

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

**Změna v subjektech právního vztahu nájmu
bytu**

Diplomová práce

Zdeněk Hejhal

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, červenec 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval pod vedením vedoucího diplomové práce samostatně a že jsem v ní vyznačil všechny prameny a literaturu, z nichž jsem čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 30.7.2009

Zdeněk Hejhal

Poděkování

Upřímně děkuji panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce za věcné připomínky, cenné a odborné rady, navedení na správné postoje k problematice tohoto tématu a účinnou pomoc při zpracování a kontrole.

Zároveň děkuji celé své rodině, přátelům a všem svým blízkým za trpělivost a veškerou poskytnutou podporu nejen během vypracovávání této diplomové práce, ale i během dosavadního studia.

V Praze 30.7.2009

Zdeněk Hejhal

Obsah

ÚVOD.....	7
1. HISTORICKÉ KOŘENY PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU BYTU	10
1.1. <i>Nájem bytu dle římského práva</i>	10
1.2. <i>Období středověku</i>	11
1.3. <i>Úprava nájemní smlouvy v období 1811 až 1918.....</i>	11
1.4. <i>Právní úprava nájemní smlouvy v době první republiky</i>	13
1.5. <i>Právní úprava nájemní smlouvy v období od roku 1948 do roku 1989.....</i>	14
1.6. <i>Vývoj právní úpravy nájemní smlouvy po roce 1989 se zaměřením na úpravu přechodu nájmu bytu až do současnosti</i>	15
2. CHARAKTERISTIKA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ.....	18
2.1. <i>Vymezení občanskoprávních vztahů včetně nájemních</i>	18
2.2. <i>Vznik nájemního vztahu</i>	19
2.3. <i>Práva a povinnosti stran.....</i>	21
2.3.1. <i>Práva a povinnosti pronajímatele.....</i>	21
2.3.2. <i>Práva a povinnosti nájemce.....</i>	22
2.4. <i>Nájemné</i>	23
2.5. <i>Obsah nájemního vztahu.....</i>	23
2.6. <i>Podnájem</i>	24
2.7. <i>Skončení nájemního vztahu.....</i>	24
3. DRUHY NÁJEMNÍCH VZTAHŮ	25
4. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA NÁJMU BYTU.....	27
4.1. <i>Vymezení pojmu byt</i>	27
4.2. <i>Vznik nájmu bytu.....</i>	29
4.3. <i>Náležitosti nájemní smlouvy</i>	30
4.4. <i>Podnájem bytu</i>	33
4.5. <i>Skončení nájemního vztahu.....</i>	34
5. ZMĚNY V SUBJEKTECH ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ.....	36
5.1. <i>Obecné otázky závazkových vztahů.....</i>	36
5.2. <i>Ke změnám v subjektech závazkových vztahů.....</i>	37

6.	ZMĚNY V SUBJEKTECH PRÁVNÍHO VZTAHU NÁJMU BYTU	39
6.1.	<i>Ke změnám subjektů nájemního vztahu k bytu.....</i>	39
6.2.	<i>Změna subjektů na straně pronajímatele</i>	39
6.3.	<i>Změna subjektů na straně nájemce</i>	41
7.	ZMĚNY NA STRANĚ NÁJEMCE BYTU INTER VIVOS	43
7.1.	<i>Subjektové změny při výměně bytu.....</i>	43
7.1.1.	<i>Pojem výměny bytu a její subjekty</i>	43
7.1.2.	<i>Dohoda o výměně bytu.....</i>	44
7.1.3.	<i>Souhlas pronajímatele s výměnou bytu.....</i>	45
7.1.4.	<i>Vstup do práv a povinností směřeného bytu.....</i>	47
7.1.5.	<i>Odstoupení od dohody o výměně bytu</i>	48
7.1.6.	<i>Sjednání odstupného</i>	49
7.1.7.	<i>Družstevní byty a výměna</i>	49
7.2.	<i>Subjektové změny u společného nájmu bytu</i>	50
7.2.1.	<i>Pojem společný nájem bytu.....</i>	50
7.2.2.	<i>Změny v subjektech při vzniku společného nájmu bytu</i>	53
7.2.3.	<i>Změny v subjektech při zániku společného nájmu bytu</i>	55
7.2.4.	<i>Změny v subjektech u bytů zvláštní kategorie (služební byt, zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení)</i>	58
7.3.	<i>Subjektové změny u společného nájmu bytu manžely</i>	59
7.3.1.	<i>Pojem společný nájem bytu manžely</i>	59
7.3.2.	<i>Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v návaznosti na vznik a existenci manželství v nedružstevním a družstevním bytě.....</i>	61
7.3.3.	<i>Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v návaznosti na zánik manželství v nedružstevním a družstevním bytě.....</i>	65
8.	ZMĚNY NA STRANĚ NÁJEMCE BYTU MORTIS CAUSA	74
8.1.	<i>Subjektové změny při individuálním nájmu bytu</i>	74
8.1.1.	<i>Přechod práva nájmu nedružstevního bytu za podmínek ust. §706 odst. 1 ObčZ a jeho implikace</i>	75
8.1.2.	<i>Přechod práva nájmu nedružstevního bytu za podmínek ust. §706 odst. 2 ObčZ a jeho implikace</i>	79
8.1.3.	<i>Modelové situace k aplikaci ust. § 706 odst. 1 a 2 ObčZ</i>	82
8.1.4.	<i>Přechod práva nájmu družstevního bytu na dědice členského podílu dle ust. § 706 odst. 3 ObčZ.....</i>	83

8.1.5.	<i>Přechod nájmu vs. dědění.....</i>	85
8.2.	<i>Subjektové změny za situace společného nájmu bytu</i>	86
8.2.1.	<i>Změny v subjektech týkající se vzniku společného nájmu bytu.....</i>	86
8.2.2.	<i>Změny v subjektech týkající se zániku společného nájmu bytu.....</i>	86
8.3.	<i>Subjektové změny za situace společného nájmu bytu manžely</i>	87
8.3.1.	<i>Změny v subjektech nájmu bytu v návaznosti na existující manželství.....</i>	87
8.3.2.	<i>Změny v subjektech nájmu bytu v návaznosti na rozvod manželství.....</i>	91
9.	REGISTROVANÉ PARTNERSTVÍ	93
9.1.	<i>Pojem a právní úprava registrovaného partnerství.....</i>	93
9.2.	<i>Vztah nájmu bytu a registrovaného partnerství.....</i>	95
10.	ZMĚNY V SUBJEKTECH SPOJENÉ S DALŠÍMI MOŽNÝMI PŘÍPADY PRÁVNÍHO VZTAHU NÁJMU	98
10.1.	<i>Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení</i>	98
10.2.	<i>Nájem a podnájem nebytových prostor</i>	98
10.3.	<i>Podnikatelský nájem věcí movitých</i>	100
	ZÁVĚR	101
	SEZNAM ZKRATEK	104
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ	105
	SEZNAM PŘÍLOH.....	112
	PŘÍLOHY	113
	EXECUTIVE SUMMARY	119

Úvod

Téma diplomové práce jsem si zvolil, protože mi daná problematika velice zajímá a rád bych se jí v budoucnu detailněji věnoval. Impulsem, proč se vůbec zabývat problematikou bytového práva, bylo především absolvování výběrového předmětu v rámci možných výběrových předmětů při studiu práva a právní vědy na naší fakultě.

Následně poté jsem byl zcela náhodou postaven před skutečnost pomoci řešit jednu konkrétní kauzu mé známé, která se přímo týkala bytového práva. Jednalo se o problematiku přechodu nájmu bytu. Na první pohled by se dalo říci, že vše vypadalo jednoduše a má rada spočívala v několika větách. Ovšem po detailnějším seznámení jsem zjistil, že cesta, která povede k vyřešení přechodu nájmu bytu v domě, který vlastní strýček mé kamarádky, bude strastiplná a náročná.

Museli jsme se zabývat přechodem nájmu bytu jako takovým z důvodu trvalého opuštění společné domácnosti, nutnosti vyhotovení nové nájemní smlouvy, řešení nastalých nepříjemností ze strany nového nájemce, který nejen že byl omezen na způsobilosti k právním úkonům, ale navíc se jednalo o chronického kverulanta.

Mezi další pohnutku k rozhodnutí zabývat se změnou v subjektech právního vztahu nájmu bytů právě v této diplomové práci byly osobní zážitky během soudních jednání jako veřejnost při účasti na civilních stážích při Obvodním soudě pro Prahu 3. Nahlédnout pod pokličku soudní praxe, být účasten soudních jednání, posléze především těch spjatých s bytovým právem, a to především za laskavého přispění paní JUDr. Aleny Venclíkové a pana JUDr. Davida Vlácilu, bylo tím nejpřínosnějším, čímž tímto paní i panu doktorovi děkuji. Dále jsem se zúčastnil i jedné z panelových diskusí organizovaných Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky, za účasti zástupců vlastníků nemovitostí, pronajímatelů, nájemců a zástupců ministerstva samotného. Nejen tyto zkušenosti mi byly základním kamenem k tomu, abych byl schopen se detailněji zabývat danou problematikou a případně vyjádřit svůj názor na rozličné právní otázky, které vyplynuly v průběhu psaní této diplomové práce.

V neposlední řadě sama aktuálnost všech skutečností (deregulace nájemného, spory vedené u Evropského soudního dvora pro lidská práva ve Štrasburku, diskuse nad novým občanským kodexem a úpravou nájmu bytu, v něm obsaženého), které obepínají problematiku nájmu bytů jako takových, mě utvrdila v tom, že právě výběr tohoto tématu je tím správným krokem.

Veden výše zmíněnými zkušenostmi, především problematikou přechodu nájmu bytu, zvolil jsem téma diplomové práce obecněji, abych se mohl zabývat i změnami v subjektech nejen v tak úzkém poli dle ust. § 706 a § 708 ObčZ, ale i společným nájmem bytu, společným nájmem bytu manžely a dále okruhem právní úpravy ohledně výměny bytů. Vzhledem k přijetí zákona o registrovaném partnerství, i jemu jsem se věnoval z pozice nájmu bytu.

Není mým cílem poskytnout ucelený a především uzavřený pohled jako jediný a správný na samotnou změnu subjektů, která přichází s nájmem bytů, jak družstevních i nedružstevních. Vždyť mé dosavadní osobní zkušenosti jsou poměrně kusé, a samotná problematika je poměrně široká a obsáhlá, navíc neustále dotvářena soudní praxí. Rád bych se pokusil o poskytnutí celistvého zpracování, jakéhosi souhrnného výkladu možných situací, které mohou nastat při změně v subjektech právního vztahu nájmu bytu, s ohledem i na specifikace družstevního bytu, za pomoci současné právní úpravy, odborné literatury a soudní judikatury. V jednotlivých kapitolách bych chtěl poskytnout výklad o možných změnách v subjektech, které mohou v běžném životě nastat. V prvních kapitolách se pokusím poskytnout zevrubně historický nástin nájmu bytu od úpravy v právu římském, přes středověk, období první republiky až po současnost se zaměřením na právní úpravu přechodu nájmu bytu.

V následujících kapitolách se zaměřím na přehledné zpracování charakteristiky nájemního vztahu, jeho vzniku, práv a povinností stran, nájemného, podnájmu a samotného skončení, stejně tomu tak bude i u kapitoly popisující nájem bytu.

Předně uvádím, že nájem bytu je ze zákona chráněn, čímž tedy mnohá ustanovení jsou kogentní úpravy. Změna v subjektech, o níž pojednává tato diplomová práce, je utvářena touto skutečností. Avšak vzhledem k velice širokému spektru nejen odborné literatury, tedy rozsáhlé názorové základně, ale i judikatury Nejvyššího soudu České republiky jsou mnohá ustanovení vykládána za pomoci analogie ve smyslu ustanovení, která upravují vztahy obsahem i účelem nejbližší, a tím pomáhají řešit situace na první pohled komplikované.

Změny v subjektech právního vztahu nájmu bytu jsem pro přehlednost rozdělil do dvou kapitol. A to pro případy mezi živými (inter vivos) a dále v případě smrti (mortis causa), zejména ze strany nájemce, které nejen v soudní praxi jsou předmětem mnoha sporů. Tyto dvě kapitoly považuji za nosnou konstrukci celé diplomové práce,

přičemž některé vzniklé situace se pokusím dokreslit modelovými příklady. Ke změnám v subjektech dochází při vzniku mnoha právních skutečností. Jak z jednotlivých kapitol vyplyne, možné případy jsou v návaznosti na změnu počtu subjektů nájmu bytu (především na straně nájemce), kdy výlučný nájem bytu se může přeměnit na společný nájem bytu, společný nájem bytu manžely a naopak.

Přijetí rozsáhlé novely občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., co do části nájmu bytu a jeho subjektů, ovlivnilo především právní úpravu přechodu nájmu bytu a další jednotlivé pasáže nájmu bytu. Dále i přijetí zákona o registrovaném partnerství, kterému jsem věnoval jednu samotnou kapitolu, rozšířilo právě úpravu nájmu bytu o jeden samotný paragraf a skupinu osob, na něž přechází nájem bytu.

Je mou snahou upozornit na možné mezery v právní úpravě, případné srovnání s navrhovanými změnami současné úpravy, které jsou a budou projednávány v zákonodárném sboru. Pro porovnání současné úpravy odkazuji v mé práci i na znění jednotlivých ustanovení v novém občanském kodexu, kdy jsem čerpal z vládního návrhu jako takového.

Pro svoji práci budu vybírat z pramenů odborné literatury, odborných časopisů, dále z judikatury za přispění aplikace ASPI, www.nsoud.cz, www.beck-online.cz a internetu samotného.

Vycházel jsem ze současné právní úpravy předpisů, které jsou platné a účinné ke dni 21. července 2009.

1. Historické kořeny právní úpravy nájmu bytu

1.1. *Nájem bytu dle římského práva*

Právě ve starověkém Římě spatřujeme první prameny a poznatky o nájmu a celé řadě jiných právních institutů. Ovšem nejednalo se o ucelenou systematiku norem soukromého práva, jak by se mohlo na první pohled zdát, ale o jednotlivé typy smluv, které upravovaly práva a povinnosti smluvních stran.

Smlouvy, které se týkaly nájmu, byly: 1/ locatio-conductio rei a dvě zvláštní modality 2/ locatio-conductio irregularis 3/ relocatio tacita (mlčky provedené obnovení nájmu)

Locatio – conductio rei – smlouva, při které jedna strana locator (pronajímatel) postupuje conductovi (nájemce) do detence nějakou individuálně určenou věc, aby ji druhá strana užívala (nájem) anebo požívala (pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu. Z dané smlouvy vyplývají vzájemná práva a povinnosti, které se uplatňují dvěma žalobami: a) actio conducti (nájemce proti pronajímateli), b) actio locati (pronajímatel proti nájemci).

Pronajímatel měl povinnost převést věc do detence nájemce a zaručit mu, že věci nebude zbaven, ani v jejím užívání nikterak rušen. Pokud by k tomuto došlo, musí pronajímatel zakročit a zjednat pořádek (nájemce sám žádnou přímou ochranu neměl, jeho oprávnění bylo relativní, pouze vůči pronajímateli účinné). Pronajímatel byl dále povinen udržovat věc v dobrém stavu a platit veřejné dávky (daně). Učinil-li nájemce na věci nějaké užitečné náklady, musel je pronajímatel nahradit.

Mezi nájemcovy povinnosti patřilo platit pevně stanovené nájemné, a to i tehdy, pokud věc nemohl užívat pro překážky, které měly původ na jeho straně. Slevu z nájemného mohl žádat jen výjimečně, např. při velké neúrodě v důsledku sucha. Nájemce mohl věc užívat pouze smluveným způsobem a mohl ji dát, nebylo-li ujednáno jinak, do užívání další osobě (podnájemníkovi). Po skončení nájmu musel nájemce předat pronajatou věc zpět pronajímateli (za běžné opotřebení neodpovídal, avšak za škodu vzniklou nedbalostí ručil, a pokud věc užíval nedovoleným způsobem, ručil i za náhodu).

Smlouva o pachtu a nájmu skončila uplynutím sjednané doby, odstoupením pronajímatele v důsledku neplacení nájemného nájemcem, nájemník mohl od smlouvy odstoupit, měla-li věc vady, které bránily běžnému užívání. Po skončení nájemní doby byl nájemce povinen vrátit věc pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Jak bylo výše uvedeno, locatio – conductio rei měla dvě zvláštní modalities. Locatio – conductio irregularis byla smlouva, při které bylo dohodnuto, že nájemce po skončení užívání buď věc vrátí, či zaplatí sjednanou cenu. Zatímco k relocatio – tacita (mlčky provedené obnovení nájmu) docházelo v případě, že strany pokračovaly ve smlouvě i poté, co minul konečný termín, a mělo se za to, že spolu uzavřely smlouvu novou.¹

Ze zmíněného tedy plyne, že sama smlouva locatio – conductio rei již ve starém Římě obsahovala pojmové znaky dočasnost, úplatnost, přenechání určité věci k užívání či braní užitků, a proto právem lze spatřovat kořeny institutu nájmu v právu římském.

1.2. Období středověku

Po pádu Říše římské dochází k úpadku oproti vysoce propracovanému zákonodárství římskému. Hovoříme zde o školách tzv. glosátorů a postglosátorů.

Období feudalismu bylo ovlivněno v oblasti bydlení rozdělením obyvatelstva na šlechtu a poddané. Bydlení šlechty bylo řešeno jejich sídly nejprve budovanými v podobě hradů, tvrzí a později i zámků. Klasické vlastnictví domů tak bylo ve velmi omezeném množství na vesnici. Mezi města dominující svými velkými privilegii patřila zejména města královská. Zde měšťané vlastnili domy, jejichž části byly dávány do nájmu. Mnozí měšťané tak mohli nabývat svobodných statků.²

1.3. Úprava nájemní smlouvy v období 1811 až 1918

Pro naše země měl zásadní význam Rakouský obecný občanský zákoník z roku 1811 (dále jen ABGB). Jednalo se o zákon č. 946/1811 Sb.z.s., nabyt účinnosti 1.1.1812. Bylo to vynikající legislativní dílo, které recipovala i nově vzniklá

¹ Kincl, J., Urfus, V., Škrejpek, M. *Římské právo*. Praha: C.H.Beck, 1995, s. 253-254

² Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.10

Československá republika, v Rakouské republice platí dodnes (byť s určitými novelami). Nájemní smlouva zde byla upravena v hlavě dvacáté páté v ust. § 1090 a násl. (společně s pachtovní smlouvou). Rozdíl mezi nimi vymezovalo ust. § 1091 takto: Nájemní smlouva – lze-li pronajaté věci užívat, aniž se dále obdělává, pachtovní smlouva – může-li se pronajaté věci užívat jen s vynaložením píle a námahy.³

Dovolím si zde poznámku, že i v navrhovaném novém znění občanského zákoníku ve znění vládního návrhu po zpracovaných připomínkách se opět vracíme k rozlišování nájemní (část čtvrtá, hlava II., díl 2, oddíl 3, ust. § 2001 a násl.) a pachtovní smlouvy (část čtvrtá, hlava II., díl 2, oddíl 4, ust. § 2128 a násl.).

Z důvodové zprávy plyne, že rozdílně od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtovní smlouvou zakládá pachtýři právo věc užívat i požívat. Základní ustanovení o pachtovní smlouvě se spokojuje s poukazem na pachtýřovo požívací právo. Předmětem pachtu může být tedy jen věc plodivá, plodonosná, přinášející výnos, ať již jsou výnosem plody naturální nebo civilní. Pravidelným rysem pachtu je pachtýřovo vlastní přičinění: pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky (výnos), a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Účelem pachtu však není drancování propachtované věci, proto se navrhuje spojit pachtýřovo právo na výnos s obhospodařováním věci podle zásad řádného hospodaření. Pachtovní smlouva je úplatná, pachtovním však nemusí být vždy jen peníze, nýbrž i poměrná část výnosu z plodonosné věci, popřípadě v kombinaci s peněžitým plněním. Rozdíl mezi nájmem a pachtem setřela zákonná úprava při rekodifikaci v r. 1950 - nejen v odlišení od rakouské kodifikace, ale i četných dalších zákoníků západní Evropy vůbec (poukázat lze na úpravu německou, švýcarskou, italskou a další). Naproti tomu např. maďarský občanský zákoník z r. 1959 nebo v polský občanský zákoník z r. 1964 úpravu pachtu zachovaly s vědomím jeho zvláštností i hospodářského významu.⁴

Mezi práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy dle Rakouského obecného občanského zákoníku patřily: povinnost pronajímatele věc vlastním nákladem v upotřebitelném stavu odevzdat a udržovat ji, dále nesměl rušit nájemce ve smluveném užívání, a pokud při odevzdání byla pronajátá věc tak vadná, že se nehodila ke

³ Rouček, F., Slavíček, J. a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému*, díl 5., Praha: V. Linhart, 1937

⁴ Návrh občanského zákoníku po zpracování připomínek: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

smluvenému užívání, nebo stala-li se vadnou v době nájmu (bez přičinění nájemce), tak po dobu neupotřebitelnosti a podle jejího rozsahu byl nájemce zproštěn povinnosti platit nájemné.

Na nájem bytu dle ABGB se vztahovala obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Ta měla převážně dispozitivní povahu. V případě smrti pronájemce nebo nájemce se nájemní smlouva nerušila. Pokud však šlo o nájmy bytů, tyto mohly v případě smrti nájemce být zrušeny v zákonné výpovědní lhůtě (nemovité věci 14 dní a movité věci 24 hodin) bez zřetele ke smluvené době, jak ze strany dědiců zemřelého nájemce, tak i pronajímatelem. Nájemce bytu tak neměl zvláštní ochranu a byl chráněn toliko jako kterýkoli jiný nájemce. Jak nájemní, tak pachtovní smlouva byly smlouvami konsensuálními. Obligatorně se vyžadovala dohoda o předmětu a ceně nájmu. Nájemní smlouva mohla být prostou obligací, nebo mohla být uzavřena jako věcné právo zapsané do veřejných knih. Zánik nájmu tak mohl nastat dle ABGB následovně: a) výpovědí, b) zkázou věci, c) uplynutím doby (byla možná prolongace, a to dokonce nejen výslovně, ale též konkludentně), d) zcizením věci.⁵

1.4. Právní úprava nájemní smlouvy v době první republiky

Při vzniku Československé republiky 28.10.1918 došlo na základě recepční normy, tj. zákona 11/1918 Sb. k převzetí Rakouského obecného občanského zákoníku č. 946 ř.z., ve znění pozdějších novel. Došlo tak k prosazení myšlenky převzít pokud možno již vyzkoušený právní řád.

Za nezbytné považuji uvést několik faktů, které mají za cíl nahlédnout do právní úpravy za první republiky a poukázat na důležité jednotlivosti.

Pronajímatel mohl nájemní smlouvu k bytu vypovědět jen z tzv. důležitých důvodů, zvláštností nepochybně bylo, že zákonné důvody byly uvedeny demonstrativně.

K ochraně nájemníků byly přijímány časově omezené zákony. Obsah těchto předpisů byl velice podobný a v hmotněprávní části byl podobný i současné úpravě nájmu bytu.⁶

⁵ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.11-14

⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1785

Ve vládním nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n. bylo uvedeno 7 důvodů a ve vládním nařízení z dob německé okupace č. 248/1941 Sb. z. a n. jich bylo 19. Pojem důležitého důvodu tak soudu umožňoval velmi rozsáhlý výklad, který ovšem znamenal značnou právní nejistotu pro pronajímatele. Nařízením č. 62/1919 Sb. z. a n. byl vytvořen princip soudního přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Šlo o nesporné řízení, nájemce musel být slyšen. Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., který upřesnil, že pravomocné usnesení soudu, kterým se rozhodovalo ve věci přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nahradilo platnou výpověď. Z toho plyne, že pronajímatel nemusel činit hmotněprávní úkon, a to podat výpověď, ale mohl rovnou zažalovat. Předpisy o ochraně nájemníků byly kogentní, účinnost nebylo možné vyloučit, popř. omezit dohodou stran. Zvláštní oblast tvořilo nájemné. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n. zavedl, že o přípustnosti zvýšení nájemného rozhoduje soud. Ten mohl dle vlastního zjištění upravit přiměřeně výši nájemného.⁷

Pokud tedy nahlédneme do historie úpravy smlouvy o nájmu bytu, utvrdíme se v závěru, že ochrana nájemníků nebyla bytostně vlastní vzniku nájemních vztahů. Postupem času začalo být patrné, že dochází k popření klasického soukromoprávního vztahu, ať už z důvodů humánních tak politických.

1.5. Právní úprava nájemní smlouvy v období od roku 1948 do roku 1989

Období, které následovalo po skončení 2. světové války a dále po únoru 1948, se vyznačovalo zcela zásadními změnami oproti dřívější platné úpravě.

Již v dubnu 1948 byl přijat zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Byty se de facto i de iure vyjímají z oblasti soukromého práva a dominantní roli zde zaujímá veřejné právo v podobě správních orgánů – místních národních. Příslušníci tříd označených za nepřátelské jsou označeni za státně nespolehlivé osoby. Na základě toho jim místní národní výbory ruší nájemní smlouvy a jsou stěhovány z bytů. V lepších případech docházelo pouze k tomu, že např. dosavadní nájemce si „vyměnil“ byt s původním pronajímatelem, popřípadě byl byt rozdělen a přikázán do něj další nájemník. Tento zákon byl skutečně zcela třídně zaměřen.⁸

⁷ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.25-26

⁸ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.37

Střední občanský zákoník přijatý dne 25.října 1950 jako zákon č. 141/1950 Sb. obsahoval obecnou úpravu nájmu, aniž by rozlišoval podle jeho předmětu. Zvláštní ustanovení byla přijata v zákoně č. 142/1950 Sb., občanském soudním řádu, který v ust. § 369 a násl. obsahoval úpravu nechráněných nájmu a v ust. § 382 a násl. úpravu chráněných nájmu. Kromě procesní úpravy bylo zahrnuto i množství hmotněprávních ustanovení, např. ust. § 392, 393. Úprava chráněných nájmu v občanském soudním řádu byla kogentní (ust. § 383).⁹ Hospodaření s byty, jak bylo výše uvedeno a dále v historickém nastínění pokračováno, bylo od roku 1948 regulováno samostatnými zákony.

Ne o moc lepší byla následující právní úprava daná zákonem č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. I zde byla prioritní pravomoc místního národního výboru. Veřejné právo tak plně ovládalo tuto jinak klasickou oblast soukromého práva.

Po přijetí současného občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. úprava nájmu přestala existovat. Její význam plnil ve vztahu k bytům institut osobního užívání bytu v ust. § 152 až § 189 ObčZ. Dále byl občanský zákoník doplněn zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Určitou novotou, související zřejmě s jistou částečnou politickou uvolněností koncem 60. let, bylo přijetí zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Osobní vlastnictví bylo v té době vlastně jedinou možnou volbou pro občana. (Nad tímto vlastnictvím stálo socialistické družstevní vlastnictví a nad tím státní socialistické vlastnictví).

1.6. Vývoj právní úpravy nájemní smlouvy po roce 1989 se zaměřením na úpravu přechodu nájmu bytu až do současnosti

Konec 80. let vyústil v pád komunistického režimu, který popíral nejen základní lidská práva a svobodu slova, shromažďování, svobodné volby, ale i mnohé po staletí vyzkoušené právní instituty.

V oblasti občanského práva lze jmenovat zejména tyto změny:

- přijetí ústavního zákona č. 100/1990 Sb., který odstranil dosavadní rozlišování ve vlastnictví (odpadlo státní, družstevní či osobní). Vlastnictví se stalo jednotným

⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1785

pojmem chráněným a lišícím se pouze fakticky co do svých subjektů (stát, družstvo či fyzické a právnické osoby).

- další změny přinesl i zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který byl prvním uceleným dílem snažícím se o návrat k nájemní smlouvě.¹⁰

Přijetím zákona č. 509/1991 Sb., na základě jeho ust. § 871 došlo k transformaci práva osobního užívání bytu na nájem bytu, který byl nově upraven v ust. § 685 až 716. Obsah této nové úpravy však v řadě případů vychází z úpravy osobního užívání bytu. Zároveň došlo k včlenění obecné úpravy nájmu, která byla inspirována v úpravě nájmu ve středním občanském zákoníku. Zákon o hospodaření s byty byl zákonem č. 509/1991 Sb. zrušen.¹¹

V tuto chvíli bych rád níže uvedl nástin vývoje a srovnání právních úprav přechodu nájmu bytu. Ustanovení týkající se přechodu nájmu bytu byla již zakomponována do občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., avšak v jiné podobě, jak jsme zvyklí dnes. Jednalo se o čtyři ustanovení § 179 až 182 s názvem Smrt uživatele. Nešlo ale o přechod nájmu bytu v pravém slova smyslu, nýbrž o přechod práva užívání bytu.

První zásadní změna v občanském právu po revoluci v roce 1989 byla, jak je již výše uvedeno, novela zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ObčZ či občanský zákoník) č. 509/1991 Sb., s účinností od 1.1.1992. Právě tato novela měla dopad na ust. § 179 odst.1, které transformovala na ust. § 706 odst. 1 ObčZ se změnou ve druhých větech ohledně časového hlediska žití ve společné domácnosti z alespoň jednoho roku na tři roky.

Další novelizace byla uskutečněna se zákonem č. 264/1992 Sb., s účinností od 1.1.1993, která v ust. § 180 odst. 2 (v novém a současném znění ObčZ ust. § 707 odst. 2) mění pojem „státní notářství“ na „soud“, což mělo zásadní vliv na vypořádávání dědictví, kdy místo státního notářství konal soud v řízení o dědictví.

Zákon č. 267/1994 Sb., s účinností od 1.1.1995 vkládá do ust. § 179 odst. 1 věta první i druhá slova „prokáží, že“, čímž byla osobám nárokujícím si, aby na ně přešel nájem bytu, uložena povinnost prokázat pronajímateli bytu splnění všech podmínek uložených zákonem pro přechod nájmu bytu.

¹⁰ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.38-39

¹¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1785-1786

Neméně tak zásadní byla i novela ObčZ č. 107/2006 Sb., která nabyla účinnost dnem vyhlášení dne 31.3.2006 a měla dvě části: v části první ust. §1 až 4 se stanoví způsob výpočtu nájemného a v části druhé jsou uvedeny zásadní změny některých ustanovení ObčZ. Dotčena byla zejména ust. § 706 až § 708 ObčZ. Dosavadní úprava přechodu nájmu bytu v případě úmrtí nájemce, pokud ponecháme stranou byty ve společném nájmu manželů a družstevní byty, je rozdělena na dvě skupiny osob. Osobám v první skupině postačí ke vzniku nájemního vztahu prokázat, že v den smrti nájemce žili s tímto ve společné domácnosti a že nemají vlastní byt. Osoby ve skupině druhé se stávají nájemci v případě, že pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s nájemcem žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Zákodárce z první skupiny osob, kam jinak patří děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vyřadil vnuky (a vnučky), které nově uvedl do skupiny druhé. V případech hodných zvláštního zřetele může soud využít částečného moderačního práva a rozhodnout o přechodu nájmu na vnuka (vnučku) i tehdy, pokud soužití ve společné domácnosti netrvalo celé tři roky.¹²

Je nutno rovněž upozornit na nový zákon o registrovaném partnerství, na jehož základě byla první skupina osob blízkých, kde k přechodu práva nájmu postačí soužití ve společné domácnosti v den smrti, rozšířena o registrovaného partnera (zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů).¹³

Na osoby ve druhé skupině přechází nájem bytu za předpokladu, že se do bytu nastěhovali při sjednání nájemní smlouvy, později jedině v případě, že se o této skutečnosti pronajímatel s nájemcem písemně dohodli. Podle přechodných ustanovení se tato úprava nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před účinností novely ObčZ (tj. před 31.3.2006). Tento postup se však nevztahuje na vnuky nájemce, u kterých dodatečné přistěhování bez takové dohody nezakládá případnou ztrátu nároku na přechod nájmu.¹⁴

¹² Liška, P. *Zákon o zvyšování nájemného z bytu – krok k nápravě nájemních vztahů*. Právní zpravodaj 4/2006, Praha: C.H.Beck, 2006, s.1-6

¹³ Důvodová zpráva k z. č. 107/2006 Sb., <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e1047c33-0bf7-464e-847a-efa6bc8b49cb>

¹⁴ Liška, P. *Zákon o zvyšování nájemného z bytu – krok k nápravě nájemních vztahů*. Právní zpravodaj 4/2006, Praha: C.H.Beck, 2006, s.1-6

2. Charakteristika nájemních vztahů

2.1. Vymezení občanskoprávních vztahů včetně nájemních

Občanskoprávní vztah je právní vztah, jenž je upravován normami občanského práva a jehož subjekty navzájem vystupují jako nositelé subjektivních občanských práv a občanskoprávních povinností.¹⁵

Oblast soukromého práva je tvořena občanskoprávními vztahy včetně vztahy nájemními. Základním znakem je rovnost účastníků těchto vztahů a jejich značná smluvní volnost. Rovné postavení účastníků občanskoprávního vztahu se projevuje na jedné straně tím, že žádný z účastníků vztahu nemůže jinému účastníkovi jednostranně ukládat povinnosti, ani na něj převádět práva a na straně druhé tím, že v případě sporu vzniklého z občanskoprávního vztahu není žádný z účastníků oprávněn rozhodovat o právech a povinnostech vznikajících z tohoto vztahu. Tento úkol přísluší zásadně státním orgánům, především nezávislým soudům.¹⁶

Nájem, resp. nájemní vztah lze obecně charakterizovat jako právní vztah, na jehož základě přenechává pronajímatel nájemci užívání (braní užitků) věci.¹⁷ Pokud bychom hledali definici nájemního vztahu v ObčZ nebudeme úspěšní. Nelze ale opomenout, že v části osmé, hlavě sedmé, oddílu prvního nám ObčZ v ust. § 663 vymezuje definici nájemní smlouvy. Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.

Pojmovými znaky nájemní smlouvy jsou:

a) *přenechání práva užívání nebo braní užitků z věci* - lze charakterizovat jako účel nájmu. Nájemci se podle smlouvy poskytuje možnost buď věc užívat (např. byt, nebytový prostor), anebo z ní brát užitky (např. při nájmu zemědělského pozemku). Z tohoto vymezení je patrné, že současné pojetí nájemní smlouvy v sobě zahrnuje i dřívější pachtovní smlouvu. Přenecháním se nájemci jako nevlastníkovi umožňuje využití věci, která je ve vlastnictví jiného.

¹⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.180

¹⁶ Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě.* Praha: C. H. Beck, 2000, s.1

¹⁷ Hendrych, D. a kol. *Právní slovník.* 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, s.379

b) *věc individuálně určená* – může být jako předmět nájemní smlouvy buď movitá či nemovitá, vždy však individuálně určená.

c) *dočasnost* – znamená, že může být sjednána jak na dobu určitou (tato určitost může být vyjádřena v čase či konkretizována, např. splněním zamýšleného účelu, tak na dobu neurčitou. V praxi není vyloučeno určení doby trvání nájmu kombinací, např. do smrti, nejdéle však do 1.1.2007.¹⁸ Na tomto místě bych rád připomenul rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky (dále jen NS ČR) ze dne 28.3.2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2204¹⁹.

d) *úplata* – označuje se při nájemní smlouvě jako nájemné. Způsob úhrady bude v naprosté většině stanoven v penězích, avšak nelze vyloučit úhradu např. v naturáliích atd. Pokud by nájemní smlouva postrádala ujednání o nájemném, jednalo by se o výpůjčku.²⁰

2.2. Vznik nájemního vztahu

Nájemní právní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Nájemní smlouva (ust. § 663 a násl. ObčZ) je v zásadě vyžadována právem v písemné podobě (např. nájem bytu, nájem nebytových prostor). Nájemní smlouva je uzavřena, jakmile se smluvní strany, tedy pronajímatel a nájemce, shodnou na jejím obsahu.²¹

Je nezbytné dále uvést, že nájemní smlouva je dvoustranným právním úkonem a musí tedy splňovat ustanovení ObčZ týkající se náležitostí právních úkonů. Na základě ust. § 34 ObčZ platí, že projev vůle obou stran tj. pronajímatele a nájemce, musí směřovat k vyvolání právních následků, s nimiž právní předpisy spojují vznik, změnu

¹⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1715

¹⁹ Ujednání o délce nájmu přesahující obvyklou délku lidského života (v posuzovaném případě 100 let) nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby účastníci takovou možnost sjednali. Pouhé smluvní ujednání přesahující délku obvyklého lidského života nevede k neplatnosti celé nájemní smlouvy. Avšak názoru NS ČR ve výše uvedeném rozhodnutí oponují autoři komentáře k občanskému zákoníku (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1715) a uvádějí: „Není správný názor Nejvyššího soudu, že po dobu trvání nájmu na dobu určitou by nebylo možné od smlouvy odstoupit. Doba nájmu se možnosti odstoupení od smlouvy, např. ust. § 679 ObčZ, nedotýká. Nepříznivým důsledkům v podobě délky nájmu lze navíc zabránit sjednáním možností výpovědi.“

²⁰ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I. 4. aktualizované a doplněné vydání*, Praha: ASPI, 2005, s.240-241

²¹ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.43

nebo zánik práv a povinností, v tomto případě uzavření nájemní smlouvy. Ovšem obsah nájemní smlouvy je pouze na dohodě zúčastněných stran.

Nájemní smlouva dle ust. § 37 odst.1 ObčZ musí být uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. V intencích ust. § 39 ObčZ nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet anebo se přičít dobrým mravům. Mezi další ustanovení, kterými se musí řídit, patří ust. § 43 a násl. ObčZ.

Musí rovněž naplňovat specifikaci smluvních stran a obligatorní znaky, jako je předmět nájmu, nájemné a doba nájmu. Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou nebo neurčitou. Právě nájemní smlouva na dobu určitou se může mlčky obnovit (viz ust. § 676 odst. 2 ObčZ).²² Další možností, kterou nelze opomenout, je dle ust. § 2 odst. 3 ObčZ možné ujednání mezi účastníky občanskoprávních vztahů, že si vzájemná práva a povinnosti upraví dohodou odchýlně od občanského zákoníku. Za splnění podmínek, že dohoda o odchýlné úpravě není výslovně zakázána a dále že z povahy daného ustanovení nevyplývá, že se od zákona odchýlit nelze. Není také vyloučena možnost uzavřít tzv. innominátní smlouvu dle ust. § 51 ObčZ, která ovšem nesmí být v rozporu s obsahem či s účelem občanského zákoníku.

Další způsoby, kterými může vzniknout nájemní vztah jsou:

a) ze zákona – ex lege (např. ust. § 706 odst.1, 2 ObčZ, jako další případ lze uvést i nájem podle ust. § 22 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů). Nájem může vzniknout i na základě splnění určitých podmínek stanovených zákonem (např. v souvislosti s vydražením provozní jednotky dle zákona č. 427/1990 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění, kde vydražiteli vzniklo vůči pronajímateli právo na uzavření nájemní smlouvy na dobu 5 let.²³

b) rozhodnutím státního orgánu – avšak v současné době zřejmě neexistuje případ, kdyby nájem mohl vzniknout na základě rozhodnutí státního orgánu. V období před 1.1.1992 však bylo rozhodnutí státního orgánu předpokladem vzniku užívacího práva k bytu velice časté. Pouze na základě rozhodnutí o přidělení bytu vznikaly nájemní vztahy například za účinnosti zákona č. 37/1956 Sb., o hospodaření s byty.

²² Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.43

²³ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.242

c) vydržením – dle ust. § 129 ObčZ je držitelem ten, kdo vykonává právo pro sebe. Judikatura proto musela vyřešit otázku, zda nájemní právo může oprávněný držitel vydržet. Tato možnost byla ve vztahu k právu osobního užívání bytu odmítnuta vzhledem k tomu, že se jednalo o právo obligační a nikoli právo věcné²⁴.

Mezi účastníky nájemních vztahů řadíme fyzické osoby, právnické osoby, ale i stát. Na straně pronajímatele je většinou vlastník věci movité či nemovité. Zároveň jím může být i osoba od vlastníka odlišná, kupř. osoba oprávněná z titulu práva věcného břemene disponovat s nemovitostí.

2.3. Práva a povinnosti stran

V souladu se zásadou smluvní volnosti je pro obsah nájemního vztahu rozhodující nájemní smlouva. Ta, jako každý jiný právní úkon, musí především splňovat náležitosti stanovené v ust. § 39 ObčZ, tj. práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, nesmějí odporovat zákonu, obcházet ho, ani se nesmějí přičít dobrým mravům.²⁵

2.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele

Mezi základní práva pronajímatele patří zejména oprávnění požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem (ust. § 665 odst.1 ObčZ). K dalším právům řadíme odstoupení od smlouvy, dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (ust. § 666 odst. 2 ObčZ). Neméně důležitým právem je požadovat řádné a včasné hrazení nájemného ze strany nájemce (ust. § 671 odst.1 ObčZ), včetně souvisejících oprávnění zřídit zákonné zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ní žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí (ust. § 672 ObčZ). Pronajímatel má právo skončit nájem výpovědí v zákonem stanovených případech, od nájemní smlouvy odstoupit či ji změnit.

K povinnostem pronajímatele řadíme především přenechání pronajaté věci ve stavu způsobitelném smluvenému užívání, nebyl-li způsob užívání dohodnut, k užívání

²⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98

²⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.242

obvyklému a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat (ust. § 664 ObčZ). Opravovat pronajatou věc ve stanoveném rozsahu a bez zbytečného odkladu opravu obstarat (ust. § 668 ObčZ) a v neposlední řadě započítat si náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně (ust. § 674 ObčZ).

2.3.2. Práva a povinnosti nájemce

K právům nájemce lze zejména přiřadit právo na řádné užívání pronajaté věci nebo brání užitků z ní (ust. § 663 ObčZ). Ale i řádné odevzdání pronajaté věci ze strany pronajímatele (ust. § 664 ObčZ). Podle ust. § 666 odst. 1 ObčZ je právem nájemce dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smluvní ujednání jinak. Za podmínek stanovených v ust. § 669 ObčZ má nárok na úhradu nákladů, které vynaložil na věci při opravě, kterou byl povinen provést pronajímatel. Dále má nájemce dle ust. § 673 ObčZ právo neplatit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat či nemohl-li docílit z tohoto důvodu žádný výnos při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků. Oprávněn je také na základě ust. § 680 odst. 3 vypovědět nájemní smlouvu, dojde-li ke změně ve vlastnictví nemovité věci. Nabyvatel může nájemní smlouvu také vypovědět, ale pouze při změně vlastnictví k movité věci.

U povinností nájemce bych neopomenul zmínit zejména dle ust. § 671 ObčZ řádné a včasné placení ujednaného či zvláštními právními předpisy stanoveného nájemného. V intencích ust. § 670 ObčZ je nájemce povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda, přičemž povinnost věc pojistit má pouze, pokud to nájemní smlouva stanoví. Další povinností je oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřeby oprav, které má pronajímatel provést, a dále povinnost snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci (ust. § 668 ObčZ). V neposlední řadě patří k povinnostem nájemce vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci, nebyl-li způsob užívání výslovně smluven ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (ust. § 682 ObčZ).

Celá řada z práv a povinností pronajímatele a nájemce v obecných ustanoveních ObčZ o nájemní smlouvě má dispozitivní povahu. Strany si tedy mohou upravit práva a povinnosti odlišně. Uvádím zde pro dokreslení např. ust. § 665, § 666, § 679 ObčZ aj.

Práva a povinnosti obou stran nájemního vztahu nalezneme v příslušných ustanoveních části osmé hlavy sedmé ObčZ.

2.4. *Nájemné*

Úplata poskytovaná nájemcem za přenechání věci do užívání. Může spočívat jak v plnění peněžitým, tak i nepeněžitým.²⁶ Jak plyne z ust. § 671 ObčZ je nájemce povinen platit nájemné dle smlouvy. Jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.

Není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak, platí se nájemné měsíčně pozadu, u zemědělských nebo lesních pozemků půlročně pozadu 1. dubna a 1. října.

V případě nájmu bytů a nebytových prostor absence dohody o výši nájemného zakládá absolutní neplatnost této smlouvy dle ust. § 39, § 686 ObčZ a § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů dále jen *NájNebyt*). Z výše uvedené tedy plyne smluvní volnost stran, pokud jde o sjednání a určení výše nájemného. Je nutné dodat, že ustanovení ObčZ také pamatuje na zákonné zástavní právo k movitým věcem k zajištění nájemného, právo na poskytnutí slev z nájemného a jeho prominutí, ovšem i na možnost odstoupení od smlouvy či případnou výpověď nájemci z důvodu neplacení nájemného.

2.5. *Obsah nájemního vztahu*

Obsahem nájemního vztahu jsou práva a povinnosti stran. Nájem se řídí zásadou vzájemné podmíněnosti plnění jednotlivých vzájemných závazků, jedná se tedy o vztah synallagmatický. Pro dokreslení pojmu tzv. synallagma uvádím, že právu jedné strany odpovídá povinnost strany druhé a naopak.

Otázka obsahu nájemního vztahu je detailně upravena v části osmé, hlavě sedmé ObčZ, u nájmu a podnájmu nebytových prostor v *NájNebyt* a v neposlední řadě v nájemní smlouvě samotné. Některá práva a povinnosti jsem příkladným výčtem zmínil již výše v podkapitole Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Změna obsahu může nastat smlouvou či v důsledku právních skutečností.

²⁶ Hendrych, D. a kol, *Právní slovník*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, s.381

2.6. Podnájem

Úprava tohoto institutu je stanovena v ust. § 666 ObčZ a říká, že nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak. V případě, že by nájemce dal věc do podnájmu v rozporu se smluvním ujednáním, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

Podnájem vzniká na základě podnájemní smlouvy. Smluvními stranami této smlouvy jsou nájemce a podnájemce. Jedná se o vztah akcesorický, tj. závislý co do obsahu a trvání na nájemním právním vztahu. Proto například nelze smluvit podnájem na dobu deseti let, je-li nájemní smlouva sama uzavřena pouze na dobu pěti let. Podnájem zaniká nejpozději se zánikem nájemního právního vztahu.²⁷

2.7. Skončení nájemního vztahu

Nájemní vztah může skončit různými způsoby. Jejich úprava vyplývá jednak z obecné úpravy závazkových právních vztahů, jednak z úpravy nájmu. Možnost zániku nájmu nastává např. naplněním rozvazovací podmínky ust. § 36 ObčZ, smrtí dle ust. § 579 ObčZ nebo dodatečnou nemožností plnění ust. § 575 ObčZ, o tom není pochyb.²⁸

Občanský zákoník v ustanoveních o nájmu v ust. § 676 a násl. upravuje důvody zániku nájmu, ovšem není-li u jednotlivých druhů nájmu odlišná úprava. K jednotlivým druhům skončení nájmu uvádím: a) pokud je nájem sjednán na dobu neurčitou, může skončit dohodou či výpovědí, u doby určité se vychází ze skutečnosti, že nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, b) zničením pronajaté věci, c) odstoupením od smlouvy – tohoto práva se na základě ust. § 574 odst. 2 ObčZ nelze předem vzdát a nastává za situace, kdy se naplní některé z důvodů v ust. § 679 odst.1, 2 či 684 ObčZ, d) splynutím - kupř. nájemce splyne s osobou pronajímatele koupí předmětu nájmu od pronajímatele.

²⁷ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.246

²⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*, Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1720

3. Druhy nájenních vztahů

Občanský zákoník upravuje tyto druhy nájenních vztahů: a) v ust. § 663 až § 684 – obecná ustanovení o nájmu (v případě nemovitostí se použijí na všechny ty, které nemají charakter bytu, obytné místnosti nebo nebytového prostoru), b) ust. § 684 až § 716 – nájem bytu, c) ust. § 717 – nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, d) ust. § 719 – podnájem bytu (části bytu), e) ust. § 720 odkazuje na zvláštní zákon, kterým je NájNebyt, f) ust. § 721 až § 723 – podnikatelský nájem movitých věcí.

Obecná ustanovení upravená v ust. § 663 až 684 ObčZ mají povahu *lex generalis* vůči všem ostatním nájenním vztahům upraveným ObčZ a NájNebyt. Tedy použijí se, nestanoví-li zvláštní úprava nájenních vztahů odlišně od obecné úpravy.²⁹

Nájenní smlouva je jako smluvní typ upravena pouze v občanském zákoníku, použije se proto i pro závazkové vztahy osob, na něž se jinak vztahuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ObchZ či obchodní zákoník). Proto se nájenní smlouvy mezi subjekty uvedenými v ust. § 261 odst. 1 a 2 ObchZ řídí ve smyslu ust. § 261 odst. 6 ObchZ ustanoveními občanského zákoníku, jedná se o tzv. kombinované obchody.³⁰ Výjimku představuje smlouva o koupi najaté věci, tzv. leasing (ust. § 489 a násl. ObchZ) a smlouva o nájmu dopravního prostředku (ust. § 630 a násl. ObchZ). Nájem podniku je upraven v ust. § 488b až 488i ObchZ. Obecná ustanovení občanského zákoníku o nájenní smlouvě se zásadně použijí i pro nájem pozemku, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak (srov. zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů).³¹

Některé zvláštní aspekty nájmu upravuje také zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Kromě toho existují zvláštní úpravy s ohledem na předmět nájmu (např. ust. § 33 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 25 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů) nebo s ohledem

²⁹ Bradáč, A., Fiala, J. a kol. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vydání, Praha: Linde, 2006, s. 165

³⁰ Viz zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³¹ Fiala, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání, Brno: Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství Doplněk, 2002, s. 279

na subjekty (např. ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.³²

³² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880, Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1705

4. Stručná charakteristika nájmu bytu

4.1. Vymezení pojmu byt

Vycházejme z definice předmětu občanskoprávních vztahů dle ust. § 118 odst.1, 2 ObčZ, čímž máme na mysli v odstavci prvním věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty a v odstavci druhém též byty nebo nebytové prostory.

Občanský zákoník, byt' označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů a upravuje některé právní vztahy k tomuto předmětu se vážící (např. nájemní vztah), sám jeho definici nepodává.³³ Charakteristika bytu byla původně v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, avšak ten byl zrušen velkou novelou ObčZ zákonem č. 509/1991 Sb. k 1.1.1992 (ust. § 878 odst. 2 ObčZ). V současné době se definice nalézají v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen BytZ), a pro účely tohoto zákona dle ust. § 2 písm. b) je za byt považována: místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Je nutné mít na zřeteli ještě dvě podzákoné definice bytu, a to a) ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., ust. § 3 písm. h) nám vymezuje byt jako soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (dále vyhláška stanoví, že byt, za který se považuje obytná místnost, musí mít jedno WC a jednu koupelnu, u které je také vyloučeno odvětrávání do prostorů domovního vybavení nebo domovních komunikací, musí být dostatečně prosluněná a další vlastnosti uvedené v této vyhlášce), b) odchylná definice nájemního bytu v nařízení vlády č. 146/2003 Sb., ust. § 2 písm. a), které charakterizuje nájemní byt jako byt určený k uspokojování bytových potřeb fyzických osob formou nájmu bytu.³⁴ Všechny doposud zmíněné definice slouží pouze pro účely zákona, vyhlášky či nařízení výše uvedených.

Pokud vycházíme z charakteristiky bytu ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., je nezbytné dodat, že rozhodný je kolaudovaný stav, nikoli faktický způsob užívání. Zní-li

³³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.98

³⁴ Rubeš, P. *Byty fakticky nebo formálně?*. Právní rozhledy 11/2003, Praha: C. H. Beck, 2003, s.565-569

kolaudační rozhodnutí, tj. rozhodnutí stavebního úřadu, o užívání tak, že určitá místnost nebo soubor místností jsou nebytovými prostory, nelze k takto vymezenému předmětu beze změny užívání (rekolaudace) platně uzavřít nájemní smlouvu. Je nutné upozornit na ust. § 125 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen StavZ), podle něhož nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena.³⁵

S tímto názorem koresponduje i vymezení pojmu byt v rozhodnutí NS ČR např. ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000³⁶, podle kterého předmětem právního vztahu nájmu je byt, jímž se rozumí soubor místností (popř. jedna obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (popř. o změně účelu jejího užívání). Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází dle ust. § 135 odst. 2 věta druhá zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.s.ř.). Obdobný názor zaujal NS ČR v rozhodnutích ze dne 22. 10. 1999, č.j. 2 Cdon 1010/1997³⁷ a také nepochybně ze dne 29. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000³⁸.

Pokud jde o pojem služební byt, je upraven v ust. § 7 zákona č. 102/1992 Sb. Služební byt slouží k zajišťování prací vykonávaných nájemcem ve prospěch pronajímatele.

Byty zvláštního určení jsou upraveny v ust. § 9 zákona č. 102/1992 Sb. Rozumí se jimi byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.

Byty v domech zvláštního určení jsou upraveny v ust. § 10 téhož zákona. Jedná se o byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

³⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1787-1788

³⁶ Nejvyšší soud České republiky. *K vymezení pojmu „byt“ v právních vztazích z nájmu bytu*. Právní rozhledy 6/2002, Praha: C. H. Beck, 2002, s.291-293

³⁷ Toto rozhodnutí vymezuje byt jako předmět občanskoprávních vztahů ve smyslu ust. 118 odst. 2 ObčZ a zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popř. jednotlivá místnost) jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení.

³⁸ Uvedený rozsudek nahlíží na byt z pohledu, jehož pojmovým znakem je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

Naproti tomu pojem příslušenství bytu v ObčZ je upraven. Podle ust. § 121 odst. 2 ObčZ se jím rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.³⁹ Žádáme-li definici společných částí a zařízení domu, je nutné nahlédnout do ust. § 2 písm. g) BytZ, za něž jsou považovány zejména chodby, balkony, sušárny, kočárkárny a také společné vybavení prádelny.

Dovolím si ještě k závěru této podkapitoly uvést, že návrh nového občanského kodexu již počítá se zákonnou úpravou definice bytu v ust. § 2075 ObčZ,⁴⁰ kdy se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

4.2. *Vznik nájmu bytu*

Vznik právního vztahu nájmu bytu je predikován pouze na základě důvodů zákonem upravených. Jedná se o smluvní princip, tj. nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy, která je plně v dispozici subjektů tohoto vztahu. Občanský zákoník upravuje v ust. § 686 odst.1 nájemní smlouvu, avšak další možnosti jsou nasnadě. Nájem bytu může vzniknout také na základě zákona (ex lege), nastane-li právní skutečnost, na níž zákon pamatuje. Jedná se o případy: a) uzavření manželství s nájemcem bytu dle ust. § 703, § 704 ObčZ, b) smrt nájemce bytu (přechod nájmu bytu) ust. § 706, § 707 ObčZ, c) trvalé opuštění společné domácnosti, jak uvádí ust. § 708 ObčZ, d) dohoda rozvedených manželů o tom, kdo bude byt nadále jako výlučný nájemce užívat (u bytů družstevních získaných během trvání manželství a v postavení výlučného člena družstva), e) výměna bytu se dvěma fázemi: 1/ samotná dohoda o výměně (podmínka souhlasu pronajímatelů) a měla by být doprovázena vypořádáním původního nájemního vztahu a 2/ nová nájemní smlouva k vyměněnému bytu – teprve tato je titulem k jeho řádnému užívání.⁴¹ Mezi zvláštní případ patří vznik nájmu bytu dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ a to dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem. Dovolím si k této dohodě poznamenat, že zákon nepředepisuje formu

³⁹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.249

⁴⁰ K tomu blíže: http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_LRV_090430_final_s%20obsahem.pdf

⁴¹ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení.* Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.58-59

tohoto právního úkonu. Avšak pokud nájemní smlouva byla uzavřena písemně, musí i tato dohoda mít písemnou formu (ust. § 40 odst. 2 ObčZ).⁴²

Pronajímatelem může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Obec jako vlastník domu může zřídit právnickou osobu, která svěří hospodaření s domem, a v rozsahu jejího oprávnění může být uzavírání nájemních smluv. Dále jím může být právnická osoba – státní příspěvková organizace, která hospodaří s majetkem podle ust. § 9 a § 55 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. V neposlední řadě může být pronajímatelem i osoba vystupující za vlastníka na základě pověření plné moci.⁴³ Pokud mluvíme o zastoupení fyzické osoby, připadají v úvahu tyto možnosti: a) nezletilé dítě (zastoupeno dle úpravy v zákonu o rodině č. 94/1963 S., ve znění pozdějších předpisů), b) osoba s omezenou způsobilostí k právním úkonům viz ust. § 10 ObčZ, c) osoba zbavená způsobilostí k právním úkonům dle stejného ustanovení jako v bodě b), d) ten, jehož pobyt není znám.

4.3. *Náležitosti nájemní smlouvy*

Novelou ObčZ zákonem č. 509/1991 Sb., se osobní užívání bytu mění ze zákona od 1.1.1992 na nájem bytu, a to na dobu neurčitou. Nájemní smlouva je právním úkonem, a proto se musí řídit a být v souladu s obecnými náležitostmi právních úkonů ust. § 34 a násl. ObčZ, ale rovněž i náležitostmi stanovenými v ust. § 685 odst. 1⁴⁴ a § 686 ObčZ.

Jako aktuální a v současnosti častý problém nastává, pokud je nájemní smlouva proti dobrým mravům. Během své účasti na civilních stážích při Obvodním soudě při Praze 5 jsem měl několikrát možnost argument rozporu nájemní smlouvy s dobrými mravy při jednotlivých jednáních zaznamenat. Boni mores samy o sobě nejsou definovány v právním řádu České republiky. Dle právní praxe a judikatury Nejvyššího soudu ČR zní definice dobrých mravů jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistotu, neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Toto vymezení v právní teorii působí potíže uveďme například autora J. Hurdíka a jeho dílo *Zásady soukromého práva*, Masarykova univerzita v Brně,

⁴² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1874

⁴³ Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.5

⁴⁴ srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 2848/99

1998, s. 74 a násl., který kladně hodnotí skutečnost, že se zákonodárce sám nepokusil o definici dobrých mravů v zákoně, a naopak kritizuje výše uvedené vymezení v rozsudku NS ČR⁴⁵. Proti tomuto zejména namítá, že se jedná o tautologii (vždy pravdivý výrok, definici kruhem, důkaz dokazováním), když boni mores jsou částečně definovány jako mravní normy, dále že normy společenské, kulturní zase jako normy mravní a upozorňuje na vágnost pojmu normy základní. S podobnou kritikou vymezení dobrých mravů v české judikatuře se setkáváme i v monografii J. Salače, *Rozpor s dobrými mravy a jeho následky v civilním právu*, Praha: C. H. Beck, 2000, s. 153 a násl., ale to se již nechávám danou problematikou unést, nechť se stane tématem např. jiné práce, je nutné vrátit se k danému tématu.

Účastníci nájemní smlouvy mohou bezesporu od smlouvy odstoupit, jestliže uzavřeli smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek dle ust. § 49 ObčZ. Neplatný by byl právní úkon učiněný v omylu ve smyslu ust. § 49a ObčZ. Je však požadováno, aby se neplatností úkonu učiněného v omylu dovolal ten, kdo v omylu jednal.

Dle ustanovení § 686 odst. 1 ObčZ nájemní smlouva musí mít písemnou formu, nebylo tomu tak vždy. V občanském zákoníku platném do 1.1.1995 byla úprava umožňující uzavření nájemní smlouvy i tzv. konkludentním jednáním, ze kterého bylo patrné, co měli účastníci nájemní smlouvy v úmyslu. Pokud tedy pronajímatel dnes při soudním jednání namítá, že nájemce nemá platně, tedy písemně, uzavřenou nájemní smlouvu, a přesto nájemce v předmětném bytě bydlel v období mezi 1.1.1992 a 1.1.1995 (tj. mezidobí mezi novelami ObčZ), mohou se nájemci dovolat uzavření nájemní smlouvy i konkludentním jednáním.⁴⁶ Vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné ze smluvních stran, smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem již je jiná osoba, je absolutně neplatná.⁴⁷

Vycházejí z ust. § 686 ObčZ patří mezi obligatorní náležitosti nájemní smlouvy označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Pokud by některá z těchto uvedených podmínek chyběla, či pokud by nebyla nájemní smlouva sjednána v písemné

⁴⁵ srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6. 1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96 i ze dne 5.10.2000, sp. zn. 30 Cdo 1842/2000 a jeho vymezení pojmu dobré mravy

⁴⁶ Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.20-21

⁴⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.1997 sp. zn. 3 Cdon 120/96

formě, způsobilo by to absolutní neplatnost dle ust. § 39 ObčZ. Není-li dohodnuta doba nájmu, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Tato nevyvratitelná právní domněnka zde má své opodstatnění vzhledem k naprosté nutnosti, aby smlouva jasně řešila dočasnost doby nájmu.⁴⁸ Neodpustím si ještě poznamenat znění ust. § 685 odst. 3 ObčZ, které stanoví nájem bytu jako chráněný.

Dovolím si zde souhlasit s názorem publikovaným JUDr. Markétou Seluckou, která se kloní k názoru, že v rámci připravované rekonstrukce občanského kodexu by mělo být pamatováno ze strany zákonodárců i na odstranění možnosti sjednání řešení sporů z obligace nájmu bytu v rámci rozhodčího řízení, neboť v tomto shledává velké nebezpečí pro nájemce jako slabší stranu, který může být v tomto řízení znevýhodněn svou neznalostí. Vyloučení možnosti sporů z nájmu bytu rozhodcem je výslovně zakotveno např. v právním řádu SRN.⁴⁹ Snažil jsem se toto téma otevřít při své účasti na konferenci Rozhodčí řízení jako alternativa řešení sporů, 3.6.2009 v Praze, v rámci diskuse (uváděl jsem argumenty: neznalosti právních důsledků rozhodčích doložek u široké veřejnosti, odlišností v procesu rozhodčího řízení, predikovatelností jednoinstančního řízení aj.) s předsedou Rozhodčího soudu při Hospodářské a Agrární komoře České republiky JUDr. Bohuslavem Kleinem či JUDr. Vítem Horáčkem z advokátní kanceláře Glatzová&Co a jak lze předpokládat nesetkal jsem se s podporujícími se názory k dané problematice.

Právě výše uvedenou ochranu nájemního vztahu spatřujeme v následujících podmínkách: a) nájemné je státem regulované a směřuje k tržnímu nájemnému (dle z. č. 107/2006 Sb., byl předpokládán konec regulovaného nájemného počítán k 31.12.2010, ovšem toto datum bylo novelou k 1.6.2009 prodlouženo k 31.12.2012 za podmínek v ust. § 3 odst. 1 téhož zákona⁵⁰). K tomuto zákonu bych ještě dodal, že to byla konečně první zákonná úprava jednostranného zvyšování nájemného po anabázi s vyhláškou č. 176/1993 Sb., cenovými výměry Ministerstva financí, nařízením vlády a

⁴⁸ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.57

⁴⁹ Selucká, M. *Nájem bytu po novelách občanského zákoníku*. Právní rozhledy 18/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.653-661

⁵⁰ Dle ministerstva pro místní rozvoj by regulované nájemné nemělo být aplikováno od 1. ledna 2011. Výše nájemného pak bude záležet pouze na dohodě mezi majitelem a nájemníkem. V případě, že se obě strany na nové ceně za bydlení nedokáží dohodnout, mohou se obrátit na obecný soud. Ministerstvo však stanovilo výjimky pro zhruba 300 000 bytů ve všech krajských městech s výjimkou Ostravy a Ústí nad Labem a v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel nad 10 000. Tam se regulace prodlužuje až do konce roku 2012.

jejich následným rušením Ústavním soudem⁵¹, b) nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou lze vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů a v některých potřebuje přivolení soudu (viz ust. § 711a ObčZ), c) ve většině případů při výpovědi náleží nájemci bytová náhrada ve formě náhradního bytu či ubytování, zcela výjimečně postačí zajistit bytovou náhradu sui generis – přístřeší.

Práva a povinnosti smluvních stran, tedy pronajímatele a nájemce jsou upraveny v občanském zákoníku, části osmé, hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, ust. § 687 – § 695.

Zvláštní podmínky k uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu jsou v ust. § 685 odst. 2 ObčZ⁵². Nejinak je tomu při uzavírání nájemních smluv o nájmu služebních bytů, bytů zvláštního určení a v domech zvláštního určení, ovšem za podmínek stanovených v zákoně č. 102/1992 Sb.

4.4. Podnájem bytu

Tento právní institut je upraven v ust. § 719 ObčZ a představuje odvozený titul užívání. Vzniká na základě podnájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a třetí osobou. Pro podnájem je charakteristická nízká ochrana podnájemce vůči nájemci v postavení pronajímatele.

Smlouva o podnájmu musí mít nyní písemnou formu, pokud tato forma nebyla dodržena, jde o neplatnost smlouvy podle ust. § 40 ObčZ. Ustanovení § 719 odst. 1 věta třetí ObčZ o formě právních úkonů se vztahuje jen na podnájemní smlouvy uzavřené po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., tj. po 31.3.2006. Dle stejného znění paragrafu věty první lze podnájem uzavřít jen s písemným souhlasem pronajímatele, který nelze nahradit soudním rozhodnutím. Pronajímateli nevznikají ze smlouvy o podnájmu práva ani povinnosti, stejně tak podnájemci.⁵³

Je potřebné zdůraznit, že podnájemní vztah je vztahem akcesorickým. A v souladu s pravidlem „Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet“ (nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám) se nikdo tak nemůže domáhat pokračování podnájmu, pokud nájemní vztah zanikne. Podnájemce nemá ve srovnání

⁵¹ Mnozí majitelé domů se na základě tohoto domáhají u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku svých práv, podporou jejich vůle jim je rozsudek čtvrtého senátu Evropské soudu pro lidská práva ze dne 22.2.2005 ve věci Hutten-Czapská versus Polsko

⁵² U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva

⁵³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.2008-2009

s postavením nájemce prakticky žádnou ochranu, kromě zákonem stanovené minimální výpovědní doby a to nejméně 3 měsíců dle ust. § 710 odst. 2 ObčZ.⁵⁴ Výpovědní lhůta začíná běžet od počátku následujícího měsíce po doručení výpovědi. Jde-li o formu výpovědi, tak ta musí být písemná, pokud i podnájemní smlouva byla ve stejné formě s odkazem na ust. § 40 odst. 2 ObčZ. Bytová náhrada není zákonem upravena, podnájemnímu vztahu není přičítána taková ochrana jako nájemnímu, ovšem může být smluvně upravena.

4.5. Skončení nájemního vztahu

Nájemní právní vztah k bytu je poměrně detailně upraven v ust. § 710 ObčZ uvozeném jako Zánik nájmu bytu. Skutečnostmi, které mohou nastat a přivodit skončení nájemního vztahu, jsou: a) písemná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, musí v ní být přesně stanoveno, k jakému datu nájem zaniká⁵⁵, b) uplynutí doby, jestliže nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, c) písemná výpověď, v níž musí být stanovena lhůta, kdy má nájem skončit, s výpovědní lhůtou ne kratší než 3 měsíce a musí skončit na konci kalendářního měsíce.⁵⁶ Obecně lze ještě upozornit, že pokud byl nájem sjednán na období určené měsíci, lety, je třeba použít ust. § 122 ObčZ o počítání lhůt. K bodu c) ještě dodávám, že nájemce může dát výpověď kdykoli a bez udání důvodů, naproti tomu pronajímatel pouze z taxativně stanovených důvodů dle ust. § 711 ObčZ bez nutnosti přivolení soudem, u případů v ust. § 711a ObčZ pouze a jen s přivolením soudu. Pokračujme ve výčtu d) splynutím nájemce s pronajímatelem⁵⁷, e) zánikem předmětu nájmu – příčinou může být vis maior tedy povodeň, zemětřesení, požár aj. Dále existují situace jako rozhodnutí stavebního úřadu o demolici stavby. Praxe se však setkává s velkými problémy ve vztazích mezi nájemci a pronajímateli právě v návaznosti na možné zbourání domů. Vždy to ovšem bude otázka dohody mezi lidmi a vztahy ve společnosti odvislými. Mezi další důvody patří e) zánik členství osoby v bytovém družstvu, přičemž podmínky členství a jeho zániku stanoví ObchZ, neméně

⁵⁴ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.128

⁵⁵ blíže k náležitostem a formě dohody - Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

⁵⁶ Byl-li vypovězen nájem pouze části bytu, je výpověď z nájmu neplatná. Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98

⁵⁷ Nabyla-li osoba, jíž svědčí právo nájmu bytu, vlastnické práva k domu, v němž se byt nacházel, došlo k zániku jejího práva nájmu k bytu. Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/98

tak i stanovy bytového družstva. Občanský zákoník v ust. § 714 spojuje zánik členství se zánikem nájmu bytu. Z toho se však jeho nájemce není povinen vystěhovat, pokud mu nebyla dle podmínek v ust. § 712 odst. 2 a 3 zajištěna bytová náhrada či dle ust. § 712 odst. 5 poskytnuto přístřeší. Důvody zániku členství jsou stanoveny v ust. § 231 a § 232 ObchZ, příkladmo uvádím písemnou dohodu, vystoupení, vyloučení, prohlášení konkursu na majetek člena aj. V neposlední řadě dochází k zániku nájemního vztahu při f) smrti nájemce, pokud nedochází k přechodu nájmu dle ust. § 706 – § 708 ObčZ. Smrt se prokazuje předepsaným způsobem dle vyhlášky Ministerstva zdravotnictví. Může také dojít k prohlášení fyzické osoby za mrtvou. Příslušné řízení je upraveno v ust. § 195 o.s.ř., návrh může podat ten, kdo má na věci právní zájem.⁵⁸

Dovolím si upozornit na veřejnoprávní úpravu důvodu zániku nájmu v zákoně o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v němž dle ust. § 6 vyvlastněním zaniká kupříkladu nájem pozemku za podmínek dále stanovených, naproti tomu nezaniká nájem bytu dle ust. § 7 téhož zákona.

Pokud dělíme zánik nájmu na dvě skupiny a to, kdy nájem končí absolutně a kdy relativně, rád bych níže uvedl způsoby relativního zániku nájemního vztahu výčtovou metodou, kdy v důsledku zániku nájmu bytu pouze určitého subjektu dochází ke změně subjektů nájemního vztahu, které jsou právě stěžejním předmětem této diplomové práce a chci se cíleně na tuto problematiku zaměřit. Jde o zrušení nájmu dle ust. § 702 odst. 2, zrušení společného nájmu bytu manžely dle § 705, přechod nájmu bytu dle ust. § 706, zúžení společného nájmu ust. § 707, trvalé opuštění společné domácnosti dle ust. § 708 a výměna bytu ust. § 715 ObčZ.⁵⁹ Další relativní zánik nájmu bytu představuje, ovšem na straně pronajímatele, situace v důsledku přechodu vlastnictví k pronajaté věci ust. § 680 odst. 2 ObčZ.

Dle mého mínění je více než žádoucí upozornit na specifika úpravy zániku nájmu bytu, tedy družstevního, nedružstevního, služebních bytů, bytů zvláštního určení či v domech zvláštního určení, i když ustanovení upravující zánik nájmu platí obecně pro všechny případy.

⁵⁸ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.92

⁵⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1932

5. Změny v subjektech závazkových vztahů

5.1. Obecné otázky závazkových vztahů

Úprava závazkového práva smluvního je zpracována v části osmé ObčZ a to v obecných ustanoveních o závazkových právních vztazích a v ustanoveních zvláštních, pojednávajících o jednotlivých druzích závazků. Je nutné podotknout, že obecná část závazkového práva obsahuje ustanovení, která platí pro všechny závazky, pokud se na ně nevztahuje speciální právní úprava u jednotlivých závazků.⁶⁰ Funkcí závazkového práva je zabezpečit uspokojování lidských potřeb ve vzájemné součinnosti. Příznačným ekonomickým projevem např. převodů věcí, majetků, poskytováním služeb aj. je, že jsou prováděny zpravidla za úplatu, tj. poskytování určitého plnění za určité protiplnění a tedy charakteristicky směnou zboží.⁶¹

Závazkový právní vztah je takový druh občanskoprávních vztahů, v němž jeden subjekt má postavení věřitele, toho, kdo má právo od druhého něco požadovat, a druhý subjekt má postavení dlužníka, toho, kdo je povinen věřiteli poskytnout to, co je věřitelem oprávněně od něho požadováno.⁶² Občanský zákoník u některých závazkových vztahů užívá specifického označení pro věřitele a dlužníka, pro naše účely, tj. nájemního vztahu, uvádím pojmy jako pronajímatel a nájemce.

Mezi subjekty závazkových právních vztahů řadíme tytéž, které mohou být i subjekty občanskoprávních vztahů, tj. fyzické a právnické osoby včetně státu, obce a kraje nevyjímaje. Z povahy závazkového právního vztahu předpokládáme existenci minimálně dvou subjektů. A ty jsou navzájem vázány právy a povinnostmi, jedná se o synallagmatický vztah.

Vzniklá práva a povinnosti mezi subjekty vytvářejí právní pouto (*iuris vinculum*), které bylo známo již právu římskému, vzniká typicky v právu soukromém. Jednoznačně autonomně, tedy z vlastní vůle a rozhodnutím stran, nejčastěji smlouvou.⁶³

⁶⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1335

⁶¹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I. 4.* aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.21

⁶² Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I. 4.* aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.65-66

⁶³ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné I. 4.* aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.66

Ke změně závazkových právních vztahů uvádím následující. Právní skutečnosti zakládají občanskoprávní, a tedy i závazkové právní vztahy. Pokud dojde k situaci, že k původní právní skutečnosti (určující prvky výše uvedených vztahů) přistoupí přidruženě ještě další právní skutečnost, která mění původní občanskoprávní vztah a tato ob stojí, v návaznosti na původní právní skutečnost hovoříme o změně závazkového právního vztahu. K tomuto stavu dochází na základě právních úkonů, zákona, rozhodnutí soudu či jiných státních orgánů. V praxi bývá někdy obtížné rozlišit, zda se jedná o změnu či zánik závazku. Rozhodující k posouzení je vůle samotných subjektů, kterou je třeba vyložit s přihlédnutím k ust. § 35 ObčZ, jakož i to, jaké obsahové složky závazku jsou dotčeny. Je to velmi významné pro samotnou další existenci závazku.⁶⁴

5.2. Ke změnám v subjektech závazkových vztahů

Občanský zákoník upravuje ve svém znění obecné důvody změny subjektů závazků, které mohou také nastat na základě rozhodnutí soudu či jiného státního orgánu (kupř. rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu viz ust. § 705 odst. 1 ObčZ).

Mezi obecné důvody změny subjektů závazků patří:

- a) postoupení pohledávky – cese (ust. § 524 až § 530 ObčZ); postoupením pohledávky (cesí) postupuje původní věřitel (postupitel – cedent) svou pohledávku vůči dlužníkovi třetí osobě, novému věřiteli (postupníkovi – cesionáři), dochází tak ke změně v osobě věřitele
- b) převzetí dluhu – intercese privativní (ust. § 531 až § 532 ObčZ); převzetím dluhu vstupuje do původního závazkového právního vztahu namísto původního dlužníka nový dlužník, který na sebe dluh přebírá (ust. § 531 ObčZ). Převzetím dluhu dochází ke změně v osobě dlužníka.
- c) přistoupení k závazku – intercese kumulativní (ust. 533 až § 534 ObčZ); při přistoupení k dluhu přistupuje k původnímu dlužníkovi nový dlužník, a to na základě písemné smlouvy s věřitelem, kterou se zavazuje, že splní za dlužníka jeho peněžitý závazek (dle ust. 531 odst. 2 ObčZ lze převzít i nepeněžitý). Stává se tak dlužníkem vedle původního dlužníka a oba dlužníci

⁶⁴ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha: ASPI, 2005, s.115

jsou zavázáni společně a nerozdílně (dle ust. § 533 ObčZ). K této dohodě se nevyžaduje souhlas původního dlužníka.

- d) poukázka – asignace (ust. § 535 až § 543 ObčZ); poukázkou opravňuje ten, kdo ji vydal (poukazatel), poukazníka, aby přijal plnění od poukázaného a zmocňuje ho, aby plnil poukazníkovi na účet poukazatelův. Právní podstatou je tedy povinnost poukázaného plnit poukazníkovi na účet poukazatele (závazek mezi třemi stranami).
- e) poukázka na cenné papíry (ust. § 540 až § 543 ObčZ); peněžní ústav může vystavit na třetí osobu nebo na sebe poukázku znějící na plnění cenných papírů, aniž by v ní uvedl důvod závazku. V případě, že poukázka zní na řad, může být převedena rubopisem (indosamentem). Na základě tohoto přecházejí všechna práva z poukázky na osobu oprávněnou z rubopisu. V situaci, kdy poukázka zní na jméno, dochází k jejímu převodu cesí dle ust. § 524 a násl. ObčZ.

Problematika nájmu bytu, především změna jeho subjektů, se bude většinou týkat různých forem cesí, intercesí ať už privativních či kumulativních⁶⁵. Blíže se budu věnovat změnám subjektů právního vztahu nájmu bytu dále v této diplomové práci, jež budou nosnou konstrukcí celého díla.

⁶⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2001, sp. zn. 20 Cdo 893/2000

6. Změny v subjektech právního vztahu nájmu bytu

6.1. Ke změnám subjektů nájemního vztahu k bytu

Jak již bylo ve výše uvedených pasážích této práce uvedeno, nájemní vztah patří do široké skupiny závazkových právních vztahů a je taktéž jedním z mnoha občanskoprávních vztahů.

V průběhu trvání nájemního vztahu může dojít ke změně subjektů, a to v důsledku jednotlivých právních skutečností předpokládaných zákonem, přičemž právní vztah nájmu bytu ve svých podstatných konturách trvá i nadále.⁶⁶

6.2. Změna subjektů na straně pronajímatele

Občanský zákoník ve své úpravě části osmé, hlavě sedmé předpokládá změnu subjektů na straně pronajímatele v ust. § 680 odst. 2, nastane-li změna vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. V praxi k tomuto dochází především při koupi předmětné nemovitosti popř. bytu, a tím tedy ke změně na straně pronajímatele. Smyslem shora uvedeného ustanovení je zajistit kontinuitu nájemního vztahu na straně pronajímatele pro případ, nastane-li zde uvedená právní skutečnost – změna vlastnictví k pronajaté věci. Nájemci se tímto poskytuje právní ochrana v situaci, kterou nemohl ovlivnit.⁶⁷ Další rozhodnutí NS ČR, jako jsou kupř. sp. zn. 2 Cdon 863/97⁶⁸ ze dne 31.10.1997 či sp. zn. 26 Cdo 493/2001⁶⁹ ze dne 4.9.2002 nám jen potvrzují neměnnost názoru, že obecná ustanovení obsažená v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy se použijí i ve vztahu nájmu bytu. Se změnou vlastníka domu se nic nemění na právu nájemce užívat předmět nájmu za podmínek sjednaných v nájemní smlouvě ani na jeho povinnostech plnit nájemné sjednané v nájemní smlouvě. Závazek platit nájemné za určitou dobu předem, který zanikl splněním původnímu pronajímateli, nemůže být dodatečně změněn smlouvou s novým nájemcem.⁷⁰

⁶⁶ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, Vl. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.176

⁶⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002, in www.nsoud.cz

⁶⁸ www.nsoud.cz

⁶⁹ www.nsoud.cz

⁷⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001, in Kocourek, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, s.69

Jde o zvláštní případ právního nástupnictví (sukcese), s níž je spojena skutečnost, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona (ex lege) a navíc není nutné uzavírat novou smlouvu o nájmu bytu se stejným obsahem, tj. zejména předmětem, výší nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a dobou nájmu.⁷¹

Je však třeba podotknout, že ne všechna práva a povinnosti z titulu právního nástupnictví přecházejí na nabyvatele. V důsledku obsahově vnitřně složitého vztahu, jakým nájemní vztah bezpochyby je a různorodostí práv a povinností, z nichž některé mají samotný právní režim, nepřechází na nabyvatele peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu (kupř. pohledávka na splatné nájemné).

K dalším důvodům změny vlastnictví k pronajaté věci lze přičíst nabytí vlastnického práva děděním, kupní či darovací smlouvou a v neposlední řadě i zákon. Mezi zvláštní zákony patří především zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, na jehož základě přešly do vlastnictví obcí v zákoně uvedené obytné domy. Ke změně vlastnictví, a tím i k právnímu nástupnictví na straně pronajímatele došlo i v souvislosti s privatizací dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů. K právnímu nástupnictví na straně pronajímatele přímo ze zákona, bez nutnosti uzavírat novou nájemní smlouvu dochází i u tzv. „restitučních“ předpisů vyplývající přímo z ust. § 12 zákona č. 403/1990 Sb.,⁷² ust. § 12 zákona č. 87/1991 Sb.⁷³ a ust. § 25 zákona č. 229/1991 Sb.⁷⁴

Nacházíme však situaci, která nesmí být opomenuta. Ve smyslu již zmíněného víme, že samotná změna osoby pronajímatele nemá vliv na existenci stávajícího nájemního vztahu, ale tato skutečnost se může projevit ve svém důsledku na postavení subjektů v tomto vztahu. Stav, kdy se nabyvatel nemovitosti (fyzická osoba) nachází v jiné bytové situaci než původní pronajímatel (potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zete, snachu, své rodiče či sourozence), může vést až k uplatnění

⁷¹ Srov. rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18.11.2004, sp. zn. 26 Cdo 1653/2003 a ze dne 18.6.2003 sp. zn. 25 Cdo 1526/2001, in www.nsoud.cz

⁷² Zákon č. 403/1990 Sb., o nápravě některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů

⁷³ Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁴ Zákon č. 229/1991 sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

výpovědního důvodu s přivolením soudu⁷⁵ dle ust. § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ, v případě, že by se stala nabyvatelem osoba právnická, nemůže tento výpovědní důvod uplatnit.

Naproti tomu jiné důsledky má situace, kdy se nabyvatelem pronajaté věci, domu či bytu stane stávající nájemce bytu⁷⁶. Dochází tak ke splnutí dle ust. § 584 ObčZ a tedy zániku nájemního práva na základě nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Takto zaniklé právo nájmu bytu se neobnoví ani v případě, dojde-li následně k zániku vlastnického práva nájemce.⁷⁷

Závěrem k této podkapitole přidávám ještě poznámku o navrhovaném znění nového občanského kodexu v ust. § 2063, pamatující na změnu vlastnictví k věci (domu, bytu).⁷⁸

6.3. Změna subjektů na straně nájemce

Níže uvádím případy, kdy za předpokladu splnění zákonných podmínek dochází ke změně subjektů nájemního vztahu na straně nájemce, nezávisle na vůli pronajímatele:

- a) uzavření dohody o společném nájmu bytu dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ
- b) rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu podle ust. § 702 odst. 2 ObčZ
- c) smrt některého ze společných nájemců bytu, popř. trvalé opuštění společné domácnosti některým z nich dle ust. § 707 odst. 3 ObčZ
- d) uzavření manželství nájemcem bytu dle ust. § 704 ObčZ
- e) trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu nedružstevního bytu manžely podle ust. § 708 ve spojení s § 707 odst. 1 ObčZ

⁷⁵ Zde vyvstává otázka, zda soud má posuzovat potřebu pronajímatele z hlediska subjektivního či objektivního. Argument, že postačí subjektivní hledisko, neobstojí, už jen z důvodu rozporu se smyslem zvláštních ustanovení o nájmu bytu a také samotné nadbytečnosti tohoto důvodu v zákoně upraveného, bylo-li by nahlíženo pouze ze subjektivního hlediska na potřebu bytu pro pronajímatele. V tomto smyslu judikoval Vrchní soud, že bytovou potřebu osob vyjmenovaných v ust. § 711a (dříve ust. § 711) odst. 1 písm. a) ObčZ je třeba hodnotit i z objektivního pohledu. Blíže k dané problematice Dejlová, H. *Zánik nájmu bytu*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2002, s.19

⁷⁶ Blíže: Křeček, S. 222 *otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Praha: Leges, 2008, s.38

⁷⁷ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze 15.12. 1999, sp. zn. 1258/98 a též R 97/1972

⁷⁸ K tomu blíže: http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_LRV_090430_final_s%20obsahem.pdf

- f) trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu družstevního bytu, nikoli však i společné členství v družstvu, jde-li o manžela, který nebyl členem družstva dle § 707 odst. 1, § 853 ObčZ
- g) smrt jednoho z manželů, společných nájemců dle ust. § 707 odst. 1, 2 ObčZ
- h) rozvod manželství manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu družstevního bytu manžely, nikoli však i společné členství v družstvu dle ust. § 705 odst. 2 věta první ObčZ
- i) dohoda rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu ve smyslu ust. § 705 odst. 1 a § 705 odst. 2 věty druhé ObčZ
- j) smrt nájemce bytu, který nebyl ve společném nájmu manželů dle ust. § 706 odst. 1 a 2 ObčZ
- k) trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu, který nebyl ve společném nájmu manželů podle ust. § 708 ve spojení s § 706 odst. 1 ObčZ
- l) realizace dohody o výměně bytu dle ust. § 715 ObčZ⁷⁹

Ve světle uvedených právních skutečností může někdy docházet k určité přeměně nájemního vztahu v závislosti na změně počtu jeho subjektů. Může nastat situace, kdy se právo společného nájmu bytu mění na individuální nájem či k transformaci stávajícího právního nájmu bytu svědčící jednomu nájemci na právo společného nájmu bytu a nebo na právo společného nájmu bytu manžely. Není vyloučena ani určitá změna rozsahu práv a povinností subsumovaných pod daný nájemní vztah, kupř. zúží-li se počet nájemců bytu. Ke změně subjektů na straně nájemce zde dochází s právními následky i ve vztahu k pronajímateli. Ten svým projevem může ovlivnit změnu subjektů ohledně uzavření dohody o společném nájmu bytu dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ, jelikož je účastníkem předmětné dohody. Stanovisko pronajímatele má důležité postavení v případech uvedených ust. § 705 odst. 1 a 2 věta první ObčZ, dochází-li ke zrušení práva společného nájmu bytu manžely v soudním řízení a dále i při provádění dohody o výměně bytu dle ust. § 715 ObčZ, kdy je souhlas pronajímatele předpokladem platně uzavřené dohody o výměně bytu.⁸⁰

⁷⁹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.178

⁸⁰ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.179

7. Změny na straně nájemce bytu *inter vivos*

7.1. Subjektové změny při výměně bytu

7.1.1. Pojem výměny bytu a její subjekty

Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytu je v občanském zákoníku upravena v ust. § 715 a 716. Právo uzavřít dohodu o výměně bytu je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu.⁸¹ Zákon sice hovoří o výměně bytu mezi nájemci, ale z logiky věci se nemůže jednat o výměnu bytu, nýbrž směnu práva jej užívat, tedy nájemní právo. Nemohu se tedy ztotožnit s názorem uvedeným v komentovaném znění občanského zákoníku⁸² a další literatuře⁸³, kde autoři uvádějí názor, že: „podmínkou aplikace ust. § 715 ObčZ, je, že alespoň jeden z vyměňovaných bytů je užíván na základě nájmu; k dalším postačí jiné neodvozené právo (vlastnické, na základě innominátní smlouvy dle ust. § 51 ObčZ).

Naproti tomu jiní autoři,⁸⁴ s nimiž si dovoluji souhlasit a klonit se k jejich názorovému pohledu vykládají obsah ust. § 715 ObčZ v souladu s vůlí, kterou měl zákonodárce. Užijeme-li jazykový rozbor, už jen z nadpisu a uvození ust. § 715 a 716 ObčZ zní, že upravují práva nájemců při vzájemné výměně bytu, či i samotné znění ust. § 715 ObčZ, že se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytů. Tedy musí zde existovat a být účastníky dohody o výměně bytu pouze a výlučně nájemci s platně uzavřenými nájemními smlouvami. Na základě výše uvedeného je nutné upozornit na to, že v situaci, kdy by předmětem dohody o výměně bytu byl převod bytu ve vlastnictví, jednalo by se ze strany stávajícího vlastníka o prodej bytu. Nešlo by tento postup subsumovat pod výměnu bytů, jak vyplývá z dikce ust. § 715 ObčZ, ale jednalo by se o slučování kupní a směnné smlouvy. Ve stejném duchu se vyjádřil i NS ČR ve svém usnesení⁸⁵, kdy zaujal stanovisko k ust. § 715 ObčZ, že

⁸¹ Hendrych, D. a kol. *Právníký slovník*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, s.1055

⁸² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1996

⁸³ Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V. *Byty a právo*. Praha: ASPI, 2007, s.179

⁸⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.119 a Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.77, ale i Kocourek, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, s.181

⁸⁵ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.3.1999, č. 2 Cdon 291/97, in Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.77 a též: <http://www.beck->

dohody o výměně bytu lze uzavírat pouze mezi nájemci směřovaných bytů a nikoli užít analogii (ust. § 853 ObčZ) a uzavírat dohody i s jinými osobami.

Mezi subjekty dohody o výměně bytu nelze řadit osoby, kterými je byt užíván, avšak nájemní poměr ke směřovanému bytu již skončil a užívají jej na základě ust. § 712a ObčZ, či osoba, která nikdy nájemcem směřovaného bytu nebyla.⁸⁶ Pro osoby uvedené v ust. § 713 ObčZ, které užívají byt služební, zvláštního určení či v domě zvláštního určení do doby, než jim bude přidělena bytová náhrada, platí totéž jako pro výše uvedené.

Příslušníci domácnosti, kteří své právo v bytě odvozují od práva nájemce bytu, nemohou být subjekty směny nájemních bytů. Mají však právo, aby je nájemce vzal s sebou do vyměněného bytu. Podnájemce, ač realizace dohody o výměně bytu má na jeho právní postavení velký vliv, taktéž nemůže být subjektem dohody. Dochází zde k situaci, kdy podnájemní vztah zaniká ve stejnou dobu jako nájemní vztah k vyměňovanému bytu, navíc nemá právo na bytovou náhradu a je povinen byt vyklidit. Ani pronajímatel není subjektem dohody o směně bytů, ač k realizaci směny bytů nájemních je nutný jeho písemný souhlas.

7.1.2. Dohoda o výměně bytu

Dohoda o výměně bytů je smlouva, která může mít i více než dva subjekty. Jedná se o dvou- či vícestranný právní úkon, který musí naplňovat obecné náležitosti právních úkonů v ust. § 34 a násl. ObčZ. Vzniká souhlasnými projevy vůle účastníků, dostatečně určitými a navíc v zákonem stanovené písemné formě⁸⁷ pod sankcí absolutní neplatnosti ve smyslu ust. § 715 věta první a § 40 odst. 1 ObčZ. Nestačí pouhé vyplnění údajů o směřovaných bytech ve vzorových dohodách, aniž by byl výslovně vyjádřen projev vůle účastníků si byty vyměnit. Tato vůle musí být především projevena určitě a srozumitelně, jinak by šlo o právní úkon absolutně neplatný dle ust. § 37 ObčZ.

online.cz/legalis/searchdocument.seam?type=html&documentId=njptembqgbpxeztgjpwg2lw&rowIndex=0&conversationId=4502#selected-node

⁸⁶ K tomuto uvádím soudní rozhodnutí: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp.zn. 26 Cdo 1914/2005 a dále ze dne 1.4.2004, sp. zn. 26 Cdo 1997/2003, in www.nsouid.cz a v neposlední řadě i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR R 32/2000, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.28

⁸⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 617/2001, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.33

V případě, že by v rámci dohody o výměně bytů šlo o byt ve společném nájmu či společném nájmu manželů, musí být subjekty dohody všichni společní nájemci či oba manželé. Nedostatek souhlasu některého z nich působí relativní neplatnost dohody o výměně bytu dle ust. § 701 odst. 1, § 40a ObčZ.⁸⁸

Pokud je směňovaný byt ve výlučném nájmu jednoho z manželů, pak musí s výměnou bytu souhlasit i druhý z manželů, protože se nejedná o běžnou správu společného majetku ve smyslu ust. § 145 odst. 2 ObčZ, jinak by se jednalo o relativně neplatnou dohodu o výměně bytu.⁸⁹

7.1.3. *Souhlas pronajímatele s výměnou bytu*

K tomu, aby dohoda o výměně bytu byla platná, je nutný písemný souhlas pronajímatele, jak vyplývá z dikce ust. § 715 věta první ObčZ. Souhlas je taktéž právním úkonem, který musí splňovat obecné náležitosti dle ust. § 34 a násl. ObčZ.

Gramatický výklad by nasvědčoval potřebě předchozího souhlasu, logika věci spíše souhlasu následnému. Soudy⁹⁰ dospěly k závěru, že souhlas může být učiněn pouze následně.⁹¹ Ke stejnému pohledu na časový aspekt souhlasu pronajímatele se kloní rovněž JUDr. Pavla Schödelbauerová a Ing. Helena Nováková ve své knize: *Bydlení v nájemním bytě*.⁹² Naopak autoři komentáře⁹³ k občanskému zákoníku se přiklání k oběma možnostem, kdy souhlas pronajímatele může být dán jak před sepsáním dohody o výměně bytu, tak i poté, s dovětkem, že časové hledisko nemá vliv na platnost dohody, zákonný požadavek souhlasu pronajímatele je tím každopádně splněn dle ust. § 715 věta první ObčZ.

Nesouhlasí-li pronajímatel s dohodou o směně bytů, má nájemce právo se nájemce obrátit na soud, aby rozhodnutím⁹⁴ nahradil projev vůle pronajímatele (dle ust.

⁸⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.120

⁸⁹ Blíže: Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V. *Byty a právo*. Praha: ASPI 2007, s.179

⁹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.32

⁹¹ Blíže: Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1998

⁹² Viz Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.79

⁹³ Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1999

⁹⁴ Srov. vládní návrh novely ObčZ ze dne 16.4.2009 (sněmovní tisk 805), v němž je navrhováno v ust. § 715 zrušení věty třetí, tj. možnosti, aby soud mohl na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele. Tato změna je odůvodněna v důvodové zprávě k novelizaci ObčZ s odkazem, že se jedná o krok narovnávající postavení nájemců a pronajímatelů s cílem na smluvní a svobodnou dohodu

§ 715 věta třetí ObčZ a § 163 odst. 3 o.s.ř.). Soud tak učiní vždy, pokud pronajímatel odepírá souhlas, aniž by k tomu měl závažné důvody. Tyto důvody však zákon nedefinuje a je tedy nutné vycházet ze současné praxe soudů – judikatury. O závažný důvod nepůjde kupř. v situaci, kdy pronajímatel odmítá dát souhlas z důvodu, aby prostřednictvím výměny bytu dosáhl změny dosavadního nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou.⁹⁵ Závažnost důvodů bude vždy posuzována s ohledem na okolnosti konkrétního případu. Soudy posuzují absenci vážných důvodů poměrně přísně. Je však nutné si uvědomit, že pokud nyní může pronajímatel omezit možnost přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 odst. 2 ObčZ, měl by mít stejnou možnost i v případě výměny bytu. Nelze dovést, že nejde o závažný důvod jenom proto, že se tento důvod přímo nedotýká práv a povinností nájemce. Je proto možné zohlednit osobnost nového nájemce (jeho reputaci, trestní minulost). Udělení souhlasu lze podmiňovat splněním povinnosti z nájemní smlouvy, například zaplacení dlužného nájemného, nelze však vynucovat neodůvodněné změny nájemní smlouvy, kupř. zkrácení doby nájmu nebo placení tržního nájemného.⁹⁶

K tomu ještě dodávám, jak z rozsudku NS ČR⁹⁷ plyne, že soud sice může nahradit souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu, není však oprávněn měnit obsah této dohody.

Právní mocí rozsudku, jímž byl souhlasný projev vůle pronajímatele nahrazen, či udělením souhlasu se stává dohoda o směně bytů perfektní. Tímto okamžikem začíná běžet tříměsíční lhůta k uplatnění práva na její splnění, jak plyne z dikce ust. §716 odst. 1 ObčZ. Jedná se o lhůtu prekluzivní s důsledky jak na zánik práv a povinností z dohody, tak i práva na domáhání se splnění dohody u soudu. Uvedená hmotněprávní lhůta nemůže být prodloužena a případná žaloba musí být doručena soudu nejpozději poslední den lhůty, nestačí, aby byla tento den podána k poštovní přepravě, jako je tomu u procesních lhůt.

dvou rovnoprávných stran, které si podmínky vzniku, trvání i skončení nájmu bytu dohodnou. Blíže: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=5&T=805>

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.5.2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003, in www.nsoud.cz

⁹⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1999

⁹⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.4.2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu* Praha: ASPI, 2003, s.31

V případě, že je měněn byt ve společném nájmu, je nutné, aby právo uplatnili či byli žalováni všichni spolunájemci. Upozorňuji, že v případě výměny více bytů jsou v soudním sporu všichni účastníci nerozlučnými společníky dle ust. § 91 odst. 2 o.s.ř.⁹⁸

Nastane-li situace, že některý z účastníků dohody o výměně bytů zemře před tím, než byla realizována, přechází práva a povinnosti z ní vyplývající na osoby uvedené dle ust. § 706 a § 708 ObčZ.

Realizaci výměny bytu bez souhlasu pronajímatele lze považovat za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, jakožto jednoho z výpovědních důvodů uvedených v ust. § 711 odst. 2 ObčZ.

7.1.4. Vstup do práv a povinností směněného bytu

Dnem uskutečnění výměny bytů vstupují účastníci dohody ve směněných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Jedná se tedy o změnu subjektů nájemního vztahu. Původně se v soudní praxi vycházelo z toho, že uskutečněním výměny bytů nevzniká ze zákona nájem v těchto směněných bytech, nýbrž je třeba uzavřít nové písemné nájemní smlouvy, s tímto názorem se doposud ztotožňují i JUDr. Pavla Schödelbauerová a Ing. Helena Nováková ve své knize: *Bydlení v nájemním bytě*.⁹⁹ O polemiku s níže uvedenou judikaturou se pokouší i doc. Salač ve své knize: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*¹⁰⁰ a i další autoři¹⁰¹. Současné stanovisko judikatury¹⁰² zní, že ke dni splnění dohody o výměně bytů dle ust. § 716 ObčZ vstupují nájemci ve výměnou získaných bytech do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem, jak jsem již uvedl na začátku této podkapitoly. Ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směňovanému bytu. Z uvedeného tedy plyne, že není podmínkou uzavření nové nájemní smlouvy při vzniku nájemních poměrů k výměnou získaným bytům. Právní nástupnictví se vztahuje na všechny základní znaky nájemního vztahu, jako je doba nájmu a výše nájemného.

⁹⁸ Srov. rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 9 Co 590/71, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.2003

⁹⁹ Viz Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.80

¹⁰⁰ Blíže: Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, Praha 2003, s.126

¹⁰¹ Srov. Dejlová, H. *Zánik nájmu byt. 2.* vydání, Praha: C. H. Beck, Praha 2005, s.77-78

¹⁰² R 7/2002, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.29 a dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, in Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. 2.* aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.225

Na rozdíl od běžné změny subjektů nejsou v případě dohody o směně bytů účinky na změnu spojeny s účinností smlouvy, ale teprve s jejím splněním. Nelze akceptovat, že by mohlo dojít ke změně nájemce ve vztahu k pronajímateli a zároveň následně ke ztrátě práva na splnění dohody o výměně bytu.¹⁰³

7.1.5. Odstoupení od dohody o výměně bytu

Je nepopiratelné, že dohoda o výměně bytů je smlouvou, a lze tedy od ní odstoupit nejen z důvodů zákonem stanovených, ale i pokud je účastníky tato možnost sjednána (ust. § 48 odst. 1 ObčZ). Rovněž tak platí, že odstoupením od dohody se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem či účastníky dohodnuto jinak (ust. § 48 odst. 2 ObčZ). Odstoupení je možné i z důvodu upraveného v ust. § 49 ObčZ, kdy účastník dohody, který uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od smlouvy odstoupit. Jednal-li při uzavření dohody v omylu, je dohoda v intencích ust. § 49a ObčZ relativně neplatná. Právo na odstoupení od dohody, ale i právo dovolat se její relativní neplatnosti, se promlčí v obecné promlčecí době dle ust. § 101 ObčZ.

Smluvní strany dohody o výměně bytů mají právo od ní odstoupit, pokud by dodatečně nastaly závažné okolnosti, kdyby splnění dohody nebylo možno spravedlivě požadovat viz ust. § 716 odst. 2 ObčZ, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Závažné okolnosti mohou být subjektivního i objektivního charakteru, nezávislé však na vůli strany dohody. Takovými okolnostmi mohou být kupř. závažné změny v rodinném životě, změna počtu členů domácnosti, zhoršení kvality bytu, závažné změny zdravotního stavu, smrt člena domácnosti. V případě sporu soud sám posoudí závažnost dle konkrétní situace. Pokud je uplatněna náhrada škody¹⁰⁴, jde o obecnou odpovědnost dle ust. § 420 ObčZ, tu ovšem nelze vyloučit ani v případě, kdy k odstoupení od dohody o výměně bytu došlo na základě obecných ustanovení § 48 odst. 1 ObčZ.

¹⁰³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1997

¹⁰⁴ Tu si lze představit např. při přestěhování účastníků před účinností smlouvy a tedy při nutnosti zpětného stěhování, při likvidaci nepotřebného nábytku apod.

7.1.6. Sjednání odstupného

Další otázkou je, zda za výměnu může být mezi nájemci dohodnuto odstupné. Zde se ztotožňuji s názorem doc. Salače, který se svém díle: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení* vyjadřuje negativně k možnosti jeho sjednání. Ani jeden z bytů není nájemců, je zde pouze nájemní vztah založený mezi pronajímatelem a nájemcem. Autor shledává odstupné jako bezdůvodné obohacení, i když si je vědom, že v teorii i praxi je toto tolerováno a úmyslně přehlíženo. V praxi se toto většinou řeší přes fiktivní prodej na míru dělaného nábytku apod., což je ovšem in fraudem legis.¹⁰⁵

7.1.7. Družstevní byty a výměna

Legální definice družstevního bytu není obsažena v občanském zákoníku a ani v jiném zákoně či obecně závazném právním předpise. Vycházíme tedy z definice, kterou nám poskytla soudní praxe,¹⁰⁶ a družstevním bytem se tedy rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje. Obdobně je pojem bytového družstva definován v ust. § 221 odst. 2 ObchZ.¹⁰⁷

Pokud jde o dohodu o výměně družstevních bytů, nelze opomenout skutečnost, že nájem družstevního bytu je ze zákona vázán na členství v bytovém družstvu, jak plyne z ust. § 714 ObčZ, který stanoví, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Pouhou výměnou družstevních bytů bez vlastní dohody o převodu členských práv a povinností, byť i se souhlasem obou pronajímatelů – družstev, nedochází k převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu.

Převod členského podílu se však za současné právní úpravy realizuje mimo rámec občanského zákoníku, a to bez souhlasu pronajímatele dle ust. § 230 ObchZ.

¹⁰⁵ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.128

¹⁰⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99, R 12/2001, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.10

¹⁰⁷ Bytovým družstvem se rozumí družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů.

Na rozdíl od výměny bytu se přitom dovozuje, že na jeho základě nedochází ke změně v subjektech nájmu, ale nabyvateli vzniká pouze právo na uzavření nájemní smlouvy.¹⁰⁸

K náležitosti smlouvy o převodu členství v bytovém družstvu podle ust. § 230 ObchZ uvedl NS ČR ve svém rozsudku,¹⁰⁹ že obsah této smlouvy není v obchodním zákoníku výslovně upraven. Je nutné však z povahy této dohody dovodit nezbytný obsah dohody, jako je určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení hodnoty družstevního podílu, stanovení úplatnosti či bezplatnosti převodu a dohoda o vzájemném vypořádání. Navíc dle poslední judikatury¹¹⁰ NS ČR dohoda o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu může mít i ústní formu.

Na tomto místě bych chtěl upozornit na rozsudek NS ČR¹¹¹, který se vyjádřil ke vztahu dohody o výměně bytu a smlouvě o převodu členství v družstvu.

Dohoda o výměně bytu se týká jen nájemních vztahů jejich účastníků dle ust. § 715 ObčZ. Pokud např. dohoda o výměně bytu družstevního za byt obecní obsahuje jen ujednání o této výměně, nemůže být současně smlouvou o převodu členství v družstvu (viz ust. § 229 odst. 1 věta první a § 230 ObchZ), neboť neobsahuje nezbytné náležitosti této smlouvy shora uvedené. Rovněž tak předložení dohody o výměně bytu družstvu, aby jako pronajímatel udělilo souhlas dohodě dle ust. § 715 ObčZ, není písemným oznámením dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele o členství. Je proto třeba, aby oznámení o převodu členských práv a povinností dle ust. § 230 ObchZ byla vypracována zvlášť, mimo dohodu o výměně bytu.¹¹²

7.2. Subjektové změny u společného nájmu bytu

7.2.1. Pojem společný nájem bytu

Úprava společného nájmu bytu je v občanském zákoníku upravena v ust. § 700 až 702, kdy se jedná o společný nájem bytu a ust. § 703 až 705, které se

¹⁰⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1998

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2001, sp. zn. 29 Cdo 1402/99, in www.nsoud.cz

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2009, sp. zn. 22 Cdo 1877/2007, in www.epravo.cz

¹¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.11.2005, sp. zn. 22 Cdo 2397/2004, in www.nsoud.cz

¹¹² K tomu blíže: Křeček, S. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Praha: Leges, 2008, s.122

týkají společného nájmu bytu manžely, ovšem touto úpravou se budu blíže zabývat až v následující podkapitole této práce.

Není tedy vyloučeno, aby k jednomu bytu vzniklo právo společné nájmu bytu více osob, jak to předpokládá ust. § 700 ObčZ. Znamená to, že na straně nájemce vystupuje více subjektů, jimž svědčí společně a nerozdílně práva a povinnosti spojené s nájmem bytu, může se tak stát přímo při uzavírání nájemní smlouvy nebo při vzniku nájemního vztahu dohodou mezi původním nájemcem a nájemcem novým a pronajímatelem dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ.

Každý z nájemců je omezen právy dalšího nájemce, přitom se tedy jedná o nájemní vztah původní a nikoli akcesorický jako by tomu bylo v případě podnájmu.¹¹³ V případě společného nájmu bytu se jedná o závazkový právní vztah mezi pronajímatelem a společnými nájemci, nikoli o případ, kdy s nájemcem bytu bydlí společně příslušníci jeho domácnosti či je-li byt užíván více osobami z jiného právního titulu, kupř. spoluvlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Společný nájem bytu může vzniknout u každého bytu, s výjimkou bytů družstevních, u nichž je možný společný nájem bytu pouze mezi manžely dle ust. § 700 odst. 3 ObčZ. Pokud by spolu chtěl bydlet v družstevním bytě např. nesezdaný pár či sourozenci, musí být nájemcem družstevního bytu pouze jedna osoba dle jejich dohody, druhá osoba je pouze příslušníkem domácnosti, jinak by byla dohoda absolutně neplatná.¹¹⁴ K tomuto uvádím i rozsudek NS ČR¹¹⁵, ve kterém je judikováno, že vznik práva společného nájmu družstevního bytu dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem je u družstevních bytů vyloučen.

Předmětem společného nájmu bytu může být pouze byt jako celek. O společný nájem bytu se tedy nebude jednat v případě, že si jednotlivé osoby pronajímají pouze určitou reálnou část bytu.

Společní nájemci mají svá nájemní práva a povinnosti k bytu neodvozená. Pronajímatel je ke všem nájemcům ve stejně plnohodnotném právním vztahu, jako kdyby byl byt pronajat pouze jedné osobě. Společnými nájemci mohou být jak osoby

¹¹³ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.84

¹¹⁴ Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V. *Byty a právo*. Praha: ASPI, 2007, s.120

¹¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002, in Kocourek, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, s.98

blízké, tak i osoby zcela cizí. Postavení těchto osob je upraveno v ust. § 688 ObčZ. Význam nemá ani to, zda vedou či nevedou společnou domácnost.¹¹⁶

Běžné věci týkající se společného nájmu může vyřizovat každý ze společných nájemců, v ostatních případech je třeba souhlasu všech, jinak je právní úkon relativně neplatný dle ust. § 701 ObčZ. Pokud mezi společnými nájemci nedojde k dohodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu, rozhodne na návrh některého z nich soud podle ust. § 702 odst. 1 ObčZ. Příkladem může jít o neshody, pokud jde o placení nájmu, o užívání jednotlivých částí bytu apod. Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh některého ze společných nájemců (pokud nejsou manželé) zrušit právo společného nájmu, v případě, že nastala situace, která brání společnému užívání bytu, a jde o stav, jehož příčinu nezavdal ten, který se domáhá zrušení společného nájmu, viz ust. § 702 odst. 2 ObčZ. Dovolím si přidat k uvedenému ještě příklad z praxe od JUDr. Křečka v díle 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení¹¹⁷. Autor zde nastínil příklad, kdy babička vezme do svého bytu ke společnému bydlení svého vnuka a dosáhnou s majitelem domu dohody o společném nájmu. Po čase se však vnuk začne chovat mimořádně nevhodným způsobem, a v důsledku toho se babička rozhodne požádat soud o zrušení společného nájmu bytu.¹¹⁸ Toto právo však nepřísluší nehodnému vnukovi (rovněž ale ani pronajímateli obecně), který je příčinou babiččiny žádosti o zrušení společného nájmu bytu.

Na společný nájem bytu nelze aplikovat ustanovení o přechodu nájmu bytu v případě úmrtí či opuštění společné domácnosti jednoho z nájemců dle ust. § 706 a 708 ObčZ, a to ani tehdy, kdyby vedli společnou domácnost.¹¹⁹ To platí do doby, než zůstane poslední nájemce. Pokud by tento byl ženatý (vdaný) a jeho partner byt užíval do této doby na základě rodinněprávního vztahu, změní se nájem posledního z nájemců na společný nájem bytu manžely dle ust. § 703 ObčZ. Ve smyslu ust. § 707 odst. 3 ObčZ přechází ovšem právo jednoho zesnulšího společného nájemce na ostatní

¹¹⁶ Kocourek, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů 7*. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, s.98

¹¹⁷ K tomu blíže: Křeček, S. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Praha: Leges, 2008, s.65-66

¹¹⁸ Stav, který trvá a brání řádnému užívání bytu, musí být dán v době rozhodování soudu dle ust. § 154 o.s.ř.

¹¹⁹ Srov. náleze Ústavního soudu (I. senátu) ze dne 10.11.1998, sp. zn. I. 34/98, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1876 nebo <http://nalus.usoud.cz/Search/Search.aspx>

společné nájemce, a to i v případě trvalého opuštění společné domácnosti za použití analogie (ust. § 853 ObčZ).¹²⁰

7.2.2. Změny v subjektech při vzniku společného nájmu bytu

Vznik práva společného nájmu bytu není v občanském zákoníku zvláště upraven. Lze se přiklonit k názoru, že vzniká ze stejných důvodů jako nájem bytu svěřící jednomu nájemci. Mezi možnostmi vzniku patří především nájemní smlouva dle ust. § 685 ObčZ mezi pronajímatelem a společnými nájemci, popř. některým z nich v zastoupení, dále pak i dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ. Z uvedeného plyne, že při vzniku společného nájmu bytu jde především o vůli pronajímatele, zda společný nájem vznikne, na rozdíl od společného nájmu manželů, který sám o sobě, po splnění zákonných podmínek, vzniká ze zákona.¹²¹

Pokud se jedná o případ vzniku společného nájmu bytu dohodou ve smyslu ust. § 700 odst. 2 ObčZ, tak subjekty takovéto dohody jsou stávající nájemce, osoba, která má do nájemního vztahu vstoupit a pronajímatel. Občanský zákoník nepředepisuje pro tento právní úkon písemnou formu, a to ani po novele provedené zákonem č. 267/1994 Sb., která jinak zakotvila obligatorní písemnou formu nájemní smlouvy. Přesto lze důrazně doporučit, aby dohoda byla vždy uzavřena zúčastněnými subjekty písemně, a tím se předešlo v budoucnu možným pochybnostem či rozporům.¹²²

Na základě této dohody dochází ke změně subjektů nájemního vztahu na straně nájemce, a to jeho počtu nájemců, z individuálního nájmu bytu stává se nájem společný.

Pokud se jedná o práva a povinnosti společných nájemců bytu považují za potřebné upozornit na dikci ust. § 701 ObčZ, kdy v případě běžných věcí může rozhodovat každý ze společných nájemců sám, v ostatních je třeba souhlasu všech. Jak jsem se i v předcházející podkapitole zmínil, běžnými věcmi lze posuzovat situace, jako placení nájemného či objednávku oprav na náklady nájemce bytu. Naopak jinak je tomu např. při přijetí další osoby do bytu jako příslušníka domácnosti některého z nich.

¹²⁰ K tomu blíže: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněném pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, tedy R7/2002, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.138

¹²¹ Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.84

¹²² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.260

Je-li souhlas v této situaci dán, vzniká příslušníkovi domácnosti právní důvod bydlení, odvozený od práva společného nájmu bytu nájemce, s nímž sdílí společnou domácnost. Stejný postup je potřebný i v případě, má-li se do bytu jako příslušník domácnosti nastěhovat i manžel některého z nich. Souhlasného vyjádření všech společných nájemců bude potřeba neméně tak i v příbrání nového společného nájemníka do společného nájmu bytu, jelikož se opět nebude jednat o běžnou věc.

V nastíněných případech může jednat jeden ze společných nájemců jen se souhlasem ostatních, či na základě zmocnění jimi daného, jinak by se jednalo o právní úkon relativně neplatný dle ust. § 40a ObčZ a neplatnosti by se mohl domáhat pouze opomenutý nájemce, nikoli ten, který ji způsobil. Je zde možné i zhojení relativně neplatného právního úkonu za situace, že chybějící souhlas je dodán dodatečně.

Zvláštní situace vznikne tehdy, jestliže jeden ze společných nájemců uzavře sňatek. Nevzniká manželům právo společného nájmu dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ, nýbrž společným nájemcem zůstává právě jen ten z nájemců, který měl právo společného nájmu před sňatkem a právo druhého z manželů k předmětnému bytu je odvozeno pouze od rodinněprávního stavu.¹²³ Navíc je vyloučeno, aby k jednomu a témuž bytu existovalo současně jak právo společného nájmu bytu, tak i právo společného nájmu bytu manžely.¹²⁴

Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodám o právech a povinnostech plynoucích ze společného nájmu, rozhodne na návrh některého z nich soud. Možnost rozhodování soudu je omezena na případy neshod mezi společnými nájemci navzájem, které se týkají výkonu práv a povinností společného nájemního vztahu. Soud může například upravit způsob užívání bytu společnými nájemci a stanovit tomu odpovídající podíl na platbách spojených s užíváním bytu. Může tedy nahradit dohodu tam, kde nebyla dosažena. Není-li uzavřená dohoda plněna, je možné podat u soudu žalobu na plnění. Pravomoc soudů se však netýká vztahu nájemců ke třetím osobám, pronajímateli. Soud nemůže suplovat svým rozhodováním projev vůle některého ze společných nájemců nutný např. k přijetí další osoby do bytu, dohodě o výměně bytu aj.¹²⁵

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.3.2002, sp. zn. 28 Cdo 449/2002, in Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.45

¹²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31.3.1978, sp. zn. 1 Cz 18/78 (R 24/1980)

¹²⁵ Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.16

7.2.3. Změny v subjektech při zániku společného nájmu bytu

Hovoříme-li o způsobech zániku společného nájmu bytu, pak je nutné uvést především obecné důvody zániku nájmu bytu, které jsou upraveny v ust. § 710 až § 711a ObčZ, tj. dohoda pronajímatele a nájemce, výpověď nájemce či pronajímatele a uplynutí doby nájmu bytu, byl-li sjednán na dobu určitou. Pokud jde o uplynutí sjednané doby, zde je nutno odkázat také na ust. § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb., který upravuje situaci kdy v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu delší 10 let, má nájemce právo na bytovou náhradu v situaci, že po uzavření nájemní smlouvy nastanou u nájemce takové závažné okolnosti, že na nájemci není možné spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.¹²⁶ Vedle toho upravuje občanský zákoník dva zvláštní případy, mezi než patří zrušení společného nájmu bytu soudním rozhodnutím podle ust. § 702 odst. 2 a smrtí jednoho ze společných nájemců bytu dle ust. § 707 odst. 3.

V následujících pasážích této práce se budu věnovat jednotlivým možnostem zániku společného nájmu bytu. Dochází-li k zániku společného nájmu bytu dohodou u všech společných nájemců, musí být všichni subjekty této dohody. Je však možné, aby dohodu o zániku práva nájmu bytu uzavřel i jen jeden z nich, a to pouze ohledně zániku svého nájemního práva. V tomto případě dochází k zúžení počtu společných nájemců. Jinak by tomu bylo, pokud by společnými nájemci byli pouze dva a předmětná dohoda by byla sjednána jen s jedním. Pak by došlo k zániku společného nájmu bytu, avšak nájemní vztah jako takový by trval dále v podobě individuálního nájmu.

Další možností je výpověď¹²⁷ jako jednostranný právní úkon společného nájemce, k němuž není zapotřebí souhlasu ostatních společných nájemců. Společný nájem zaniká v případě, že v bytě jsou pouze dva společní nájemci a jeden z nich podal výpověď, pokud by jich bylo více než dva, dochází k zúžení počtu subjektů na straně nájemce, jak je již zmíněno výše u dohody o zániku společného nájmu.

U výpovědi ze strany pronajímatele vycházíme z právní úpravy občanského zákoníku v ust. § 710 až § 712 ObčZ. Výpověď daná pronajímatelem má roviny ve smyslu, zda se bude týkat pouze jednoho ze společných nájemců či všech společných nájemců. V první eventualitě jde především o to, pokud pronajímatel podá výpověď

¹²⁶ Salač J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s.86

¹²⁷ Za předpokladu splnění zákonných podmínek dle ust. § 710 odst. 2 ObčZ.

např. z důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, přičemž ostatní společní nájemci takto nečiní (hrubě neporušují své povinnosti). I když je právo společného nájmu bytu právem nedílným, není tedy vyloučeno, aby zaniklo i jen ohledně jednoho ze společných nájemců (stejná situace nastává i dle ust. § 702 odst. 2 ObčZ).¹²⁸ Při druhé eventualitě směřuje výpovědní důvod ze strany pronajímatele proti všem společným nájemcům. Dochází k tomuto při výpovědi např. dle ust. § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ, tj. potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manželku, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Všichni společní nájemníci jsou účastníky řízení o přivolení k výpovědi u soudu, jsou v postavení nerozlučných společníků, jak vyplývá z ust. § 91 odst. 2 o.s.ř. K nároku na bytovou náhradu upozorňuji na ust. § 712 odst. 6 část věty za středníkem ObčZ, v němž je stanoveno, že společní nájemci mají nárok pouze na jednu bytovou náhradu.¹²⁹

Samozřejmě může nastat i situace, kdy jeden či i více ze společných nájemců zemře. Smrtí společného nájemce dochází k tomu, že odpadne omezení nájemního práva ostatních nájemců. Jejich nájemní právo se rozšíří. V závislosti na počtu společných nájemců může smrt jednoho či více z nájemců zapříčinit vznik výlučného nájmu bytu, ale také i společného nájmu manžely. K tomu dochází ve dvou případech:¹³⁰ a) po smrti společného nájemce zůstávají společnými nájemci pouze manželé, b) jediný společný nájemce je ženatý nebo vdaný, pak dle ust. § 703 ObčZ.¹³¹

K dalším možným změnám subjektů při zániku společného nájmu bytu řadíme situaci, kdy jeden ze společných nájemců bytu, kteří nejsou manželé a kteří spolu žili ve společné domácnosti, tuto domácnost trvale opustí. K pojmu domácnost (ust. § 115 ObčZ) poznamenávám, že zákon nepodmiňuje existenci domácnosti jen pouhým společným žitím fyzických osob, nýbrž vyžaduje k existenci domácnosti, aby určití lidé spolu žili a zároveň společně uhrazovali náklady na své potřeby.¹³² Dle judikatury se trvalým opuštěním domácnosti míní jednání vedené úmyslem domácnost

¹²⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.264

¹²⁹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.264

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989 (s.170 odst. 4, s.171 odst. 2 a 3, s.172 odst. 2), in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.134

¹³¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1924-1925

¹³² Blíže k pojmu domácnost: Eliáš, K. *Ad notam 3/2007 (Domácnost)*, C. H. Beck, Praha 2007, s.69-75

zrušit a již ji neobnovit, přičemž právní následky tohoto jednání nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval.¹³³ V současném znění občanského zákoníku tuto eventualitu změny subjektů při zániku společného nájmu bytu upravenou nenalezneme, avšak soudní praxe¹³⁴ dovodila, že při nedostatku výslovné úpravy je nutno za použití analogie (ust. § 853 ObčZ) postupovat dle ustanovení, které upravuje vztahy obsahem a účelem nejbližší. V našem případě se tedy jedná o ust. § 707 odst. 3 ObčZ. Zde se vychází z logického úsudku, a to spojuje-li zákon v ustanoveních § 708 ObčZ ve spojení s ust. § 706 odst. 1, 2 a § 707 odst. 1 ObčZ s trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu stejné právní následky jako se smrtí nájemce, má platit stejně i v případě, kdy se k bytu vázalo právo společného nájmu bytu ve smyslu ust. § 700 ObčZ, jestliže společní nájemci spolu žili ve společné domácnosti a jeden z nich ji trvale opustil. Za více než správný se jeví názor, že poskytuje-li občanský zákoník ochranu společným nájemcům pro případ smrti jednoho z nich dle ust. § 707 odst. 3 ObčZ, nelze tuto ochranu odepřít v situaci trvalého opuštění společné domácnosti jedním či více z nich, když jinak jsou, v případech občanským zákoníkem výslovně upravených, právní následky obou právních skutečností ve vztahu k nájmu bytu stejné.¹³⁵

Výše uvedené možnosti uzavírá specifická varianta zániku práva společného nájmu bytu dle ust. § 702 odst. 2 ObčZ, čímž je rozhodnutí soudu. Předpokladem pro zrušení společného nájmu bytu je existence případu hodného zvláštního zřetele a stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Soud musí v těchto případech přihlídnout ke všem okolnostem případu a posoudit, zda nejde v konkrétním případě o výkon práva v rozporu s dobrými mravy dle ust. § 3 odst. 1 ObčZ. Postačí, když okolnosti budou natolik závažné, že nájemci reálně nemohou být společně užívat, příkladmo nadměrné užívání alkoholických a omamných látek, domácí násilí aj.

Podat žalobu je oprávněn pouze společný nájemce, který tento stav nezavinil. K tomuto odkazují na již zmíněný příklad s babičkou a vnukem citovaný z díla JUDr. Křečka výše. Účastníky řízení musí být všichni společní nájemci, poukazují na

¹³³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001, in www.nsoud.cz

¹³⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99 a dále rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněném pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, tedy R7/2002, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu byt.* Praha: ASPI, 2003, s.138

¹³⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů.* 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde 2005, s.265

judikaturu, dle níž se v řízení jedná o taková společná práva a povinnosti, že rozsudek se musí vztahovat na všechny účastníky právního vztahu dle ust. § 91 odst. 2 o.s.ř., je nutné, aby účastníky řízení o návrhu dle ust. § 702 odst. 2 ObčZ byli všichni společní nájemci, jinak by návrh musel být zamítnut pro nedostatek věcné legitimace.¹³⁶

Pronajímatel nejen, že není účastníkem, ale není ani oprávněn podat návrh dle ust. § 702 odst. 2 ObčZ, může však vypovědět nájem, jak společným nájemcům či jednotlivému dle ust. § 711 a § 711a ObčZ. Při rozhodování soudu je rozhodující stav v době vyhlášení rozsudku dle ust. § 154 odst. 1 o.s.ř.¹³⁷

Rozhodne-li soud o zrušení společného nájmu bytu, musí také určit, který z nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat. Soud není o rozhodování o tom, kdo bude určen jako nájemce, vázán návrhem dle ust. § 153 odst. 2 o.s.ř. Při úvaze o tom, který (kteří) ze společných nájemců bude byt nadále užívat, přihlíží soud k zájmu nezletilých dětí, k účelnému využití bytu, ke zdravotnímu stavu a sociálním poměrům účastníků, jejich pracovnímu zařazení, k plnění povinností nájemce bytu a řadě dalších faktorů. Závěrem k tomuto tématu lze dodat, že rozhodnutím soudu dochází buď k zúžení počtu stávajících společných nájemců, nebo může být určeno, že výlučným nájemcem bude pouze jeden z nich, čímž se mění nájemní vztah na individuální nájemní právo, a dále ještě, bude-li počet osob redukován na dvě, které jsou manželé, změní se tak právo společného nájmu bytu na nájem bytu manželé.¹³⁸

Právo na bytovou náhradu vzniká těm společným nájemcům, kterým v důsledku rozhodnutí soudu právo nájmu zaniklo. Jde-li o určení bytové náhrady, dle soudní praxe¹³⁹ se postupuje analogicky dle ust. § 712 odst. 3 věty druhé ObčZ. Všichni tito bývalí společní nájemníci mají nárok pouze na jednu bytovou náhradu ve smyslu ust. § 712 odst. 6 ObčZ.

7.2.4. Změny v subjektech u bytů zvláštní kategorie (služební byt, zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení)

¹³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989 (s.170 odst. 4, s.171 odst. 2 a 3, s.172 odst. 2), in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.134

¹³⁷ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1880-1881

¹³⁸ Blíže: Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.266

¹³⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.1997, sp. zn. 2 Cdon 1060/97, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1882 a také Kocourek, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů*. 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, s.100

Právní předpis zákon č. 102/1992 Sb., podává bližší definice těchto bytů zvláštní kategorie. Zabývá se otázkou společného nájmu bytu nelze opomenout úpravu ve vztahu k těmto bytům. Občanský zákoník ve svém ust. § 709 vyjímá tyto byty z režimu práva společného nájmu bytu manžely.¹⁴⁰ Může však u bytů zvláštní kategorie vzniknout společný nájem bytu, a to smluvně, tj. nájemní smlouvou dle ust. § 685 ObčZ, či dohodou dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ, není tomu však v důsledku přechodu práva nájmu bytu dle ust. § 706 a 708 ObčZ, jak plyne z ust. § 709 ObčZ.

Zajímavý je názor v komentovaném znění občanského zákoníku¹⁴¹, který připouští zánik společného nájmu dle § 707 odst. 3 a § 708, tedy nelze si představit jiné řešení v případě, že zemře-li jeden ze společných nájemců bytu, pak ostatní nájemci zůstávají ostatními společnými nájemci (platí i v případě trvalého opuštění domácnosti), ač jak je shora uvedeno, tato ustanovení pro byty zvláštní kategorie neplatí. Jde-li o nájem bytu jediným nájemcem, který trvale opustí společnou domácnost, nedochází k přechodu nájmu bytu. Nájem ani nezaniká. Může být naplněn výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ.

Speciální ustanovení § 713 ObčZ upravuje ochranu pozůstalému manželovi, manželce či osobám uvedeným v ust. § 706 odst. 1 ObčZ a dále i v případě rozvodu manželství, užívá-li jeden z bývalých partnerů služební byt, v podobě, že tyto uvedené osoby nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim nebude zajištěn přiměřený náhradní byt. Tato ochrana platí i v případě trvalého opuštění společné domácnosti. Soud má pravomoc v konkrétních a odůvodněných případech rozhodnout, že postačí náhradní byt o menší podlahové výměře, nižší kvalitě a méně vybavený aj. Přiměřeně zmíněná úprava platí i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

7.3. Subjektové změny u společného nájmu bytu manžely

7.3.1. Pojem společný nájem bytu manžely

Společný nájem bytu manžely je specifickým případem společného nájemního vztahu k bytu. Nestanoví-li úprava dle ust. § 703 až § 705 ObčZ vztahující se k společnému nájmu bytu manželů jinak než obecná ustanovení o společném nájmu

¹⁴⁰ V případě úmrtí nájemce bytů zvláštní kategorie nepřechází nájem bytu na pozůstalého manžela, byt by s ním žil ve společné domácnosti. K tomu blíže: Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.44

¹⁴¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1931

bytu, tak se tato obecná úprava podpůrně užiije. Mezi subjekty společného nájmu bytu manžely, jak je patrné už z názvu, patří pouze manželé, tím je tedy vyloučen vznik kupř. mezi druhem a družkou či mezi registrovanými partnery (tématu registrovaného partnerství se budu detailně věnovat závěrem v jiné z kapitol této práce).

Celá podstata společného nájmu bytu manžely je podmíněna existencí manželství, přičemž je taktéž významný fakt, zda spolu manželé trvale žijí. Vznik společného nájmu bytu není vyloučen ani při případné neplatnosti manželství. Tato právní skutečnost může nastat při naplnění některé z uvedených eventualit v ust. § 11 odst. 1 zákona o rodině č. 94/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoR) příkladmo uzavření manželství s ženatým mužem či vdanou ženou. Na neplatné manželství je nahlíženo jako na platně uzavřené a existující do doby, než je soudem prohlášeno za neplatné. Ve smyslu ust. § 17 odst. 1 ZoR se manželství, které bylo prohlášeno za neplatné, považuje za neuzavřené.

Společný nájem bytu manžely svědčí oběma manželům společně a nerozdílně.¹⁴² To se projevuje, jde-li o výkon tohoto práva, tak i v omezené možnosti zániku nájmu pouze jednoho z manželů. Výjimkou, která nastává za trvání manželství, je trvalé opuštění společné domácnosti dle ust. § 708 ve spojení s § 707 odst. 1 ObčZ.

Práva a povinnosti manželů vyplývající ze společného nájmu bytu jsou upraveny nejen v občanském zákoníku, ale také v ZoR. Za všechny uvedme alespoň možnost nechat se v běžných záležitostech zastupovat druhým dle ust. § 21 ZoR.

Institut společného nájmu bytu manžely je společný jak pro byty družstevní, tak i nedružstevní, s výjimkou bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení na základě ust. § 709 ObčZ, zde ovšem může vzniknout společný nájem dohodou dle ust. § 700 odst. 2 ObčZ.

Od úpravy společného nájmu bytu manžely se nelze dohodou odchýlit, je tedy považována za kogentní, na rozdíl např. od dohod spojených se společným jměním manželů dle ust. 143a ObčZ.

Pro srovnání bych rád upozornil na úpravu v připravovaném novém znění občanského kodexu, t.č. jako vládního návrhu¹⁴³, který naopak v několika svých

¹⁴² Shodně: Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1884, dále Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemném bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.16 a Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.267

¹⁴³ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> (znění k 21.červnu 2009)

ustanoveních kupř. ust. § 685 upravujícím vznik nájemního práva manželů, ve svém odstavci druhém připouští odchýlnou úpravu společného nájmu bytu manžely na základě vzájemné dohody.

7.3.2. Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v návaznosti na vznik a existenci manželství v nedružstevním a družstevním bytě

Společný nájem bytu manželů vzniká ze zákona bez ohledu na přání nebo vůli pronajímatele, ale i bez ohledu na přání samotných nájemců, zatímco ke společnému nájmu jiných osob než manželů (kupř. matky a syna, druha a družky aj.) je nezbytný souhlas pronajímatele.¹⁴⁴

Níže bych se rád věnoval této problematice s tím, že bych změnu subjektů nájemního vztahu k bytu manžely rozdělil na vznik a existenci v situaci společného nájmu u nedružstevního a dále u družstevního bytu, dle systematiky, kterou ctí úprava v občanském zákoníku.

Ke vzniku práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely dochází v následujících případech, a to dle ust. § 703 odst. 1 ObčZ, tedy nabytím práva nájmu bytu jedním z manželů, respektive oběma za trvání manželství a v druhém případě dle ust. § 704 odst. 1, uzavřením manželství s nájemcem bytu.

Pokud jde o první nastíněnou možnost, je důležitým předpokladem vznik práva nájmu bytu alespoň jednomu z manželů¹⁴⁵, trvání manželství¹⁴⁶ a existence trvalého soužití (viz ust. § 703 odst. 3 občZ). Posouzení, zda je podmínka trvalého soužití manželů splněna, je soudy vykládáno následujícím způsobem. Manželé spolu trvale nežijí, jestliže manželství sice formálně trvá, manželé však již nesdílejí společnou domácnost¹⁴⁷ a manželství vykazuje znaky rozvratu dle ust. § 24 ZoR. Nestačí tedy pouhé konstatování, že samotné společné nebydlení manželů vede k závěru, že spolu

¹⁴⁴ Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.42

¹⁴⁵ Nejčastěji půjde o nájemní smlouvu uzavíranou alespoň jedním z manželů či dohodu o výměně bytu dle ust. § 715 ObčZ.

¹⁴⁶ Vznik manželství je upraven v ust. § 3 ZoR a od té doby trvá. Pokud nenastane rozvod (ust. § 24 a násl. ZoR) či není prohlášeno za neplatné soudem (ust. § 17 ZoR). Společný nájem bytu nevzniká v situaci neexistence manželství ve smyslu ust. § 17a ZoR.

¹⁴⁷ Viz ust. § 115 ObčZ

trvale nežijí.¹⁴⁸ Je také možné, aby došlo k obnovení soužití. Soudní praxe spojuje obnovení soužití s okamžikem, kdy manželé projeví úmysl vést opět společnou domácnost.¹⁴⁹

Uzavírají-li smlouvu o nájmu bytu manželé nežijící spolu trvale, vzniká právo společného nájmu dle ust. § 700 ObčZ. Obnovením soužití se tento nájem změní na společný nájem bytu manžely. Jestliže spolu manželé přestanou trvale žít po vzniku společného nájmu bytu manžely, již se nic na charakteru společného nájmu bytu nemění.¹⁵⁰

Společný nájem bytu manžely nevzniká dle judikatury¹⁵¹ za předpokladu, když jeden z manželů za trvání manželství získá právo společného nájmu bytu, které přísluší nejen jemu, ale i další osobě společně.¹⁵² Což bylo potvrzeno a rozšířeno v judikátu¹⁵³, dle něhož tento závěr platí i tehdy, pokud jeden ze společných nájemců bytu uzavřel manželství již za existence společného nájemního práva k bytu.

Další případy, kdy společný nájem bytu manžely nenastane, jsou, jestliže jeden či oba manželé získají jiný titul k bydlení (jeden z nich se stane vlastníkem bytu, podnájemníkem) a dále i pokud manželé spolu žijí kupř. u rodičů jednoho z manželů.¹⁵⁴

Druhou možností vzniku společného nájmu bytu manžely, v úvodu této podkapitoly zmíněnou, je dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ případ, kdy se stal některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, a vznik společného nájmu bytu manžely je tedy vázán na uzavření manželství s nájemcem bytu. Stejně jako při popisu první možnosti vzniku společného nájmu bytu manžely výše se předpokládá, že jeden

¹⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1.10.1965, sp. zn. Pls 6/65, R III/1965 (s.304 odst.1), in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.139

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.6.1983, sp. zn. Cpj 182/82, R 34/1983, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1890 a dále <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojygnpxeztgrpwg2lw&rowIndex=1&conversationId=166617#selected-node>

¹⁵⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1889

¹⁵¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31.3.1978, sp. zn. 1 Cz 18/1978, R 24/1980, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.140

¹⁵² O podobný příklad půjde v situaci, kdy právo nájmu bytu přechází za podmínek ust. § 706 odst. 1 ObčZ nebo ust. § 708 ObčZ i na jiné osoby než na manžele, opíraje se o judikát Nejvyššího soudu R 8/1998, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.141

¹⁵³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1.12.1988, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989 (s. 170 odst. 4, s. 171 odst. 2 a 3), in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.139

¹⁵⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1885

z manželů byl před uzavřením manželství nájemcem bytu, tj. svědčilo mu individuální právo nájmu bytu ve smyslu ust. § 685 a násl. ObčZ.

Ke vzniku společného nájmu bytu manželé dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ dochází přímo ze zákona (ex lege) uzavřením manželství. Z tohoto tedy plyne a judikaturou¹⁵⁵ bylo potvrzeno, že je vyloučeno, aby si subjekty občanskoprávních vztahů upravily vzájemná práva a povinnosti odlišně¹⁵⁶ (srov. ust. § 2 odst. 3 ObčZ), navíc ust. § 3 odst. 1 ObčZ nemůže vyloučit účinky, jaké má podle kogentní právní normy pro vznik, změnu nebo zánik právních vztahů zákonem předvídaná právní skutečnost. Na základě této skutečnosti vyplývající ze zákona spojené s uzavřením manželství nejsou manželé povinni uzavírat s pronajímatelem novou nájemní smlouvu.

Oproti vzniku společného nájmu bytu manželé za trvání manželství dle ust. § 703 odst. 1 ObčZ není nutné, aby manželé spolu trvale žili dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ. Důvodem je, že společný nájem bytu manželé vzniká ex lege uzavřením manželství, a navíc by to znamenalo, že snoubenci by již museli před uzavřením manželství spolu trvale žít.¹⁵⁷ Soudní praxe, avšak dovodila, že společný nájem bytu manželé (dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ) nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jejich zákonem předpokládaný záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít, došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci.¹⁵⁸

Praxe přináší i situace, kdy subjektem práva nájmu bytu byli před uzavřením manželství oba manželé. Následně tedy vzniká dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ právo společného nájmu bytu manželé k oběma bytům. Tato skutečnost může naplnit výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, nepůjde-li o situaci, kdy na manželích nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt, kupř. pokud svou

¹⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.3.2000, sp. zn. 26 Cdo 327/2000

¹⁵⁶ Shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 423/2000

¹⁵⁷ Blíže komentář k ust. § 704 odst. 1, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1893

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.10.2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002

velikostí a vybavením není uzpůsoben pro ubytování obou manželů, zejména s nezletilými dětmi.¹⁵⁹

Obdobně platí vše, co bylo řečeno ke společnému nájmu bytu manžely nedružstevního bytu, i ve vztahu k bytu družstevnímu. V právním postavení manželů, společných nájemců družstva, není při výkonu jejich společného nájemního práva – za trvání manželství – rozhodné, zda jsou též společnými členy družstva. Důležité z hlediska výkonu členských práv a povinností je, zda je členem družstva jeden z manželů či členství svědčí oběma z nich. Z toho plyne, že je-li členem družstva pouze jeden z nich, přísluší toto právo pouze jemu.

Občanský zákoník v platném znění upravuje vznik společného nájmu bytu manžely družstevního bytu ve svých ustanoveních § 703 odst. 2 a 3 a dále v § 704 odst. 2. Stejně jako u bytů nedružstevních se jedná o úpravu kogentní povahy, která musí být respektována stanovami jednotlivých bytových družstev. Jsou-li naplněny zákonné předpoklady, vzniká spolu se společným nájmem družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu.¹⁶⁰

Možnosti vzniku společného nájmu družstevního bytu manžely plynoucí z výše naznačené úpravy v občanském zákoníku jsou dvě. Tyto bych tedy níže nastínil.

První alternativa vychází ze znění ust. § 703 odst. 2 a 3 ObčZ. Tedy, vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy¹⁶¹ o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu, pakliže manželé spolu trvale žijí. Z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Všechny uvedené podmínky musí být splněny kumulativně, zejména že právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo jednomu z manželů za trvání manželství, tato smlouva byla za trvání manželství uzavřena, a tím došlo ke vzniku práva nájmu družstevního bytu. Pro vznik práva společného nájmu i společného členství manželů v družstvu je současně nutný i fakt, zda manželé spolu v okamžiku vzniku nájemního práva trvale žijí. Ovšem v případě, že spolu manželé v dané chvíli spolu nežijí, ale dodatečně své soužití obnoví, dojde ke

¹⁵⁹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.269

¹⁶⁰ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.287-288

¹⁶¹ Stejných důsledků má např. i převod členských práv a povinností dle ust. § 229 a § 230 ObchZ

vzniku společného nájmu bytu manžely i jejich společného členství v družstvu k datu, od kterého manželé projeví vůli vést společnou domácnost.

Druhá alternativa vyplývá z dikce ust. § 704 odst. 2, kdy právo společného nájmu družstevního bytu, nikoli však i společné členství manželů v družstvu vznikne jen tehdy, jestliže se jeden z manželů stane nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství či získá právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu před uzavřením manželství.¹⁶²

Je třeba dále k této problematice upozornit na judikát,¹⁶³ jehož předmětem je řešení situace, kdy v případě, že členu družstva jeho členství zanikne kupř. vyloučením, zanikne i nájem bytu druhému manželovi.

Při vzniku společného nájmu družstevního bytu manžely uzavřením manželství není stanovena podmínka trvalého soužití. Může nastat varianta, že každý z manželů je nájemcem družstevního bytu, a tedy okamžikem uzavření manželství vznikne oběma manželům společné nájemní právo k oběma družstevním bytům.¹⁶⁴ Zde se bude vycházet z obdobné úpravy postupu řešení této situace, jak jsem již uvedl u bytů nedružstevních. Naopak ke vzniku společného nájmu nedojde, pokud manželé v době uzavírání nájemní smlouvy spolu trvale nežili. I zde je ale možný dodatečný vznik společného nájmu, dojde-li k obnovení společného soužití manželů.

7.3.3. Změny v subjektech nájemního vztahu k bytu v návaznosti na zánik manželství v nedružstevním a družstevním bytě

Jde-li o otázku zániku práva společného nájmu bytu manžely, rozdělím níže tuto podkapitolu na dvě části, tedy podobně jako v předchozí, tj. na úpravu v nedružstevních bytech a v družstevních. Zároveň je nutné podotknout, že k zániku práva společného nájmu bytu manžely může dojít během trvání manželství či v návaznosti na zánik manželství.

¹⁶² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.6.1983, sp. zn. Cpj 182/82, R 34/1983, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.153 a dále <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojygnpxeztgrpwg2lw&rowIndex=1&conversationId=3991#selected-node>

¹⁶³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 988/2000, in www.nsoud.cz

¹⁶⁴ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.289

Společný nájem nedružstevního bytu manžely za trvání manželství zaniká ve smyslu ust. § 710 ObčZ písemnou dohodou o zániku nájmu, uplynutím doby, na niž byl nájem sjednán a v neposlední řadě písemnou výpovědí. Dohoda o zániku společného práva nájmu bytu manžely musí být uzavřena za projevu shodné vůle obou manželů a pronajímatele. K zániku nájmu výpovědí ze strany pronajímatele je zapotřebí poznamenat podmínku nutnosti doručení výpovědi oběma manželům¹⁶⁵, nestačí tedy, že výpověď je doručována jen tomu, „na koho je napsán byt“, jak bývá v praxi praktikováno.¹⁶⁶ Bytová náhrada je manželům přiznána, a to ve smyslu ust. § 712 odst. 6 ObčZ. Byl-li společný nájem bytu manžely uzavřen na dobu určitou, přísluší tato bytová náhrada pouze po dobu, na niž byl původně sjednán.

Společný nájem manželů za trvání manželství dále zaniká také opuštěním společné domácnosti. Pod tímto pojmem je třeba představit si jednání, které je vedeno úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit, a nikoli pouhé krátkodobé stěhování z nejrůznějších důvodů. Právě judikatura soudů nám poskytuje velice sofistikované vysvětlení této situace. Ve vztahu mezi manžely je tímto takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí s plánem pozdějšího nenavrácení se a neobnovení manželského soužití. Skutečnosti, jako jsou odstěhování svršků či odhlášení se z trvalého pobytu, samy o sobě nestačí.¹⁶⁷ V dalším svém rozhodnutí se NS ČR vyjádřil v těchto intencích, že trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů je nejen faktickým úkonem, ale i právním ve významu ust. § 34 ObčZ. O případ tohoto druhu nepůjde v situaci, kdy jeden z manželů opouští společnou domácnost, aby se vyhnul manželským neshodám.¹⁶⁸

Tíženou změnu v subjektech nájemního vztahu způsobí ono trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kdy se jediným nájemcem bytu stane druhý manžel na základě ust. § 708 ve spojení s ust. § 707 odst. 1 ObčZ. Zmíněná úprava následků v těchto zákonných ustanoveních je kogentní, přičemž je vyloučen přechod nájmu bytu i na jiné osoby než na druhého manžela, příkladmo děti, vnuci. Nová nájemní smlouva a její sjednání není na místě v důsledku toho, že účinky spojené s trvalým opuštěním společné domácnosti nastávají i ve vztahu k pronajímateli.

¹⁶⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97

¹⁶⁶ Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.46

¹⁶⁷ Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97

¹⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.4.2001, sp. zn. 26 Cdo 643/2001

Z právní úpravy nejsou zcela jasné závěry následků, které může mít obnovení společné domácnosti. Obecně vzato, pouhé obnovení společné domácnosti by nemělo vést k obnovení již zaniklého práva. Nájemní právo se již neobnoví, došlo-li předtím již k přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 odst. 1 a 2 ObčZ. Naopak v případě, že došlo k důsledkům dle ust. § 707 odst.1 ObčZ, je dovozováno soudní judikaturou, ale i odbornou literaturou, že dochází k obnovení společného nájmu bytu manžely, jako tomu bylo již výše v předchozí podkapitole s odkazem na rozhodnutí NS ČSR (R III/1965 a R 34/1983).¹⁶⁹ S těmito názory nelze než souhlasit, už jen pro skutečnost, že bychom šli proti smyslu manželství a účelu společného nájmu bytu manžely.

K zániku společného nájmu nedružstevního bytu manžely v souvislosti se zánikem manželství dochází rozvodem či smrtí jednoho z manželů (prohlášení jednoho z manželů za mrtvého). K problematice rozvodu manželství se budu věnovat níže v této podkapitole diplomové práce, avšak eventualitu smrti jednoho z manželů, tedy změnu subjektů v případě smrti s navazujícími důsledky ponechám jako předmětné téma další navazující kapitoly.

Rozvod manželství jako takový při společném nájmu nedružstevního bytu nemá žádné právní následky. Právo trvá a k jeho zániku je nutná další právní skutečnost, kterou je dohoda rozvedených manželů či rozhodnutí soudu dle ust. § 705 odst. 1 ObčZ. V časovém období od rozvodu do zániku práva společného nájmu bytu manžely se právní poměry rozvedených manželů řídí ustanovením § 701 a § 702 odst. 1 ObčZ, stejně tak jako při trvání manželství. Z čehož tedy plyne, že ani po rozvodu není možné, aby jeden z bývalých manželů bez souhlasu druhého činil právní úkony, jež by se týkaly podstatných náležitostí společného nájmu bytu. Bezpochyby je nutné na tento stav nahlížet stále z pohledu, že oba bývalí manželé odpovídají společně a nerozdílně za placení nájemného aj.

V případě trvalého opuštění společné domácnosti jednoho z rozvedených manželů předtím, než byla uzavřena dohoda nebo vydáno soudní rozhodnutí ve smyslu ust. § 705 odst. 1, judikaturou byla připuštěna analogická aplikace ustanovení občanského zákoníku o právních následcích trvalého opuštění společné domácnosti (ust. § 708 v návaznosti na ust. § 707 odst. 1 ObčZ. Jestliže došlo takto k zániku práva společného nájmu bytu manžely, rozvedený manžel opustivší trvale společnou

¹⁶⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1928

domácnost, se tak nemůže úspěšně domáhat zrušení tohoto práva dle ust. § 705 ObčZ.¹⁷⁰

Dohoda rozvedených manželů ve smyslu ust. § 705 odst. 1 ObčZ je právním úkonem. A jako taková musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů dle ust. § 34 a násl. ObčZ. Obsahem této dohody, i dle judikatury¹⁷¹, by mělo být ujednání o zániku společného práva, určení výlučného nájemce, i vyklizení druhého manžela včetně eventuálního zajištění náhradního bytu. K tomuto však autoři komentovaného znění občanského zákoníku přidávají, že nelze na dohodu nahlížet jako na neplatnou, pokud neřeší otázku vyklizení či bytové náhrady. Ta sama o sobě (bytová náhrada) vyplývá již z ust. § 712 odst. 3 ObčZ. Nezbytnou náležitostí dohody je určení nájemce po zániku společného nájmu bytu manžely. Forma dohody není přímo stanovena. Je dovozováno, že může být dohoda uzavřena písemně, ústně či dokonce konkludentně. V tomto směru je více než žádoucí, aby tato dohoda byla uzavírána v písemné formě, z důvodu jistoty pro případ pochybností o její existenci a také i skutečnosti, že tato dohoda opravňuje rozvedené manžele, aby kdokoli z nich požádal, o součinnost obce při zajištění bytové náhrady.¹⁷² Ovšem tato možnost, dle vládního návrhu novelizace občanského zákoníku má být zrušena i s celým zákonem č. 102/1992 Sb.¹⁷³ Možnost uzavření dohody před rozvodem, tedy před právní mocí rozsudku, i v případě odkládací podmínky je odmítána.¹⁷⁴ Zákon dává nepochybně přednost dohodě rozvedených manželů, pokud k této ale nedojde, lze se domáhat rozhodnutí soudu na návrh některého z nich. V případě, že uzavřena byla, lze se u soudu domáhat pouze jejího splnění,¹⁷⁵ ne však znovu zrušení společného nájmu.

Základními předpoklady k tomu, aby mohl soud rozhodnout o zrušení práva společného nájmu nedružstevního bytu, jsou existence společného nájmu bytu manžely, rozvod manželství a absence dohody o zrušení společného nájmu bytu. Soud rozhoduje na návrh jednoho z rozvedených manželů a není jím vázán, jelikož se jedná o řízení,

¹⁷⁰ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.274-275

¹⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 485/2000

¹⁷² Srov. ust. § 1 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.

¹⁷³ Blíže k tomuto: vládní návrh novely ObčZ ze dne 16.4.2009 (sněmovní tisk 805), <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=5&T=805>; pozn.: Poslanecká sněmovna ČR se jí však bude zabývat až po říjnových předčasných volbách

¹⁷⁴ Shodně Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1898 a dále Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.48

¹⁷⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 485/2000

kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky, viz ust. § 153 odst. 2 o.s.ř.

Z ust. § 705 odst. 3 ObčZ je patrné, že soud je povinen přihlídnout během určování nájemce při zrušení společného nájmu bytu manžely zejména k zájmům nezletilých dětí a ke stanovisku pronajímatele. Samo ustanovení § 705 odst. 3 patří k normám s relativně neurčitou hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.¹⁷⁶ Ustálená judikatura řadí mezi další v zákoně neuvedená relevantní hlediska podíl na rozvratu manželství, sociální poměry rozvedených manželů, pracovní zařazení, účelné využití bytového prostoru i to, jak se kdo z rozvedených manželů přičinil o nabytí práva nájmu bytu.¹⁷⁷ Dále ve smyslu ust. § 705 odst. 3 ObčZ je pro soud významné pouze vyjádření pronajímatele, který z rozvedených manželů má být výlučným nájemcem bytu, nikoli důvody, které pronajímatele k jeho stanovisku vedly. Neznamená to, že by soud tímto vyjádřením byl vázán, avšak musí jej hodnotit v kontextu s ostatními okolnostmi, jež jsou významné pro jeho rozhodnutí.¹⁷⁸ Navíc stanovisko pronajímatele není sdělením, které by byl dle ust. § 128 o.s.ř. pronajímatel soudu na dotaz povinen učinit, a tudíž jej nelze vynuocovat.¹⁷⁹ Soud rozhoduje konstitutivním rozhodnutím. Nelze tedy aplikovat ust. § 3 odst. 1 ObčZ, to je možné teprve až na výkon.¹⁸⁰

Rozhodne-li soud o zrušení práva společného nájmu bytu manžely, musí rozhodnutí obsahovat výrok o zrušení společného nájmu bytu manžely, o určení jednoho z rozvedených manželů dalším nájemcem bytu a výrok o povinnosti druhého z nich byt vyklidit. Uvedené části rozsudku jsou nedělitelné, a proto jsou-li na základě

¹⁷⁶ Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.6.1998, sp. zn. 3 Cdon 117/96, R 27/1999, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1904

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2879/2006, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1904

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.5.2003, sp. zn. 26 Cdo 730/2001, in www.nsoud.cz

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.4.1999, sp. zn. 26 Cdo 866/98, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.165

¹⁸⁰ K tomuto shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.9.2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.165 a dále Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1898

podaného odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně důvody jen pro zrušení pouze některé části výroku rozsudku, je třeba zrušit celý výrok tohoto rozsudku.¹⁸¹

Rozvedenému manželovi, který soudem nebyl určen jako výlučný nájemce bytu a byl povinen vyklidit byt, vzniká právo na náhradní byt. Soud v této situaci má moderační právo a může v případě zvláštního zřetele hodného rozhodnout, že rozvedený manžel má právo pouze na náhradní ubytování. Soud musí v konkrétní situaci vymezit ty okolnosti, které považuje za zvláštního zřetele hodné, které jej vedou k závěru, aby bylo rozvedenému manželovi zajištěno pouze náhradní ubytování. Soudní judikaturou¹⁸² byly zmíněny tyto okolnosti: zájem nezletilých dětí na zajištění jejich klidného a nerušeného bydlení v bytě, chování vyklizovaného manžela za trvání nájemního vztahu, mizivá participace na přispívání a úhradě nájemného a plnění spojená s užíváním společného bytu po rozvodu. Právo na bytovou náhradu či náhradní ubytování přísluší rozvedenému manželovi jen na takovou dobu, na niž byl sjednán původní nájemní poměr. K výjimečnému odepření práva rozvedenému manželovi dle ust. § 3 odst. 1 ObčZ na bytovou náhradu může dojít v situaci, kdy v době rozhodování soudu svědčí právní důvod užívání jiného bytu způsobilého uspokojit jeho bytovou potřebu (vlastnické právo či právo nájmu bytu).¹⁸³

Závěrem k této problematice lze říci, že dohodou rozvedených manželů či rozhodnutím soudu dle ust. § 705 odst. 1 a 3 ObčZ dochází ke zrušení práva společného nájmu bytu manžely. Tato právní skutečnost ještě neznamená zánik společného bydlení rozvedených manželů, a to z důvodu, že rozvedený manžel určený jako výlučný nájemce bytu musí ve smyslu ust. § 712 odst. 6 ObčZ respektovat právo druhého z rozvedených manželů bydlet s ním do zajištění bytové náhrady. Toto právo se váže k bytu, z něhož je vyklizován, nikoli k osobě druhého rozvedeného manžela, určeného jako výlučného nájemce bytu. Z tohoto tedy plyne, že v situaci, kdy dojde k zániku nájemního poměru rozvedeného manžela, výlučného nájemce bytu, přechází omezení a oprávnění založená soudním rozhodnutím na jeho právního nástupce, tedy nového nájemce.¹⁸⁴ Právní postavení osoby užívající byt v období mezi skončením nájemního

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.8.1992, sp. zn. 2 Cdo 10/92, R 29/1993, in Korecká, V., *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, ASPI, Praha 2003, s.163

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.4.2002, sp. zn. 26 Cdo 324/2002

¹⁸³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.279

¹⁸⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.11.2001, sp. zn. 20 Cdo 2481/99, in www.nsoud.cz

poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení se obecně řídí ust. § 712a ObčZ, dle něhož pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, mají práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ust. § 687 až § 699 a přiměřeně ust. § 700 až § 702 odst. 1 ObčZ.¹⁸⁵

Po realizaci ust. § 705 ObčZ tedy právo nájmu bytu jako takové nezaniká, dochází ovšem ke změně subjektů na straně nájemce a svědčí nadále rozvedenému manželovi, jenž byl soudem či dohodou určen jako další nájemce bytu. Nárok pronajímatele na placení nájemného a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu lze směřovat již pouze na rozvedeného manžela, který byl určen jako výlučný nájemce bytu.

Pokud se jedná o zánik práva společného nájmu družstevního bytu manžely lze přiměřeně vycházet z toho, co bylo již výše popsáno u nedružstevních bytů. K zániku tedy dochází za trvání manželství a dále v souvislosti se zánikem manželství.

Co se týče zániku práva společného nájmu družstevního bytu manžely za trvání manželství, je zapotřebí upozornit na určité nuance. Vzniklo-li manželům vedle práva společného nájmu bytu také společné členství v družstvu, není zde možný, oproti úpravě u bytů nedružstevních, zánik tohoto práva za trvání manželství trvalým opuštěním společné domácnosti jedním z nich, jelikož dle znění ust. § 708 ObčZ upravujícího právní následky trvalého opuštění domácnosti nelze toto užít na byty družstevní. Ovšem na druhou stranu nevzniklo-li manželům ve spojení se společným nájmem bytu i jejich společné členství v družstvu, připouští právní praxe dle analogie (ust. § 853 ObčZ) aplikaci ustanovení § 708 ObčZ v případě, že společnou domácnost trvale opustí manžel, který nebyl členem družstva. Tím se tedy stává jediným nájemcem bytu druhý z manželů, jenž je členem družstva.¹⁸⁶

V případě zániku práva společného nájmu družstevního bytu v souvislosti se zánikem manželství vycházíme z úpravy v ust. § 705 odst 2 ObčZ, z níž plynou 2 možnosti právních následků rozvodu manželství. Buď manželům před rozvodem vzniklo vedle společného nájmu i společné členství v družstvu či nikoli.

¹⁸⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.280

¹⁸⁶ Blíže: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.6.1983, sp. zn. 182/82, R 34/1983, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.179 a dále <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojygnpxeztgrpwg2lw&rowIndex=1&conversationId=6408#selected-node>

Při rozboru první eventuality, tedy kdy rozvedení manželé byli pouze společnými nájemci družstevního bytu, z čehož plyne, že jeden z rozvedených manželů nabyl právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ještě před uzavřením manželství, dojdeme k následnému závěru. Rozvodem zaniká právo společného nájmu družstevního bytu a právo užívat byt zůstává tomu z rozvedených manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství dle dikce ust. § 705 odst. 2 věty první ObčZ. Zdálo by se, že je možná aplikace dohody dle ust. § 705 odst. 2 věty druhé ku změně stavu, který nastal. Avšak není tomu tak. Dohodu mohou uzavřít pouze manželé, kteří jsou společní členové družstva. Jako možná varianta se ale nabízí převedení členských práv a povinností ve smyslu ust. § 229 a § 230 ObchZ na druhého z rozvedených manželů, jenž není členem družstva. Za podmínky shodné vůle obou rozvedených manželů.

Povinnost vyklidit byt rozvedeným manželem - nečlenem družstva musí být splněna nejpozději v době, kdy mu byla zajištěna odpovídající bytová náhrada, na niž má ve smyslu ust. § 712 odst. 6 ObčZ nárok. Je však nutné upozornit na to, že zákon sice stanoví jako bytovou náhradu přímo náhradní ubytování, ovšem soudům je dána pravomoc rozhodnout, že na základě zvláštního zřetele hodného přísluší rozvedenému manželovi náhradní byt dle ust. § 712 odst. 3 věta první ObčZ. Okolnosti, které soud bude brát v úvahu jsou příkladmo příčiny rozvratu manželství, délka manželství, zájem nezletilých dětí, které byly svěřeny pro dobu po rozvodu rozvedenému manželovi, jenž má byt vyklidit, a dále jeho rodinné, sociální či zdravotní poměry.¹⁸⁷

Pokud jde o otázku, vznikne-li manželům vedle práva společného nájmu družstevního bytu i společné členství v družstvu, tak rozvod manželství jako takový nemá žádné právní následky na právní postavení rozvedených manželů. Stejně jako u bytů nedružstevních je zapotřebí další právní skutečnosti. Tou je dohoda rozvedených manželů či rozhodnutí soudu, jak plyne z ust. § 705 odst. 2 věty druhé ObčZ. Preferovanou prioritou je dohoda rozvedených manželů. Jde-li o způsob užívání bytu v období po rozvodu manželství do zániku práva společného nájmu družstevního bytu, rozhodnutí soudu, dohodu rozvedených manželů, rád bych odkázal na úpravu problematiky ve vztahu k bytům nedružstevním mnou výše popsané.

¹⁸⁷ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.291

Jestliže rozvedení manželé uzavřou dohodu nebo rozhodne-li soud o zániku společného nájmu družstevního bytu, tak právní následky doléhají nejen na společný nájemní vztah k bytu, ale i na členství v družstvu.

Rozhoduje-li soud o nájmu družstevního bytu dle ust. § 705 odst. 2 věty druhé Občz, o osudu členského podílu, je důležité přihlédnout k zásadám, jimiž se řídí vypořádání společného jmění ve smyslu ust. § 150 ObčZ. Obě soudní řízení nejsou na sobě nikterak závislá, avšak rozhodnutí dle ust. § 705 odst. 2 by mělo předcházet.¹⁸⁸ Je nutné, aby členský podíl po vypořádání společného jmění manželů připadl tomu z manželů, jenž se stal nájemcem bytu a členem družstva, tím tedy vzniká nárok na vypořádání druhému z rozvedených manželů.

Poznámkou ještě k nároku na bytovou náhradu, která vzniká rozvedenému manželovi, jenž nebyl určen jako výlučný nájemce družstevního bytu. Ve světle právní úpravy v ust. § 712 odst. 3 věty druhé, stejně jako u nedružstevních bytů je zákonnou formou bytové náhrady náhradní byt, existují-li okolnosti zvláštního zřetele hodné, soud může využít možnosti, aby přisvědčil rozvedenému manželovi právo pouze na náhradní ubytování.

Pro úplnost bych na tomto místě poznamenal, že v důsledku zániku společného nájmu družstevního bytu manžely i zániku společného členství dochází k přeměně ze společného členství a společného nájmu bytu na individuální členství i nájmu bytu.¹⁸⁹

¹⁸⁸ Blíže Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1900

¹⁸⁹ Viz Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.292

8. Změny na straně nájemce bytu *mortis causa*

V této kapitole bude předmětem zpracování problematika přechodu nájmu bytu, tedy změn subjektů na straně nájemce v případě smrti, nejdříve při individuálním nájmu bytu, následně v případě společného nájmu bytu a v neposlední řadě i společného nájmu bytu manžely.

Právě spory o přechod nájmu bytu jsou jedním z nejčastějších soudních sporů v oblasti bytového práva. Úprava přechodu nájmu bytu, tak jak je zmíněna v ust. § 706 až § 709 ObčZ není žádným pozůstatkem minulých právních totalitních úprav, naopak jedná se o běžnou součást nájmného práva všech demokratických států Evropy a byl i součástí nájmného práva platného za první a předmnichovské republiky.¹⁹⁰

Ovšem co se týče rozsahu okruhu osob, na které nájem bytu přechází, je záhodno přiznat, že oproti jiným právním úpravám je poměrně rozsáhlý. Poslední zásadní změna, která zasáhla do úpravy přechodu nájmu bytu jako takové, je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmného.

8.1. Subjektové změny při individuálním nájmu bytu

Občanský zákoník obsahuje ve svém znění úpravu pro přechod nájmu jak pro nedružstevní byty ust. § 706 odst. 1 a 2, tak i pro družstevní byty ust. § 706 odst. 3.

Předpokladem přechodu při individuálním nájmu bytu jsou: a) existence nájmu bytu, b) jediný nájemce, c) smrt nájemce (ve světle ust. § 708 ObčZ má trvalé opuštění domácnosti stejné důsledky). K přechodu nájmu bytu může dojít, pouze jestliže nájemcem byl nájemce bytu dle ust. § 685 ObčZ, nikoliv v případě užívání bytu na základě kupř. vlastnického práva, věcného břemene či na základě práva bydlení dle ust. § 712a ObčZ. Ustanovení o přechodu nájmu bytu nelze aplikovat na situaci, kdy zemře nájemce bytu služebního, zvláštního určení či bytu v domě zvláštního určení, a to s odkazem na znění ust. § 709 ObčZ.

V situaci, kdy k bytu existuje společný nájem, neuplatňuje se přechod nájmu, neboť zemře-li jeden ze společných nájemců nebo trvale společnou domácnost opustí, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce, nikoli na další osoby ve smyslu ust. § 706 ObčZ.

¹⁹⁰ Křeček, S. 222 *otázek a odpovědí k nájmnímu bydlení*. Praha: Leges, 2008, s.84

Přechod nájmu dle ust. § 706 ObčZ je právním nástupnictvím – sukcesí svého druhu (sui generis). Dochází k němu za splnění zákonných podmínek přímo ze zákona (ex lege). Právo nájmu smrtí nezaniká, ale dochází ke změně v jednom z jeho subjektů, kdy jiná osoba vstupuje do práv a povinností dosavadního nájemce, v důsledku toho není třeba uzavírat novou nájemní smlouvu.¹⁹¹ Nový nájemce vstupuje do nájemního vztahu ve stavu ke dni smrti (trvalého opuštění domácnosti) předchozího nájemce.

V případě, že pronajímatel odmítne přechod nájmu uznat, je třeba, aby oprávněná osoba uplatnila své právo u soudu žalobou na určení, že k přechodu nájmu došlo. Osoba, která tvrdí, že na ni přešlo právo nájmu, musí v soudním řízení prokázat, že došlo ke splnění všech zákonem stanovených podmínek přechodu nájmu bytu.¹⁹²

8.1.1. Přechod práva nájmu nedružstevního bytu za podmínek ust.

§706 odst. 1 ObčZ a jeho implikace

Dle ustanovení § 706 odst. 1 ObčZ¹⁹³, zemře-li nájemce a nejde o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, partner¹⁹⁴, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Smrtí nájemce nedružstevního bytu zaniká právo nájmu bytu jen tehdy, když nepřechází na jiné osoby uvedené v ustanovení § 706 odst. 1, 2 ObčZ.

Zákon rozlišuje dvě kategorie osob: a) dle ust. § 706 odst. 1 ObčZ, jimi jsou nejbližší příbuzní nájemce a registrovaného partnera, s výjimkou vnuků, na něž nájem bytu přechází, jestliže s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nelze tuto skupinu rozšiřovat o další osoby, kupř. švagry, strýce aj. Pořadí osob uvedených v ust. § 706 odst. 1 ObčZ není pro míru práv rozhodující. b) dle ust. § 706 odst. 2 ObčZ se jedná o vnuky a osoby, které pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že

¹⁹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdo 862/96 a také rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002

¹⁹² Lužná, R. *Přechod nájmu bytu*. Právní rádce 5/2009, Praha: Economia, 2009, s.16

¹⁹³ K tomuto ustanovení ObčZ se vyjádřil i Ústavní soud ve svém judikátu ze dne 1.6.2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05, kdy poukázal na skutečnost, že ust. § 706 odst. 1 ObčZ omezuje smluvní volnost vlastníka bytového domu v užívání jeho věci. Ochrana, která je poskytována osobám, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, s důkazem, že s ním trvale žili před jeho smrtí a kteří spoléhali na zajištění své potřeby, nesmí být zneužíváno k jiným než zamýšleným účelům. Kupř. získání výhodného bydlení účelovým jednáním, které naplní dikci, nikoli však účel omezujícího ustanovení.

¹⁹⁴ Vloženo na základě zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, (dále jen ZRegP)

s ním žili ve společné domácnosti alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt.¹⁹⁵ Upozorňuji na judikaturu¹⁹⁶, která potvrzuje, že výčet uvedených osob, na něž v případě smrti či trvalého opuštění společné domácnosti právo nájmu přechází je taxativní a nelze analogicky tuto úpravu použít ani pro pravnuky a pravnučky zemřelého nájemce bytu. Co se týče věku osob uvedených v ust. § 706 ObčZ, tak právo nájmu bytu přechází na tyto osoby bez ohledu na skutečnost, jestli jsou zletilé či nezletilé.¹⁹⁷

K přechodu nájmu dochází u nájmu sjednaných na dobu neurčitou, nelze však vyloučit i tuto možnost u nájmu sjednaného na dobu určitou, s dovětkem, že spolužijící osoba vstupuje do původního nájemního vztahu pouze na dobu určitou, která je uvedena v platné nájemní smlouvě.¹⁹⁸

U nedružstevního bytu, pokud má dojít k přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 odst. 1 ObčZ, je tedy nutné, aby bylo splněno několik podmínek zákonem předpokládaných a to navíc kumulativně. Patří mezi ně podmínka smrti nájemce, prokázání, že nový nájemci specifikovaní v zákonném ustanovení žili v den smrti původního nájemce ve společné domácnosti, a také, že noví nájemci výše uvedení nemají byt.¹⁹⁹

K podmínce smrti nájemce bytu, snad jediné, že pokud by smrt nešlo prokázat, soud fyzickou osobu prohlásí za mrtvou, pokud zjistí její smrt jinak.²⁰⁰

Jedná-li se o předpoklad a prokázání spolužití ve společné domácnosti se zemřelým nájemcem uvádím, k této problematice následující. Nejprve bych se rád ztotožnil s názorem JUDr. Davida Máši²⁰¹, že k prokázání skutečnosti žádané zákonem by mělo dojít již ve vztahu nový nájemce - pronajímatel v době smrti původního nájemce. Nemělo by se tedy stát, že podmínky pro přechod nájmu bytu budou

¹⁹⁵ Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V. *Byty a právo*. Praha: ASPI, 2007, s.199

¹⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2001, sp. zn. 26 Cdo 351/2000

¹⁹⁷ Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14.9.1999, sp. zn. 29 Co 304/99, in Křeček, S. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007*. Praha: Linde, 2006, s.56

¹⁹⁸ Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.21

¹⁹⁹ Odlišně nahlíží na stanovené podmínky JUDr. David Máša ve svém článku *Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, který dělí podmínku prokázání žití nového nájemce ve společné domácnosti v den smrti původního nájemce na podmínky: 1/existence společné domácnosti zemřelého nájemce a nového a 2/ nový nájemce musí prokázat, že s původním nájemcem žil v době jeho smrti ve společné domácnosti*. A dále polemizuje nad tím, zda je nutné prokazovat nejen existenci společné domácnosti v době smrti původního nájemce, ale i skutečnost, že nemá byt.

²⁰⁰ Odkazuji na ust. § 7 odst. 2 ObčZ a dále ust. § 195 a násl. o.s.ř.

²⁰¹ Máša, D. *Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích*. Právní rozhledy 22/2005, Praha: C. H. Beck, 2005, s.830

dokazovány až před soudem, ale mělo by se dokázat, že již byly splněny a to vůči pronajímateli. S tím souvisí i jednání, kdy potenciální nájemce se sám rozhodne, zda chce, aby na něj nájem přešel, a pokud ano, záleží na něm, zda prokáže pronajímateli své žití ve společné domácnosti se zemřelým nájemcem v duchu pravidla, že právo patří bdělým (*vigilantibus iura*).

K samotnému pojmu společné domácnosti uvádí rozsáhlá judikatura²⁰², že u osob uvedených v ust. § 706 odst. 1 se k přechodu práva nájmu bytu nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství (aby osoby společně uhrazovaly náklady na své potřeby). Avšak podmínka soužití v bytě s nájemcem musí mít charakter trvalosti ve smyslu souhlasného úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící žít v trvalém životním společenství. Nestačí tedy, aby osoby prokazující přechod nájmu bytu pouze nájemce občas navštěvovaly, poskytovaly mu přechodnou či příležitostnou výpomoc, ba dokonce zde byly pouze formálně hlášeny k trvalému pobytu. I když doba soužití nájemce a potenciálního nájemce dle ust. § 706 odst. 1 ObčZ není co do délky stanovena (oproti úpravě v ust. § 706 odst. 2 ObčZ), musí jít o tak dlouhou dobu soužití, aby se zřetelem k dalším rozhodným skutečnostem bylo možné posoudit, že mělo jít o příslušnost trvalé povahy ke společné domácnosti nájemce.²⁰³

Skutečnosti jako trvalý pobyt, prohlášení ostatních nájemníků, evidence u lékaře či doručování pošty mají pouze podpůrné vlastnosti.²⁰⁴

Podmínka společné domácnosti se považuje dle judikatury²⁰⁵ za splněnou i v případě úmrtí mimo domácnost ze závažných důvodů kupř. v nemocnici či jiném léčebném zařízení. Společné soužití ovšem muselo vzniknout před samotnou hospitalizací. Dále i v situaci, kdy potenciální osoba-nájemce pobýval přechodně na kolejích, v nemocnici či byl na zahraničním pobytu. Samozřejmě se předpokládá, že společná domácnost musí být vedena v bytě, k němuž má dojít k přechodu nájmu

Dalším předpokladem, jež musí být naplněn, je, že potenciální nájemci bytu po zemřelém původním nájemci nemají vlastní byt. Mít vlastní byt v návaznosti na ust. § 706 odst. 1 ObčZ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá

²⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000

²⁰³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 26 Cdo 3024/2005

²⁰⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1913

²⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 211/2001

právo na bydlení.²⁰⁶ Dle své povahy se musí jednat o takové právo, které slouží k trvalému a tedy nikoli pouze přechodnému uspokojování potřeby bydlet.²⁰⁷ Způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky tohoto právního titulu, nikoliv subjektivní vůlí toho, komu svědčí.²⁰⁸ Jestliže osoba uvedená v ust. § 706 odst. 1 ObčZ je v den smrti nájemce nositelem takového titulu, ať už vlastnického či nájemního, není podstatné, že bydlení na jeho základě zamýšlí v budoucnu ukončit.²⁰⁹ Stejně tak nedojde k naplnění podmínek k přechodu nájmu, vlastní-li potenciální nájemník byt situovaný v cizině.²¹⁰

Dle rozhodnutí NS ČR²¹¹ neobstojí ani námitka, že byt, který vlastní potenciální nájemce, se nenachází ve stejné obci ani kraji (či dokonce v zahraničí), jako byt, o jehož přechod nájmu jde.

Splnění podmínky absence vlastního bytu vylučuje také právo doživotního bydlení sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti²¹² nebo užívání bytu v rodinném domě spoluvlastníkem na základě dohody s ostatními spoluvlastníky.²¹³

Nová zamýšlená právní úprava stanoví odlišné podmínky pro přechod nájmu bytu. Mám-li na mysli vládní návrh novely občanského zákoníku,²¹⁴ tak v ust. § 706 odst. 1 dochází ke změně s odkazem na odst. 2, kdy nájem bytu pro přechodu nájmu bytu končí nejpozději uplynutím dvou let od okamžiku přechodu nájmu. Ovšem toto omezení neplatí, přešel-li nájem bytu na osobu starší 75 let. Novinkou oproti stávající úpravě je také v odst. 3 téhož ustanovení pravidlo, které stanoví přednostní právo nájemcova dítěte (splňující všechny podmínky) v případě

²⁰⁶ Právo na bydlení se odvíjí nejen od titulu vlastnictví bytu (nemovitosti), ale také všech právních důvodů, jako jsou: výlučné nebo odvozené právo, právo nájmu nebo společného nájmu, právo z věcného břemene či právo založené nepojmenovanou smlouvou dle ust. § 51 ObčZ, k tomuto blíže: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2005, sp. zn. 26 Cdo 31/2005

²⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.4.2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/1998

²⁰⁸ Blíže: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2000, sp. zn. 26 do 349/99

²⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.48

²¹⁰ Blíže: rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96

²¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.6.2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005

²¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96, in Lužná, R. *Přechod nájmu bytu*, Právní rádce 5/2009, Praha: Economia, 2009, s.16

²¹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96, Lužná, R. *Přechod nájmu bytu*. Právní rádce 5/2009, Praha: Economia, 2009, s.16

²¹⁴ Vládní návrh novely ObčZ ze dne 16.4.2009 (sněmovní tisk 805)

<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=5&T=805>, pozn.: Poslanecká sněmovna ČR se jí však bude zabývat až po říjnových předčasných volbách

přechodu nájmu bytu na více osob. A v neposlední řadě je třeba upozornit na ust. § 706 odst. 4, dle něhož platí, že osoba splňující podmínky pro přechod nájmu bytu může do jednoho měsíce od smrti nájemce prohlásit, že nechce v nájmu pokračovat, tímto oznámením nájem končí. Zásadní plánovaná změna je ve znění ust. § 708 ObčZ, dle něhož již pouze ust. § 707 odst. 1 a 3 platí obdobně i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost. Nadále již nebude umožněn přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem viz ust. § 706 ObčZ.

Dále i vládní návrh nového občanského zákoníku²¹⁵ se ztotožňuje s novou podmínkou přechodu nájmu bytu, co do délky přechodu práv a povinností nejvýše na dobu dvou let dle ust. § 2118 odst. 1 ObčZ, možností prohlášení člena nájemcovy domácnosti, že v nájmu nechce pokračovat do jednoho měsíce od smrti nájemce dle odst. 2 téhož ustanovení. I přednostní právo nájemcova potomka, za zmíněných podmínek je stanoveno v ust. § 2118 odst. 1 ObčZ. K následkům opuštění bytu nájemcem se návrh nového občanského kodexu vyjadřuje v ust. § 2124 odst. 1 a 2 ObčZ, v tom směru, že opustí-li nájemce byt s úmyslem žít trvale jinde, použijí se ustanovení o smrti nájemce obdobně s tím, že nájem dosavadního nájemce zanikne po uplynutí tří měsíců. To platí i v případě, jedná-li se o společný nájem bytu a všichni společní nájemci byt opustili, ledaže společnými nájemci bytu jsou manželé a byt opustí jen jeden z nich.

8.1.2. Přechod práva nájmu nedružstevního bytu za podmínek ust.

§706 odst. 2 ObčZ a jeho implikace

Druhu skupinu oprávněných osob k právu přechodu nájmu bytu vymezuje ust. § 706 odst. 2 ObčZ²¹⁶, kdy přechází nájem na vnuky a osoby, které pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Soužití s nájemcem ve společné domácnosti musí trvat

²¹⁵Vládní návrh nového občanského zákoníku, po zpracování připomínek, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> (znění k 21.červnu 2009)

²¹⁶ § 706 odst. 2 zní: Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce.

alespoň po dobu tří let. Přerušeni této doby vede k zániku práva na přechod nájmu bytu, i když došlo k jejich pozdějšímu obnovení.²¹⁷

Právě zákonem č. 107/2006 Sb., byla úprava přechodu nájmu zpřísněna především tím, že vnuci byli přesunuti z první skupiny osob, na něž nájem přechodu přechází, do druhé s ostatními osobami. Důvodem bylo časté zneužívání původní úpravy v neprospěch pronajímatele, kdy vnuci vytvořili jen nakrátko před smrtí nájemce společnou domácnost. Posun vnuků do přísnějšího režimu přechodu nájmu bytu je částečně kompenzován moderačním právem soudu, a to z důvodů zvláštního zřetele hodných²¹⁸, kdy může prominout splnění podmínky tříletého spolužití se zemřelým nájemcem ve společné domácnosti.²¹⁹

Dále se zpřísnuje i režim přechodu nájmu bytu pro ostatní osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo byly na něj odkázány výživou.²²⁰ Je nasnadě tedy poznamenat, že kromě velmi podstatného rozdílu v době, kterou zákon vyžaduje pro soužití s nájemcem u přímých příbuzných, vnuků a cizích osob, je velmi podstatné, že u příbuzných stačí soužití ve společné domácnosti, zatímco u vnuků a cizích osob je zapotřebí i péče o společnou domácnost nebo skutečnost, že spolubydlící byl odkázán na nájemce výživou. Může se jednat o zákonnou vyživovací povinnost nebo faktickou odkázanost. V žádném případě nestačí pouhé soužití ve společné domácnosti.²²¹

U osob ve druhé skupině, mimo vnuků, které původní nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, je vyžadována písemná dohoda o užívání bytu s pronajímatelem. K ní může dojít v nájemní smlouvě samotné či později. V důsledku zákona č. 107/2006 Sb., dochází k zpřísnění požadavků. Ovšem požadavek dohody u nájemních smluv, které byly uzavřeny před 31.3.2006²²² se nevztahuje na osoby, které

²¹⁷ Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.53

²¹⁸ Příkladem úmrtí rodičů vnuka, kdy zemřelý nájemce vykonával současně funkci opatrovníka, poručníka, vnuk mu byl svěřen do péče dle ust. § 45 ZoR

²¹⁹ Selucká, M. *Nájem bytu po novelách občanského zákoníku*. Právní rozhledy 18/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.653-661

²²⁰ Péčí o společnou domácnost se rozumí ve světle judikatury nejen pouhé sdílení společné domácnosti a úhradu společných nákladů, především aktivní výkon prací spojených s vedením společné domácnosti kupř. nákup potravin, praní, vaření, uklízení, žehlení, ošetřování nájemce v nemoci aj. Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2000, sp. zn. 26 Cdo 622/99

²²¹ Křeček, S. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007*. Praha: Linde, 2006, s.50

²²² V tento den vstoupil v účinnost zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

nájemce přijal do společné domácnosti před tímto datem.²²³ S odkazem na ust. § 706 odst. 2 větu třetí za středníkem ObčZ upozorňují, že u vnuka (vnučky) nájemce písemný souhlas pronajímatele se soužitím nájemce ve společné domácnosti není nutný.

Nelze se však domnívat, že souhlas pronajímatele by byl zapotřebí vždy k tomu, aby si nájemce mohl přizvat kohokoli do společné domácnosti ke společnému soužití. Písemný souhlas pronajímatele je požadován pouze při variantě, kdy se spolužijící osoba bude dovolávat přechodu nájmu bytu, pro případ smrti nájemce, nebo jeho odchodu ze společné domácnosti.

Výklad pojmu společná domácnost je soudní praxí pojímán přísněji než v případech osob uvedených v ust. § 706 odst. 1 ObčZ. Tzn. stejně jako v případě znění ust. § 115 ObčZ.²²⁴ Musí tedy jít o spotřební společenství trvalé povahy včetně společného hospodaření s prostředky na provoz domácnosti.

Pokud jde o poslední požadavek absence vlastního bytu, zde odkazují na předešlou podkapitolu a její znění v případě přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 odst. 1 ObčZ. Ovšem setkáváme s rozporuplnými názory v odborné literatuře na podmínku délky, po kterou potenciální nový nájemce ve smyslu přechodu nájmu bytu nesmí mít vlastní byt. Komentář k občanskému zákoníku²²⁵ se vyslovuje v intencích, že absence vlastního bytu se zkoumá pouze v den smrti původního nájemce. Naopak JUDr. Stanislav Křeček²²⁶ zastává názor, že absence vlastního bytu se zkoumá po dobu alespoň tří let, kdy osoba uvedená v ust. § 706 odst. 2 pečovala a žila ve společné domácnosti se zemřelým nájemcem. Osobně se přikláním k druhému z uvedených názorů, s odkazem na možnost spekulativního a nečestného chování osob, na něž má nájem bytu dle ust. § 706 odst. 2 ObčZ přejít.

Vládní návrh novely občanského zákoníku již opouští v ust. § 706 ObčZ úpravu týkající se přechodu nájmu bytu vnuky (vnučkami) a jde-li o ostatní osoby, které žily v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt, tak na ně přechází právo nájmu bytu pouze za předpokladu písemného souhlasu k bydlení,

²²³ Shodně Křeček, S. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007*. Praha: Linde, 2006, s.51 a Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1914

²²⁴ Domácnost ust. § 115 ObčZ zní: Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

²²⁵ Viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1915

²²⁶ Viz Křeček, S. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007*. Praha: Linde, 2006, s.50 a dále Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.53

který dal pronajímatel. Přejde-li nájem bytu, končí nejpozději uplynutím dvou let, jak již bylo uvedeno výše.²²⁷

Vládní návrh nového občanského kodexu ve svém ust. § 2118 odst. 1, se rovněž odklání od úpravy přechodu nájmu bytu ohledně vnuků (vnuček), navíc opět stanovuje podmínku pro ostatní osoby odlišné od manžela, potomka, rodiče, sourozence, zetě či snachy nejméně tří let společnéhožití ve společné domácnosti a jeho oznámení pronajímateli. Nebo je zde možný souhlas od pronajímatele, že s bydlením dané osoby s původním nájemcem souhlasí.²²⁸ Forma souhlasu zde není stanovena. Pro lepší prokazatelnost se ovšem určitě předpokládá písemné znění.

8.1.3. Modelové situace k aplikaci ust. § 706 odst. 1 a 2 ObčZ

Nejprve bych nastínil příkladem aplikaci ust. § 706 odst. 1 ObčZ, a to variantou, kdy se přechodu nájmu bytu bude domáhat syn, který je trvale přihlášen v bytě rodičů, avšak v bytě se v současnosti nezdržuje z důvodu studia v zahraničí či z důvodů bydlení s přítelkyní v jiném bytě.

Základně samotné přihlášení do bytu nemá, jedná-li se o nám o otázku přechodu nájmu bytu, žádných důsledků. Důležitou skutečností je, zda syn naplňuje podmínky předpokládané zákonem v okamžiku smrti jeho rodičů či samotného jejich odstěhování, tj. bydlení ve společné domácnosti a absence vlastního bytu. Dle současné judikatury²²⁹, která byla již i výše zmíněna, a i ve smyslu komentovaného znění²³⁰ k ust. § 706 odst. 1 ObčZ je podmínka trvalého soužití ve společné domácnosti splněna i za situace, kdy syn pobývá přechodně na kolejích či na zahraničním pobytu. Nic tedy nebrání tomu, aby k přechodu nájmu bytu došlo, dle zadání.

Jiná situace by nastala, pokud by syn sdílel společnou domácnost s přítelkyní v jiném bytě. Zde by zřejmě došlo ke kolizi, v tom smyslu, že zde již není dán úmysl trvale bydlet s rodiči, tedy sdílet s nimi společnou domácnost.

Modelovou situací pro aplikaci ust. § 706 odst. 2 ObčZ je kupříkladu stav, kdy vnuk sdílel společnou domácnost v bytě babičky od minulých letních prázdnin, avšak

²²⁷ Vládní návrh novely ObčZ ze dne 16.4.2009 (sněmovní tisk 805) <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=5&T=805>, pozn.: Poslanecká sněmovna ČR se jí však bude zabývat až po říjnových předčasných volbách

²²⁸ Vládní návrh nového občanského zákoníku, po zpracování připomínek, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> (znění k 21.červnu 2009)

²²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000

²³⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1913

před nedávnem byla babička hospitalizována a v důsledku vážné nemoci zemřela. Vnuk nemá vlastní byt. Dochází zde k přechodu nájmu?

Odpověď zní, že vnuk nemá nárok na právo k přechodu nájmu bytu, jelikož nesplňuje podmínku minimálně tříletého soužití s babičkou v předmětném bytě. Jiný závěr by nastal, pokud by s pronajímatelem uzavřel dohodu o přechodu nájmu k bytu, či pokud by soud rozhodl v návaznosti na důvody zvláštního zřetele hodných, že má vnuk nárok na přechod k nájmu bytu.²³¹

8.1.4. Přechod práva nájmu družstevního bytu na dědice členského podílu dle ust. § 706 odst. 3 ObčZ

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 706 odst. 3 stanovuje, že pokud zemře nájemce družstevního bytu a nejde o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. K přechodu členství v družstvu a nájmu bytu dochází přímo ze zákona (ex lege).

Oproti úpravě nedružstevních bytů, kdy se v případě smrti nájemce uplatňuje právní nástupnictví svého druhu, se zde u družstevních bytů, jak z právní úpravy vyplývá, vychází z režimu dědění. Ovšem nikoli práva nájmu družstevního bytu, nýbrž majetkové hodnoty, jež je spojena s členstvím zemřelého nájemce v bytovém družstvu.²³²

Dle současné právní praxe²³³ se nedědí zůstatková hodnota členského podílu, ani vypořádací podíl, jelikož na ten má nárok pouze člen, jehož členství zaniklo jinak než smrtí, případně dědic, který se nestal členem družstva. Je tedy dovozováno, že se dědí členská práva a povinnosti zůstavitele v bytovém družstvu, popř. práva spojená s užíváním družstevního bytu. Ocenění tohoto souboru, který má určitou majetkovou hodnotu, se děje na základě ceny v místě a čase obvyklé.²³⁴

K nabytí dědictví (členského podílu) je nutné, aby bylo rozhodnuto soudem o tomto nabytí v rámci dědického řízení, ačkoliv k přechodu členství v družstvu a nájmu družstevního bytu na dědice dle ust. § 706 odst. 3 ObčZ dochází již samotnou smrtí

²³¹ Tabara, M. *Rádce nájemníka bytu*. Praha: Grada, 2008, s.45

²³² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.283-284

²³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.8.2000, sp. zn. 22 Cdo 717/99

²³⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1915

zůstavitele. Situace je jednoduchá v případě, že je povolán po zůstaviteli pouze jeden dědic a následně mu soud potvrdí nabytí jeho dědictví ve smyslu ust. § 481 ObčZ. V případě, že k dědění bude povoláno více dědiců (např. i z důvodu znění závěti), je vítanou možností řešení v podobě dohody o vypořádání dědictví, v níž si dědicové dohodnou i tu skutečnost, kdo z nich podědí členský podíl. Tuto dohodu soud schválí, pokud neodporuje zákonu či dobrým mravům dle ust. § 482 ObčZ. Nedojde-li k dohodě dědiců, či schválení dohody soudem, musí soud potvrdit dědictví těm, jejichž dědické právo bylo prokázáno, dle jejich členských podílů, tzn. určitým zlomkem.²³⁵ Na dědice ale v tomto případě nemůže přejít společné členství v bytovém družstvu a společný nájem v družstevním bytu, z důvodu kogentní úpravy ustanovení § 700 odst. 3, § 706 a 707 ObčZ, nejde-li o dědice, jež jsou manželé. Pouze a jen ti mohou mít společné členství v družstvu, společné vlastnictví členského podílu.²³⁶ Neshoda mezi dědici o tom, kdo z nich získá podíl bytového družstva po zůstaviteli, došlo-li k potvrzení nabytí dědictví více dědicům podle dědických podílů, je sporem o podílení se na právu majetkové povahy, k němuž dochází mezi dvěma či více fyzickými osobami, a proto vztah mezi nimi je zapotřebí vypořádat analogicky podle § 142 ObčZ.²³⁷ Vzniklou situaci řeší rozhodnutí Občanskoprávního kolegia NS ČR²³⁸, dle něhož při nemožnosti dohody dědiců je nutné, aby dědici podali zvláštní žalobu na připadnutí členského podílu. Soud následně rozhodne, komu z dědiců připadne členský podíl a současně o tom, že tento dědic, jež získá členský podíl, je povinen ostatním dědicům vyplatit hodnotu členského podílu.²³⁹

Za pozornost stojí otázka, kdy členství zůstavitele v družstvu je spojeno s nájemním vztahem k více předmětům nájmu, kupř. k bytu a nebytovému prostoru – garáži. Bude možný přechod členského podílu a s tím spojené členství v družstvu a nájemní právo k jednotlivým předmětům nájmu na různé dědice? Na základě níže uvedeného pravděpodobně ano. Současná právní úprava pamatuje pouze na případ smrti (člena družstva) jednoho z manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu

²³⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.284

²³⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.6.2005, sp. zn. 30 Cdo 1871/2004

²³⁷ Viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.5.2005, sp. zn. 22 Cdo 2093/2004

²³⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.3.1995, sp. zn. Cpjn 3795/95, R 31/1995

²³⁹ Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. aktualizované vydání, Praha: Linde, 2002, s.59

družstevního bytu, ne však společné členství v družstvu.²⁴⁰ Dovolím si vyslovit shodný názor s autory právní publikace²⁴¹, kteří se domnívají, že citované ustanovení (viz poznámka) lze analogicky ve smyslu ust. § 853 ObčZ aplikovat i za předpokladu smrti člena družstva, nájemce bytu manžely, neboť jde o situaci podobné v ust. § 707 odst. 2 větě druhé a třetí ObčZ, jelikož v obou případech jde o smrt osoby – individuálního člena družstva.

Nerad bych opomenul i možnou situaci, při níž členství v bytovém družstvu dle ust. § 462 ObčZ připadne státu – tzv. odúmrť. V právní literatuře se setkáváme s odlišnými názory na to, co může být předmětem odúmrťi a zda se stát může stát členem bytového družstva a nájemcem bytu. Jako argumenty proti nárokům státu bývají uváděny: a) stát není dědicem, jelikož k odúmrťi dojde právě proto, že není dědiců b) nemůže se tak stát členem družstva, protože členství v družstvu přechází pouze na dědice (a tím tedy nemá ani nárok na vyplacení vypořádacího podílu) c) nemůže se stát členem družstva, protože mu v tom brání zákonné omezení v ust. § 30 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Naopak existují i názory, že stát dědicem je, i když tak zákon výslovně nestanoví.²⁴² Proti tomuto je namítáno, že smysl odúmrťi je odlišný od smyslu dědictví. Odúmrť má zabránit situaci, kdy se po smrti zůstavitele vyskytuje majetek bez vlastníka. Terminologické odlišnosti pojmů dědictví a odúmrť mají nepochybně svůj věcný hlubší smysl.²⁴³

8.1.5. Přechod nájmu vs. dědění

Jak již bylo výše uvedeno, přechod nájmu bytu představuje právní nástupnictví – sukcesí svého druhu (*sui generis*). Při splnění daných podmínek právo nájmu smrtí nájemce nezaniká, trvá nadále, avšak dochází ke změně v jednom z jeho subjektů. Na místo dosavadního nájemce vstupuje osoba, která splňuje veškeré podmínky zákonem stanovené.

Vztah přechodu nájmu bytu a dědictví je vzájemně si nekonkurující. Peněžitá práva a povinnosti zemřelého nájemce, včetně povinnosti zaplatit nájemné za dobu do

²⁴⁰ Srov. ust. § 707 odst. 2 věta druhá a třetí ObčZ

²⁴¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.285

²⁴² Krček, J. *Družstevní byt v řízení o dědictví a odúmrťi*. Ad Notam 5/2004, Praha: C. H. Beck, s.193

²⁴³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1916-1917

jeho smrti, se spravují obecným režimem dědictví. Na dědice zemřelého nájemce přechází kupř. povinnost zaplatit nájemné za dobu do smrti původního nájemce, povinnost poskytnout pronajímateli úhradu dle ust. § 693 ObčZ za odstranění závad a poškození v bytě, jež způsobil nájemce. Vůči pronajímateli má nájemce právo na náhradu účelně vynaložených nákladů dle ust. § 691 ObčZ. Zatímco na osoby oprávněné z přechodu nájmu bytu přecházejí práva a povinnosti kupř. povinnost odstranit závady a poškození způsobené v bytě nájemcem, pokud do jeho smrti již nevznikly příslušné peněžité nároky.²⁴⁴

8.2. *Subjektové změny za situace společného nájmu bytu*

8.2.1. *Změny v subjektech týkající se vzniku společného nájmu bytu*

Co se týče změn subjektů, které nastávají se vznikem společného nájmu pro případ smrti v nedružstevním bytě, je nutné oproti vzniku individuálního nájmu bytu upozornit na níže uvedené skutečnosti.

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 706 odst.1 a 2 dělí osoby, na něž po splnění určitých zákonem stanovených předpokladů přechází právo nájmu k bytu. Zemře-li tedy nájemce bytu a v den jeho smrti s ním žily či pečovaly²⁴⁵ o společnou domácnost osoby (tj. více než jedna osoba) uvedené, jak v odstavci prvním či druhém, přechází právo nájmu bytu ze zákona (ex lege) na všechny osoby, splňující zákonem stanovené podmínky. K tomuto dochází např. v situaci, kdy s nájemcem žije sourozenec a družka. Z tohoto tedy vyplývá, že postavení osob je stejné, bez zvýhodnění, a nastává tím tedy ve světle ust. § 700 ObčZ ke vzniku společného nájmu bytu.²⁴⁶

Stejně právní následky jako smrt nájemce má i jeho trvalé opuštění společné domácnosti ve smyslu ust. § 708 ObčZ.

8.2.2. *Změny v subjektech týkající se zániku společného nájmu bytu*

Ke změně subjektů se zánikem společného nájmu dochází při smrti jednoho ze společných nájemců bytu dle ust. § 700 ObčZ a její dopady jsou stanoveny v ust. § 707 odst. 3 ObčZ. V návaznosti na skutečnost, že počet společných nájemců jednoho bytu není ohraničen, užije se tedy ust. § 707 odst. 3 ObčZ i za stavu, že zemře v bytě

²⁴⁴ Lužná, R. *Přechod nájmu bytu*. Právní rádce 5/2009, Praha: Economia, 2009, s.20

²⁴⁵ Dle zákonných podmínek v ust. § 706 odst 1 a 2

²⁴⁶ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.182

více společných nájemců najednou, ovšem alespoň jeden ze společných nájemců musí žít. Pokud by všichni společní nájemci bytu zemřeli najednou, přecházel by nájem bytu na osoby dle ust. § 706 ObčZ.

Tím, že jeden ze společných nájemců zemře, dochází k faktickému snížení počtu společných nájemců²⁴⁷ a také k rozšíření nájemního práva ostatních společných nájemců.²⁴⁸ Taktéž může smrt jednoho ze společných nájemců bytu vést ke vzniku společného nájmu bytu manžely, a to ve dvou případech. Těmi jsou: a) po smrti společného nájemce zůstávají společnými nájemci pouze manželé, b) kdy jediný společný nájemce je ženatý nebo vdaný ve smyslu ust. § 703 ObčZ.²⁴⁹

Dle judikatury²⁵⁰ se ustanovení § 707 odst. 3 ObčZ analogicky užije i pro případ, kdy jeden ze společných nájemců bytu trvale opustí společnou domácnost dle ust. § 708 ObčZ. Toho se použije i v případě společného nájmu bytu služebního, zvláštního určení nebo v domě zvláštního určení.²⁵¹

8.3. Subjektové změny za situace společného nájmu bytu manžely

8.3.1. Změny v subjektech nájmu bytu v návaznosti na existující manželství

Ustanovení § 707 odst. 1 ObčZ řeší dopady smrti jednoho z manželů na společný nájem nedružstevního bytu. Smrtí jednoho z manželů tedy společný nájem

²⁴⁷ Sníží-li se smrtí společného nájemce počet společných nájemců ze dvou na jednoho, znamená to tedy vznik výlučného (individuálního) nájmu bytu.

²⁴⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.12.1988, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.134 a dále <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptcojyhfpexzsgnpwg2lw&rowIndex=1&conversationId=1838#selected-node>

²⁴⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1924-1925

²⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, R 7/2002, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.138 a dále <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptembqgjpexzx15rws5q&rowIndex=14&conversationId=1599#selected-node>

²⁵¹ Blíže: Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1923

Podle ust. § 709 ObčZ nemá platit ust. § 707 ObčZ pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení. Je zjevné s ohledem na formulaci ust. § 707 odst. 3 ObčZ, že realita musí být jiná. Ustanovení § 709 ObčZ vzniklo drobnou úpravou textu ust. § 182 ObčZ v původním znění. Zůstalo však opomenuto, že tehdejší ust. § 182 ObčZ v původním znění vylučovalo vznik jakéhokoliv společného nájmu bytu, zatímco ust. § 709 ObčZ vylučuje pouze vznik společného nájmu bytu manžely. Jestliže je možný vznik společného nájmu uvedeného bytu, pak je nutné podle ust. § 707 odst. 3 ObčZ řešit dopady smrti jednoho z těchto nájemců.

nedružstevního bytu zaniká, tím se tedy společný nájem bytu manžely transformuje na prostý nájem bytu.²⁵² Jedná se o zvláštní formu změny subjektů nájemního vztahu, k nimž dochází přímo ze zákona (ex lege), s přímými účinky i ve vztahu k pronajímateli, z čehož plyne, že není nutnost sepsovat novou nájemní smlouvu.

V návaznosti na kogentní povahu ust. § 707 ObčZ, je vyloučeno, aby právo nájmu bytu přešlo i na jiné osoby, které s manžely sdílely společnou domácnost, a tedy byly jejich příslušníky, kupř. na dítě zemřelého manžela. Tyto osoby se souhlasem pozůstalého manžela mohou dále v bytě bydlet jako příslušníci domácnosti pozůstalého manžela jako výlučného nájemce bytu.

Vzhledem ke znění ust. § 708 ObčZ dochází ke stejným právním následkům, které má smrt jednoho z manželů – společných nájemců nedružstevního bytu i v případě trvalého opuštění společné domácnosti jedním z manželů. Pokud by nastala situace, kdy by oba manželé zemřeli, vycházelo by se zřejmě z dosavadní právní praxe. Aplikovalo by se ustanovení obecně upravující právní následky smrti prostého nájemce bytu, ust. § 706 odst. 1, 2 ObčZ.

Ve smyslu shora uvedeného, tj. u bytů nedružstevních stejně tak u bytů družstevních - smrtí jednoho z manželů, společných nájemců bytu jejich právo společného nájmu zaniká dle ust. § 707 odst. 2 první věta.

Stěžejní je skutečnost, zda manželům svědčilo vedle společného nájmu družstevního bytu i společné členství v družstvu či nikoli.

V případě, že společným nájemcům bytu manželům nevzniklo také společné členství v družstvu, jsou právní následky smrti manžela - člena družstva v podstatě stejné jako v situaci dle ust. § 706 odst. 3 ObčZ, zemře-li výlučný nájemce družstevního bytu. Občanský zákoník právě vymezuje ve svém ust. § 707 odst. 2 větě třetí, že zemřeli manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.²⁵³ V návaznosti na následky této situace a možnosti řešení bych odkázal na výklad v podkapitole 8.1.4 Přejed práva nájmu družstevního bytu na dědice členského podílu dle ust. § 706 odst. 3 ObčZ.

²⁵² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1923

²⁵³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.293

Pokud oba manželé byli společnými nájemci bytu dle ust. § 704 odst. 1 ObčZ, ale se společným nájmem nevzniklo společné členství manželů v družstvu dle ust. § 703 odst. 2 ObčZ, znamená to, že členem družstva byl jen zemřelý manžel. Za této okolnosti zanikne společný nájem bytu již úmrtím toho společného nájemce, který byl členem družstva. Právo členství v družstvu a nájmu bytu se stane předmětem dědictví a nájemcem bytu se stane ten z dědiců, kterému připadne členský podíl.²⁵⁴ Tímto dědicem může být samozřejmě i pozůstalý manžel. Avšak s odkazem na ust. § 479 ObčZ, kdy pozůstalý manžel není tzv. neopomenutelným dědicem, může nastat situace, kdy zemřelý manžel – člen družstva pořídil pro případ smrti závěť a v ní odkázal členský podíl odlišné osobě. Členský podíl může připadnout dědici rozdílnému od pozůstalého manžela také i na základě dědické dohody. Pozůstalý manžel tedy v případě, že se nestane dědicem členského podílu ztrácí právní důvod bydlení.²⁵⁵ Právo na bytovou náhradu je potřebné posoudit za použití analogie dle ust. § 853 ObčZ ve smyslu ust. § 712 odst. 3 věty první, tj. že pozůstalý manžel není povinen vyklidit byt, dokud mu není zajištěno náhradní ubytování či v odůvodněných případech náhradní byt, k tomuto se shodně vyjadřuje jak komentář²⁵⁶ k občanskému zákoníku, tak i současná judikatura²⁵⁷.

Ustanovení § 707 odst. 2 poslední věta výslovně upravuje okolnosti, které mohou nastat, jde-li o více předmětů nájmu kupř. k bytu a nebytovému prostoru - garáži, které jsou spojeny s členstvím zemřelého manžela, člena družstva. Je tedy možné oddělení nájmu bytu od nájmu garáže a nastává tak stav, kdy na jednoho z dědiců (je-li jich více) přejde členství a spolu s tím právo nájmu k družstevnímu bytu a na druhého právo nájmu k družstevní garáži. Nastíněný stav však předpokládá, že se dědici na takovém postupu dohodli.²⁵⁸ V případě, že by nedošlo k dohodě či jejímu

²⁵⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1924

²⁵⁵ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.293

²⁵⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880* Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1924

²⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2000, sp. zn. 26 Cdo 1305/2000, R 61/2001, in Korecká, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003, s.192 a dále <http://www.beck-online.cz/legalis/search-document.seam?type=html&documentId=njptembqgfpexxwzgjpwg2lw&rowIndex=3&conversationId=7483#selected-node>

²⁵⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.293-294

schválení soudem, soudní praxe zaujala stanovisko, že soud bude postupovat dle ust. § 483 ObčZ a potvrdí dědicům nabytí dědictví podle jejich podílů, a to ohledně veškerého majetku, tedy i ohledně členského podílu v bytovém družstvu.²⁵⁹

Odlišná je situace, kdy právo na družstevní byt bylo nabyto za trvání manželství, a tím vzniklo i společné členství manželů v družstvu. Dojde-li ke smrti jednoho z manželů, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a náleží mu i členský podíl. Dle ust. § 707 odst. 2 věty druhé k tomu přihlédně soud v řízení o dědictví. Komentář k občanskému zákoníku se vyjadřuje k praktickým poznatkům, jež následně plynou. Jestliže úmrtím jednoho z manželů zaniká společné členství v družstvu a současně i společný nájem, je nutné hodnotu, kterou z dědictví po zemřelém manželovi získal pozůstalý manžel, vypořádat s ostatními dědici dle zásad dědického řízení. Způsob je podobný jako u ust. § 706 odst. 3 ObčZ, vychází se tedy z obvyklé ceny členského podílu.²⁶⁰

Důsledky předvídané v ustanovení § 707 odst. 2 věty druhé nastávají bez zřetele na to, zda pozůstalý manžel v určitém případě je či není dědicem po zemřelém manželovi. Výše uvedené ustanovení je kogentní povahy a nelze je vyloučit závětí ani dohodou dědiců a pozůstalého manžela.

Právní úprava v ust. § 707 odst. 2 věty první a druhé ObčZ se přímo vztahuje pouze na společný nájem družstevního bytu manželů a nikoli i na společné nájemní právo k nebytovému prostoru kupř. garáži. Je tedy problém, jak se bude postupovat v případě, kdy společným členům družstva – manželům svědčilo vedle společného nájemního práva k družstevnímu bytu i společné nájemní právo např. ke garáži. Protože pozůstalý manžel zůstává členem družstva a majetková účast zemřelého manžela v družstvu není tedy předmětem dědění, užijeme analogicky (dle ust. § 853 ObčZ) ustanovení § 707 odst. 2 věty druhé ObčZ i na nájem nebytového prostoru. Pozůstalý manžel se tím tedy stává v důsledku nabytí celého členského podílu v družstvu jak nájemcem družstevního bytu, tak i nebytového prostoru – garáže. Zásada upravená v ust. § 707 odst. 2 poslední větě ObčZ na tuto situaci nedopadá, jelikož se týká pouze

²⁵⁹ Špoková, E. *Přechod práv jinak než děděním*. Ad notam 1/2002, Praha: C. H. Beck, 2002, s.12

²⁶⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1924

případů individuálního členství zemřelého manžela v družstvu a přechodu práv a povinností s tím spojených na dědice.²⁶¹

8.3.2. *Změny v subjektech nájmu bytu v návaznosti na rozvod manželství*

Běžný lidský život ve spojení s právními skutečnostmi, které nastávají, s sebou přináší různé situace, které nejsou či nemohou být předmětem právní úpravy. Právě případ, kdy zemře jeden z rozvedených manželů a přitom trvá existence společného nájmu bytu i po rozvodu manželů, je zdárným příkladem, kdy tuto eventualitu občanský zákoník neupravuje.

Odlišnosti v právních následcích tkví v předpokladech, zda se při smrti jednoho z rozvedených manželů právo společného bytu manžely vztahovalo k bytu nedružstevnímu či družstevnímu.

Musíme tedy za pomoci analogie dle ust. § 853 ObčZ řešit tyto nastíněné varianty.

Řešíme-li otázku změny v subjektech nájmu bytu v návaznosti na rozvod manželství, stojí za připomenutí, že samotný zánik manželství rozvodem nepůsobí u nedružstevních bytů žádné právní následky na právo společného nájmu bytu manžely. Právo trvá i nadále a k jeho zániku je nutná další právní skutečnost. Jedná se o dohodu rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu na základě ust. § 705 odst. 1 ObčZ. Právní poměry rozvedených manželů se v časovém období od rozvodu manželství do zániku práva společného nájmu bytu manžely řídí ustanoveními § 701 a § 702 odst. 1 ObčZ.

Právo společného nájmu bytu a jeho existence zanikne v okamžiku, kdy jeden z rozvedených manželů zemře předtím, než došlo ke zrušení práva společného nájmu bytu manžely dle ust. § 705 odst. 1 ObčZ. Z uvedeného plyne, že jediným nájemcem bytu se tak stane druhý z rozvedených manželů. Je tedy nutné analogicky užít ustanovení, které upravuje vztahy obsahem i účelem nejbližší dle ust. § 853 ObčZ, v tomto případě ust. § 707 odst. 1 ObčZ, jež stanoví, že zemřel-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.²⁶²

²⁶¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.293-294

²⁶² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.274-275

Jestliže nastane podobná situace u společného nájmu manželů družstevního bytu, je nutné reflektovat dvě možnosti. Pokud kromě práva společného nájmu družstevního bytu svědčilo manželům i společné členství v družstvu, pak rozvod jako takový nezakládá skutečnost vedoucí k zániku společného nájmu družstevního bytu, ale je zapotřebí, aby se stala další právní skutečnost ve smyslu § 705 odst. 2 věta druhá ObčZ, dohoda rozvedených manželů či soudní rozhodnutí. V situaci, kdy manželům svědčilo pouze právo společného nájmu bytu dochází k zániku práva společného nájmu bytu již samotným rozvodem. Právo užívat byt zůstane tomu z rozvedených manželů, který nabyl práva na nájem bytu ještě před uzavřením manželství. Tento právní důsledek nastává přímo ze zákona, právní mocí rozsudku o rozvodu manželství.²⁶³

Sama judikatura se vyjádřila k situaci, kdy rozvedení manželé byli společnými nájemci družstevního bytu a i společnými členy v družstvu a jeden z nich zemře, v tomto smyslu, že dojde-li ke smrti jednoho z rozvedených manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu bytu družstevního a i společné členství v družstvu, a nedošlo po rozvodu jejich manželství v časovém úseku do smrti jednoho z nich k předvídané skutečnosti v ust. § 705 odst. 2 věty druhé ObčZ, která působí zánik tohoto práva, musíme tedy aplikovat ustanovení občanského zákona, která upravují vztahy obsahem a účelem jim nejbližší a to ust. § 707 odst. 2 věty první a druhé ObčZ.²⁶⁴ Znamená to tedy aplikaci ustanovení § 707 odst. 2 věty první ObčZ, jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manželů a věty druhé stejného zákonného ustanovení, bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví.

²⁶³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.290-291

²⁶⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 1285/2000, in www.nsouid.cz, www.beck-online.cz

9. Registrované partnerství

9.1. Pojem a právní úprava registrovaného partnerství

Česká republika se po vzoru dalších zemí Evropy připojila k zástupu právních řádů upravujících institucionalizované partnerství osob stejného pohlaví. Stalo se tak zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství (dále jen ZRegP), který vyšel v částce 38 Sbírky zákonů ČR dne 3.4.2006 a účinnosti nabyl 1.7.2006, návrh zákona vycházel z poslanecké iniciativy.²⁶⁵

Tím tedy došlo k historicky první české právní úpravě registrovaného partnerství (dále jen partnerství) jako trvalého společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným v tomto zákoně.²⁶⁶ Osobně přijetí právní úpravy zapsaného partnerství vítám, myslím, že bylo notně zapotřebí dát partnerství homosexuálních párů jasné kontury a základy v našem právním řádu.

Zvolená koncepce české právní úpravy staví v některých záležitostech partnerství na stejnou úroveň jako manželství, typicky v případech vzájemné vyživovací povinnosti za trvání partnerství i po jeho zrušení, v řadě dalších případů má partner stejné postavení jako druh, družka. Na rozdíl od nesezdaného soužití je však partnerství statusovým právním vztahem, to znamená, že existence manželství vylučuje existenci partnerství a naopak.²⁶⁷

Partnerství vzniká podobně jako manželství projevem vůle²⁶⁸ dvou osob stejného pohlaví, jenž byl učiněn formou ohlasného, svobodného a úplného prohlášení o tom, že spolu vstupují do partnerství. Toto prohlášení činí osoby stejného pohlaví před matričním úřadem osobně. Ke vzniku partnerství se nevyžaduje slavnostní způsob uzavření, ani veřejnost či přítomnost svědků. Jedna z osob partnerů musí být státním občanem České republiky. Do partnerství nemůže vstoupit osoba, která nedosáhla věku 18 let, nemá způsobilost k právním úkonům, příbuzní v linii přímé a sourozenci. Zatímco u heterosexuálních partnerů existuje trestní postih za dvojí manželství dle

²⁶⁵ Holub, M. *Registrované partnerství? Ani ryba ani rak*. Právní rozhledy 9/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.313

²⁶⁶ ust. § 1 zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství

²⁶⁷ Hrušková, M. *Zákon o registrovaném partnerství*. Bulletin advokacie 2/2007, Praha: ČAK, 2007, s.18

²⁶⁸ ust. § 2 zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství

ust. § 270 trestního zákona²⁶⁹, u registrovaných partnerů na dvojí či vícenásobné partnerství žádnou sankcí pamatováno není.²⁷⁰

Zákon o registrovaném partnerství upravuje některá práva a povinnosti partnerů přímo, zároveň novelizuje i osmnáct dalších právních předpisů.²⁷¹ V partnerství mají partneři stejná práva a povinnosti, o záležitostech partnerského soužití rozhodují společně, nedohodnou-li se v podstatných věcech, rozhodne na návrh některého z nich soud. Zákon je opravňuje k vzájemnému zastupování při běžných záležitostech. Vylučuje se, aby za trvání partnerství došlo ze strany některého z partnerů k osvojení dítěte. Je-li některý z partnerů rodičem, není existence partnerství překážkou výkonu rodičovské zodpovědnosti a nebrání tomu, aby mu jeho dítě bylo svěřeno do výchovy. Stejně jako manželé mají partneři vzájemnou vyživovací povinnost, která v určitých případech trvá i po zániku partnerství. Vznik partnerství nezakládá, jako je tomu v případě manželství, žádnou zvláštní formu spoluvlastnictví. Partneři nadále nabývají do svého vylučného, popř. podílového spoluvlastnictví.²⁷²

Neplatné je takové partnerství, které vzniklo přesto, že vstupu bránil zákonný zákaz. O partnerství, které bylo prohlášeno za neplatné, se má za to, že nevzniklo.²⁷³ Naproti tomu neexistence partnerství nastane v případech dle ust. § 5 ZRegP, a to pokud prohlášení o vstupu trpělo podstatnou vadou, zejména v nedostatku svobodného a úplného projevu vůle nebo pokud bylo učiněno v omylu týkajícím se právního vzniku partnerství. Partnerství nevznikne ani tehdy, jestliže ani jedna z osob, které prohlášení učinily, nebyla v té době občanem ČR nebo pokud bylo partnerství uzavřeno na základě nepravdivých údajů, které některá z osob vstupujících do partnerství úmyslně uvedla v dokladech požadovaných k prohlášení.

Partnerství zaniká smrtí jednoho z partnerů, prohlášením za mrtvého či zrušením partnerství na základě rozhodnutí soudu. Soud o tomto zrušení rozhodne na návrh jednoho z partnerů, bude-li prokázáno, že partnerský vztah fakticky netrvá.

Partneři po sobě navzájem dědí viz ust. § 473 odst. 1, § 474 odst. 1, 2 a § 475 odst. 1 ObčZ. Partner má jako osoba blízká rovněž výslovně zakotveno právo

²⁶⁹ Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon

²⁷⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. §1-459*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.576

²⁷¹ Část druhá až devatenáctá zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství

²⁷² Osuská, R. *Registrované partnerství a činnost notáře*. Ad Notam 3/2006, Praha: C.H.Beck, 2006, s.89-90

²⁷³ ust. § 6 odst. 1, 2 zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství

domáhat se po smrti svého partnera práva na ochranu jeho osobnosti.²⁷⁴ Právo partnera na poučení vhodným způsobem o povaze onemocnění druhého partnera ze strany lékaře a především o výkonech, které jsou u něho třeba provést, je zakotveno v ust. § 23 odst. 1 zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu.

9.2. Vztah nájmu bytu a registrovaného partnerství

Zákon o registrovaném partnerství vnesl do právní úpravy nájmu bytu zejména změny týkající se přechodu nájmu bytu. Registrovaný partner²⁷⁵ byl zařazen do mírnějšího režimu přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 odst. 1 ObčZ vedle dětí, rodičů, sourozenců, zetě a snachy. Partner je tedy další osobou, na niž po splnění zákonem předpokládaných podmínek přejde nájem bytu po úmrtí nájemce – partnera (trvalé opuštění společné domácnosti se zde užije rovněž na základě ust. § 708 ObčZ).²⁷⁶

S účinností od 1.7.2006 do občanského zákoníku byl vloženo nové ust. § 705a. Tím tedy registrovanému partnerovi vzniká společně s uzavřením registrovaného partnerství právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera, a plnění s ním spojená. Je tedy vytvořen předpoklad, že užívací práva jednoho z partnerů vznikají ve vztahu k druhému z partnerů ke všem jeho nájemním bytům pouhým vznikem partnerství, a to za situace, kdy zákon neukládá partnerům povinnost společného života.²⁷⁷ Právo užívat byt dle tohoto ustanovení vzniká pouze, jde-li o byt v nájmu, nikoli užívali registrovaný partner byt na základě jiného právního důvodu.²⁷⁸

Postavení registrovaného partnera se liší od běžné spolužijící osoby. Obdobně jako manželovi (viz ust. § 18 ZoR),²⁷⁹ kde je to však zajištěno pomocí institutu společného nájmu bytu manžely dle ust. § 703 a násl. ObčZ, mu vzniká právo užívat byt druhého partnera bez ohledu na potřebu jeho souhlasu. Právo užívat byt v nájmu druhého z partnerů vzniká již uzavřením zapsaného partnerství. Na rozdíl od běžných

²⁷⁴ viz ust. § 15 ObčZ

²⁷⁵ V žádném případě se nebude jednat o partnera ve smyslu druh, družka.

²⁷⁶ Holub, M. *Registrované partnerství? Ani ryba ani rak*. Právní rozhledy 9/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.317

²⁷⁷ Holub, M. *Registrované partnerství? Ani ryba ani rak*. Právní rozhledy 9/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.317

²⁷⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1907

²⁷⁹ ust. § 18 ZoR zní: Muž a žena mají v manželství stejná práva a stejné povinnosti. Jsou povinni žít spolu, být si věrni, vzájemně respektovat svoji důstojnost, pomáhat si, společně pečovat o děti a vytvářet zdravé rodinné prostředí.

spolužijících osob je navíc oprávněn registrovaný partner nájemce bez dalšího zastupovat v běžných věcech dle ust. § 9 odst. 1 ZRegP.

Dále je nutné zmínit skutečnost, že registrovanému partnerovi nevzniká v žádném případě společný nájem bytu ve smyslu ust. § 703 a násl. ObčZ. Je ovšem možná varianta vzniku společného nájmu bytu dohodou ve smyslu ust. § 700 odst. 2 ObčZ, nebude se však jednat o společný nájem registrovaných partnerů, nýbrž půjde o obecný společný nájem bytu. Společný nájem bytu registrovanými partnery může vzniknout také v důsledku přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 nebo § 708 ObčZ. Dle zákonné úpravy je rovněž nemožný vznik společného nájmu registrovaných partnerů v družstevním bytě dle ust. § 705a odst. 2 věta první ObčZ.

Zánikem partnerství, ke kterému dochází třemi způsoby: zrušením registrovaného partnerství, prohlášením za neplatné nebo prohlášením ze neexistující, zaniká právo na bydlení druhého partnera ve smyslu ust. § 705a odst. 3 ObčZ. Návrh, aby soud prohlásil, že partnerství nevzniklo nebo že je neplatné, může podat ten, kdo má na věci právní zájem. O neplatnost či neexistenci partnerství rozhodne soud i bez návrhu. Právo užívat byt zaniká teprve právní mocí rozsudku.²⁸⁰

Pokud by partner, který není nájemcem bytu, užíval byt i po zániku partnerství, užíval by jej bez právního titulu, přičemž by mu nesvědčilo ani právo na bydlení dle ust. § 712a ObčZ a mohl by být z bytu vyklizen. Autorka JUDr. Markéta Selucká ve svém článku²⁸¹ pojednává a prezentuje svůj názor i na možnost práva na bytovou náhradu pro bývalého registrovaného partnera povinného k vyklizení dle ust. 712 odst. 3 ObčZ za použití analogie dle ust. § 853 ObčZ. Dovolím si s názorem autorky souhlasit v tom smyslu, že užití analogie v tomto případě není možné, s odkazem na odlišnost dvou právních institutů registrovaného partnerství a manželství. V registrovaném partnerství nedochází ke vzniku společného nájmu registrovaných partnerů, celkově se jedná o specifický institut řídicí se speciálními ustanoveními. Pokud zemře registrovaný partner, jež byl nájemcem služebního bytu, tak pozůstalý registrovaný partner zůstává v tomto bytě bydlet a nemá povinnost se vystěhovat, dokud mu není zajištěna bytová náhrada ve smyslu ust § 713 ObčZ. Výše uvedené se přiměřeně užije i na byty zvláštního určení a

²⁸⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1908

²⁸¹ Selucká, M. *Nájem bytu po novelách občanského zákoníku*. Právní rozhledy 18/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.653-661

na byty v domech zvláštního určení.²⁸² Jak jsem již v úvodu této kapitoly uvedl, registrovaný partner byl zařazen do skupiny osob, na něž přechází právo nájmu bytu dle ust. § 706 odst. 1 ObčZ, a to i ve spojení s ust. § 708 ObčZ.

²⁸² Selucká, M. *Nájem bytu po novelách občanského zákoníku*. Právní rozhledy 18/2006, Praha: C. H. Beck, 2006, s.660

10. Změny v subjektech spojené s dalšími možnými případy právního vztahu nájmu

10.1. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

Potřebu bydlení lze uspokojit nejen ve spojitosti s právem nájmu bytu, ale i prostřednictvím dalšího druhu nájemního vztahu, nájmem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení dle ust. § 717 a § 718 ObčZ.

Režimem, který je uveden ve výše zmíněných ustanoveních, se budou řídit právní vztahy nájmu jednotlivých obytných místností v zařízeních, která jsou svou povahou určena k trvalému bydlení, příkladmo tedy svobodárny, některé typy podnikových ubytoven, penzionů aj.

Uvedená úprava má za cíl zajistit potřebu bydlení pro jednotlivce, proto z díkce ust. § 717 odst. 2 ObčZ je vznik společného nájmu vyloučen, a to i mezi manžely. Je-li tedy k jedné místnosti uzavřeno více nájemních smluv s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl ve smlouvě vymezen.

Právní vztah nájmu obytných místností, jak občanský zákoník předpokládá, vzniká pouze nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem dle ust. § 717 odst. 1 ObčZ. Nelze dovodit ani za pomoci analogie dle ust. § 853 ObčZ možnost vzniku nájmu obytných místností kupř. dle ust. § 706 či § 708 ObčZ, s odkazem na specifickou povahu daného nájemního vztahu.²⁸³

Zvláštní úprava zániku tohoto právního vztahu není zákonem stanovena, vycházíme tedy z obecných ustanovení o nájemní smlouvě a možnostech ve způsobech zániku nájemního vztahu v nájemní smlouvě upravených.

Co se týče eventualit změn v subjektech právního vztahu ze strany nájemce, domnívám se, že v návaznosti na speciální úpravu nájmu obytných místností zde k žádným nedochází.

10.2. Nájem a podnájem nebytových prostor

²⁸³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání, Praha: Linde, 2005, s.303

Jak vyplývá z ust. § 720 ObčZ, sám občanský zákoník nám úpravu nájmu a podnájmu nebytových prostor neposkytuje a odkazuje na zvláštní právní úpravu, která je v zákoně č. 116/1960 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále a jak výše v práci uvedeno jen NájNebyt).

Otázky, které nejsou upraveny zvláštním zákonem se řídí obecnou úpravou nájmu v ust. § 663 až § 684 ObčZ, dále i ust. § 261 odst. 6 ObchZ.²⁸⁴

Z dikce občanského zákoníku a jeho ust. § 118 odst. 2 plyne, že kromě bytů, jsou dále i nebytové prostory předmětem občanskoprávních vztahů. Zvláštní zákon tedy NájNebyt poskytuje ve svém ust. § 1 vymezení pojmu nebytové prostory jako místnosti či soubory místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení. Především se jedná o prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov, ale i byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Naopak nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy.

Považuji za důležité zmínit úpravu v ust. § 125 odst. 2 StavZ, stejně jako tomu bylo při vymezení pojmu byt, které pro případ, že nejsou zachovány doklady (především ověřená dokumentace), z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena stanoví následující postup. Stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.²⁸⁵

Pokud se s právní úpravou NájNebyt blíže seznámíme, tak v návaznosti na změnu subjektů na straně nájemce je nutné upozornit na dispozitivní úpravu v ust. § 14 písm. a). Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu. V tomto případě však nedochází ke změně subjektů právního vztahu nájmu a podnájmu nebytového prostoru (oproti úpravě o nájmu bytu – pro případ smrti nájemce). Je zde důležité hledisko oznámení ze strany dědiců po

²⁸⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.2012

²⁸⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880. Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.2012

zůstaviteli. Pro oznámení není předepsaná forma, lze je tedy učinit i ústně. Určitým problémem může být skutečnost, že ve lhůtě 30 dnů zpravidla dědictví není vypořádáno, a pokud je dědiců více, nemusí být známo, který z nich bude povolán k oprávnění z nájmu nebytového prostoru. Dědicové se přitom nemusí shodnout na skutečnosti, zda v nájemním vztahu pokračovat.

Další možnosti změn v subjektech nájmu a podnájmu nebytového prostoru NájNebyt blíže neupravuje. Domnívám se však, že co není zakázáno, může být upraveno, a tak si lze představit situaci vzniku společného nájmu nebytového prostoru uzavřeného na základě písemné nájemní smlouvy mezi pronajímatelem na straně jedné a dvěma či více nájemci na straně druhé či již samotným výše uvedeným oznámením více dědiců o pokračování nájmu nebytového prostoru.

10.3. Podnikatelský nájem věcí movitých

Tento druh nájemního vztahu je upraven v ust. § 721 - § 723 ObčZ. Jedná se o zvláštní druh nájmu, především v osobě pronajímatele a předmětu nájmu, což je důvodem jeho samostatné úpravy. Zákon sám tento druh nájmu označuje jako podnikatelský, to znamená, že na straně pronajímatele musí vystupovat jako subjekt fyzická nebo právnická osoba, která je podnikatelem²⁸⁶, u níž je dále předmětem podnikání pronájem movitých věcí, z čehož plyne, že předmětem nájmu mohou být pouze věci movité. Obecná ustanovení o nájemní smlouvě v ust. § 663 a násl. ObčZ se použijí jen v případě, že zvláštní úprava nestanoví jinak.

Možné změny v subjektech tohoto zvláštního nájmu úprava v občanském zákoníku sama nepředpokládá. Dovození ovšem možnost vzniku např. společného nájmu věcí movitých na základě dohody mezi pronajímatelem a dvěma či více pronajímateli. V případě smrti či dohody by docházelo k samotné přeměně společného nájmu movitých věcí na výlučný v situaci, že byly společnými nájemci dvě osoby.

²⁸⁶ Srov. ust. § 2 odst. 2 ObchZ

Závěr

Samotné téma diplomové práce mi poskytovalo možnost poměrně rozsáhlého záběru eventuálních změn v subjektech právního vztahu nájmu bytu. Široká škála právních skutečností, které udávají směr a následky možných subjektivních změn, dokresluje vskutku složitou a neustále se judikaturou dotvářející část právní úpravy.

Snažil jsem se obsáhnout v obecných konturách změny v subjektech závazkových vztahů a posléze přejít a detailněji se zaměřit na změny, které nastávají v samotných subjektech nájmu bytu. Musel jsem brát zřetel na odlišnosti a specifika úpravy nedružstevních i družstevních bytů, na rozdílnosti, které přináší i úprava společného nájmu bytu oproti společnému nájmu bytu manžely. Zabýval jsem se též právem na bytové náhrady, následky změny v subjektech na podnájemní vztah. Pozornost jsem zaměřil také na konsekvence, které přinášejí změny v subjektech na postavení osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti.

Při detailnějším proniknutí do právní úpravy nájmu bytu, přechodu jeho práva, tzn. do změny v subjektech právního vztahu nájmu bytu, jsem byl postaven před situace, kdy jediným možným řešením bylo a doposud je užití analogie ve smyslu ust. § 853 ObčZ. V těchto případech se tedy nedostatek právní úpravy doplnil tímto možným postupem. Nemohu opomenout ani odbornou literaturu a názory v ní publikované těmi nejzasvěcenějšími, které v mnoha komplikovaných případech dovedly mé úvahy na správnou cestu. Soudní praxe a tedy judikatura byla velice platným zdrojem k pochopení a následné aplikaci právních pravidel.

Dle mého názoru má právní úprava nájmu bytu řadu nedostatků, přičemž jako největší problém shledávám trvajícím regulaci nájemného, protože to vyvolává zbytečné soudní spory týkající se výpovědi nájmu a přechodů nájmu (pokud by nájemné nebylo u některých bytů nepřiměřeně nízké, jednak by si je nájemci často zbytečně nedrželi nebo neusilovali za každou cenu o přechod nájmu, jednak by se jich pronajímatel nesnažil zbavit, volných bytů by bylo celkově více). Poznámkou k nové úpravě výpovědí, které dává pronajímatel bez přivolení soudu (není zatím v soudní praxi úplně usazená) mám na mysli hlavně hledisko určitosti výpovědi; dříve výpovědní důvod nemusel být příliš konkretizován, víceméně stačilo opsat zákonné ustanovení a detaily se dořešily až před soudem; nyní je to ale problém, typicky u neplacení nájemného - podle dřívější

judikatury nemusela být ve výpovědi konkrétní částka ani období, jenže tehdy měl břemeno tvrzení a důkazu pronajímatel; dnes má toto břemeno nájemce a pokud např. nájem trvá 10 nebo více let, těžko se mu bude psát žaloba a shánět důkazy o tom, že za celou dobu trvání nájmu nic nedluží (odvolací soud zatím rozhoduje nejednotně - jednou se přikloní k tomu, že výpověď je neurčitá, tj. neplatná, pokud tam konkrétní vymezení období a částky není, jindy odkáže na starou judikaturu a řekne, že to stačí).

Dovolím si poukázat i na nejasnosti vyvstávající z hlediska procesního práva. Považuji za anachronismus ust. § 120 odst. 2 o.s.ř., které tam bylo už v době původní právní úpravy výpovědi nájmu, ale po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmu (ne všechny výpovědi jsou s přivolením soudu) se na tento paragraf asi zapomnělo, takže v řízeních týkajících se výpovědí nájmu panují dva zcela odlišné režimy dokazování (dnes se to nově týká i koncentrace řízení): pokud žaluje pronajímatel na přivolení k výpovědi, je chráněn § 120 odst. 2 o.s.ř. a jeho měkčí úpravou z hlediska dokazování, pokud žaluje nájemce na určení neplatnosti, takto chráněn není.

Dostávám-li se k tématu přechodu nájmu bytu, osobně bych zvolil cestu podrobnější právní úpravy. Především pokud se jedná o následky trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců, kteří nejsou manželé. Obecně by měla být zevrubně zpracována i oblast, která je spjata se změnami v subjektech pro případ smrti u družstevních bytů. De lege ferenda souhlasím s výraznějším omezením časovým i subjektivním u přechodu nájmu bytu vzhledem k častému zneužívání tohoto právního institutu, protože v dnešní době byty dostupné jsou a je to svým způsobem velký zásah do smluvní volnosti; i v současnosti je judikatura Nejvyššího soudu České republiky podstatně přísnější než dřív, ale odvolací soud mívá často jiný (měkčí) názor. Právě jak zamýšlený návrh vládní novely ObčZ ze dne 16.4.2009 (sněmovní tisk 805), tak i vládní návrh nového občanského zákoníku počítají se zásadním časovým omezením přechodu nájmu bytu a to pouze po dobu dvou let. Navíc jsou již zcela opomíjeni vnuci, kteří se již samotnou novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., dostali do druhé skupiny osob, na něž přecházel nájem bytu až při splnění přísnějších podmínek. Nově je stanoven předpoklad spočívající v přednosti nájemcových dětí v případě více osob, které splňují podmínky pro přechod nájmu bytu. Další novinkou je i ustanovení, dle něhož může člen nájemcovy

domácnosti do jednoho měsíce od smrti nájemce prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat. V novém občanském zákoníku je již poprvé stanoveno, co se rozumí pojmem byt. Kvituji i záměr budoucí úpravy, že případný souhlas k výměně bytu již nebude moci vyslovovat soud.

Nezbývá než jen doufat, že alespoň některé mnou nastíněné problémy, které sužují právní úpravu nájmu bytu, budou v budoucnosti při novelizacích či v novém občanském kodexu reflektovány a napomohou vyplnit mezery v současné právní úpravě.

Seznam zkratek

- LZPS** - usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů
- ABGB** - Rakouský občanský zákoník
- ObčZ** - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ** - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- o.s.ř.** - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- NájNebyt** - zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- BytZ** - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů
- StavZ** - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- ZoR** - zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů
- ZRegP** - zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů

Seznam použité literatury a pramenů

Literatura

a) monografická

- Bradáč, A., Fiala, J. a kol. Rádce majitele nemovitostí. 2. vydání. Praha: Linde, 2006
- Bučková, A., Oehm, P. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002
- Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha: Linde, 2005
- Hendrych, D. a kol. Právní slovník. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001
- Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V. Byty a právo. Praha: ASPI, 2007
- Kocourek, J. Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. doplněné vydání. Praha: Eurounion, 2006
- Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003
- Kratochvílová, H., Fojtíková, O. Vzory listin o bytech a vzory související. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006
- Křeček, S. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2002
- Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: Linde, 2006
- Křeček, S. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha: Leges, 2008
- Rouček, F., Slavíček, J. a kol. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, díl 5., Praha: V. Linhart, 1937
- Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právní fakulta, ediční středisko, 2003
- Schödelbauerová, P., Nováková, H. Bydlení v nájemním bytě. Praha: C. H. Beck, 2000
- Tabara, M. Rádce nájemníka bytu. Praha: Grada, 2008
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. §1-459. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. §460-880. Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008

b) učebnicová

Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně a nakladatelství Doplněk, 2002

Kincl, J., Urfus, V., Škrejpek, M. Římské právo. Praha: C.H.Beck, 1995

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné 1*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. *Občanské právo hmotné 2*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005

c) časopisecká

Eliáš, K. Domácnost, Ad Notam, 2007, č. 3

Holub, M. Registrované partnerství? Ani ryba ani rak. Právní rozhledy, 2006, č. 9

Hrušková, M. Zákon o registrovaném partnerství. Bulletin advokacie, 2007, č. 2

Krček, J. Družstevní byt v řízení o dědictví a odúmrť. Ad Notam 2004, č. 5

Liška, P. Zákon o zvyšování nájemného z bytu – krok k nápravě nájemních vztahů. Právní zpravodaj, 2006, č. 4

Lužná, R. Přejedání nájmu bytu. Právní rádce, 2009, č. 5

Máša, D. Přejedání nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích. Právní rozhledy, 2005, č. 22

Osuská, R. Registrované partnerství a činnost notáře. Ad Notam, 2006, č. 3

Rubeš, P. Byty fakticky nebo formálně?. Právní rozhledy, 2003, č. 11

Selucká, M. Nájem bytu po novelách občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2006, č. 18

Špoková, E. Přejedání práv jinak než děděním. Ad Notam, 2002, č. 1

Internetové zdroje

Důvodová zpráva k zákonu č. 107/2006 Sb.,

<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e1047c33-0bf7-464e-847a-efa6bc8b49cb> ze dne 21.6.2009

Vládní návrh novely ObčZ ze dne 16.4.2009 (sněmovní tisk 805)

<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=5&T=805>, pozn.: Poslanecká sněmovna ČR se jí však bude zabývat až po říjnových předčasných volbách, ze dne 21.6.2009

Vládní návrh nového občanského zákoníku, po zpracování připomínek, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> ze dne 21.6.2009

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku, po zpracování připomínek, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> ze dne 21.6.2009

Právní předpisy

Listina základních práv a svobod - usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů

Judikatura

Nález Ústavního soudu (I. senátu) ze dne 10.11.1998, sp. zn. I. 34/98, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II. §460-880*. Komentář,

1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.1876 nebo

<http://nalus.usoud.cz/Search/Search.aspx>

Nález Ústavního soudu ze dne 1.6.2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05

Rozsudek čtvrtého senátu Evropské soudu pro lidská práva ze dne 22.2.2005 ve věci Hutten-Czapská versus Polsko

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.3.2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2204

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.1999, č.j. 2 Cdon 1010/1997

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 2848/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.10.2000, sp. zn. 30 Cdo 1842/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.5.1997 sp. zn. 3 Cdon 120/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2001, sp. zn. 20 Cdo 893/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.1997 sp. zn. 2 Cdon 863/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.9.2002 sp. zn. 26 Cdo 493/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 866/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.11.2004, sp. zn. 26 Cdo 1653/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.6.2003 sp. zn. 25 Cdo 1526/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp.zn. 26 Cdo 1914/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.4.2004, sp. zn. 26 Cdo 1997/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.5.2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2001, sp. zn. 29 Cdo 1402/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2009, sp. zn. 22 Cdo 1877/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.11.2005, sp. zn. 22 Cdo 2397/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.2003, sp. zn. 26 Cdo 1313/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.3.2002, sp. zn. 28 Cdo 449/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31.3.1978, sp. zn. 1 Cz 18/78 (R 24/1980)
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.1997, sp. zn. 2 Cdon 1060/97
Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.6.1983, sp. zn. Cpj 182/82, R 34/1983
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.3.2000, sp. zn. 26 Cdo 327/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 423/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.10.2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 988/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.4.2001, sp. zn. 26 Cdo 643/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 485/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.6.1998, sp. zn. 3 Cdon 117/96, R 27/1999
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.5.2003, sp. zn. 26 Cdo 730/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.4.2002, sp. zn. 26 Cdo 324/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.11.2001, sp. zn. 20 Cdo 2481/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2001, sp. zn. 26 Cdo 351/2000
Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 14.9.1999, sp. zn. 29 Co 304/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 26 Cdo 3024/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 211/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2005, sp. zn. 26 Cdo 31/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.4.2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/1998
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2000, sp. zn. 26 do 349/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 59/96
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2000, sp. zn. 26 Cdo 622/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.8.2000, sp. zn. 22 Cdo 717/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.3.1995, sp. zn. Cpjn 3795/95, R 31/1995

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1.12.1988, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.134

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2000, sp. zn. 26 Cdo 1305/2000,
R 61/2001, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI,
2003, s.192

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.48

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.6.1983, sp. zn. 182/82, R 34/1983, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.179

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.4.1999, sp. zn. 26 Cdo 866/98, in Korecká,
V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.165

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.9.2002, sp. zn. 26 Cdo 2858/2000, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.165

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.8.1992, sp. zn. 2 Cdo 10/92, R 29/1993, in
Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, Praha 2003, s.163

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31.3.1978, sp. zn. 1 Cz 18/1978, R 24/1980, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.140

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1.12.1988, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989
(s. 170 odst. 4, s. 171 odst. 2 a 3), in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu
bytu. Praha: ASPI, 2003, s.139

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.6.1983, sp. zn. Cpj 182/82, R 34/1983, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.153

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.4.2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001, in
Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu Praha: ASPI, 2003, s.31

R 8/1998, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003,
s.141

R 32/2000, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI,
2003, s.28

R 7/2002, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003,
s.29

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 617/2001, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.33

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.32

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněném pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, tedy R7/2002, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.138

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR, ze dne 1.12.1988, sp. zn. Cpj 40/88, R 23/1989 (s.170 odst. 4, s.171 odst. 2 a 3, s.172 odst. 2), in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.134

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1.10.1965, sp. zn. Pls 6/65, R III/1965 (s.304 odst.1), in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.139

Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 9 Co 590/71, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. §460-880. Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2008, s.2003

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99, R 12/2001, in Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003, s.10

R 97/1972

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.3.1999, č. 2 Cdon 291/97

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.12.1999, sp. zn. 1258/98

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2001, sp. zn. 26 Cdo 1285/2000

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.5.2005, sp. zn. 22 Cdo 2093/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.6.2005, sp. zn. 30 Cdo 1871/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.6.2006, sp. zn. 26 Cdo 1925/2005

Seznam příloh

Příloha č. 1 : Dohoda o výměně bytu

Příloha č. 2 : Oznámení o přechodu nájmu bytu

Přílohy

Příloha č. 1 : Dohoda o výměně bytu

Dohoda o výměně bytů²⁸⁷

dle ust. § 715 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
uzavřená mezi

1.
Jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště

a

2.
Jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště

(V případě manželů uvádíme oba manžele, pokud se jedná o byt ve společném nájmu uvádíme všechny společné nájemce).

uzavřeli dle ust. § 715 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku následující dohodu
o výměně bytů, které užívají právem nájmu

Pan a paní (č. 1).....jsou
společnými nájemci bytu vpodlaží domu
čp.....ulice.....č.or.v

Byt má.....kuchyň,pokoje a tyto další
místnosti.....
s příslušenstvím:

Příslušenství je: K bytu dále patří:

Podlahová plocha místností:

kuchyň..... m ²	předsíň..... m ²
pokoj..... m ²	spíž..... m ²
pokoj..... m ²	komora..... m ²
koupelna..... m ²	WC..... m ²

²⁸⁷ Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.142

Příslušníky domácnosti jsou:

dcera..... datum narození:

syn..... datum narození:

..... datum narození:

I. varianta – nájem byl sjednán na dobu neurčitou

Výše nájemného v tomto bytě se řídí platnými právními předpisy především pak zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného.

II. varianta – nájem byl sjednán na dobu určitou od.....do.....

Výše nájemného byla stanovena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem částkou.....

Účastníci dohody prohlašují, že byli seznámeni s technickým stavem bytu a jeho zařízením.

Na základě osobní prohlídky bytů se účastník výměny pan..... zavazuje, že do doby ukončení nájmu a předání bytu pronajímateli, provede ve stávajícím bytě následující opravy:

Oba účastníci výměny prohlašují, že se v jejich bytě kromě příslušníků jejich domácnosti nezdržují žádné další osoby a že k těmto bytům nebyly uzavřeny smlouvy o podnájmu.

Dle ust. § 48 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají právo odstoupení od smlouvy pro případ, že do.....od uzavření dohody o výměně bytů nedojde k dohodě budoucího nájemce a pronajímatel o podmínkách budoucí nájemní smlouvy a k jejímu uzavření.

Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne ve smyslu ust. § 716 občanského zákoníku.

V.....dne

1.

2.

podpisy všech účastníků dohody

Vyjádření vlastníků

Vlastníkem domu čp.uliceobec.....je
dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne.....pan
.....bytem.....
rodné číslo.....

Pan.....souhlasí s uzavřenou dohodou o výměně bytů.
Potvrzuje, že nájemci bytu plnili/neplnili povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím,
že.....a že v průběhu trvání nájemního vztahu měli/neměli dluh na
nájemném ve výši.....

Vlastníkem domu čp.uliceobec.....je
dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne.....pan
.....bytem.....
rodné číslo.....

Pan.....souhlasí s uzavřenou dohodou o výměně bytů.
Potvrzuje, že nájemci bytu plnili/neplnili povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím,
že.....a že v průběhu trvání nájemního vztahu měli/neměli dluh na
nájemném ve výši.....

V.....dne

.....
podpisy všech majitelů a spolumajitelů všech domů

Příloha č. 2 : Oznámení o přechodu nájmu bytu

Oznámení o přechodu nájmu bytu²⁸⁸

dle ust. § 706 a § 708 zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění, občanského zákoníku

.....

Jméno a příjmení pronajímatele (vlastníka nemovitosti) a jeho adresa

I.varianta – v případě úmrtí nájemce

Dne.....zemřel pan....., který byl mým otcem. Byl nájemcem bytu okuchyni a.....pokojích s tímto příslušenstvím....., ve.....podlaží domu čp....., ulice....., obec....., jehož jste vlastníkem. S otcem jsem žil ve společné domácnosti od..... V bytě jsem přihlášen k trvalému pobytu a rovněž jsem zapsán v evidenčním listě pro výpočet nájemného a úhrady za služby jako příslušník domácnosti. Vlastní byt nemám.

Přikládám kopii dokladu o úmrtí otce (úmrtního listu).

Z výše uvedeného vyplývá, že dnem úmrtí mého otce jsem se stal nájemcem výše uvedeného bytu. Současně Vás žádám, abyste při nejbližším vyúčtování přihlédli ke sníženému počtu osob v bytě.

V..... dne

.....
podpis nájemce (nájemců)

II.varianta – v případě opuštění společné domácnosti

Dne.....opustil společnou domácnost a odstěhoval se z bytu pan....., který byl mým otcem. Byl nájemcem bytu okuchyni a.....pokojích s tímto příslušenstvím....., ve.....podlaží domu čp....., ulice....., obec....., jehož jste vlastníkem.

S otcem jsem žil ve společné domácnosti od..... V bytě jsem přihlášen k trvalému pobytu a rovněž jsem zapsán v evidenčním listě pro výpočet nájemného a úhrady za služby jako příslušník domácnosti. Vlastní byt nemám.

²⁸⁸ Schödelbauerová, P., Nováková, H. *Bydlení v nájemním bytě*. Praha: C. H. Beck, 2000, s.138

Přikládám písemné vyjádření mého otce o tom, že byt trvale opouští a nehodlá jej nadále užívat. Z tohoto důvodu jsem se dnem opuštění společné domácnosti mým otcem stal výlučným nájemcem tohoto bytu.

Současně Vám oznamuji, že v bytě bude od.....bydlet moje manželka....., která dosud žila u svých rodičů a nemá rovněž vlastní bytu. Stane se tedy ve smyslu ust. § 703 občanského zákoníku společnou nájemkyní. Počet osob v bytě pro účely vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu se tedy nezměnil.

V..... dne

.....
podpis nájemce (nájemců)

Příloha: Prohlášení o opuštění společné domácnosti

Executive Summary

The aim of the thesis is to describe the legal relationship aspects arising in relation to the substitution of parties to renting apartments, with the focus being on substitution initiated by the tenant. The key reason for choosing this topic is the author's personal experience with dealing with the issues that arose as a result of the transfer of rights and obligations pertaining to renting of an apartment of the author's acquaintance, his experience gained during the assistance at the civil proceedings held by district court for Prague 3, the fact that renting is currently an issue of great significance in the Czech law system, and also the increasing number of people living in rented apartments.

The thesis comprises ten chapters, each of them considering different aspects of the issues involved.

Having provided the background information to the reader in the introductory chapter, the first chapter considers the historical framework of renting apartments. The chapters explore the renting of apartments in accordance with Roman law throughout the Middle Ages up to the present Czech legal regulations, including the rental agreement aspects in place in the 1811-1918 period, during the period of the First Republic, and throughout the 1948-1989 period under Communist rule.

The second chapter is concerned with the legal aspects governing the relationship between the landlord and the tenant. The chapter in particular addresses the scope of the civil law applicable to renting, the origin of the rental relationship, the rights and obligations of the parties involved, the content and form of the renting relationship, the subletting, and the termination of renting, among other issues.

The third chapter describes the various kinds of renting relationships, in accordance with civil law, commercial code, and the law governing renting of non-residential premises.

The fourth chapter gives a brief summary of the aspects related to renting apartments. It deals with issues such as definitions of terms, the essentials of a rental contract, subletting of apartments, and termination of a rental contract.

In the fifth chapter, changes with regards to the parties to a contractual relationship are examined, in particular the general issues regarding contractual relationships.

The sixth chapter highlights the changes in relation to parties to legal relationships pertaining to renting apartments including changes to parties on the part of the tenant as well as the landlord.

The seventh chapter discusses changes on the part of the tenant “Inter Vivos”. The chapter looks at issues such as the changes to parties arising from the exchange of an apartment considering in particular the definition of terms, the rental contract essentials, the necessity of agreement by the landlord, and the cooperative apartment and its exchange. Furthermore, the chapter addresses changes occurring as a result of joint rental including changes pertaining to rent inception and its termination, as well as changes due to joint rental by spouses.

The eighth chapter outlines the changes on the part of the tenant “Mortis Causa”. It considers matters such as changes to parties in the course of renting an apartment by an individual including the transfer of rights and obligations in relation to renting other than cooperative apartments as well as referring to relevant case studies. The chapter also considers changes due to joint rental, in particular the changes pertaining to joint rent inception and its termination. Finally, changes resulting from joint rental by spouses are discussed concerning both existing marriage and divorce.

In the ninth chapter, registered partnership is addressed with the focus being on the definition of terms and the legal framework, and the relationship between renting apartments and registered partnerships.

The tenth chapter deals with the changes to parties in relation to other cases of renting apartments, outlining in detail renting residential premises intended for permanent living, rental and subletting of non-residential premises, and commercial rental of movable assets.

In conclusion, the most prominent issues are identified including the “As Should Be” (de lege ferenda) analysis, with the focus on the transfer of rights and obligations concerning renting apartment.

Nájemní smlouva, nájem bytu, nájemce, pronajímatel

The contract of rental, the renting apartments, the landlord, the tenant