

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Právní úprava bydlení v ČR

Martin Kalaš

PRAHA 2007

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a smaller, more legible name.

Obsah

I	ÚVOD	4
II	VĚCNÁ PRÁVA	5
II.1	VLASTNICKÉ PRÁVO.....	5
II.1.1	Historické ohlédnutí	5
II.1.2	Platná právní úprava	9
II.2	VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	20
II.3	VĚCNÁ BŘEMENA.....	48
III	ZÁVAZKOVÉ VZTAHY	54
III.1	NÁJEM BYTU	54
III.1.1	Historické ohlédnutí	54
III.1.2	Platná právní úprava.....	58
III.1.2.1	Vznik a trvání nájemního vztahu	61
III.1.2.2	Obsah nájemního vztahu	74
III.1.2.3	Nájemné	83
III.1.2.4	Zánik nájmu bytu	92
III.1.2.5	Bytové náhrady	106
III.1.2.6	Vyklizení bytu	113
III.1.2.7	Výměna bytu	114
III.1.2.8	Některé otázky týkající se nájmu bytů podle zákona o půdě	117
III.1.2.9	Podnájem bytu.....	120
III.1.2.10	Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení ..	121
III.2	NÁJEM DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ	122
III.3	JNÉ ZÁVAZKOVÉ VZTAHY	130
IV	ZÁVĚR	132
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:	134

I Úvod

Vzhledem k rozsahu zvoleného tématu jsem svou práci zaměřil zejména na popis platné právní úpravy. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, přičemž první část se zabývá věcným právem, zejména úpravou vlastnického práva a práva věcného břemene a druhá část se zabývá závazkovými vztahy, vznikem a zánikem nájmu bytu, nájemné, vyklizení bytu, bytové náhrady, výměna bytu.

V kapitole věcných práv jsem se zaměřil zejména na oblast vlastnického práva k bytům, kde je velmi stručně popsána i historie bytového vlastnictví. Největší část je v této práci věnována oblasti nájemního bydlení a to z důvodu rozsáhlých změn ve vlastnictví bytových domů, které nastaly po roce 1989 v souvislosti s probíhajícími restitucemi. V této oblasti se objevila celá řada problémů, které se postupem času daří více či méně řešit. Přestože se podařilo odstranit řízené hospodářství s bytovým fondem, nepodařilo dle mého názoru do současné doby vytvořit bezproblémově fungující trh s byty.

I přesto, že se jedná v podstatě rovněž o nájemní bydlení, věnoval jsem patřičnou pozornost oblasti problematiky bytových družstev. V této kapitole jsme se zaměřil zejména na zvláštní právní úpravu, která je do určité míry odlišná od právního režimu většiny ostatních bytů. Dále vznikem a zánikem členství osoby v bytovém družstvu a s tím spojený vznik či zánik nájmu bytu.

V samotném závěru této práce jsem se pokusil ještě velmi stručně popsat jiné závazkové vztahy na základě kterých lze uspokojovat bytové potřeby. Jedná se zejména o užívání domu či bytu fyzickou osobou na základě smlouvy a to bezplatně, aniž by bylo zřízeno věcné břemeno. Může se tedy jednat např. o smlouvu o půjčce, či o smlouvu nepojmenovanou.

Vzhledem k četnosti odkazů na zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, je tento zákon dále označován pouze jako občanský zákoník. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník je dále označován jako obchodní zákoník. Oba bez uvedení příslušného čísla zákona.

Tato práce vychází z právního stavu ke dni 25.2.2007.

II Věcná práva

II.1 Vlastnické právo

II.1.1 Historické ohlédnutí

Vlastnické právo je jedním ze základních právních titulů, na základě kterého osoba užívá dům nebo byt k bydlení.

Institut vlastnického práva byl podrobně rozpracován v římském právu. Vlastnictví zde bylo považováno za všeobecné právní panství nad věcí¹. Vlastník byl pánem své věci, mohl s ní jakkoliv nakládat a mohl každému jinému zabránit, aby jeho věc užíval, či na ni jinak působil. Obsahem vlastnického práva bylo právo věc držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*) a používat (*ius fruendi*). Právem vlastníka bylo věc i zničit.

Vlastnické právo mohlo být omezeno normami římského práva, a to buď v zájmu veřejném nebo v zájmu jiných vlastníků.

Římské právo neposkytovalo stejnou právní ochranu vlastnictví všem vlastníkům. Podle rozdílnosti této právní ochrany bylo možno rozlišovat několik druhů vlastnického práva.

Subjektem kvirinského vlastnictví – *dominium ex iure Quiritium* – mohl být pouze občan římský. Toto vlastnictví bylo chráněno klasickými prostředky civilního práva, zejména civilní vlastnickou žalobou – reivindikací. Předmětem tohoto vlastnictví mohly být kromě věcí movitých pouze pozemky na státním území římském, tj. původně pouze v Itálii.

Individuální vlastnictví k pozemkům se historicky vyvíjelo déle než individuální vlastnictví k věcem movitým. Zpočátku byla veškerá půda považována za vlastnictví státu a byla jedincům přidělována. Z těchto přidělení (*adsignatio*) bylo odvozováno vlastnictví individuální, a to vlastnictví kvirinské. Původně se vyvinulo vlastnictví pouze k pozemku, na kterém stál dům se zahradou, tj. zcela jednoznačně ty nemovitosti, které osoba užívala ke svému bydlení. Tento pozemek, tzv. *heredium*, byl nejprve pouze děditelný, ale nikoliv zcizitelný.

¹ Heyrovský, L.: Dějiny a systém soukromého práva římského, šesté vydání, nákladem Právnické fakulty University Komenského v Bratislavě, Bratislava 1972, str. 213

Kvirinské vlastnictví bylo původně omezeno pouze na pozemky v Itálii. Tyto pozemky byly také osvobozeny od pozemkové daně. Kvirinské vlastnictví se nevztahovalo na pozemky v provinciích. Jen některým obcím bylo v období principátu udělováno tzv. *ius Italicum*. Na pozemky v těchto obcích se pak pohlíželo jako na pozemky v Itálii. Jinak byly pozemky v provinciích ponechány v držbě původních držitelů. Nebyly však předmětem vlastnictví podle civilního práva, ale pouze tzv. *possessio ac usufructus*.

Kvirinské vlastnictví bylo možno nabýt pouze civilními nabývacími způsoby, tj. mancipací, *iniurecesis* a vydržením. Postupným vývojem došlo ke stírání rozdílů mezi pozemky v Itálii a v provinciích až k jejich plnému zrovnoprávnění s pozemky v Itálii v období vlády císaře Justiniána.

Vlastnické vztahy osob, které nebyly římskými občany nebyly původně chráněny vůbec, posléze se vedle civilního vlastnictví vyvinulo vlastnictví praetorské, bonitární. Bonitární vlastnictví vzniklo nabyvateli např. tehdy, pokud byla tzv. mancipační věc převedena pouhou tradicí. Stávající vlastník tak zůstával kvirinským vlastníkem a nabyvatel nabýval pouze držbu. Bonitární vlastnictví nebylo chráněno vlastnickými žalobami civilního práva, ale praetorskou publiciánskou žalobou, kterou se mohl bonitární vlastník domáhat vydání věci bez ohledu na to, že potřebná vydržecí doba podle civilního práva ještě neuplynula.

Ve středověku byly majetkové vztahy založeny zejména na lenním zřízení. S rozvojem lenního zřízení již nemělo vlastnické právo stejný obsah jako plně individualizovaný římskoprávní institut vlastnictví. Ve 13. století se v latinských listinách objevuje pojem děleného vlastnictví, a to na vlastnictví vrchní (*dominium directum*) a vlastnictví užitků (*dominium utile*). Toto dělení se v institutu vlastnictví udrželo až do 19. století. Rozhodující význam mělo *dominium utile*,² neboť to bylo spojeno se skutečným užíváním věci. Ještě Rakouský občanský zákoník z roku 1811 rozlišoval v § 357 - 360 vlastnictví vrchní (*Obereigentum*) a vlastnictví požitků (*Nutzungseigentum*). I v těchto zákonem výslovně upravených případech však Randa³ poukazuje na nerozdělenost vlastnictví, ale pouze jeho omezení užívacími právy jiných osob. Rozdvojenost koncepce vlastnictví byla odstraněna až recepcí římského práva, kdy se *dominium utile* stalo plným vlastnictvím v římskoprávním smyslu a vrchní

² Viz Stieber, M.: Dějiny soukromého práva v střední Evropě, vydání druhé, Praha 1930, str. 161

³ viz Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, IV. Vydání Praha 1889 str. 5

vlastnictví zaniklo při zrušení lén a vyvázání selských statků. Instituce lén byla výslovně zrušena zákonem č. 103/1863 ř. z.

Pozůstatkem původního společného rodového vlastnictví pozemků byl ve středověku institut nedílu, který teprve postupně ustupoval individuálnímu vlastnictví. Kadlec definuje nedíl podle jeho právní povahu jako „zvláštní ústav soukromého práva spočívající jednak na principech práva rodinného, jednak na zásadách pospolitého (kolektivního) věcného práva k nemovitostem“.⁴

Společným jměním rodinného nedílu byly původně nemovitosti nabyté po předcích včetně budov, později pozemky vůbec, nejen nabyté po předcích. V českých zemích byla instituce nedílu rozšířena jak mezi svobodným obyvatelem, tak mezi šlechtickými rody. Nedíl v českých zemích byl zpravidla tvořen jen nejužší rodinou tvořenou rodiči a svobodnými dětmi.⁵ Majetek patřící do nedílu, patřil všem jeho členům bez ohledu na podíly. Dispozice s majetkem patřícím do nedílu byla omezená a vyžadovala zpravidla souhlas dalších členů nedílu. Výjimkou byly neoddělené děti, které za života otce neměly proti jeho dispozicím s majetkem právo činit odpor, a nevyžadoval se ani jejich souhlas.

Žena měla v rámci nedílu právo na tzv. odbytí, tj. na vyplacení věna v případě sňatku. Toto právo ztrácela pouze tehdy, pokud se vydala proti vůli otce, popř. bratra. Neodbytná žena mohla v rámci nedílu dědit jen tehdy, pokud nebylo žádných mužských dědiců.

Rozvázání rodinného nedílu nebylo původně možné vůbec. Přípuštěno bylo teprve později. Rozdělit se mohl buď celý nedíl, nebo se mohl oddělit jen jeden z jeho členů. Rovněž bylo možné, aby si členové nedílu rozdělili jen část společného majetku a zbytek ponechali v nedílu. Při dělení nedílu se nedělil majetek podle počtu osob, ale podle stupně příbuzenství.

Jedním z důvodů pro udržování instituce nedílu mezi šlechtou, byla snaha zabránit panovníkovu právu odúmrtí. Pokud zemřel někdo bez dětí (neoddělených z nedílu), spadla pozůstalost jako odúmrt' králi. Nedíly byly proto zakládány i smluvně. Měly však

⁴ viz Kadlec, K. Rodinný nedíl čili záduha v právu slovanském, V komisi Bursíka & Kohouta v Praze, knihkupce c. k. České university a České akademie císaře Františka Josefa pro vědy, slovesnost a umění, Praha 1898, str. 136

⁵ viz Kadlec, K.: Rodinný nedíl čili záduha v právu slovanském, str. 75

zvláštní charakter. Po dobu života společníků každý užíval svůj vlastní majetek a teprve po smrti jednoho z nich přecházel na druhého společníka.

Rodinné nedíly se mezi šlechtou v českých zemích udržely až do 16. století. Naproti tomu nedíly smluvní většinou zanikly již v 15. století. Obnovených zřízení zemským z roku 1627 byly šlechtické nedíly zrušeny a bylo povoleno každému nakládat s majetkem, který získal. Tento majetek již nadále nespadal do nedílu. U poddaných se nedíl udržel až do 18. století.

Vážné změny v koncepci vlastnického práva se začaly projevovat v právních normách schválených po roce 1978. Vlastnické vztahy, které jsou základními majetkovými vztahy společnosti, byly zásadním způsobem změněny zejména vytvořením rozsáhlé skupiny majetku ve státním vlastnictví.

V současné době platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v době svého vydání neznal jednotný institut vlastnictví. Vlastnické právo bylo rozděleno podle jeho subjektů a předmětů na několik druhů, které nebyly považovány za rovnocenné. Základním druhem vlastnictví bylo socialistické společenské vlastnictví, které se členilo na tři základní formy: státní vlastnictví, družstevní vlastnictví a vlastnictví společenských a jiných socialistických organizací.

Vedle toho rozeznával občanský zákoník osobní vlastnictví, jehož předmětem byly podle ustanovení § 127 zejména příjmy a úspory z práce a ze sociálního zabezpečení, dále věci domácí a osobní potřeby, rodinné domy a rekreační chaty. Zvláštním zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům se mohly předmětem osobního vlastnictví stát i byty jako samostatné věci v právním smyslu. Vedle svého předmětu bylo osobní vlastnictví určeno svým účelem, tj. uspokojováním hmotných potřeb občanů. Okruh předmětů osobního vlastnictví byl omezen i kvantitativně. Podle ustanovení § 130 odst. 2 občanského zákoníku nepožívaly věci nahromaděné v rozporu se zájmy společnosti nad míru osobní potřeby vlastníka, jeho rodiny a domácnosti, ochrany osobního vlastnictví.

Pouze zcela okrajově, v rámci závěrečných ustanovení občanského zákoníku bylo upraveno tzv. soukromé vlastnictví, které bylo definováno negativně jako individuální vlastnictví k věcem, jež nejsou předmětem osobního vlastnictví. Vlastníkem věci v soukromém vlastnictví byly zejména organizace, které nespadaly mezi organizace socialistické a dále občané, tj. fyzické osoby.

II.1.2 Platná právní úprava

Novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., bylo toto dělení vlastnického práva odstraněno a do právního řádu se vrátil klasický jednotný institut vlastnického práva. Ochrana vlastnického práva všech osob byla dále deklarována i v článku 11 Listiny základních práv a svobod, který upravuje právo každého vlastnit majetek a totožnost obsahu i ochrany vlastnického práva všech vlastníků.

Vlastnické právo bylo v historii chápáno jako absolutní právní panství člověka nad věcí⁶. Absolutnost vlastnického práva bývá spatřována ve svobodě vlastníkovy vůle nakládat se svou věcí a v jeho možnosti každého jiného z nakládání věcí vyloučit. I kodifikace občanského práva, které z tohoto teoretického názoru vycházely, však připouštěly, že oprávnění vlastníka věci s věcí nakládat je omezeno zákonnými ustanoveními. Již citovaná učebnice občanského práva definuje právo vlastnické jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.

Možnost omezení vlastnického práva stanoví i výše citovaný článek 11 Listiny základních práva a svobod. Podle čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České republice. Výrazem této právní úpravy je zákaz (s určitými výjimkami) nabývání vlastnictví práva k nemovitostem cizozemci, kteří nejsou občany České republiky podle zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon.

Z ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vyplývá omezení absolutnosti vlastnického práva. Vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Pro uspokojování bytových potřeb vlastníka je stěžejní jeho oprávnění věc, zpravidla dům nebo byt držet, které je dále předpokladem k oprávnění věc užívat. Uživací právo realizuje vlastník buď svým vlastním užíváním nemovitosti nebo její

⁶ Knapp, V. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Macková, M. – Mikeš, J. – Radvanová, S.: Občanské právo hmotné, svazek I. CODEX, Praha 1995, str. 199

části. Své právo však může vykonávat i prostřednictvím užívání členy jeho rodiny nebo členy jeho domácnosti. Vlastnické právo je mimo jiné omezeno ustanoveními tzv. sousedského práva. Předpokladem pro uplatnění těchto právních norem je určitá faktická situace sousedství vlastníků nemovitostí. V občanském zákoníku jsou sousedská práva obsažena mimo jiné v ustanovení § 127 občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Tato povinnost je dále konkretizována tak, že zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popř. v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromů nebo odstraňovat větve stromů přesahujících na jeho pozemek.

Text § 127 občanského zákoníku obsahuje generální klauzuli, která je dále konkretizována demonstrativním výčtem jednotlivých zakázaných jednání. Tedy i jednání v § 127 občanského zákoníku výslovně neuvedená mohou být jednáními zakázanými, pokud splňují znaky uvedené v generální klauzuli. Tímto znakem je jednak obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nebo ohrožení výkonu sousedových práv. Při posuzování, které jednání je možné považovat za obtěžování je nutné mít na zřeteli zejména objektivní hledisko, které je korigováno konkrétními okolnostmi případu. K tomu přistupuje i určitá kvantita, neboť zakázaným obtěžováním ve smyslu § 127 občanského zákoníku je pouze obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Jako výkladové pravidlo vidí Holub s Bičovským a Wurstovou⁷ ustanovení § 3 občanského zákoníku o dobrých mravech. Obdobná hlediska se uplatní i při výkladu ohrožení výkonu sousedových práv. Při posuzování míry přiměřené poměrům, vychází judikatura spíše z objektivních kritérií⁸ - obecných poměrů, nikoliv poměrů místních.

Při rozhodování sporů vzniklých v rámci sousedských práv nelze dle výkladu uložit pozitivní povinnost něco konat, nárok oprávněné osoby je pouze nárokem zdržovacím.

⁷ Holub, M. – Bičovský, J. – Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1.9.1999, Linde Praha, a.s., 1999, str. 107.

⁸ Viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. 45/86, popř. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1889/97 publikovaný ASPI

Způsob, jakým povinná osoba zamezí tomuto obtěžování, je otázkou, kterou musí rozhodnout tato osoba sama.⁹

Soud může rovněž uložit vlastníkovu pozemku pozemek oplotit, jestliže to je potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb.

Jak již bylo uvedeno výše, jedním ze základních práv, které je obsahem práva vlastnického, je držba. Držba může být i samostatným právním institutem, kdy držitel je osoba odlišná od vlastníka. Základním znakem držby je vůle držitele nakládat s věcí jako se svojí vlastní. Tento znak odlišuje držitele a pouhého detentora, který věc sice také fyzicky ovládá, ale bez úmyslu nakládat s ní jako se svojí vlastní. Právní řád rozlišuje držitele oprávněného nebo neoprávněného, ale pouze oprávněný držitel používá právní ochrany. Oprávněným držitelem je takový držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří (§ 130 odst. 1 občanského zákoníku). V pochybnostech se má za to, že je držba oprávněná.

V souladu s ustanovením § 130 odst. 2 občanského zákoníku má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména též právo na plody a užitky z věci po dobu oprávněné držby, nestanoví-li zákon jinak. V souvislosti s výkladem tohoto ustanovení vzniká otázka, zda může oprávněný držitel převést na třetí osobou i vlastnické právo. Ustanovení § 486 občanského zákoníku upravuje případ nabytí vlastnictví od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno a přiznává nabyvateli stejné postavení jako kdyby nabyl od oprávněného dědice, tj. nabude vlastnické právo.

Z toho by se dalo usuzovat a *contratio*, že v ostatních případech tomu tak není a uplatní se zásada, že nikdo nemůže převést více práv než má sám. K tomuto názoru se kloní i část literatury. Např. Kindl¹⁰ jednoznačně vychází z předpokladu, že vlastnické právo od nevlastníka lze nabýt jen v zákoně stanovených výjimečných případech, tj. nabytí od nepravého dědice a nabytí podle § 446 obchodního zákoníku. Literatura u výkladu § 130 odst. 2 občanského zákoníku zdůrazňuje zejména možnost oprávněného držitele využít ochranu práva, která jinak náleží vlastníkovu (žaloby reivindikační, negatorní atd).¹¹ Naopak ustanovení § 486 občanského zákoníku bývá považováno za prolomení obecně platného pravidla a přiznává v ostatních případech nabyvateli pouze

⁹ viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. 3/88, popř. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 740/97 publikovaný v časopise Soudní rozhledy 9/99

¹⁰ Kindl, M.: Peripetie nabývání vlastnictví od nevlastnímu, in Právní rozhledy 5/1998

¹¹ Fiala, J. a kol.: Občanské právo /1/, druhé upravené a doplněné vydání, Masarykova univerzita v Brně, Brno, str. 121

oprávněnou držbu¹². Naproti tomu Knappová dovozuje¹³, že zcizil-li oprávněný držitel věc, vlastník proti jejímu nabyvateli nebude moci uplatnit námitku nemo plus iuris ani nárok na náhradu.

Další spornou otázkou objevující se v souvislosti s držbou nemovitostí je otázka, zda může být oprávněným držitelem osoba, která není zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, tj. držba contra tabulas. Tato otázka částečně historicky souvisí se změnou právní úpravy evidence a nabývání vlastnického práva k nemovitostem k 1.1.1993. Do konce roku 1992 platilo, že při převodu nemovitostí se vlastnictví nabývalo již účinností smlouvy. K této účinnosti byla nezbytná registrace státním notářstvím, pokud nešlo o převod do socialistického vlastnictví. Zápis do tehdejší evidence nemovitostí neměl konstitutivní charakter a bylo proto možné, aby osoba nabyla vlastnické právo, aniž by byla v této evidenci zapsána. S tím souvisí i možnost oprávněné držby do konce roku 1992 i v rozporu se zápisy evidence nemovitostí.¹⁴

Od 1.1.1993 se stal účinným zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který v § 11 upravuje princip, podle kterého kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1.1993 je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Po účinnosti zákona č. 265/1992 Sb. je sporné, zda lze přiznat dobrou víru i osobě, která drží nemovitost, aniž by byla jako vlastník zapsána v katastru nemovitostí. Literatura se kloní spíše k závěru, že držba contra tabulas v českém právu možná není.¹⁵

Oprávněnost držby významným způsobem souvisí s možností nabytí vlastnického práva vydržením. Pro úspěšné nabytí vlastnického práva k nemovitosti vydržením je podle § 134 odst. 1 občanského zákoníku nutná desetiletá nepřetržitá oprávněná držba. Požadavek nepřetržitosti držby neznamena vždy nepřetržitě ovládnání držené věci. Literatura připouští, že nepřetržitost držby lze zachovat i pouhou vůlí oprávněného držitele, i když nemá fyzickou možnost s věcí nakládat (např. byla mu ukradena). Jak

¹² Knapp, V. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Macková, M. – Mikeš, J. – Radvanová, S.: Občanské právo hmotné, svazek I., str. 225, popř. Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, 2. doplněné a aktualizované vydání, Linde Praha, a.s. Praha 1994, str. 123

¹³ Knappová, M.: Držba, in Právo a zákonost 10/1992, str. 588

¹⁴ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 837/98, publikovaný v časopise Právní rozhledy 2/2000

¹⁵ Knappová, M.: Držba, in Právo a zákonost 10/1992, str. 583

uvádí např. Holub a Bičovský¹⁶, vydržecí doba by byla přetržena jen tehdy, pokud by se počínání držitele dalo posoudit tak, že věci opustil, že s ní přestal nakládat vůbec nebo nikoliv jako s vlastní, popř. že ztratil dobrou víru.

Vydržení je jedním z originálních (původních) způsobů nabytí vlastnického práva. Dalšími originálními způsoby nabytí vlastnického práva jsou zpracování cizí věci, smísení věci vlastní s věcí cizí a přrůstek. Nabytí vlastnictví k věcem ztraceným a opuštěným může za určitých podmínek pouze stát. Jako originální nabytí vlastnického práva se považuje i nabytí vlastnického práva ze zákona, úředním výrokem a výjimečně i nabytí vlastnického práva od nevlastníka.

Jedním z dalších způsobů originálního nabytí vlastnického práva je i zhotovení věci. Takovou věcí je i stavba. Český právní řád umožňuje, aby vlastníkem stavby byla osoba odlišná od vlastníka pozemku. Tato situace však předpokládá, že vzájemný vztah vlastníka pozemku a stavby bude určitým způsobem vyřešen. Pokud stavebník postaví stavbu na cizím pozemku, aniž by měl k pozemku odpovídající právo, jde z hlediska občanského práva o neoprávněnou stavbu bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o stavbu povolenou z hlediska stavebně právních předpisů. Otázkou je, jakým způsobem má být vztah mezi vlastníkem pozemku a stavby upraven. Je pravděpodobně možné tento vztah upravit věcným břemenem. Právo stavby jako právo věcné zřídit nelze, neboť okruh věcných práv je v českém právním řádu určen vyčerpávajícím způsobem a jejich okruh nelze dále rozšiřovat. Komentář k občanskému zákoníku¹⁷ vyslovuje názor, že právo stavby lze v současném právním řádu sjednat smlouvou a jde pouze o právo ze závazkového právního vztahu.

Ochranu vlastníka pozemku před neoprávněnou stavbou upravuje § 135c občanského zákoníku. Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Soud však může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména zřízením věcného břemene, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě za náhradu.

¹⁶ Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, str. 131

¹⁷ Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 5. vydání, Praha, C.H. Beck 999, str. 288

Druhou skupinu způsobů nabývání vlastnictví tvoří derivativní (odvozené) způsoby nabytí vlastnictví. Vlastník věci své vlastnické právo odvozuje od vlastnického práva svého právního předchůdce. Jde zejména o převod vlastnictví k věci smlouvou.

Při nabývání vlastnického práva smlouvou rozlišuje právní teorie dvě fáze, právní důvod (*titulus iustus*) a právní způsob nabytí vlastnického práva (*modus adquirendi domini*). Právním důvodem je smlouva, která má pouze obligační a nikoliv translační účinky. Právním způsobem nabytí vlastnického práva je u věcí movitých zpravidla převzetí věci (*tradice*). U nemovitostí je právním způsobem nabytí vlastnického práva zpravidla vklad do katastru nemovitostí (*intabulace*).

Princip titulu a modu neplatí ve všech právních řádech. Např. německá právní teorie jej neužívá. Obě fáze procesu nabývání vlastnického práva na základě smlouvy jsou zcela odděleny. Nabývání vlastnictví je ovládáno dvěma základními zásadami – zásada oddělenosti (*Trennungsgrundsatz*) a princip abstraktnosti (*Abstraktionsprinzip*). Na základě těchto zásad německé právo striktně odděluje obligačně-právní úkon od věcně-právního úkonu, kterým je obligačně-právní vztah naplněn. Např. kupní smlouvou se prodávající zavazuje převést vlastnictví prodávané věci na kupujícího a na základě věcně-právní smlouvy prodávající vlastnické právo k prodávané věci skutečně převede. Tzv. *Abstraktionsprinzip* vyjadřuje naprostou nezávislost věcně-právní smlouvy od smlouvy obligačně-právní, a to do té míry, že i účinnost obou smluv musí být posuzována samostatně.¹⁸

Do katastru nemovitostí se zapisují podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, pouze práva o nichž tak stanoví tento zákon nebo zvláštní zákon. Podle § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. se do katastru zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva a další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Zvláštním zákonem se rozumí zejména zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, který v § 2 odst. 4 vyjmenovává další práva zapisovaná do katastru nemovitostí ve vlastnictví státu a další. Tato práva však nemají již věcně-právní charakter.

Vlastnické právo je možné zapsat do katastru nemovitostí buď formou zápisu vkladu práva nebo záznamem. Záznamem se do katastru nemovitostí zapisuje právo pouze

¹⁸ Schwab, K.H. – Prütting, H.: *Sachenrecht: ein Studienbuch*, 28. Auflage, Verlag C.H.Beck, Mnichov 1999, str.12

v případě, že vzniklo ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepením licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, a to na základě listin vyhotovených státními orgány nebo jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy.

U nabytí vlastnického práva k věci, která už byla ve vlastnictví někoho jiného lze rozlišovat nabytí mezi živými inter vivos nebo v případě smrti dosavadního vlastníka (morfia causa). Posledně jmenovaným způsobem nabývání vlastnictví se v českém právním řádu rozumí pouze nabytí vlastnického práva děděním. Tzv. darování pro případ smrti (donation morfia causa), tj. případ, kdy je plnění z darovací smlouvy vázáno na dobu po smrti dárce považováno podle § 628, odst. 3 občanského zákoníku za neplatné.

V případě dědění nabývá dědic vlastnictví zpětně ke dni smrti zůstavitele bez ohledu na skutečnost, jak dlouho trvá projednání dědictví. Dědit lze podle § 461 občanského zákoníku buď ze zákona nebo ze závěti, popř. z obou důvodů. Primární je dědění ze závěti. Nenabude-li dědictví dědic ze závěti, nastupují místo něho dědici ze zákona podle zákonem stanovené dědické posloupnosti. Stejně platí i pro případ, kdy nabude dědic ze závěti jen část dědictví. Dědici ze zákona pak nabývají zbývající část. Zvláštní ochranu požívají v dědickém právu potomci zůstavitele. Jsou takzvanými neopomenutelnými dědici. Nezletilým potomkům se musí dostat aspoň tolik, kolik činí jejich dědický podíl ze zákona a zletilým potomkům aspoň tolik, kolik činí jedna polovina jejich dědického podílu ze zákona. Závěť sepsaná v rozporu s těmito podmínkami by byla v této části stížena relativní neplatností.

Pluralita vlastníků jedné nerozdělené věci znamená spoluvlastnictví. Vedle spoluvlastnictví podílového zná český právní řád tzv. společné jmění manželů, dříve bezpodílové spoluvlastnictví manželů. Podílové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím ideálním, tj. každý ze spoluvlastníků vlastní ideální část celé společné věci, nikoliv určitou reálnou část společné věci. Výjimku z tohoto pravidla činí právní úprava vlastnictví bytů, která je ve své podstatě reálným spoluvlastnictvím (viz dále kapitola 2.2.)

Podíly jednotlivých spoluvlastníků jsou určeny buď právním předpisem nebo dohodou mezi spoluvlastníky. Není-li určeno nic jiného jsou tyto podíly podle § 137 odst. 2 občanského zákoníku stejné.

Spoluvlastnictví rozhodující o hospodaření se společnou věcí většinou počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasování spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. Co všechno spadá do okruhu hospodaření se společnou věcí není zákonem stanoveno. Judikatura v tomto směru zastává poměrně extenzivní výklad v tom smyslu, že za hospodaření se společnou věcí se považuje i užívání nemovitosti. Je tudíž možné, aby většinoví spoluvlastníci rozhodli o užívání bytu ve společném domě jedním z nich a dalšího spoluvlastníka tak z užívání společné věci vyloučili. Druhý spoluvlastník, který byt dosud užíval, byl povinen byt vyklidit.¹⁹ Soud však takovému spoluvlastníkovi přiznal právo na bytovou náhradu.

Od hospodaření se společnou věcí je nutné odlišit nakládání se společnou věcí. Spoluvlastník může nakládat pouze se svým spoluvlastnickým podílem, např. zřídit k němu zástavní právo.²⁰ Pokud by se však jednalo o nakládání s celou věcí, je nutný souhlas i ostatních spoluvlastníků.

Rovněž při posuzování důležité změny společné věci vyznívá výklad soudu spíše ve prospěch většinového rozhodování. Soud za důležitou změnu společné věci neuznal rozhodnutí většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část společné nemovitosti, jejíž účelové určení však zůstalo nezměněno.²¹ I literatura uvádí, že důležitou změnou společné věci se rozumí zejména změna její podstaty či funkce.

Právní úprava spoluvlastnictví vychází z předpokladu, že žádný ze spoluvlastníků nemůže být nucen setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu. Občanský zákoník proto upravuje pravidla pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví i v případě, že se jednotliví spoluvlastníci nedohodnou. Každý ze spoluvlastníků může podat u soudu návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Ustanovení § 142 občanského zákoníku obsahuje tři způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví po jeho zrušení: fyzické rozdělení věci, přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu a prodej věci s následným rozdělením výtěžku prodeje mezi spoluvlastníky.

¹⁹ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem Rc 22/99, popř. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 1313/97 publikované v časopise Právní rozhledy č. 2/2000

²⁰ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem Rc 12/2000

²¹ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 400/98 publikovaný v časopise Soudní rozhledy, 2/2000

Pořadí, ve kterém jsou jednotlivé způsoby vypořádání uvedeny v ustanovení § 142 občanského zákoníku je pro soud závazné. Další způsob vypořádání lze použít pouze za předpokladu, že předchozí uvedený způsob není možný.²² V této souvislosti je nutné upozornit na novelu zákona č. 72/1994 Sb. zákonem č. 103/2000 Sb., kterou byla uvedena možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví u určitého okruhu domů formou rozdělení domu na jednotky. Zákon však neřeší na roveň kterého ze způsobů vypořádání podílového spoluvlastnictví má být tento nový způsob postaven. Vzhledem k tomu, že rozdělením na jednotky vznikají samotné věci v právním smyslu, lze dle mého názoru uvažovat o reálném rozdělení. Je ovšem skutečností, že vlastníci jednotek jsou i nadále spoluvlastníci společných částí budovy a mohly by tak přetrvávat důvody, které byly příčinou podání návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Samostatná bytová jednotka je na druhé straně snáze prodejná než spoluvlastnický podíl na domě.

Zvláštním vztahem je tzv. společné jmění manželů, které nahradilo bezpodílové spoluvlastnictví manželů. Podle původní koncepce byly věci patřící do majetku společnému oběma manželům ve vlastnictví obou manželů bez udání podílů tak, že oba manželé byli 100% vlastníky společné věci. Přes určité změny v terminologii a rozsahu majetkového společenství manželů, má institut společného jmění manželů a bezpodílového spoluvlastnictví manželů shodné prvky.

Součástí společného jmění manželů je jednak majetek a jednak závazky. Z majetku je to pouze majetek nabytý některým z manželů nebo oběma manželi společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka. Tato pravidla samozřejmě platí i o nemovitostech sloužících manželům k bydlení. I za předpokladu, že nemovitost je ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, je druhý manžel oprávněn tuto nemovitost užívat k bydlení jako osoba blízká a člen domácnosti vlastníka.

Dům nebo byt, který je součástí společného jmění manželů užívají a udržují v souladu s § 145 občanského zákoníku oba manželé společně. Obvyklou správu

²² viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudního rozhodnutí a stanovisek pod č. R 41/88

majetku může vykonávat každý z manželů sám, v ostatních záležitostech je třeba pod sankcí neplatnosti právního úkonu souhlasu obou manželů. Podle § 40a občanského zákoníku jde o neplatnost relativní. Ustanovení § 147 občanského zákoníku umožňuje manželům upravit správu společného jmění odchylně od zákonné úpravy, a to smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu. Bez ohledu na toto ustanovení však řada dohod mezi manželi o hospodaření se společným majetkem bude probíhat konkludentně. Pokorný s Holubem a Bičovským²³ zastávají názor, že vzhledem k neformálnosti většiny ujednání mezi manželi lze i mlčení manžela považovat jako jeho souhlas.

U společných nemovitostí manželů je předpoklad, že pokud slouží k bydlení, budou je oba manželé užívat společně. I ustanovení § 18 zákona o rodině ukládá manželům, aby spolu žili, tj. vytvořili trvalé rodinné společenství. Problémy nastávají v případě rozvratu manželství.

Z hlediska zákona mají oba manželé jako vlastníci právo na užívání společného domu nebo bytu. Je však více než pravděpodobné, že mezi znesvářenými manželi nedojde k dohodě o faktickém výkonu tohoto oprávnění. Řešením může být zúžení společného jmění manželů o předmětnou nemovitost, a to buď formou dohody podle § 143a občanského zákoníku nebo formou soudního rozhodnutí na základě návrhu jednoho z manželů podle § 148 občanského zákoníku. Na rozdíl od předchozí právní úpravy umožňuje ustanovení § 143a odst. 1 občanského zákoníku výslovně uzavřít dohodu o zúžení společného jmění manželů i ohledně majetku, který již je součástí společného jmění manželů. Předchozí právní úprava nebyla v tomto směru jednoznačná a její výklad se přikláněl spíše k zamítavému stanovisku.²⁴

Obdobný problém nastane i po zániku manželství a zániku společného jmění manželů. Zaniklé společné jmění manželů je nutné vypořádat. Ustanovení § 149 a násl. občanského zákoníku však nestanoví mezi náležitostmi této dohody úpravu bydlení bývalých manželů. Tato úprava je obligatorní náležitostí dohody o vypořádání společného jmění manželů pouze v případě, že manželé navrhnou v rozvodovém řízení postup podle § 24a zákona o rodině. Dojde-li k vypořádání společného jmění manželů buď dohodou nebo rozhodnutím soudu tak, že celý dům nebo byt připadne do výlučného vlastnictví jednoho z bývalých manželů, ztrácí druhý z manželů právní titul k užívání této nemovitosti.

²³ Pokorný, M. – Holub, M. – Bičovský, J.: Společné jmění manželů, Linde Praha, a.s., 2000, str. 117

²⁴ Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, str. 160

Bydlení ve vlastní nemovitosti zakládá vlastníkově nepochybně nejjistější užívací titul. Je však nutné si uvědomit, že s vlastnictvím nemovitosti je spojena řada povinností, které např. v případě nájemního vztahu bydlení zpravidla zajišťuje pronajímatel jako vlastník domu. Vlastník musí např. udržovat svůj dům tak, aby stavba neohrožovala život nebo zdraví osob, popř. národohospodářské nebo kulturní hodnoty. V opačném případě může stavební úřad nařídit provedení zabezpečovacích prací, dříve podle § 94 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který byl zrušen zákonem č. 183/2006 Sb., ve kterém je toto upraveno v § 135. Vlastník nemovitosti v zastavěném území obce, která hraničí se silnicí nebo místní komunikací také odpovídá podle § 27 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích za škodu v důsledku závady ve schůdnosti na přilehlém chodníku, která vznikla znečištěním, náledím nebo sněhem. Vlastník věci nese i nebezpečí škody na této věci. Zánikem věci, aniž by byl někdo za její zničení odpovědný, zaniká i vlastnictví věci a vlastník nemůže požadovat náhradu, ledaže má věc pojištěnou.

II.2 Vlastnictví bytů

Zvláštním způsobem je upraveno vlastnické právo k bytům. Podle § 118 odst. 2 občanského zákoníku mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též byty nebo nebytové prostory. Občanský zákoník vytváří určitou právní fikci, když počítá s tím, aby část jiné ucelené věci, budovy, byla považována za samostatnou věc v právním smyslu. Ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku pak předpokládá zvláštní právní úpravu, která bude regulovat vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Tímto zvláštním právním předpisem je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších změn.

Právní úprava bytového vlastnictví je v současné době považována za určité novum v českém právním řádu, což souvisí zejména s malou četností individuálního vlastnictví bytů v době účinnosti zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Právní institut vlastnictví bytů, popř. reálného dělení obytných budov má svého historického předchůdce v tzv. patrovém vlastnictví, které vycházelo z možnosti reálného rozdělení budovy mezi jednotlivé spoluvlastníky, kterým připadl určitý konkrétně vymezený díl budovy. K tomuto dílu zpravidla náleželo i spoluvlastnictví k pozemku a ke společným částem domu. Tento typ spoluvlastnictví se rozvinul zejména v městských oblastech, kde bylo omezené množství volných pozemků a neustále se zvyšující počet obyvatel. Objevují se i zmínky, které nasvědčují tomu, že vlastnictví jednotlivých částí domů se objevilo již v době antiky. Tento názor byl zejména odůvodněn skutečností, že antická města byla obehnaná hradbami a nedostatek stavebních pozemků nutil obyvatele stavět víceposchodové domy s jednotlivými malými byty. Jak uvádí např. Luby²⁵, většina dochovaných pramenů hovořících o obchodech, jejichž předmětem byly byty, se týkala pouze nájmu. Jen v Babylonii se objevují náznaky prodeje bytů za cenu určenou podle plochy bytu.

Ve starověkém Římě bránily rozvoji vlastnictví reálných částí domů klasické zásady římského práva, zejména zásada *superficies solo cedit*. Naproti tomu ve feudalismu zásady římského práva neplatily a vlastnictví reálných částí domů bylo značně

²⁵ Luby, Š. – Vlastnictví bytov, Vydavatelstvo Slovenskej akademie vied, Bratislava 1971

rozšířené, v některých městech bylo téměř jedinou formou vlastnictví domů (např. Grenoble). Rozšířené bylo zejména vlastnictví pater. Ke konci středověku postupně ustupuje bytové vlastnictví do pozadí a udržuje se jen v některých oblastech, kde bylo dříve nejvíce rozšířené.

S recepcí římského práva byla do právních řádů zavedena římskoprávní zásada *superficies solo cedit* a v této souvislosti většina právních řádů a nových kodifikací odmítla bytové nebo patrové vlastnictví jako nemožné, neboť by této zásadě odporovalo. Ne všechny právní řády však zastávaly toto striktní stanovisko. Např. francouzský Code Civil presumoval v článku 553 zásadu *superficies solo cedit*, ale připouštěl případy, kdy tato zásada neplatila. Jedním z těchto případů bylo i vlastnictví bytů. Neupravoval vlastnictví bytů výslovně, ale řešil otázku oprav domu, který náležel více vlastníkům podle reálných podílů. Obdobný postoj zaujaly k bytovému vlastnictví i další románské právní řády (např. Itálie, Španělsko, Belgie). Naopak negativní postoj k bytovému vlastnictví zastávaly právní řády těch států, v nichž došlo k rozsáhlé recepci římského práva, zejména v Německu.

Bez ohledu na stanovisko právní vědy, či legislativy, bylo bytové vlastnictví stále méně rozšířené. Téměř pravidlem se toto vlastnictví stalo pouze v židovských čtvrtích, např. na pražském Josefově,²⁶ neboť židovské obyvatelstvo se původně nemohlo usazovat ani nabývat nemovitosti mimo obvod gheta. Snaha přesto získat vlastnictví k nemovitosti a zajistit si tak jistý užívací titul vedla právě k tomuto dělení.

Rakouská právní věda 19. století zastávala protichůdné právní názory v otázce, zda tehdy platný obecný občanský zákoník z roku 1811 připouští reálné dělení budov podle horizontálních linií. Ustanovení § 361 obecného občanského zákoníku o spoluvlastnictví stanovilo, že patří-li nerozdělená věc několika osobám současně, vzniká společné vlastnictví. Spoluvlastníci se zřetelem na celek pokládali za jedinou osobu. Pokud jim ale byly přikázány určité, třeba i neoddělené díly, měl každý spoluvlastník úplné vlastnictví dílu jemu patřícího. Právní teorie nebyla jednotná v otázce, zda lze toto ustanovení použít i na reálné dělení budov podle horizontálních linií. Odpůrci možnosti tohoto dělení zpravidla namítali, že takové dělení budov odporuje právní zásadě „*superficies solo cedit*“ vtělené do § 297 a § 417 – 419 obecného zákoníku občanského,

²⁶ viz Svoboda, E. – O reálním dělení domů v obvodu bývalého Pražského gheta, Nákladem Lidového družstva tiskařského a vadavat. v Praze, 1909

neboť by se tím ztratila souvislost mezi vlastnictvím budovy a vlastnictvím pozemku²⁷ a připouštěli pouze reálné dělení budov podle linií vertikálních, kde docházelo zároveň s dělením budovy i k dělení pozemku. Svůj názor opírali i o rozhodnutí nejvyššího soudu v nálezu č. 1427 (G.U.W.), kterým byla zamítnuta žádost o zápis převodu vlastnictví k jednotlivé místnosti domu s odkazem na § 297 obecného zákoníku občanského. Naproti tomu Svoboda poukazoval na reálný stav v některých oblastech a dospěl k názoru, že reálné dělení budov podle horizontálních linií neodporuje zásadě superficies solo cedit, neboť k jednotlivým dílům budovy patří i ideální spoluvlastnický podíl na pozemku. Svůj názor opírá mimo jiné i o rozhodnutí nejvyššího soudu č. 4010 (G.U.W.), podle kterého vlastník druhého patra nemůže bez souhlasu vlastníka prvního patra probourat obvodovou zeď do sousedního domu, neboť tato zeď je ve spoluvlastnictví všech vlastníků dílů budovy, stejně tak jako pozemek, ledaže by existoval právní akt, který by svědčil o opaku.²⁸ Rakouská právní věda ostatně připouštěla, že redaktory obecného občanského zákoníku bylo dělení budov podle pater považováno za přípustné. Převažující právní názor na konci 19. století byl však již opačný.²⁹

Jak již bylo uvedeno výše, bez ohledu na právní teorii, v praxi k reálnému dělení budov docházelo a často vznikaly velmi komplikované právní vztahy. S ohledem na tento neuspokojivý stav bylo další dělení budov podle reálných podílů zakázáno pro jednotlivé země speciálními zákony s výjimkou dvou soudních okresů jižních Tyrol, a to Ampezzu a Buchensteinu. Pro tyto oblasti byl zákaz reálného dělení domů vysloven až zákonem č. 92/1910 ř.z. V českých zemích bylo reálné dělení domů poprvé zakázáno ministerským nařízením č. 1/1856 ř.z. Podle tohoto nařízení bylo zakázáno nové dělení domů, ale stávající díly zůstaly zachovány. Pokud došlo ke spojení dvou dílů v rukou jednoho vlastníka, díly splynuly a již nebylo možno je dále rozdělit. Opětovně byl zákaz reálného dělení domů vyjádřen v zákoně č. 92/1874 z.z., o zakládání nových knih pozemkových v království českém. V rámci přehlednosti nových knihovních zápisů byly díly jednotlivých domů zapsány do pozemkových knih jako samostatná knihovní tělesa. Konečně byl zákaz reálného dělení domů vysloven zákonem č. 50/1879 ř.z., který zachoval již stávající díly a zakázal nové dělení domů. V oblastech, kde docházelo

²⁷ viz Randa, A. – Der Besitz nach österreichischen Rechte, Druck und Verlag von Bretkopf und Härtel, Leipzig 1895, st. 500

²⁸ viz Svoboda, E. – O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského gheta

²⁹ viz Krainz, J. – System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, I. Band, 5. vydání, Vídeň 1913, str. 224

k reálnému dělení domů, docházelo po tomto zákazu ke štěpení vlastnictví k jednotlivým domovním dílcům mezi řadu spoluvlastníků.

Právní úpravu obecného občanského zákoníku včetně zákonů zakazujících nové reálné dělení domů převzala v roce 1918 Československá republika. Po první světové válce nastal v celé Evropě silný nedostatek bytů a k jejímu řešení se nabízel i institut bytového vlastnictví. Řada států, např. Maďarsko, Rumunsko, Bulharsko a Itálie zahrnula bytové vlastnictví do svých právních řádů. V oblasti vlivu německého práva však k žádné legislativní úpravě až do konce druhé světové války nedošlo. Stejně tak tomu bylo i v Československé republice. V prvorepublikovém období nebylo vlastnictví bytů nebo jiných reálných částí domů uzákoněno. Někteří autoři dovozovali, že obecný občanský zákoník tento institut umožňuje.³⁰ Obecně však teorie zastávala spíše negativní stanovisko. Vzhledem k tomu, že v praxi byl institut bytového vlastnictví velmi žádan,³¹ vyvinuly se smluvně různé způsoby, jak zákonné zakazy obcházet. Objevoval se zejména institut tzv. „věčných bytů“. Tento faktický institut vznikl smluvně, kdy si spoluvlastníci domu vyhradili „věčné právo“ na byt a jeho příslušenství, popř. společné části domu. Tímto věčným právem mysleli spoluvlastníci fakticky vlastnictví, ale vzhledem k tomu, že to zákon zakazoval, bylo toto právo nazváno jiným způsobem, aby zákonu neodporovalo. Do pozemkové knihy byla tato práva zapsána jen zřídkakdy, praxe byla různá. Pokud se rozhodování o tomto právu dostalo před soudní orgány, byla mu věcně-právní ochrana vesměs odmítnuta.

Zrušením obecného občanského zákoníku občanským zákoníkem č. 14/1950 Sb., byla zrušena i úprava obecného občanského zákoníku o spoluvlastnictví a byla odstraněna z českého právního řádu zásada *superficies solo cedit*. Zároveň byla zrušena podmínka intabulace pro nabytí vlastnictví k nemovitostem. Teoreticky byly tyto změny právního řádu odůvodněny zejména tím, že půda se stala výlučným předmětem státního socialistického vlastnictví. Bylo ale žádoucí, aby stavby na pozemcích vlastnily i nestátní tzv. socialistické organizace. S takovou potřebou však byla výše uvedená zásada zcela v rozporu. Tyto změny právního řádu podle Lubyho odstranily teoretické překážky zavedení právní úpravy bytového vlastnictví i v československém právním řádu, neboť stavba se stala samostatnou věcí v právním smyslu a nic nebránilo tomu,

³⁰ viz Rouček, F. – Sedláček, J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi, Praha 1935 – 1937, reprint původního vydání – nakladatelství CODEX Bohemia, s.r.o., Praha 1998 str. 222-223

³¹ viz např. Stieber, M. – Reálná dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás, in Právník, ročník 1926, str. 81 a násl.

aby se takto osamostatnily i její jednotlivé části. Po různých teoretických diskuzích, bylo bytové vlastnictví uzákoněno zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Jedním z důvodů byla i úvaha, podle které by zavedení vlastnictví k bytům mohlo vést k úspoře pozemků oproti individuální výstavbě rodinných domků. Vlastnictví bytů bylo navíc uzákoněno kromě Německé demokratické republiky i v ostatních státech tzv. socialistického bloku.

Zákon o osobním vlastnictví k bytům umožnil, aby se byt stal za určitých v zákoně stanovených podmínek samostatnou věcí v právním smyslu a jako takový byl předmětem tzv. osobního vlastnictví. Vlastnictví bytů bylo nerozlučně spojeno se společnými částmi domu, které byly rozděleny mezi vlastníky bytů podle ideálních podílů. Právní teorie rozlišovala tzv. absolutně společné části domu, které byly společné všem vlastníkům domu a relativně společné části domu, které náležely jen některým vlastníkům domu. Toto rozdělení mělo význam pro stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků bytů, rozhodnutí o otázkách dispozice, úhrady nákladů a řešení neshod mezi spoluvlastníky.

Osobní vlastnictví bytů mohlo podle zákona vzniknout buď novou výstavbou nebo prodejem bytů z národního majetku, tj. státu. Tato možnost byla rozšířena zákonem č. 30/1978 Sb. Před touto novelou byl prodej bytů omezen podmínkou, že v obytném domě musí být prodány všechny byty současně. Po novele z roku 1978 mohly být byty prodávány i jednotlivě.

Stavební pozemek, na kterém byl bytový dům s byty v osobním vlastnictví postaven, mohl být buď ve společném osobním užívání, nebo ve spoluvlastnictví, nebo ve společném dočasném užívání vlastníků bytů. Tyto tři možnosti právního vztahu vlastníků bytů k pozemku, na kterém stojí bytový dům, odráží změnu pohledu právní úpravy na vztah pozemku a budovy na něm postavené. Zatímco až do roku 1950 platila zásada, že stavba je součástí pozemku, na kterém stojí, od roku 1950 mohla být vlastníkem bytu i osoba, které nesvědčilo vlastnické právo k pozemku, protože stavba byla považována za samostatnou věc v právním smyslu.

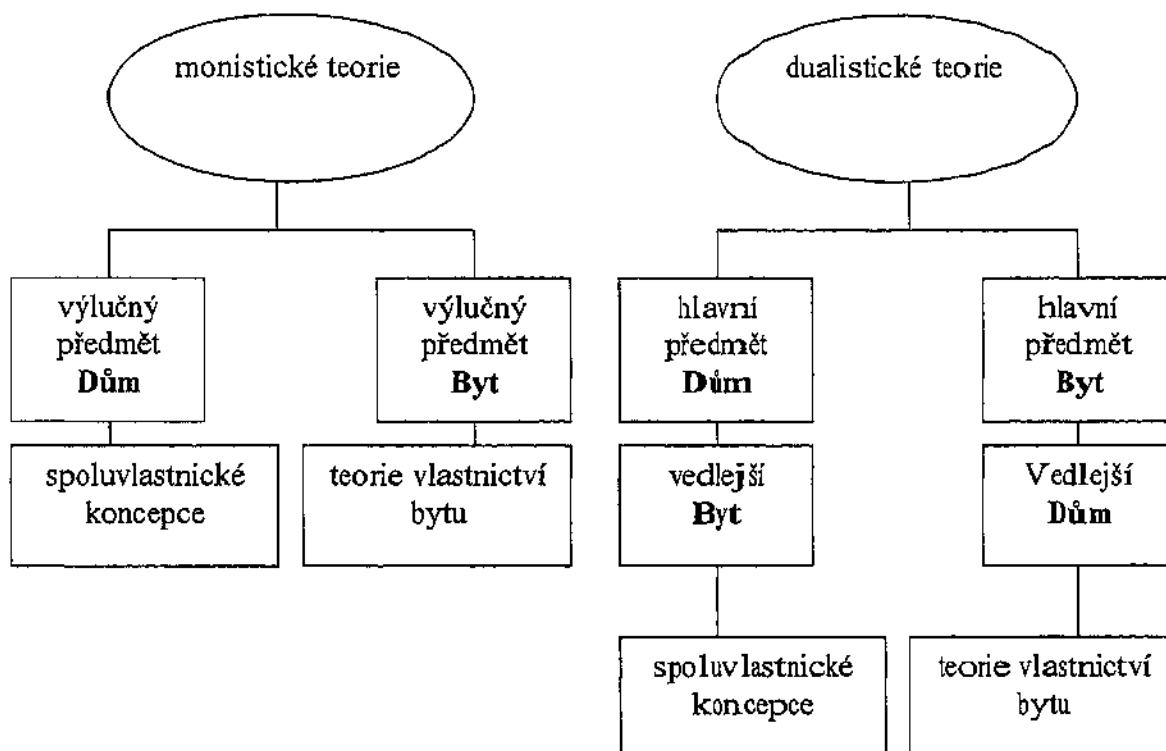
Právní úprava zákona č. 52/1966 Sb., byla v roce 1994 nahrazena zákonem č. 72/1994 Sb.

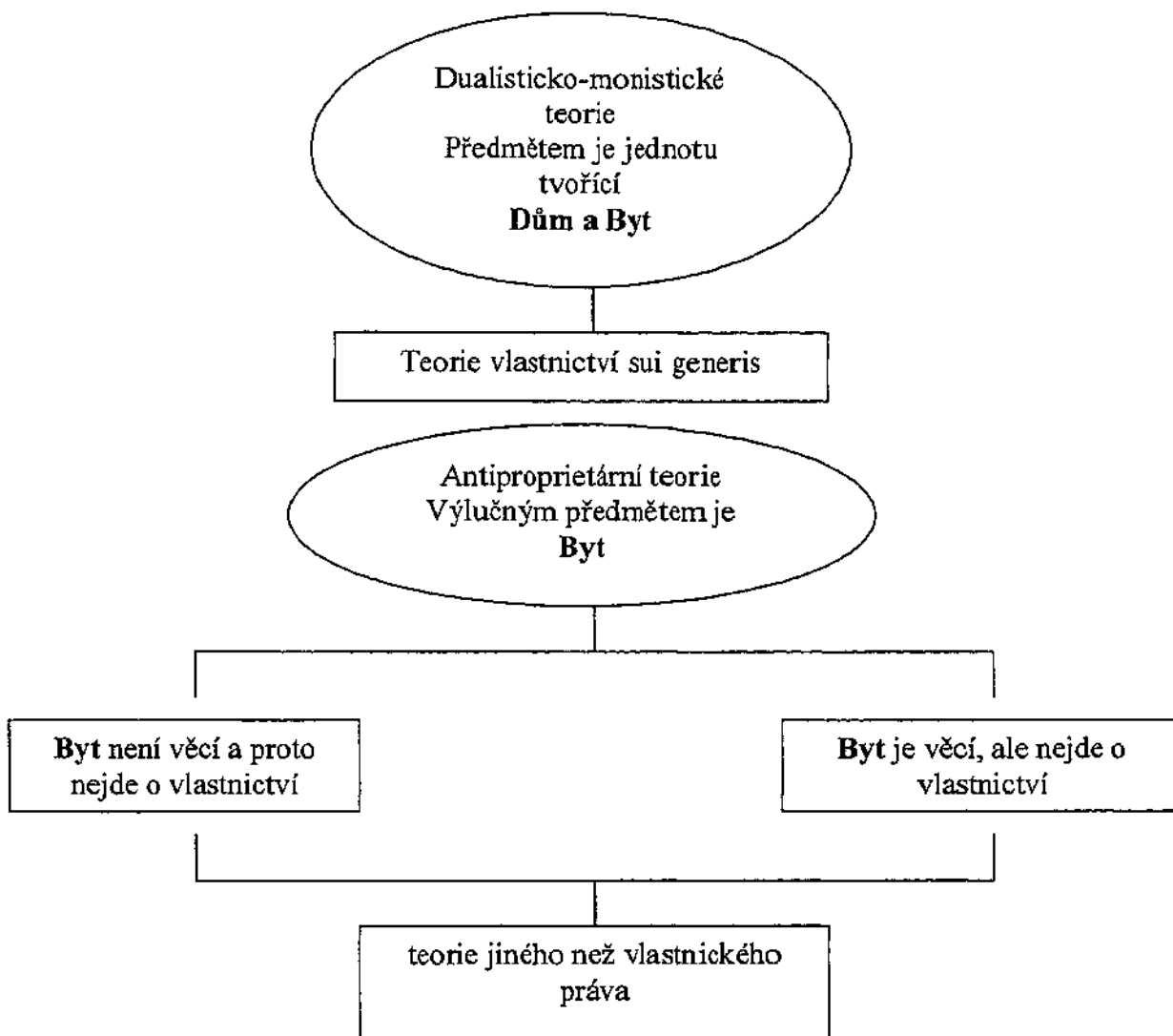
Luby rozlišuje několik teoretických koncepcí bytového vlastnictví.³² Základní charakteristikou všech těchto koncepcí je skutečnost, že předmětem práv v případě

³² viz Luby, Š. – Vlastnictví bytov, str. 199 n.

bytového vlastnictví je nejen sám byt, ale i společné části domu, pozemek apod. Přitom souhrn práv každého vlastníka je nerozlučně spjatý se souhmem práv ostatních vlastníků a těmito právy je zároveň omezený, ať formou sousedských práv (byty) nebo formou spoluvlastnictví (společné části domu). Všeobecně teorie je jednotná v nerozlučnosti práv jediného subjektu, a to jednak práv k bytu, společným částem domu, popř. i k pozemku.

Luby rozlišuje následující koncepce vlastnictví bytů:





Teorie vlastnictví bytu přitom vychází z předpokladu, že jediným nebo hlavním předmětem vlastnictví je byt. Monistické teorie vycházejí z důsledného rozdělení domu na bytové jednotky, dokonce někteří i popírají, že by existovali některé společné části.

Platná právní úprava vlastnictví bytů je obsažena v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen zákon o vlastnictví bytů). Podle ustanovení § 1 odst. 1 je předmětem právní úpravy tohoto zákona spoluvlastnictví budovy. Spoluvlastník budovy je přitom vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem

společných částí budovy. Česká právní úprava odpovídá výše uvedené Lubyho dualistické spoluvlastnické teorii, podle které je hlavním předmětem vlastnictví byt.³³

Byt je definován v § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Společné části domu jsou definovány v § 2 písm. g) jako části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, i když jsou umístěny mimo dům. Lze si položit otázku, jaká část domu je skutečně předmětem vlastnictví jednotky. Pokud vyloučíme v zákoně vyjmenované společné části domu, zůstane jako předmět vlastnictví jednotky část prostoru, ohraničená obvodovými zdmi, které uzavírají jednotku, a vnitřní dělicí příčky, které však nesmí být tzv. nosnými stěnami.³⁴ Obdobné názory se vyskytují i např. v německé právní teorii. Za předmět zvláštního vlastnictví bytu je např. považován vzduchový prostor ohraničený stěnami³⁵, případně je vymezen negativně – předmětem společného vlastnictví jsou ty části budovy, které jsou důležité z hlediska její existence a bezpečnosti, zejména nosné stěny, schodiště, stropy a další a ty části budovy, které slouží ke společnému užívání všech vlastníků bytů.³⁶

Právní úprava zákona o vlastnictví bytů je k občanskému zákoníku v poměru speciality. Občanský zákoník platí ve vztazích týkajících se vlastnictví bytů subsidiárně. Jde tu o naplnění ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku, který předpokládal zvláštní úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostor.

Zákon o vlastnictví bytů byl několikrát novelizován, a to zákonem č. 273/1994 Sb. a nálezem Ústavního soudu č. 280/1996 Sb. Jeho poslední změna byla učiněna zákonem č. 179/2005 Sb.

Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotky lze podle zákona o vlastnictví bytů nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Budovou je pak podle § 2 písm. a) trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi

³³ viz též Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 1. vydání Praha, C. H. Beck, 2000, str. 9

³⁴ viz Zuklínová, M: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, in Právník 5/79

³⁵ Müncher Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6, Sachenrecht, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1997, str. 379

³⁶ Schwab, K. H. – Prütting, H.: Sachenrecht, str. 281

s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory s výjimkou hal. Toto ustanovení bylo s účinností od 1.7.2000 doplněno tak, že rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat i sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Tato změna měla zřejmě odrážet případy zejména panelových domů, které tvoří dlouhé domovní bloky a u nichž má každý vchod samostatné číslo popisné. Samostatné číslo popisné však samo o sobě neoznačuje samostatnost věci v právním smyslu zejména v případech, kdy jsou jednotlivé vchody mezi sebou vzájemně propojeny např. podzemním podlažím se sklepními kójiemi. Na druhé straně je skutečností, že v případě tak velkých budov, jakými zmíněné panelové domy jsou, je rozhodování o správě domu, které je vyhrazeno vlastníkům jednotek, značně obtížné. Ačkoliv tak bylo novelou zákona umožněno vytváření menších společenství vlastníků jednotek určité části budovy, vzniknou podle mého názoru jiné problémy spojené se vzájemnou propojeností osamostatněných částí jednoho domu. Bude např. nutné vyřešit, jaký vztah budou mít vlastníci jednotek ve dvou takto osamostatněných vchodech v některém společném částem celého domovního bloku, např. různá technická zařízení pro odběr energií apod.

Nesouhlas s nově zavedenou možností považovat za budovu ve smyslu zákona o vlastnictví bytů rovněž samostatnou sekci vyjadřuje, zejména z koncepčních důvodů, Novotný.³⁷ Novotný mimo jiné namítá, že vlastník budovy má možnost nakládat se samostatnou sekci budovy pouze v případě, kdy se rozhodne rozdělit ji na jednotky. Novotný se dále zabývá i praktickou aplikací tohoto nového ustanovení a dochází k závěru, že sekce budovy, na kterou je možné aplikovat nové ustanovení § 2 písm. a), musí být označena vlastním číslem popisným a musí být dostatečně vybavena potřebným technickým zařízením stavby pro samostatný provoz. Pro realizaci zákona o vlastnictví bytů vydal 4.8.2000 Český úřad zeměměřický a katastrální pokyny č. 24. Podle těchto pokynů musí vlastník předložit potvrzení stavebního úřadu, zda je sekce stavebně a technicky uspořádána tak, aby mohla plnit samostatně základní funkci budovy. Je otázkou, jaký byl úmysl zákonodárce při vložení tohoto ustanovení do zákona o vlastnictví bytů. Podle mého názoru je zřejmé, že cílem zákona bylo vytvořit fikci samostatné nemovitosti, která by byla schopna být předmětem spoluvlastnictví

³⁷ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář, str. 15

podle zákona o vlastnictví bytů, i když podle ostatních právních předpisů takovou samostatnou stavbou není. Domnívám se proto, že není z hlediska úpravy zákona o vlastnictví bytů zcela nezbytné, aby sekce budovy byla plně samostatná. Pokud by byla podmínkou aplikace novelizovaného ustanovení § 2 písm. a) plná samostatnost sekce, mohlo by dojít k prostému reálnému rozdělení nemovitosti tak, jak to např. předpokládá ustanovení § 142 občanského zákoníku o rozdělení podílového spoluvlastnictví i bez výslovné úpravy zákona o vlastnictví bytů. Z praktického hlediska má tento požadavek své opodstatnění, jak jsme již uvedl výše.

Předmětem spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky může být od 1.7.2000 nejen byt již existující, ale i byt, resp. dům rozestavěný. Tato nová úprava má význam pro převody rozestavěných jednotek, které jsou stavěny na základě smlouvy o výstavbě. Rovněž je tak umožněn vklad vlastnického práva vlastníků k jednotkám ještě před dostavbou celé budovy a tím posílena jejich právní jistota, popř. umožněno zajištění úvěru na nákup jednotky ve výstavbě.

Předmětem vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů může být byt nebo nebytový prostor v takovém stádiu rozestavěnosti, pokud se nachází v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro možný vznik vlastnictví jednotky není rozhodující, zda je již alespoň částečně dostavěna určitá jednotka, nýbrž musí být v rozestavěném domě patrné vymezení i všech ostatních jednotek.

Pro vymezení vzájemných vztahů mezi vlastníky jednotek a jejich podílu na společných částech domu je rozhodující podlahová plocha jednotky, tj. bytu nebo nebytového prostoru. Definice podlahové plochy, která se započítává podle zákona o vlastnictví bytů do podlahové plochy jednotky, byla do 30.6.2000 obsažena v § 2 písm. g). Stanovila, že podlahovou plochou bytu je podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Omezení podlahové plochy bytu na podlahovou plochu místností však vyloučilo ze započítávání některého příslušenství, které sice užíval výlučně vlastník bytové jednotky, ale které nebylo tvořeno místností do podlahové plochy bytu, např. sklepní kóje.

Novotný zastává názor³⁸, že ani po novele nelze tyto plochy započítávat do podlahové plochy jednotky a že účelem novely bylo pouze přizpůsobit text zákona skutečnosti, že do zákona byla zahrnuta definice rozestavěného bytu a nebytového

³⁸ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., str. 25

prostoru. Tomuto názoru odpovídají i pokyny Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, podle kterých se nezapočítává do podlahové plochy bytu plocha balkonů, lodžii, teras a sklepních kójí, které nejsou místnostmi. Domnívám se, že podle znění textu zákona o vlastnictví bytů po novele č. 103/2000 Sb. odpovídá spíše názoru, že do podlahové plochy bytu by se měly započítávat i plochy příslušenství, které nejsou samostatnou místností.

Ustanovení § 3 zákona o vlastnictví bytů upravuje vztah zákona o vlastnictví bytů k občanskému zákoníku speciální normou. Související normu v občanském zákoníku tvoří § 118, který stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Tím je umožněno, aby byly jednotky ve smyslu zákona o půdě považovány za samostatný předmět právních vztahů. Ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů dále stanoví, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Dle mého názoru nelze ale jednoznačně tvrdit, jak to činí Procházka³⁹, že byt je tak nemovitou věcí⁴⁰.

Novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. zasáhla částečně i úpravu vzniku vlastnictví jednotek nabytím od dosavadního vlastníka budovy, resp. Tato změna byla původním cílem při přípravě novely. Nové znění § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů odpovídá ustanovení § 4 před zmiňovanou novelou. Starý § 4 stanovil, že spoluvlastnictví domu představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotky může vzniknout buď prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky, nebo smlouvou o výstavbě. Nové znění § 5 odst. 1 stanoví, že vlastnictví jednotky podle zákona o vlastnictví bytů spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona. Na první pohled není žádná zásadní změna patrná. I za předchozí právní úpravy musel být podle učiněn o prohlášení vlastníka zápis vkladem do katastru nemovitostí. Barešová a Baudyš v této souvislosti poukazovali na skutečnost⁴¹, že uzákonění zápisu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově neodpovídá zásadě, že se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva k nemovitostem,

³⁹ Procházka, A.: Byt jako předmět občanskoprávního vztahu s přihlédnutím k restituci, in *Bulletin advokacie* č. 5/1999, str. 28

⁴⁰ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.2.1997, č.j. 2 Cdo 490/96-111

⁴¹ Barešová, E. – Baudyš, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář 2. doplněné a přepracované vydání*. Praha, C. H. Beck 2000, str. 23

neboť takto jde o zápis listiny a nikoliv práva. Zároveň avizují novelu zákona o vlastnictví k bytům, která by mělo tento nedostatek odstranit. Nesouhlasím plně s názorem, že vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí není zápisem věcného práva k nemovitosti. Dle mého názoru se vkladem prohlášení vlastníka mění charakter věci – budovy, kdy se z jednotné budovy stává soubor jednotek, tj. samostatných věcí v právním smyslu. Ostatně i Barešová s Baudyšem uvádějí, že vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí se vlastník budovy запиše jako vlastník všech jednotek v domě vymezených v prohlášení.⁴²

Skutečné znění novely princip kritizovaný Barešovou a Baudyšem nijak nezměnilo. Text ustanovení § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů zněl v původním návrhu novely odlišně. Dle původního návrhu mělo vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vznikat smluvním převodem první jednotky v budově nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů. S tím souvisela i změna ustanovení § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle které je prohlášení vlastníka povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Tak měla být odstraněna pochybnost, zda lze vložit do katastru nemovitostí samostatně pouze prohlášení vlastníka, aniž by zároveň došlo k převodu první jednotky v domě. Novelizované ustanovení § 4 odst. 1 jasně stanoví jako prvotní smlouvu o převodu první jednotky v domě a prohlášení vlastníka pouze jako jeho přílohu. Ustanovení novelizovaného § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ale tuto koncepci částečně narušuje. Tato změna byla do novely zákona vložena v průběhu legislativního procesu jako pozměňovací návrh v Poslanecké sněmovně.⁴³

Ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů upravuje také náležitosti, které musí obsahovat prohlášení vlastníka podle § 4 odst. 1. Rovněž toto ustanovení bylo změněno zákonem č. 103/2000 Sb. Charakteristika jednotlivých náležitostí prohlášení vlastníka v § 4 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů nebyla nijak výrazně změněna významově, šlo spíše o zpřesnění jednotlivých podmínek. Např. v případě označení jednotky je podle novelizovaného písm. a) nutno uvést i její umístění v budově, i když je jednotka označena číslem.

⁴² Barešová, E. – Baudy, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, str. 645, obdobně Fiala, J. – Korecká, V.: Vlastnictví a nájem bytu, str. 16

⁴³ Parlamentní tisk č. 268 z roku 1999 a 268/5 z roku 2000

Novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. nepřímo novelizovala i ustanovení občanského zákoníku týkající se zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů. Podle novelizovaného § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů může vlastnictví jednotky vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastnictví budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Tato dohoda nebo rozhodnutí soudu musí obsahovat náležitosti, které musí obsahovat prohlášení vlastníka. Vzájemný poměr jednotlivých podlahových ploch jednotek v budově však zpravidla neodpovídá spoluvlastnickým podílům jednotlivých spoluvlastníků.

Vlastnictví jednotek může proto podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. To samé platí i pro vypořádání společného jmění manželů. Vypořádání spoluvlastnictví formou rozdělení budovy na jednotky je omezeno ustanovením § 5 odst. 5, podle kterého nelze nabýt do vlastnictví jednotku, pokud je v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem je fyzická osoba.

Domnívám se však, že pokud existuje mezi spoluvlastníky dohoda o tom, že vypořádají své podílové spoluvlastnictví reálným rozdělením domu na jednotky, bylo možné tento akt provést i bez výslovné úpravy podle § 5 zákona o vlastnictví bytů. I předchozí právní úprava nebránila spoluvlastníkům nemovitosti učinit prohlášení vlastníka, kterým by spoluvlastníci rozdělili doposud jednotnou budovu na jednotky a založili tak vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Určením spoluvlastnických podílů na společných částech domu a určením, která z jednotek případně určitému spoluvlastníkovi v dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, mohlo dojít k vypořádání podílového spoluvlastnictví. Vyrovnání hodnoty jednotlivých podílů – jednotek, které připadly bývalým spoluvlastníkům mohlo dojít příslušnými vzájemnými doplatky. Tento způsob vypořádání ideálního spoluvlastnictví i před novelou č. 103/2000 Sb. připouští i literatura.⁴⁴

Tato novela zákona o vlastnictví bytů výslovně upravila i proces opačný, tj. opětovné právní sjednocení budovy již rozdělené na jednotky. Nové znění § 5 odst. 6 a

⁴⁴ Barešová, E. – Baudy, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., str. 646

7 zákona o vlastnictví bytů upravuje dva možné případy, které mohou nastat, tj. pokud je více vlastníků jednotek v domě anebo pokud je vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba. Podle odst. 6 mohou vlastníci všech jednotek v domě uzavřít formou notářského zápisu dohodu o tom, že vlastnictví jednotek se změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle takové dohody pak zaniká vlastnictví jednotek v budově a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Je otázkou, zda si mohou spoluvlastníci v takové dohodě dohodnout, že velikost vzájemných spoluvlastnických podílů bude odchýlná od velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Domnívám se, že taková dohoda není vyloučena, avšak došlo by při ní fakticky k převodu části spoluvlastnických podílů poté, co by tyto byly vytvořeny dohodou podle § 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů.

Skutečnost, že vlastníkem všech jednotek v budově je jedna osoba, neznamená automatiky zánik vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Podle § 5 odst. 7 může taková osoba zůstat vlastníkem samostatných jednotek v domě, nebo může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Situace, kdy je jediná osoba vlastníkem všech jednotek v budově, může být výhodná, např. z hlediska poskytnutí zajištění. Pokud je osoba vlastníkem celé budovy, vázne zástavní právo zřízené vlastníkem automaticky na celé budově. Pokud však jsou v budově vymezeny jednotky, je možné zatížit zástavním právem pouze jednu z jednotek. Tato situace by mohla vést ke spekulativnímu rozdělení domu na jednotky, aniž by došlo zároveň k převodu první jednotky v domě. Tomu zabraňuje ustanovení § 7 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu až převodem vlastnictví k první jednotce. I když vlastník budovy učiní prohlášení vlastníka, kterým vymezí jednotky v domě, vlastnictví jednotek vznikne až převodem první jednotky v domě. To je částečně v rozporu s výše uvedeným názorem, že vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí se dosavadní vlastník budovy zapíše jako vlastník všech jednotek v domě vymezených v prohlášení.

Ustanovení § 6 zákona o vlastnictví bytů vyjmenovává náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Novela zákonem č. 103/2000 Sb. pouze upřesnila některé náležitosti smlouvy tak, aby odpovídaly požadavkům zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Obdobně jako u ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů je nutné u jednotky ve smlouvě o převodu jednotky uvést nejen číslo jednotky, ale i její pojmenování a umístění v budově.

Významné změny přinesla již několikrát zmiňovaná novela č. 103/2000 Sb., v uspořádání vzájemných vztahů vlastníků jednotek. Na rozdíl od předchozí právní úpravy je v současné době společenství vlastníků jednotek ze zákona právnickou osobou, která vykonává správu domu. Je to právnická osoba s omezenou právní způsobilostí. Může být nositelem pouze takových práv a povinností, která jsou součástí jejího předmětu činnosti. Předmět činnosti společenství vlastníků je ze zákona správa domu. Podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů má společenství vlastníků jako právnická osoba rovněž omezenou způsobilost k právním úkonům, neboť se může zavazovat pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným výše. Výše uvedené upřesnění činností společenství vlastníků přinesla novela č. 451/2001 Sb. a v této podobě je upravena dodnes. Hranice subjektivity společenství vlastníků a jeho způsobilosti k právním úkonům bude muset stanovit až soudní praxe.

Důvodová zpráva k zákonu č. 103/2000 Sb. v této souvislosti jako důvod vytvoření této speciální právnické osoby uvádí zejména negativní praktické zkušenosti s dosavadní právní úpravou. V průběhu legislativního procesu bylo toto ustanovení kritizováno, zejména s ohledem na skutečnost, že řada vlastníků jednotek již před účinností zákona č. 103/2000 Sb. založila zvláštní právnickou osobu, která se zabývá správou domu. Odkaz na zahraniční právní úpravy v této otázce není tak zcela jednoznačný. Např. německá právní úprava vlastnictví bytů sice upravuje podobně jako současné znění zákona o vlastnictví bytů pravidla rozhodování mezi jednotlivými

vlastníky, ale společenství vlastníků není samostatnou právníckou osobou a je spíše druhem společenství spoluvlastníků věci.⁴⁵

Podle § 10 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů se společenství vlastníků jednotek zapisuje do obchodního rejstříku. Zde je nutné poznamenat, že původní návrh zákona počítal s vytvořením zvláštního rejstříku společenství vedeným okresními úřady. I sama důvodová zpráva uvádí, že registrace v obchodním rejstříku by nebyla schůdná s ohledem na zvláštní typ právnícké osoby.

Právní úprava společenství vlastníků jako právnícké osoby je v porovnání s právní úpravou obchodních společností a družstev, které se rovněž zapisují do obchodního rejstříku, poměrně strohá. Ustanovení § 10 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, které upravuje povinné přílohy k návrhu na zápis do obchodního rejstříku, s kopiemi pro sbírku listin vůbec nepočítá. Ustanovení § 10 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů však odkazuje na § 27 a násl. obchodního zákoníku, tj. na ustanovení upravující obchodní rejstřík. Je proto zásadní otázkou, v jakém poměru jsou úpravy zákona o vlastnictví bytů a obchodního zákoníku.

V otázkách, které upravují oba zákony, bychom mohli považovat zákon o vlastnictví bytů jako zákon speciální. Takovou otázkou je již zmiňovaná otázka příloh k návrhu na zápis do obchodního rejstříku. Podle § 32 odst. 2 obchodního zákoníku musí být návrh na zápis do obchodního rejstříku doložen listinami o skutečnostech, které mají být do obchodního rejstříku zapsány, a listinami, které se zakládají do sbírky listin. Pokud bychom považovali zákon o vlastnictví bytů za zákon speciální, nebyly by do sbírky listin společenství vlastníků uloženy žádné listiny. Takový výklad je dle mého názoru v rozporu s principem publicity obchodního rejstříku.

Bez ohledu na výše uvedené se domnívám, že společenství vlastníků by se mělo podřídít úpravě obchodního rejstříku a mělo by přikládat k návrhu i listiny k založení do sbírky listin. Zákonem č. 261/2005 Sb., kterým se mimo jiné mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, došlo k zásadní změně Hlavy III. Obchodního zákoníku, upravující „Obchodní rejstřík“. Ustanovení § 32 odst. 1 upravuje návrh na zápis a to tak, že tento návrh lze podat pouze na formuláři s úředně ověřeným podpisem. Zároveň je zde upraveno v § 32 odst. 4, že Ministerstvo spravedlnosti stanoví vyhláškou závazné formuláře na podávání návrhů na zápis a seznam listin (příloh), které se k návrhům přikládají. Formuláře a seznam přikládaných listin Ministerstvo spravedlnosti

⁴⁵ Schwab, K. H. – Prütting, H.: Sachenrecht, str. 282

zároveň uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup; tato služba nesmí být zpoplatněna. Které z listin se do sbírky listin zakládají je však sporné, neboť z výčtu příloh k formuláři vyhlášky č. 250/2005 Sb. se společenstvím vlastníků nepočítá a výčet zde uvedený je nepochybně taxativní. Na případy osob zapisovaných do obchodního rejstříku, které nejsou upraveny obchodním zákoníkem, pamatuje ustanovení § 34 odst. 1, písm. d) obchodního zákoníku, který stanoví, že do obchodního rejstříku se zapisují další osoby, stanoví-li povinnost jejich zápisu zvláštní právní předpis. Tímto zvláštním právním předpisem bezpochyby je zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, konkrétně ustanovení § 10 odst.1. Výčet příloh, které se k návrhům přikládají dle ustanovení § 32 odst. 2 obchodního zákoníku, lze tedy pouze spatřit v ustanovení § 10 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, který stanoví, že k návrhu na zápis se přikládá: výpis z katastru nemovitostí pro dům s byty a nebytovými prostory; notářský zápis o průběhu první schůze shromáždění, na níž byly schváleny stanovy společenství a zvoleny orgány společenství, včetně listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na této schůzi a konečně schválené stanovy společenství. Konečné řešení tohoto problému bude pravděpodobně až na soudní praxi.

Zápisem do obchodního rejstříku se společenství vlastníků stává v souladu s § 2 odst. 2, písm. a) obchodního zákoníku podnikatelem. Zákon o vlastnictví bytů však nestanoví sankce za nesplnění povinnosti podat návrh na zápis do obchodního rejstříku. Zápis společenství vlastníků do obchodního rejstříku jako právnické osoby má přitom pouze deklaratorní charakter.⁴⁶ Lze tedy očekávat, že ne všechna společenství vlastníků budou skutečně evidována v obchodním rejstříku.

Zákonem o vlastnictví bytů není upravena řada dalších aspektů existence právnické osoby, které připadají v úvahu. Společenství vlastníků jako právnické osobě budou vznikat práva a povinnosti v souvislosti se správou domu. Společenství vlastníků jako právnická osoba bude jednat vlastním jménem a bude účastníkem závazkových právních vztahů. Pokud jde o závazky týkající se správy domu, mělo by je společenství vlastníků financovat způsobem, který bude v prohlášení vlastníka při vymezení jednotek v budově. Podle § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. I přes absenci výslovného odkazu je nutné dojít k závěru, že se na toto ručení použijí ustanovení občanského zákoníku o ručení vzniklého na základě

⁴⁶ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., str. 89

dohody účastníků - § 546 a násl. občanského zákoníku.⁴⁷ Ručení je již ze své podstaty závazkem akcesorickým a věřitelé proto musí v souladu s § 548 občanského zákoníku nejprve vyzvat primárního dlužníka a teprve pokud nesplní, mohou se domáhat plnění na ručiteli. Plnění ručitele však závazek primárního dlužníka, tj. společenství, nezaniká, ale mění se na regresní nárok vlastníka, který plnil za společenství.

V této souvislosti je rovněž nutné se zabývat otázkou možné aplikace zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání na společenství vlastníků. Podle § 1 a 1a zákona o konkursu a vyrovnání se tento zákon vztahuje na proces uspořádání majetkových poměrů dlužníka, který je v úpadku. Z působnosti zákona o konkursu a vyrovnání jsou výslovně vyjmuty územní samosprávné celky nebo jiné právnické osoby zřízené zákonem, jestliže stát převzal jejich dluhy nebo se za ně zaručil. Ačkoliv společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů splňuje podmínku zřízení zákonem, nesplňuje podmínku státní garance za své dluhy. Pokud by tedy společenství vlastníků splňovalo definici úpadku podle § 1 zákona o konkursu a vyrovnání, měl by výbor nebo pověřený vlastník jako jeho statutární orgán povinnost podat návrh na prohlášení konkursu nebo na vyrovnání. Nelze ani vyloučit návrh některého z věřitelů.

Společenství vlastníků jako právnická osoba podle § 9 zákona o vlastnictví bytů nevzniká u všech domů rozdělených na jednotky. Společenství vzniká pouze v domech s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce posledního z těchto vlastníků. Výjimka z tohoto pravidla je upravena v § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů a týká se budov, jejichž původním vlastníkem bylo družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů nebo družstvo vzniklé vyčleněním z původního družstva podle § 29 a toto družstvo plní povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000. V těchto případech vzniká společenství vlastníků až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství vlastníků platí ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů ve znění před novelou č. 103/2000 Sb. Touto úpravou byl nastolen právní dualismus určitým způsobem privilegující bytová družstva, která tak nadále mohou vykonávat funkci správce v domě

⁴⁷ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., str. 102

rozděleném na jednotky. Společenství vlastníků v těchto domech vzniká fakticky až v době, kdy jsou ostatní vlastníci jednotek schopni přehlasovat družstvo na shromáždění při přijetí usnesení o schválení stanov.

Domnívám se, že toto ustanovení bylo do novelizovaného znění zákona o vlastnictví bytů vloženo zcela neorganicky. Kromě toho je pravděpodobné, že samo společenství vlastníků nebude vykonávat správu domu a uzavře smlouvu s profesionálním správcem, kterým může být i výše zmíněné družstvo.

Znění § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů předpokládá, že do doby vzniku společenství se použití ustanovení § 9, 11 a 15 odst. 2 účinná před 1.7.2000. Podle původního znění § 11 odst. 5 a 6 zákona o vlastnictví bytů rozhoduje společenství vlastníků jednotek (nikoliv však jako právnická osoba) tříčtvrtinovou většinou všech hlasů, počítaných podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, o přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka. K přijetí usnesení o odvolání a ustanovení správce je zapotřebí pouze nadpoloviční většina všech hlasů. Domnívám se, že tato ustanovení obsahují určitý vzájemný rozpor, neboť i označení osoby správce je součástí prohlášení vlastníka, nicméně Barešová s Baudyšem tento rozpor nevidí.⁴⁸ Toto ustanovení tak umožňuje vlastníkům jednotek, kteří mají nadpoloviční podíl na společných částech domu, rozhodnout o změně správce, tj. např. odvolat správce – družstvo.

Pro splnění podmínky ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů účinného od 1.7.2000 je nutné, aby bytové družstvo vykonávalo správu v domě, který byl rozdělen na jednotky před 1.7.2000. Pak se výše uvedené dosavadní předpisy uplatní na rozhodování vlastníků jednotek v tomto domě i po 1.7.2000. Je ale otázkou, co se stane, pokud ještě před dosažením stavu, kdy má bytové družstvo menší než čtvrtinový spoluvlastnický podíl na společných částech domu, přestane být bytové družstvo správcem na základě rozhodnutí vlastníků jednotek. Dle mého názoru v takovém případě nebude nadále splněna podmínka § 9 odst. 4 a vznikne automaticky společenství vlastníků jako právnická osoba, samozřejmě za předpokladu, že jsou splněny další předpoklady jeho vzniku.

⁴⁸ viz Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., str. 650

Pokud se týká určení okamžiku vzniku společenství vlastníků jako právnické osoby podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, Fiala oprávněně kritizuje⁴⁹ vázanost tohoto okamžiku na doručení listiny osvědčující vlastnické vztahy k jednotce. Lze se domnívat, že pokud nebude např. katastr nemovitostí doručena listina opatřena doložkou o provedení vkladu vůbec, společenství vlastníků nevznikne, i když ostatní podmínky, tj. pět jednotek v době, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, bude splněn.

Ustanovení § 9 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů umožňuje společenství vlastníků uzavřít zástavní smlouvu, kdy předmětem zástavy bude jednotka včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Tato zástavní smlouva může být uzavřena pouze k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. O tomto ustanovení novely se v průběhu legislativního procesu vedly rozsáhlé diskuse. Původní návrh ministerstva pro místní rozvoj počítal s tím, že společenství vlastníků bude oprávněno zřídit zástavní právo k jednotce i bez souhlasu jejího vlastníka. Vzhledem ke své zjevné neústavnosti však bylo znění tohoto odstavce změněno tak, že společenství může uzavřít zástavní smlouvu pouze se souhlasem vlastníka jednotky. Tím pravděpodobně ztratilo toto ustanovení své opodstatnění, neboť vzhledem k nutnému souhlasu vlastníka se ve svém důsledku výrazně neliší od situace, kdy zástavní smlouvu k jednotce uzavře k zajištění závazku společenství sám vlastník jednotky.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje povinné orgány společenství, kterými jsou shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství, popř. ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru. Společenství si může ve stanovách zřídit ještě další orgány. První shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Pokud shromáždění volí orgány společenství nebo jsou schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být o průběhu shromáždění pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství. Nekonání shromáždění, popř. neschválení stanov či nezvolení orgánů společenství není sankcionováno, ale nedostatek tohoto projevu vůle vlastníků jednotek je nahrazen zákonnou úpravou. Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se podle § 9 odst. 10 první poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády (nařízení vlády č. 371/2004 Sb.). Pokud nedojde k volbě orgánů

⁴⁹ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., str. 85

společenství, plní funkci orgánů společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dne jeho vzniku.

V ustanovení § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů se uvádí, že v případě družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny. Obsah tohoto ustanovení by logicky spíše navazoval na text ustanovení § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, které hovoří o nezvolení orgánů společenství a nikoliv o neschválení stanov, jak je tomu u odst. 10.⁵⁰ Je však otázkou, na jaké případy má ve skutečnosti toto ustanovení dopadat. Pokud jde o případy, kdy společenství vlastníků v souladu s § 9 odst. 4 doposud nevzniklo, je toto ustanovení nepoužitelné, neboť právní poměry vlastníků jednotek se řídí předpisy účinnými do 1.7.2000. Po vzniku společenství pak ze zákona vykonává správu toto společenství.

Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Ačkoliv to zákon výslovně nestanoví, jednání za výbor navenek odpovídá jednání jménem právnické osoby. Zákon stanoví rozdílná pravidla pro písemné právní úkony a ostatní jednání. Písemné právní úkony musí být provedeny podpisem předsedy výboru a dalším členem výboru. U pověřeného vlastníka stačí podpis tohoto vlastníka. Výbor musí mít alespoň 3 členy a funkční období jeho členů činí 2 roky. Stejně funkční období je stanoveno i pro pověřeného vlastníka, který plní funkci místo výboru. Výbor, resp. jeho členové jsou voleni shromážděním vlastníků jednotek, a to nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků, tj. většinu kvalifikovanou oproti běžnému rozhodování shromáždění vlastníků § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Zákona však neupravuje případy mimořádného ukončení funkčního období člena výboru. Je otázkou, zda se může člen výboru vzdát své funkce, resp. odstoupit. Např. obchodní zákoník v § 66 odst. 1 výslovně stanoví možnost členům statutárních a jiných orgánů společenství odstoupit z funkce. Vedle tohoto zákona o vlastnictví bytů neupravuje ani postup hlasování při rozhodování výboru, ani kvórum pro jeho rozhodování, přestože jde nepochybně o kolektivní orgán. K zániku členství člena výboru může dojít také jeho smrtí. Do doby zvolení nového člena by mohl tak být výbor

⁵⁰ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., str. 88

ochromen ve své činnosti. Lze pravděpodobně doporučit tyto otázky upravit ve stanovách společenství. Vzhledem k tomu, že zákon nestanoví pro jejich úpravu žádné hranice, je nutné dospět k názoru, že vlastníci mohou tyto otázky upravit zcela volně. Obdobný problém v závažnějším rozsahu může nastat pokud zemře pověřený vlastník. V tom okamžiku neexistuje osoba, která je oprávněna jednat jménem společenství vlastníků. Je otázkou, zda lze v takovém případě použít ustanovení § 9 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, které upravuje jednání jménem společenství, pokud se nesejde první schůze shromáždění nebo pokud nejsou zvoleny orgány společenství. Bylo by zřejmě možné uvažovat o analogické aplikaci pouze částečně, neboť ve vzdálenějším časovém okamžiku po vzniku společenství by nebylo praktické, aby jednali vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

Zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 9 odst. 14 stanoví nezbytné náležitosti stanov společenství vlastníků. Jsou jimi sídlo společenství a jeho název, který musí obsahovat označení domu, pro který vzniklo a musí obsahovat slovo „společenství“. Stanovy musí dále obsahovat předmět činnosti společenství, kterým je ze zákona správa domu, dále orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání, práva a povinnosti členů společenství, způsob úhrady nákladů spojených se správou domu a způsob nakládání s majetkem společenství.

Ustanovení § 9 odst. 15 zákona o vlastnictví bytů vyjmenovává způsoby zániku společenství. Dle tohoto odstavce společenství zaniká dne zániku domu nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7, která upravují způsoby sjednocení domu v právním smyslu.

Zákon o vlastnictví bytů upravuje pravidla pro způsob rozhodování shromáždění společenství vlastníků. Shromáždění se schází z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, které mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů s určitými modifikacemi pro některá rozhodnutí.

Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu byl zúžen. Původně obsahoval § 11 odst. 9 pravidlo, že katastrálnímu úřadu bylo nutné hlásit všechny změny, které se týkaly obsahu prohlášení vlastníka.

Ustanovení § 13 zákona o vlastnictví bytů upravuje práva a povinnosti vlastníků jednotek. Rozsah těchto práv v zásadě odpovídá spoluvlastnickému podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, není-li mezi vlastníky dohodnuto jinak. Vlastník jednotky je mimo jiné povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Výklad znění tohoto ustanovení, zejména vymezení okruhu osob, které s vlastníkem jednotky jednotku užívají má dle mého názoru význam v některých případech uplatňování náhrady škody. Např. nájemce jednotky (celé jednotky), kterou užívá sám, tj. nikoliv spolu s vlastníkem způsobí škodu svému sousedovi – vlastníkovi sousední jednotky.

Pro nájem bytu platí podle ustanovení § 13 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů příslušná ustanovení občanského zákoníku. Ta ustanovení nájemci povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Dle mého názoru proto ve výše uvedeném případě stíhá povinnost odstranit závady primárně nájemce bytu a nikoliv jeho vlastníka. Domnívám se, že v tomto případě nelze použít ustanovení § 13 odst. 2 věta druhá zákona o vlastnictví bytů o zástavním právu.

Zvláštní sankci za neplnění povinností vlastníka jednotky obsahuje ustanovení § 14 zákona o vlastnictví bytů, které umožňuje společenství nebo některému z vlastníků navrhnout u soudu prodej jednotky vlastníka, který zasahuje do práv ostatních vlastníků takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon, a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu. Obě tyto podmínky musí být splněny kumulativně. Určité nejasnosti vyvolávají v literatuře otázky postupu soudu v tomto řízení a dále rovněž postavení původního vlastníka po nuceném prodeji jednotky, zejména otázka možné bytové náhrady při vyklizení původního vlastníka z bytu.

K zajištění pohledávek vlastníků jednotek z povinností přispívat na náklady spojené se správou domu, které byly pravomocně přisouzeny, vzniká dnem právní moci rozhodnutí vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného dlužníka.

Ačkoliv v českém právní řádu neplatí zásada superficies solo cedit, objevují se jistě žádoucí tendence po sjednocení vlastnického práva k pozemku a stavbě. V případě odlišných vlastníků pozemku a stavby je nezbytné upravit práva vlastníka stavby k pozemku tak, aby mohl předmět svého vlastnictví užívat. Obdobně toto platí i u

stavby, která je z právního hlediska rozdělena na jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů. Zákon o vlastnictví bytů v § 21 upravuje povinnost vlastníka budovy, která je zároveň vlastníkem pozemku, převést na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Označení pozemku, které je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů je obligatorní náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Domnívám se, že výklad ustanovení o převodu vlastnictví pozemku spolu s vlastnictvím jednotky nevyvolává pochybnost.

Určité sporné otázky však vyvolává případ, kdy původní vlastník budovy převádějící jednotlivé jednotky není zároveň vlastníkem pozemku. Řešení této situace by měl obsahovat § 21 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Podle tohoto ustanovení by měla platit obdobná úprava, jako v případě, kdy je vlastník budovy převádějící jednotky zároveň vlastníkem pozemku. Ustanovení § 21 odst. 4 stanoví vlastníkově pozemku povinnost upravit práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Praxe ukázala, že z této právní úpravy zcela jednoznačně nevyplývá, ke kterému časovému okamžiku v procesu rozdělení budovy na jednotky a jejich převodů musí být právo k pozemku upraveno. Vedle toho je nutné rovněž mít na zřeteli ustanovení § 20 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví, že práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám. Podle tohoto ustanovení by se dalo usuzovat, že i přes výslovnou úpravu vlastníka pozemku musí na nové vlastníky jednotek přejít ze zákona právo k pozemku, které má dosavadní vlastník budovy.⁵¹

Ustanovení § 4 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů stanoví mezi náležitostmi prohlášení vlastníky budovy rovněž označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 zákona o vlastnictví bytů a dále výčet práv a závazků týkajících se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Domnívám se, že přestože všechna výše uvedená ustanovení zákona o vlastnictví bytů nejsou navzájem zcela

⁵¹ viz Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář., str. 149

souladná, lze se domnívat, že dosavadní vlastník budovy má s ohledem na analogickou aplikaci § 21 odst. 1 – 3 povinnost zajistit, aby práva k pozemku byla upravena, neboť jak bylo již řečeno výše, práva k pozemku dosavadního vlastníka budovy přecházení na nabyvatele jednotek. Domnívám se, že bez této úpravy by nemělo být prohlášení vlastníka a zejména vklad vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí provedeno.

V praxi však existuje řada domů, které jsou postaveny na cizích, zejména státních pozemcích, u nichž vztah vlastníka budovy k pozemku není řešen vůbec, nebo dosavadní vlastník budovy, většinou bytové družstvo, má k pozemku právo trvalého užívání podle § 70 hospodářského zákoníku.

Novela zákona o vlastnictví bytů se pokusila vyřešit mimo jiné i tuto problematiku rozdílného vlastnictví stavby a pozemku u bytových domů zejména ve vlastnictví bytových družstev, u kterých došlo k převodu jednotek členům družstva, bez současné úpravy vztahů k pozemku, na kterém dům stojí. Vlastníci pozemků a jednotek měli šestiměsíční období – od 1.7.2000 do 31.12.2000 na úpravu práv vlastníků jednotek k pozemku. V opačném případě vzniklo podle § 21 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů dnem 1.1.2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Ohledně výše této náhrady ponechává právní úprava prostor pro dohodu zúčastněných stran. Pokud k dohodě nedojde, rozhodne soud, zpravidla na návrh vlastníka pozemku.⁵²

Ve snaze sjednotit vlastnictví pozemku a stavby, doplnila novela zákona o vlastnictví bytů občanský zákoník o přechodná ustanovení s účinností od 1.7.2000. Podle těchto ustanovení se právo trvalého užívání pozemku podle § 70 zákona č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, zastaveného budovou nebo stavbou ve vlastnictví osoby, v jejíž prospěch bylo právo trvalého užívání zřízeno, a pozemku na něj navazujícího, jestliže takový pozemek souvisí s provozem této budovy nebo stavby a které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. 1.7.2000), mění uplynutím jednoho roku ode dne účinnosti novely na vlastnictví právnické osoby, v jejíž prospěch bylo toto právo zřízeno. Obdobně se tato úprava vztahuje na právo výpůjčky nebo nájmu, kterými bylo nahrazeno právo trvalého užívání pozemku, pokud bylo zřízeno ve prospěch bytového družstva nebo ve prospěch toho, komu byl převeden byt nebo nebytový prostor do vlastnictví podle § 23 zákona o vlastnictví bytů.

⁵² V tomto smyslu se vyjadřuje i důvodová zpráva k novele č. 103/2000 Sb. – Parlamentní tisk č. 268

Pokud právnická osoba, v jejíž prospěch bylo výše uvedené právo zřízeno, nepožádá stát o jeho změnu na vlastnictví ve lhůtě jednoho roku ode dne účinnosti nové úpravy, ke změně práva na vlastnictví nedojde a právo trvalého užívání podle odst. 4 nového § 879c občanského zákoníku zanikne uplynutím lhůty jednoho roku ode dne účinnosti novely. Podmínka žádosti je stanovena pouze u osob právnických. Z toho lze tudíž dovodit, že fyzické osoby, kterým byl převeden byt nebo nebytový prostor podle § 23 zákona o vlastnictví bytů, nemusí žádat o změnu práva k pozemku (nájem, výpůjčka) a ke změně dochází automaticky po uplynutí lhůty jednoho roku ode dne účinnosti novely.

Výše uvedené ustanovení novely zákona o vlastnictví bytů se ukázalo být velmi nepřesně formulováno. Na jedné straně se vztahuje na všechny trvalé uživatele bez ohledu na jejich vztah k bytovému vlastnictví, na druhou stranu však znění § 879c odst. 1 občanského zákoníku omezuje platnost tohoto ustanovení pouze na osoby, v jejichž prospěch bylo právo trvalého užívání zřízeno. Proto byl občanský zákoník s účinností od 1.1.2001 opětovně novelizován zákonem č. 367/2000 Sb., který do něj vložil §§ 879d a 879e. Tato dvě nová ustanovení mají ke stávajícímu § 879c pouze doplňující charakter. Podle § 879d se pro účely § 879c osobou, v jejíž prospěch bylo zřízeno právo trvalého užívání, rozumí i bytové družstvo nebo sdružení občanů, které vzniklo anebo se považuje za vzniklé podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, pokud na takovéto bytové družstvo nebo sdružení občanů přešlo právo trvalého užívání uvedené v § 879c odst. 1. Ustanovením § 879e pak byla možnost nabytí vlastnictví k pozemku rozšířena i na případy, kdy došlo ke zřízení práva výpůjčky nebo nájmu k pozemku nejpozději do 31.12.2000 ve prospěch toho, komu byl převeden byt nebo nebytový prostor do vlastnictví podle § 23 zákona o vlastnictví bytů.

Domnívám se však, že ani toto zpřesnění nevyřešilo všechny možnosti, které vznikají při převodu jednotek do vlastnictví. Podle ustanovení §§ 879c – 879d může být kromě vyjmenovaných právnických osob oprávněnou osobou pouze ten, komu byl převeden byt nebo nebytový prostor do vlastnictví podle § 23 zákona o vlastnictví bytů, tj. fyzická osoba – nájemce – člen družstva. Zákon však neřeší otázku, co se stane s právem osoby, na kterou osoba uvedená v předchozí větě jednotku převedla.

Dle mého názoru ne zcela jednoznačně se ustanovení občanského zákoníku vypořádávají s otázkou plurality oprávněných osob. Pokud bylo právo trvalého užívání zřízeno k jednomu pozemku společně více osobám, stávají se podle § 879c odst. 1 tyto

osoby spoluvlastníky se stejnými podíly. Zákon však nedává zcela jednoznačnou odpověď na otázku, zda toto ustanovení se analogicky použije i na právo výpůjčky nebo nájmu podle § 879c odst. 2.

Dle mého názoru právo výpůjčky nebo nájmu musí být zřízeno jako společné právo vždy, je-li zřízeno ve prospěch minimálně dvou vlastníků jednotek. U smlouvy o výpůjčce vznikne podle § 659 občanského zákoníku vypůjčitelovi právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat. Předmětem smlouvy je věc, tj. věc celá, popř. její konkrétně určená část. Je samozřejmě možné, aby na straně vypůjčitele vystupovalo více subjektů, jako společných vypůjčitelů – typicky vlastníci jednotek v domě s určitým vzájemným poměrem užívacího oprávnění. Odporovalo by však podstatě výpůjčky, aby vypůjčitel byl oprávněn samostatně užívat pouze ideální část věci – pozemku tak, jak se objevuje v některých smlouvách s vlastníky jednotek. Taková smlouva by byla dle mého názoru neplatná. Obdobná úvaha platí i pro nájem pozemku.

Pokud vystupuje na straně nositelů práva nájmu nebo výpůjčky u domu rozděleného na jednotky pluralita osob, mají mezi sebou určitým způsobem vypořádány poměry v jakém se na právu podílejí, zpravidla podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pokud bychom použili analogicky ustanovení § 879c odst. 3, staly by se oprávněné osoby spoluvlastníky se stejnými podíly, což by odporovalo ustanovení § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů a vznikla by jim povinnost vzájemného převodů podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu.

Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popř. vlastník budovy povinnost podle § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Oprávněnou osobou podle tohoto stanovění je pouze nájemce takového bytu, k němuž nevzniklo vlastnické právo podle dosavadních právních předpisů nebo převodem první jednotky v domě, jestliže byl nájem sjednán s vlastníkem bytu fyzickou osobou. Nájemce je podle § 22 odst. 1 oprávněn přijmout nabídku učiněnou pronajimatelem do 6 měsíců ode dne jejího doručení. Vedle toho má nájemce podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů do jednoho roku po uplynutí šestiměsíční lhůty právo na přednostní nabytí za podmínek § 606 občanského zákoníku. Nabídka převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Pokud se nájemce rozhodne tuto nabídku využít, je povinen uzavřít smlouvu do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo zaniká.

Nabídka vlastníka v rámci práva první koupě je svou povahou návrhem na uzavření smlouvy a musí proto obsahovat všechny náležitosti takového právního úkonu. Zákon sice nestanoví její písemnou formu, ale judikatura se přiklání k požadavku písemné formy.⁵³ Zákon nestanoví ani výši ceny, jaká by měla být v nabídce uvedena. Její výše je tak omezena pouze obecnou úpravou zákazu zneužití hospodářského postavení prodávajícím podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Šestiměsíční lhůta podle § 22 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů neběží po dobu řízení o určení platnosti či neplatnosti nabídky. V této souvislosti uvádí Fiala dvě možné varianty výkladu tohoto ustanovení.⁵⁴ Jednak že lhůta neběží po celou dobu řízení bez ohledu na jeho výsledek, nebo je běh lhůty závislý na výsledku řízení. Zatímco druhá varianta by lépe bránila zneužití práva žalovat na neplatnost nabídky, neodpovídá však jazykovému výkladu citovaného ustanovení.

Sporné otázky vyvolává také vzájemný vztah jednoroční a tříměsíční lhůty. Obě lhůty mají charakter lhůt prekluzivních. Otázkou zůstává, kdy k této prekluzi skutečně dojde, pokud bude nabídka podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů učiněna tak, že tříměsíční lhůta uplyne až po uplynutí jednoroční lhůty. Fiala v souvislosti s těmito výkladovými problémy doporučuje využití ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku o dobrých mravech.⁵⁵

⁵³ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. Zn. 20 C 370/97 publikovaný v Soudních rozhledech č. 10/99

⁵⁴ Fiala, J.: Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví, in Bulletin advokacie č. 1/1995, str. 25

⁵⁵ Fiala, J.: Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví, in Bulletin advokacie č. 1/1995, str. 28

II.3 Věcná břemena

Dalším věcným právem, na základě kterého může osoba uspokojovat své bytové potřeby, je věcné břemeno k cizí nemovitosti, k domu nebo jeho části. Původní text občanského zákoníku úpravu věcného břemene neobsahoval. Možnost zřídit věcné břemeno zavedla do občanského zákoníku až novela zákonem č. 131/1982 Sb. Tato ustanovení o věcných břemenech byla dále nahrazena zákonem č. 509/1991 Sb. dnešní právní úpravou věcných břemen v § 151n a násl. občanského zákoníku.

Věcné břemeno podle ustanovení § 151n občanského zákoníku omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti přechází spolu s vlastnictvím věci na nabyvatele. Osobní věcné břemeno zaniká smrtí, resp. zánikem oprávněného. Holub s Borovským vyslovují v souvislosti s osobními věcnými břemeny názor, že oprávněnou osobou může být v tomto případě pouze osoba fyzická.⁵⁶ Naproti tomu Barešová s Baudyšem uvádějí rozsudek Krajského soudu v Brně, který vyjadřuje názor opačný.⁵⁷ Domnívám se, že z jazykového výkladu právní úpravy věcných břemen nelze dovodit vyloučení právnických osob z okruhu osob oprávněných z osobních věcných břemen. V případě užívacích práv k bytům a obytným budovám by mohla právnická osoba užívat tyto prostory např. k ubytování svých zaměstnanců. V této otázce je možné poukázat na určitou analogii s posuzováním výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku u pronajimatele – právnické osoby (viz dále bod 3.1.2.4.).

Ustanovení § 151n odst. 3 občanského zákoníku výslovně počítá s právem odpovídajícím věcnému břemenu, které opravňuje oprávněnou osobu k užívání cizí nemovitosti. Toto ustanovení zároveň stanoví oprávněnému povinnost nést přiměřené náklady na zachování a opravy užívané věci. Užívá-li věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání věci. Věcné břemeno se tak nemusí vztahovat k celé nemovitosti, ale i jen k její části. Takovou částí může být jakákoliv dostatečně určitá část nemovitosti, např. byt, ale i jiná část, např. část bytu apod.

⁵⁶ Borovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, str. 196

⁵⁷ rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. Zn. 35 Ca 91/97 publikovaný v knize Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., str. 394

Věcné břemeno vzniká písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona a také vydržením. Vzniká-li věcné břemeno na základě rozhodnutí soudu, může se tak dít pouze v případech, které zákon výslovně upravuje.⁵⁸ Těmito případy jsou zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 odst. 3 občanského zákoníku a uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby zřízené na cizím pozemku, ač na to nemá právo podle § 135c odst. 3 občanského zákoníku.

Věcné břemeno může rovněž vzniknout vydržením. Pro vydržení práva odpovídajícímu věcnému břemenu platí obdobně ustanovení § 134 občanského zákoníku. Předpokladem vydržení je zejména dobrá víra držitele práva odpovídajícímu věcnému břemenu o tom, že je oprávněn toto právo vykonávat. Dobrou víru držitele je přitom nutno posuzovat objektivně, nejen podle subjektivního přesvědčení držitele.⁵⁹ Toto přesvědčení musí být podloženo důvodem opravňující k takovému přesvědčení, tedy okolnostmi svědčící o poctivosti nabytí práva.⁶⁰ Soud neuznal jako právní důvod založení dobré víry pouze ústní ujištění převodce nemovitosti, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu.⁶¹ Analogicky podle § 134 občanského zákoníku musí pro úspěšné vydržení uplynout nepřetržitá desetiletá vydržecí doba. Předmětem vydržení ale musí být skutečně právo, které je způsobilé být obsahem věcného břemene. Dle soudní judikatury takovým právem není např. právo osobního užívání bytu podle dřívějších právních předpisů, nyní právo nájmu bytu.⁶² Nájem má v českém právu charakter obligačního a nikoliv věcně-právního vztahu. Jde o odlišné právní instituty.

Pokud vzniká věcné břemeno smlouvou, musí tato smlouva splňovat všechny obecné požadavky na právní úkony a dále dostatečně určitý projev účastníků smlouvy, kterým zřizuje věcné břemeno. Pokud je jednou smluvní stranou nezletilý, vyžaduje uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene schválení soudem, neboť nejde o běžnou

⁵⁸ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. Zn. 13 Co 364/95 publikovaný v časopise Právní rozhledy 9/1996, str. 423

⁵⁹ Knapp, V. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Macková, M. – Mikeš, J. – Radvanová, S.: Občanské právo hmotné, Svazek I., str. 216

⁶⁰ viz rozhodnutí publikované v Bulletinu NS pod číslem 26/88

⁶¹ viz rozsudek Nejvyššího soudu v ČR, sp. zn. 2 Cdon 431/96 publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 5/99, str. 269

⁶² viz rozsudek Nejvyššího soudu v ČR sp. zn. 26 Cdo 2080/98 publikovaný v časopise Soudní judikatura nebo rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 17/96 ze dne 31.5.1996 publikovaný v knize Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., str. 390

záležitost ve smyslu § 28 občanského zákoníku.⁶³ Věcné břemeno lze zřídit i k bytu jako samostatné věci v právním smyslu podle § 72/1994 Sb. V případě takového věcného břemene soud dospěl k závěru, že při zřízení věcného břemene k jednotce je vlastník jednotky oprávněn zřídit věcné břemeno i ke společným částem domu – spoluužívání těchto společných prostor, aniž by k tomu měl souhlas ostatních spoluvlastníků těchto společných prostor⁶⁴, mimo jiné také proto, že zákon o vlastnictví bytů ustanovení o spoluvlastnictví vylučuje.

Věcné břemeno je věcným právem k věci cizí, a proto může být zřízeno pouze ve prospěch osoby odlišné od vlastníka, popř. spoluvlastníka nemovitosti. Užívání nemovitosti jednotlivými spoluvlastníky se řeší dohodou spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí. Zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby již není hospodařením se společnou věcí, ale nakládání s touto věcí. Je-li proto nemovitá věc ve spoluvlastnictví více osob, může každá z těchto osob nakládat pouze se svým spoluvlastnickým podílem a nikoliv z celou společnou věcí.⁶⁵ Se zřízením věcného břemene ke společné věci by proto museli souhlasit všichni spoluvlastníci.

Podle § 151o odst. 1 občanského zákoníku je k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům nutný vklad do katastru nemovitostí. Nicméně některé způsoby vzniku věcných břemen již pojmově vznikají bez ohledu na jejich vklad do katastru nemovitostí (např. vydržení, vznik věcného břemene na základě rozhodnutí státního orgánu nebo ze zákona). Rovněž u nemovitostí, které se nezapisují do katastru nemovitostí, není možný zápis věcného břemene do katastru nemovitostí. Soud vyslovil názor, že přestože tak zákon výslovně nestanoví, u těchto nemovitostí vznikají věcná břemena již účinností smlouvy, obdobně jako u vzniku vlastnického práva u těchto nemovitostí podle § 133 odst. 3 občanského zákoníku.⁶⁶

Rozsah oprávnění oprávněné osoby z věcného břemene závisí především na obsahu právního aktu, kterým věcné břemeno vzniká. V případě věcného břemene, které má zajistit uspokojování bytových potřeb oprávněného, by obsahem práva odpovídajícímu

⁶³ viz rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 5/97 ze dne 25.4.1997 publikovaný v knize Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, str. 391

⁶⁴ viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 47/97 ze dne 7.11.1997 publikovaný v knize Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář, str. 394

⁶⁵ Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., str. 385

⁶⁶ viz rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Co 40/97 publikovaný v Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář., str. 392

věcnému břemenu mělo být bezplatné užívání nemovitosti, popř. její části k účelu bydlení. Právo užívat nemovitost má nejen oprávněný sám, ale i jeho manžel popř. další členové domácnosti. Jim vzniká odvozený právní důvod bydlení, který je závislým na právu užívat dům nebo byt oprávněným z věcného břemene.⁶⁷ Tento výklad se opírá mimo jiné i o vzájemnou vyživovací povinnost manželů a jejich povinnost společného bydlení. Uživací právo k domu nebo bytu může být spojeno i s určitými službami.

Literatura zdůrazňuje nutnost přesného vymezení předmětu užívání i způsobu jeho užívání.⁶⁸ Zejména případy, kdy je nemovitost nebo např. i část bytu užívána společně s vlastníkem zatížené věci. Věcné břemeno může být zřízeno i ve formě spoluužívání nemovitosti, např. manželům. Oprávněnými osobami jsou pak všechny osoby, kterým je takové věcné břemeno zřízeno. V případě manželů, oprávněných osob, má takové uspořádání zejména tu výhodu, že pokud zanikne právo odpovídající věcnému břemenu jednoho z manželů, např. smrtí, druhý manžel nemá povinnost se z předmětné nemovitosti vystěhovat, neboť jeho oprávnění nemovitost užívat nebylo závislé na právu manžela. V souvislosti s užívacími právy k nemovitostem je nutné mít na zřeteli, že i u vztahů založených na základě věcných břemen se analogicky uplatní ustanovení občanského zákoníku o sousedských právech.

Dispozice se zatíženou nemovitostí nemají vliv na trvání věcného břemene, která až na výjimky přechází na nabyvatele nemovitosti. Tyto výjimky se objevují zejména v rámci výkonu soudního rozhodnutí prodejem nemovitostí před účinností novely č. 30/2000 Sb. nebylo dle mého názoru v otázce převzetí věcných břemen vydražitelem zcela jednoznačně vykládáno. Ustanovení § 336 občanského soudního řádu účinného do 1.1.2000 ukládalo při stanovení ceny prodávané nemovitosti odhadnout i závazky, které musí vydražitel převzít bez započetí na nejvyšší podání, a závady, které vydražitel převezme se započtetím na nejvyšší podání. Toto ustanovení přitom odkazovalo na § 336m odst. 1 a 2 občanského soudního řádu, které mělo stanovit, které závady musí vydražitel převzít bez započetí na nejvyšší podání. Podle § 336m odst. 1 musel vydražitel převzít bez započetí na nejvyšší podání, pokud tak stanovil zvláštní právní předpis a dále nájemní práva. Takovými věcnými břemeny byly podle výkladu tohoto

⁶⁷ viz rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/93 publikovaný v Bulletinu vrchního soudu pod č. Rc 6/94

⁶⁸ Pekárková, V. – Sladký, P.: Smluvní zřizování věcného břemene užívání bytu v rodinném domku, in Socialistická zákonnost, 1/1989

ustanovení věcná břemena uložená zákonem.⁶⁹ Ostatní věcná břemena vydražitel převzal podle § 336m odst. 2 občanského soudního řádu pouze tehdy, dostal-li na ně plnou úhradu z rozdělované podstaty. Učebnice Civilní právo procesní ale uvádí⁷⁰, že dražba (resp. změna v osobě vlastníka) se nedotkne věcných břemen, která pro své fyzické sepětí se zatíženou nemovitostí jsou od ní neoddělitelná. Učebnice vyslovuje názor, že vydražitel musí převzít bez započtení na nejvyšší podání věcná břemena, jímž odpovídající oprávnění je spjato s vlastnictvím jiné nemovitosti. Jako věcná břemena, která při dražbě zanikají, nebo která vydražitel převezme se započtením na nejvyšší podání označuje učebnice věcná břemena, jímž odpovídající oprávnění svědčí určité osobě. Domnívám se, že takové rozdělení nemělo oporu v úpravě občanského soudního řádu. I komentář k občanskému soudnímu řádu⁷¹ u § 336m uvádí a s jeho argumentací lze souhlasit, že bez započtení na nejvyšší podání vydražitel převzal věcná břemena, která vyplývala zejména ze zvláštních předpisů. Ostatní věcná břemena nezaniknou jen tehdy, jestliže je možné z rozsahu rozdělované podstaty podle zásad vyjádřených v § 337 občanského soudního řádu plně uhradit částku, na kterou bylo věcné břemeno oceněno. Náhrady za zaniklá i převzatá břemena byly v rámci pořadí rozvrhu stanoveny ve stejné skupině jako pohledávky vymáhajícího věřitele.

V občanském soudním řádu účinném od 1.1.2000 je úprava případného zániku věcných břemen v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí obsažena zejména v § 336a odst. 1 písm. c) určí soud závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. Odstavec 2 téhož paragrafu dále stanoví, že těmito závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž to zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitosti zatěžovala i nadále.

Věcná břemena zanikají podle ustanovení § 151p odst. 1 rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Věcná břemena mohou zaniknout i smlouvou mezi oprávněným a povinným spolu s následným vkladem do katastru nemovitostí. Ze zákona zaniká věcné břemeno podle § 151p odst. 2 občanského zákoníku tehdy, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu využívání její nemovitosti. Přechodnou nemožností výkonu práva věcné

⁶⁹ Winterová, A. – Pokorný, M. – Rubeš, J.: Občanský soudní řád a předpisy související. Poznámkové vydání s judikaturou, 6. aktualizované a přepracované vydání, Linde Praha, a.s. 1996, str. 374

⁷⁰ Winterová, A. a kol.: Civilní právo procesní, vysokoškolská učebnice. Linde Praha, a.s., 1999, str. 551

⁷¹ Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárová, M. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář., str. 951

břemeno nezaniká. Právní událost, tj. smrtí nebo zánikem oprávněného zaniká také věcné břemeno, které je zřízeno ve prospěch určité osoby.

Věcné břemeno může být podle § 151p odst. 3 občanského zákoníku zrušeno i rozhodnutím soudu, pokud vznikne změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Soud může rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Soud v tomto případě dovodil, že ustanovení § 151p odst. 3 občanského zákoníku je ochranou povinného z věcného břemene a proto pouze on je subjektem, který se může domáhat zrušení věcného břemene.⁷² Rozhodující pro posouzení, zda došlo ke změně poměrů je podle názoru soudu porovnání stavu v době rozhodování soudu se stavem v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno a nikoliv v době, kdy došlo k přechodu vlastnického práva k nemovitosti zatížené věcným břemenem.⁷³

Je třeba se také zmínit o věcných břemenech, které vykazují některé odlišnosti od obecné úpravy věcných břemen v občanském zákoníku. Těmito věcnými břemeny jsou věcná břemena vzniklá podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Zvláštní úprava se týká bytů, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy. Ze zákona vzniklo ve prospěch družstva nebo jeho právního nástupce věcné břemeno. Obsahem tohoto věcného břemene jsou omezení vlastníka vyjmenovaná v zákoně. Na nájemní vztahy k bytům získaných nástavbou nebo vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu, včetně výpočtu nájemného. Práva a povinnosti pronajímatele vykonává družstvo nebo jeho právní nástupci, pokud nebylo mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak. Nájemné hradí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu platí nájemce vlastníku budovy. Za náhradu za omezení vlastnického práva vlastníka budovy se považuje podle § 28d odst. 2 zákona č. 42/1992 Sb. zhodnocení domu pořízením bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby a vestavby.

⁷² viz rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 11 Co 632/97 ze dne 20.10.1997, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 16/1998 pod číslem 109, str. 357

⁷³ viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 269/96 ze dne 25.6.1998, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 23/1998 pod číslem 166, str. 531

III Závazkové vztahy

III.1 Nájem bytu

III.1.1 Historické ohlédnutí

Jednou z právních forem uspokojování bytových potřeb je možnost bydlení v cizí nemovitosti na základě obligačního titulu. Takovým titulem může být podle platné právní úpravy nájemní smlouva.

Nájemní smlouva je historicky starým právním institutem. Již římské právo znalo nájemní smlouvu jako smlouvu konsensuální, a to ve třech základních formách: location conductio rei, location conductio operarum a locatio conductio operis. Z nich pouze prvně uvedený typ se týkal nájmu věci. V různých obměnách se nájemní smlouva udržela v právním řádu dodnes.

Nyní platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ve svém původním znění opustil klasický institut nájmu a nahradil ho zvláštním právním institutem osobního užívání. Nájem byl ponechán pouze pro případ nájmu zemědělských pozemků. Osobní užívání zahrnovalo osobní užívání bytů, jiných obytných místností, místností nesloužících k bydlení a pozemků. Dle právní teorie⁷⁴ tato právní forma umožňovala přivlastňování užité hodnoty věci s účelovým určením pro osobní spotřebu bez toho, aby k nim občané nabyli vlastnické právo. Právním základem tohoto přivlastňování bylo subjektivní právo, které netvořilo součást obsahu vlastnického práva, ale představovalo samostatné, od vlastnického práva oddělené užívací právo. Věc, která byla předmětem práva osobního užívání, zůstala stále předmětem tzv. socialistického společenského vlastnictví.

Právní institut osobního užívání byl charakterizován několika základními znaky. Na uživatele přecházela většina oprávnění, které má většinou vlastník věci, jako věc držet, užívat a s ní i částečně disponovat. Pro vznik osobního užívání bylo nezbytné rozhodnutí příslušného státního orgánu, na základě kterého vzniklo občanovi právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o osobním užívání. Předmětem osobního užívání mohly být pouze nemovitosti nebo jejich součásti. Účastníky tohoto právního vztahu musely být vždy na jedné straně tzv. socialistické organizace a na druhé straně fyzické

⁷⁴ Lazar, J. – Švestka, J. a kol.. Občanské právo hmotné, I. Svazek, Panorama, Praha 1987, str. 308

osoby; mělo neomezené časové trvání, bylo vždy účelově určeno podle jeho předmětu a bylo v zásadě právem úplatným. Zvláštní institut osobního užívání působil určité problémy při svém teoretickém zařazení,⁷⁵ navíc jednotlivé druhy osobního užívání (bytů, pozemků) se od sebe lišily. Zatímco osobní užívání pozemků se blížilo spíše vlastnictví, osobní užívání bytů mělo charakter nájemního vztahu na dobu neurčitou.

Hospodaření s byty bez ohledu na skutečnost, zda byly ve vlastnictví státu nebo fyzických osob, bylo ovládáno zásadami, které byly vtěleny do zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Až do novely občanského zákoníku, zákonem č. 509/1991 Sb., bylo osobní užívání bytů upraveno ustanovením §§ 152 – 189 občanského zákoníku. Jak již bylo uvedeno výše, osobní užívání bytů mohlo vzniknout jako právní vztah pouze mezi socialistickou organizací a občanem. Nebyl-li byt ve společenském vlastnictví, vznikaly k bytům jiné užívací vztahy. Patřilo sem užívání bytu v rodinném domku, přenechání bytu v obytném domě v soukromém vlastnictví i přenechání bytu, který byl v osobním vlastnictví občana podle zákona č. 52/1966 Sb., do užívání. Na všechny tyto právní vztahy se analogicky aplikovala ustanovení občanského zákoníku o osobním užívání bytů.

Dnešnímu institutu podnájmu bytu, resp. jeho části odpovídal institut přenechání části bytu. I zde se analogicky aplikovala ustanovení o osobním užívání bytu. Nájem na dobu určitou byl reprezentován formou přenechání nemovitosti k dočasnému užívání podle § 397 občanského zákoníku. Do dočasného užívání však mohl nemovitost přenechat nejenom její vlastník, ale i její uživatel. Tento institut proto pokrýval i dnešní podnájem nemovitosti.

Právní úprava osobního užívání bytů obsahovala určité modifikace pro některé druhy bytů, jako byly zejména byty trvale určené k ubytování pracovníků organizací nebo byty v domech stavebních bytových družstev.

Právo osobního užívání bytu vzniklo na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu. Této dohodě muselo předcházet rozhodnutí místního národního výboru nebo jiného příslušného orgánu o přidělení bytu. U družstevních bytů vzniklo členu stavebního bytového družstva splacením členského podílu právo na přidělení bytu do osobního užívání orgánem družstva. Rozhodnutí o přidělení bytu bylo rozhodnuto ve správním řízení. Předpokladem vzniku práva osobního užívání bytu byla rovněž

⁷⁵ Lazar, J. – Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, I. Svazek, str. 308

skutečnost, že byl byt vyklizen.⁷⁶ Pro vlastní dohodu o odevzdání a převzetí bytu nebyla předepsána písemná forma. Ustanovení § 155 odst. 2 občanského zákoníku pouze stanovilo, že se o této dohodě sepíše zápis, který podepsaly obě smluvní strany. Na základě rozhodnutí o přidělení bytu mohla osoba žalovat na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu a výrok soudu nahrazoval souhlas organizace s uzavřením dohody. Pokud by nedošlo k dohodě o některých částech této dohody, mohl podle § 156 občanského zákoníku rozhodnout místní národní výbor. Tato pravomoc se týkala rozsahu příslušenství bytu nebo výše úhrady za užívání a za služby spojené s užíváním bytu. Sankcí za porušení předpisů upravujících hospodaření s byty byla nejen skutečnost, že osobě nevzniklo právo osobního užívání bytu, ale rovněž příkaz místního národního výboru k vystěhování bez nároku na bytovou náhradu.

Obdobně, jako u dnešní právní úpravy nájmu bytu, mohlo právo osobního užívání bytu vzniknout i na základě dalších právních skutečností uvedených v zákoně. Těmito skutečnostmi byla zejména smrt osobního uživatele, kdy přecházelo právo osobního užívání na osoby uvedené v §179 občanského zákoníku, trvalé opuštění společné domácnosti, které mělo obdobné právní následky jako smrt uživatele bytu, uzavření manželství, dohoda nebo rozhodnutí soudu upravující právo osobního užívání bytu rozvedených manželů a rozhodnutí soudu o zrušení práva společného užívání bytu v případě neshod mezi společnými uživateli.

Obsah práv a povinností vyplývající z práva osobního užívání bytu byl obdobný jako obsah nájemního vztahu podle dnešní právní úpravy. Uživatelé bytů však měli právo zúčastnit se na správě domu, a to buď osobně nebo prostřednictvím osob, které si za tímto účelem zvolili.

Odlíšná byla konstrukce zániku práva osobního užívání bytu. Právo osobního užívání bytu bylo trvalé a jeho zánik byl vázán pouze na důvody taxativně uvedené v zákoně. Právo osobního užívání mohlo zaniknout na základě písemné dohody mezi organizací a uživatelem. Zánik jednostranným projevem vůle byl umožněn pouze uživateli, a to formou písemného oznámení organizaci, že nechce byt užívat. Právo osobního užívání v takovém případě končilo po uplynutí nejméně měsíční lhůty ke konci kalendářního měsíce. Dalším způsobem ukončení práva osobního užívání bytu byla dohoda o výměně bytu schválená místním národním výborem nebo jiným příslušným orgánem, kterou zanikla práva zúčastněných uživatelů k jejich dosavadním

⁷⁶ viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 39/67

bytům a vzniklo jim právo na uzavření dohody odevzdání a převzetí bytu k vyměněným bytům. Posledním způsobem zániku osobního užívání bytu na základě právního úkonu byla dohoda rozvedených manželů podle § 177 občanského zákoníku o tom, kdo bude nadále výlučným uživatelem společného bytu.

Na místo současné výpovědi pronajímatele, mohlo být právo osobního užívání bytu na návrh organizace zrušeno soudem z důvodů taxativně uvedených v § 184 občanského zákoníku. Důvody pro zrušení práva osobního užívání bytu soudem byly čtyři: 1) Šlo o byt trvale určený pro ubytování pracovníka organizace a dosavadní uživatel přestal pro organizaci pracovat a organizace naléhavě potřebovala byt pro jiného svého pracovníka. V odůvodněných případech mohl soud uložit organizaci povinnost nahradit uživateli stěhovací náklady. 2) Jestliže uživatel nebo ti, kdož s ním bydleli, přes výstrahu porušovali hrubě zásady socialistického soužití nebo jestliže uživatel hrubě porušoval své povinnosti zejména tím, že neplatil za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce. 3) Uživatel měl dva byty. 4) Uživatel neužíval bez vážných důvodů byt vůbec nebo ho užíval jen občas. Právo osobního užívání bytu mohlo být zrušeno i rozhodnutím místního národního výboru, pokud šlo o tzv. nadměrný byt podle předpisů o hospodaření s byty nebo pokud bylo třeba naložit s bytem nebo s domem tak, že byt nešlo dále užívat. Národní výbor měl pravomoc zrušit užívání bytu i v případech práv obdobných právu osobního užívání bytu. Národní výbor rozhodoval o skončení užívacího práva podle § 391 občanského zákoníku k bytu v rodinném domku, chtěl-li se vlastník tohoto domku do bytu nastěhovat nebo jej potřeboval pro své ženaté a vdané děti. Národní výbor rozhodoval i o návrhu uživatele bytu o zrušení práva užívat část bytu, jestliže uživatel bytu potřeboval přenechanou část bytu pro sebe, pro své ženaté nebo vdané děti anebo pro své rodiče a tato potřeba vznikla až po uzavření smlouvy o přenechání části bytu.

Právo osobního užívání bytu mohlo zaniknout rovněž ze zákona na základě skutečností v zákoně uvedených. Těmito skutečnostmi byly smrt dosavadního osobního uživatele bytu, trvalé opuštění společné domácnosti, zánik členství ve stavebním bytovém družstvu a protiprávní jednání uživatele podle § 453a občanského zákoníku. Posledně jmenované ustanovení občanského zákoníku bylo do něj vloženo novelou zákona č. 131/1982 Sb. Na základě tohoto paragrafu připadla věc do vlastnictví státu, dopustil-li se vlastník věci takového protiprávního jednání, jímž se trvale zbavil možnosti věc obvyklým způsobem užívat, pokud bylo v rozporu se zájmem společnosti,

aby vlastník s věcí dále nakládal. Obdobně se toto ustanovení vztahovalo i na právo osobního užívání bytu, jakožto jiné majetkové právo.

Při zániku práva osobního užívání bytu upravoval občanský zákoník bytové náhrady ve formě náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Náhradní byt nebo náhradní ubytování se v zásadě poskytovalo vždy, ledaže právo osobního užívání bytu zaniklo a bytová potřeba bývalého uživatele je zabezpečena jinak nebo osoba získala byt protiprávně, např. pokud právo osobního užívání bytu bylo zrušeno soudem, protože uživatel měl dva byty nebo protože neužíval byt bez vážných důvodů. Stejně jako dnešní znění občanského zákoníku upravuje institut společného nájmu bytu a společného nájmu bytu manželi, upravoval občanský zákoník do roku 1991 institut právo společného užívání bytu a právo společného užívání bytu manželi. Podmínky vzniku i zániku práva společného užívání bytu odpovídají dnešním podmínkám vzniku a zániku společného nájmu.

III.1.2 Platná právní úprava

Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. vrátila do občanského zákoníku klasický institut nájmu se speciálními ustanoveními o nájmu bytu. Řada těchto ustanovení byla pouze modifikovanými ustanoveními právní úpravy práva osobního užívání bytu.

Dle platné právní úpravy je nájemní smlouva upravena v §§ 663 a násl. občanského zákoníku. Nájemní smlouva je svou povahou smlouvou konsensuální, tzn. smlouva je perfektní již dosažením dohody mezi smluvními stranami o obsahu smlouvy. K perfektnosti smlouvy není nutné fyzické předání předmětu nájmu nájemci. Zvláštní úpravu nájemní smlouvy jako samostatného smluvního typu obsahuje pouze občanský zákoník. Obchodní zákoník úpravu nájemní smlouvy neobsahuje. Pokud bude nájemní smlouva sjednávána mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, budou se práva a povinnosti smluvních stran řídit v obecných otázkách obchodním zákoníkem a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

S ohledem na novelu občanského zákoníku č. 367/2000 Sb. je nutné nájemní smlouvu považovat za spotřebitelskou smlouvu za předpokladu, že pronajímatelem je osoba, která splňuje podmínky § 52 odst. 2 občanského zákoníku, tj. při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti. Ustanovení § 52 odst. 1 občanského zákoníku obsahuje demonstrativní výčet typů

spotřebitelských smluv, mezi kterými nájemní smlouva uvedena není. Ustanovení § 54 písm. d) občanského zákoníku však nájemní smlouvu výslovně uvádí jako smlouvu, na kterou se mají ustanovení o spotřebitelských smlouvách použít.

Podle ustanovení § 663 občanského zákoníku přenechává nájemní smlouvu pronajímatel nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral i užitky. Obsahem nájemního vztahu může tedy být buď prosté užívání předmětu nájmu, nebo lze sjednat i možnost braní užitků. V případě absence výslovného smluvního ujednání, lze z gramatického výkladu ustanovení § 663 dojít k závěru, že nájemce má v tomto případě právo věc pouze užívat, nikoliv z ní brát užitky.

Předmětem nájmu připadajícím v úvahu v případě účelu bydlení může být buď byt nebo jiné místnosti sloužící k bydlení nebo celá stavba – dům. Občanský zákoník obsahuje pro nájem bytu zvláštní úpravu v §§ 685 a násl. občanského zákoníku. Tato zvláštní právní úprava se vztahuje na ty nájemní smlouvy, jejichž předmětem je byt. Definicí bytu občanský zákoník sám neobsahuje. Byt je definován v českém právním řádu ve stavebně-právních předpisech a v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Podle § 2 písm. b) zákon o vlastnictví bytů je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu definuje v § 3 písm. 1) byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivou obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Mezi oběma výše uvedenými definicemi není výrazný rozpor, pouze rozdíl v přesnosti vymezení bytu. Bytem může být jak jediná místnost, tak i soubor místností. U souboru místností se předpokládá jejich vzájemná prostorová souvislost a samostatný uzavíratelný vchod. Podle soudní judikatury je pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.⁷⁷

⁷⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.1999 sp. zn. 2 Cdon 1010/97 publikovaný v časopise Právní rozhledy číslo 1/2000

Je otázkou, zda lze použít zvláštní úpravu nájmu bytu i pro nájem domu určeného k trvalému bydlení. Soudní judikatura uvažuje o rodinném domu, ve kterém je pouze jedna bytová jednotka, jako o bytu.⁷⁸ Nájemci však není zpravidla přenecháván byt v domě samostatně, ale je oprávněn užívat celou nemovitost bez omezení včetně např. přiléhající zahrady. To dle mého názoru možnost použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu zpochybňuje. Např. Schödebauerová a Nováková vyjadřují názor, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu nelze použít na nájem celé nemovitosti.⁷⁹

Pokud je pronajat dům jako celek, který je určen k trvalému bydlení a který obsahuje více než jeden byt, lze uvažovat o několika možných výkladech:

- 1) Lze předpokládat vznik nájemních vztahů k jednotlivým bytům, kde nájemcem bude jedna a tatáž osoba. Na takto konstruovaný nájemní vztah by se zvláštní úprava občanského zákoníku o nájmu bytu dle mého názoru použila. Předpokladem pro tuto úvahu je splnění náležitostí nájemní smlouvy na jednotlivé byty podle § 685 a § 686 občanského zákoníku, tj. zejména označení bytu a jeho příslušenství a způsob výpočtu nájemného a úhrady spojené s užíváním jednotlivých bytů nebo jejich výši. Pokud by náležitosti nájemní smlouvy na byt byly v nájemní smlouvě specifikovány pro každý jednotlivý byt nacházející se v pronajimaném domě, lze podle mého názoru dospět k závěru, že ačkoliv byl předmětem nájmu v podstatě celý dům, vznikly samostatné nájemní vztahy k jednotlivým bytům v tomto domě. Je však otázkou, zda by nájemce trvale nesplňoval výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c).
- 2) Jde o nájem nemovitosti, na který se použijí pouze obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Takový výklad výrazným způsobem znevýhodňuje nájemce, který by pak nepožíval ochrany nájmu podle zvláštních ustanovení nájmu bytu. Nájemce, který má pronajatý obytný dům s více než jedním bytem, pravděpodobně nepotřebuje všechny tyto byty pro svoji potřebu, ale spíše pro potřebu třetích osob, např. zaměstnanců. Je proto sporné, zda by odpovídalo účelu zákona, aby i takový nájemce požíval zvláštní ochrany stanovené pro nájem bytu.

⁷⁸ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.5.1998 sp. zn. 2 Cdon 131/96 publikované v časopise Soudní judikatura č. 23/98 pod č. 170

⁷⁹ Schödebauerová, P. – Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2000, str. 5

Obdobnou otázku si klade i Korecká v souvislosti s možností aplikace zvláštních ustanovení o nájmu bytu na nájemce bez ohledu na to, zda je nájemce fyzickou či právnickou osobou.⁸⁰

Nájemní vztah k bytu, jak již bylo uvedeno výše, vzniká především uzavřením nájemní smlouvy. Nájemní smlouva se řídí občanským zákoníkem, konkrétně jako zvláštními ustanoveními pro nájem bytu. Subjekty nájemní smlouvy na byt ale nemusí být vždy jen české fyzické nebo právnické osoby. Vzhledem k omezením pro nabývání nemovitostí v České republice cizinci, bude častější výskyt cizince na straně nájemce než pronajímatele. V takovém případě se bezpochyby jedná o právní vztah s cizím prvkem, na který je nutno aplikovat úpravu mezinárodního práva soukromého, tj. zákona č.97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním (dále jen ZMPS). Podle § 9 odst. 1 tohoto zákona si účastníci smlouvy mohou zvolit právo, jímž se mají řídit jejich vzájemné majetkové vztahy. Pouze pokud si účastníci smlouvy rozhodné právo nezvolí, platí úprava § 10 ZMPS. Pokud by si však smluvní strany sjednaly použití cizího práva pro nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt, musí brát v úvahu, do jaké míry bude cizí právní předpis pro tento právní vztah použitelný. Podle § 36 ZMPS právního předpisu cizího státu nelze použít, pokud by se účinky tohoto použití přičily takovým zásadám společenského státního zřízení České republiky a jejího právního řádu, na nichž je nutno bez výstrahy trvat. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu v občanském zákoníku jsou převážně kogentními ustanoveními a jejich obsah je výrazem státní bytové politiky. Použití cizího právního předpisu by bylo proto dle mého názoru možné pouze v případě, že by účinky takové aplikace neměly vliv na právní postavení nájemce tak jak je zaručeno českým právním řádem.

III.1.2.1 Vznik a trvání nájemního vztahu

Nájemní vztah k bytu nevzniká nájemci jen na základě vlastní nájemní smlouvy, ale rovněž na základě určitých právních skutečností ex lege. Těmito skutečnostmi jsou zejména: uzavření manželství, smrt nájemce (§706, 707 občanského zákoníku), trvalé opuštění společné domácnosti nájemce (§ 708 občanského zákoníku) a uzavření nájemní smlouvy druhým z manželů.

⁸⁰ Fiala, J.- Korecká, V.: Vlastnictví a nájem bytu, ALBA, Praha 1995, str. 68

Zvláštní úprava občanského zákoníku o nájmu bytu není komplexní a je k obecné úpravě nájemní smlouvy v poměru speciality. V případě absence výslovné úpravy se použijí obecná ustanovení o nájemní smlouvě. V případě absence výslovné úpravy se použijí obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Působnost zvláštní úpravy nájmu bytu vymezuje § 686 občanského zákoníku. Vztahuje se všeobecně na nájem bytu s výjimkou družstevních bytů, jejichž nájem bude dále popsán samostatně. Určité výjimky se rovněž vztahují na byty služební a byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Tyto byty jsou definovány v zákoně č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Služební byty jsou 1) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání, 2) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a 3) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků ministerstva vnitra a příslušníků policejního sboru, BIS, Sboru hradní policie a Sboru nápravné výchovy České republiky. Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Ustanovení § 685 občanského zákoníku upravuje vedle působnosti zvláštních ustanovení o nájmu bytu rovněž dobu, na kterou může být nájemní vztah sjednán. Již z povahy závazkového vztahu vyplývá, že se vždy musí jednat o dočasné užívání, které je charakterizováno buď jako doba určitá nebo neurčitá. Podle § 686 odst. 2 občanského zákoníku platí vyvratitelná právní domněnka, že pokud není doba nájmu dohodnuta, má se za to, že je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Např. určení doby nájmu jako doby, po kterou trvá pracovní vztah nájemce u pronajímatele posoudil Nejvyšší soud jako nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.⁸¹ V odůvodnění Nejvyšší soud sice připustil možnost vymezení doby nájmu bytu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena, ale za

⁸¹ viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.1998 sp. zn. 2 Cdon 1574/96 publikované v časopise

předpokladu, že doba nájmu bude sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti. Vymezení doby nájmu k události, o níž není jisto, zda v budoucnosti nastane, resp. kdy nastane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou. V případě vazby skončení nájemního vztahu na ukončení pracovního poměru, který byl sjednán na dobu neurčitou, neshledal Nejvyšší soud takové sjednání doby nájmu za dostatečně určité.

Stanovení doby trvání nájemního vztahu má zásadní vliv na postavení nájemce v případě ukončení nájemní smlouvy. Ze zvýšené ochrany bytového nájmu vyplývá, že podle § 685 odst. 1 občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů uvedených v zákoně. V případě nájmu na dobu neurčitou jsou v podstatě jedinými způsoby zániku nájemního vztahu dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem anebo písemná výpověď, ve které je pronajímatel omezen jednak zákonnými výpovědními důvody a jednak nutností získat k výpovědi přivolení soudu. Oba tyto způsoby dávají nájemci poměrně širokou možnost vlivu na ukončení nájemního vztahu, a to buď v podobě souhlasu (u dohody), nebo možnosti obrany v rámci soudního řízení. Nájemce má v případě nájemního vztahu na dobu neurčitou ze zákona stanovených podmínek nárok na bytovou náhradu.

Nájemní vztah na dobu určitou končí především uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Je otázkou, zda lze pro nájemní vztah na dobu určitou použít také ustanovení o výpovědi z nájmu bytu. Dle mého názoru lze ustanovení o výpovědi z nájmu bytu použít i pro ukončení nájemního vztahu na dobu určitou v případě, že dochází k ukončení nájemní smlouvy před stanovenou dobou nájmu, a to i bez výslovné smluvní úpravy. Taková výpověď z nájmu bytu však vyžaduje stejně jako výpověď z nájmu bytu na dobu neurčitou přivolení soudu. Obecná ustanovení občanského zákoníku o výpovědi (§§ 582 a 677) v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě sice hovoří o výpovědi pouze v souvislosti se smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou, nicméně ustanovení § 685 odst. 1 občanského zákoníku hovoří o možnosti vypovědět nájem bytu jen z důvodů stanovených v zákoně aniž by blíže specifikovalo druh nájemního vztahu z hlediska doby trvání.

U nájemního vztahu k bytu na dobu určitou, pokud nájemce dále užívá předmět nájmu i po skončení nájemního vztahu, se aplikuje ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku spadající pod obecnou úpravu nájemní smlouvy. Podle tohoto ustanovení pokud pronajímatel nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení

nemovitosti u soudu do 30 dnů od skončení nájmu, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na stejnou dobu.⁸²

Text ustanovení § 686 byl výrazným způsobem změněn novelou občanského zákoníku č. 267/1994 Sb., kterou byly změněny některé náležitosti nájemní smlouvy k bytu. Od 1.1.1995 je obligatorní formou nájemní smlouvy na byt písemná forma. Nedodržení písemné formy znamená v souladu s § odst. 1 občanského zákoníku absolutní neplatnost nájemní smlouvy. Rovněž nedostatek ostatních obligatorních náležitostí nájemní smlouvy způsobuje její absolutní neplatnost. Tyto náležitosti zahrnují označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Všechny tyto skutečnosti musí být ve smlouvě stanoveny s dostatečnou mírou určitosti. Byt musí být především označen tak, aby nemohlo dojít k jeho záměně s jiným bytem. Vedle např. číselného označení bytu je proto vhodné i označení bytu např. jeho polohu na patře apod. Příslušenstvím bytu lze rozumět jednak vedlejší místnosti nacházející se přímo v bytě (koupelna, záchod, spíž) a jednak místnosti mimo byt, které jsou však určeny ke společnému užívání s bytem (např. sklepní oddělení, spíž apod.).

Při stanovení výše nájemného bude u bytů, na které se vztahuje regulace nájemného, pravidlem odkaz na právní předpis upravující výši nájemného. U bytů, na které se cenová regulace nevztahuje, je rovněž možné sjednat buď pevně stanovené nájemné nebo způsob jeho výpočtu. Zejména pokud je nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu stanovené pevnou částkou, je praktické sjednat v nájemní smlouvě způsob zvýšení nájemného tak, aby nemuselo vždy docházet ke zvláštní změně smlouvy. Zvýšení nájemného je možné vázat např. na indexy cen publikované Českým statistickým úřadem či zvyšovat nájemné automaticky o dohodnuté procento. Posledně uvedený způsob však v sobě zahrnuje určité riziko nevýhodnosti jak pro pronajímatele tak pro nájemce.

Subjekty nájemního vztahu mohou být na obou stranách jak osoby fyzické, tak i právnické. Výjimky platí pro byty zvláštního určení nebo byty v domech zvláštního

⁸² viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem Rc 10/99

určení, kde se předpokládá, že nájemce má určité specifické vlastnosti, které pojmově může pouze osoba fyzická.

Na straně nájemce i pronajímatele musí stát subjekty, které mají způsobilost k právům a povinnostem. Tyto subjekty ale nemusí mít vždy plnou způsobilost k právním úkonům. Typickým příkladem osob bez způsobilosti k právním úkonům jsou osoby nezletilé. Podle § 9 občanského zákoníku jsou nezletilci způsobilí jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku. Lze obecně říci, že v případě právních úkonů týkajících se vzniku, změny a ukončení nájemních smluv, budou nezletilí nutně zastoupeni svým zákonným zástupcem.

Na straně pronajímatele se nezletilý ocitne nejčastěji tehdy, pokud nabude nemovitost dědictvím. Nabytím nemovitosti vstoupí automaticky do práv a povinností pronajímatele u již uzavřených nájemních smluv bez dalších právních úkonů. Pro uzavření nových nájemních smluv by měl být nezletilý zastoupený zákonným zástupcem. Je otázkou, zda je uzavření nájemní smlouvy na byt běžnou nebo neběžnou majetkovou záležitostí, pro kterou vyžaduje § 28 občanského zákoníku souhlas soudu. Korecká vyslovuje zcela jednoznačný názor⁸³, že uzavření nájemní smlouvy není běžnou záležitostí a takový právní úkon zákonného zástupce vyžaduje schválení soudu. Domnívám se, že s tímto názorem lze souhlasit. I komentář k občanskému zákoníku jmenuje mezi úkony, které vyžadují schválení soudu, zejména právní úkony týkající se nemovitostí.⁸⁴ To může ztěžovat nutnou určitou flexibilitu při správě např. většího bytového domu.

Na straně nájemce se nezletilý ocitne zejména v důsledku přechodu nájmu bytu podle § 706 občanského zákoníku. Stane se tak nájemcem aniž by musel učinit nějaký právní úkon. Je nepravděpodobné, že by nezletilý sám užíval byt. Bude proto nezbytné učinit další právní úkony, které budou nejspíše směřovat k ukončení nájemního vztahu. Je nepochybné, že pokud jsme dospěli k názoru, že uzavření nájemního vztahu je právním úkonem, který vyžaduje schválení soudu, jsou právní úkony, které směřují k jeho ukončení rovněž úkony, které vyžadují schválení soudu.

Na straně nájemce i pronajímatele přitom může stát buď jedna osoba, nebo více společných nájemců či pronajímatelů (typicky spoluvlastníci nemovitosti). Pluralita

⁸³ viz Korecká, V.: *Nájem bytu*, str. 17

⁸⁴ Jehlička, O.-Švestka, J.-Škárová, M. a kol.: *Občanský zákoník, Komentář.*, str. 139

pronajímatelů je zpravidla následkem spoluvlastnictví domu, kde se byt nachází, popř. spoluvlastnictví samotného bytu. V případě více spoluvlastníků domu nebo bytu náleží dle judikatury Nejvyššího soudu užívání nemovitosti do rámce hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku.⁸⁵ O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Majoritní vlastník tak může rozhodnout o přenechání nemovitosti nebo její části – bytu do nájmu. Je ale otázkou, zda může také sám učinit právní úkon – uzavření nájemní smlouvy. Původní ustanovení § 138 stanovilo, že běžné záležitosti týkající se společné věci může vyřizovat každý ze spoluvlastníků sám. V ostatních záležitostech bylo třeba souhlasu všech, jinak byl právní úkon neplatný. Toto ustanovení dle mého názoru jednoznačně umožňovalo v běžných záležitostech jednomu spoluvlastníkovi činit právní úkony týkající se společné věci. V současném znění občanského zákoníku již toto ustanovení není. Ustanovení o nutném souhlasu všech spoluvlastníků bylo nahrazeno ustanovením o většinovém rozhodování. Domnívám se, že pokud může většinový spoluvlastník rozhodnout samostatně o hospodaření společné věci, může učinit i příslušný právní úkon. V opačném případě by rozhodnutí většinového spoluvlastníka nemělo žádný praktický význam.

Pluralita osob na straně nájemce znamená společný nájem bytu. Společný nájem bytu může vzniknout mezi více nájemci, kteří spolu uzavřou s pronajímatelem nájemní smlouvu (§ 700 občanského zákoníku). Ze zákona pak vzniká za určitých podmínek společný nájem bytu mezi manželi (§ 703 a násl. Občanského zákoníku). Společný nájem bytu podle § 700 občanského zákoníku může vzniknout rovněž „přistoupením“ nového nájemce k nájemní smlouvě za předpokladu souhlasu všech ostatních smluvních stran, tj. dosavadního nájemce (nájemců) a pronajímatele. Společný nájem bytu ale nevzniká mezi osobami, které sice v bytě fakticky bydlí, ale nejsou účastníky nájemního vztahu a nesplňují podmínky pro vznik společného nájmu bytu manželi (např. druh, družka). V případě např. druha a družky vznikne společný nájem bytu jen v obecně upravených případech vzniku společného nájmu, tj. oba musí být účastníky nájemní smlouvy. Společný nájem bytu podle § 700

⁸⁵ viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem Rc 22/99, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 400/98 publikované v časopise Soudní rozhledy 3/2000

občanského zákoníku však nemůže vzniknout u družstevního bytu, u kterého může vzniknout pouze společný nájem bytu mezi manželi. Všichni společní nájemci mají stejná a povinnosti. Každý z nich má samostatný právní titul k bydlení v pronajatém bytě, neodvozený od ostatních společných nájemců. Společný nájem bytu může vzniknout i k bytu služebnému, k bytu zvláštního určení a k bytu v domě zvláštního určení. V těchto bytech nemůže vzniknout společný nájem bytu mezi manželi.

Vedle společného nájmu bytu podle § 700 občanského zákoníku může až na výše uvedené výjimky k bytu vzniknout podle § 703 a násl. společný nájem bytu manželi, a to tehdy, pokud se za trvání manželství oba nebo jeden z nich stanou nájemci bytu. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne manželům nejen společný nájem družstevního bytu, ale i společné členství manželů v družstvu. Tato ustanovení neplatí, pokud spolu manželé trvale nežijí. Společný nájem vzniká manželům uzavřením manželství i v případě, stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství.

Společný nájem nedružstevního za určitých podmínek i družstevního bytu manželi rozvodem manželství nezaniká a závisí na dohodě manželů, popř. na rozhodnutí soudu, který z manželů se stane samostatným nájemcem bytu. V souvislosti s možností uzavírat tzv. předmanželské smlouvy vložené do občanského zákoníku novelou č. 91/1998 Sb., se nabízí otázka, zda si snoubenci mohou před manželstvím dohodnout, kdo z nich se v případě rozvodu stane samostatným nájemcem bytu, který budou mít jako manželé ve společném nájmu.

První otázkou, kterou je nutné při této úvaze odpovědět, je otázka, zda právo nájmu bude patřit do okruhu společného jmění manželů či nikoliv. Předmět společného jmění manželů tvoří podle § 143 občanského zákoníku majetek blíže definovaný v tomto ustanovení. Na rozdíl od dřívějšího institutu bezpodílového spoluvlastnictví manželů je pojem společné jmění manželů širší a zahrnuje i závazky vzniklé za trvání manželství. Soudní praxe i za předchozí právní úpravy zohledňovala majetková práva a pohledávky při stanovení okruhu bezpodílového spoluvlastnictví manželů a jeho vypořádání. Právní úprava společného nájmu bytu manželi je však úpravou zvláštního právního institutu, který samostatně upravuje vztahy mezi manželi a proto se domnívám, že právo nájmu nelze zařadit do okruhu společného jmění manželů a tudíž nemůže být předmětem dohody podle § 143a

občanského zákoníku.⁸⁶ Bez ohledu na tento závěr je možné uvažovat o dohodě o dalším nájmu společného bytu manželů podle § 705 občanského zákoníku, která by byla uzavřena např. již před manželstvím s odkládací podmínkou pro případ rozvodu. Ustanovení § 705 odst. 1 i 2 občanského zákoníku sice hovoří výslovně o dohodě rozvedených manželů, ale je nutné brát v úvahu, že právní řád počítá s takovou dohodou již před zánikem manželství. Ustanovení § 24a zákona č. 94/1963 Sb., o rodině (dále jen „zákon o rodině“) platné po novele zákona č. 91/1998 Sb., stanoví, že dohoda o vypořádání společného jmění manželů, kterou musí manželé předložit soudu k možnosti postupu podle § 24a zákona o rodině, musí obsahovat rovněž řešení otázky bydlení manželů na dobu po rozvodu. Touto dohodou je nepochybně i dohoda podle § 705 občanského zákoníku, která nabude účinnost právní mocí rozsudku o rozvodu manželství. Lze proto analogicky dovodit, že dohoda podle § 705 občanského zákoníku nemusí být uzavřena manželi, jejichž manželství již zaniklo a tudíž dle mého názoru nic nebrání tomu, aby byla uzavřena i osobami, které nejsou manželi, s odkládací podmínkou zániku manželství.

V praxi může nastat problém vztahu mezi společným nájmem bytu a společným nájmem bytu manželi. Byl-li jeden z manželů společným nájemcem bytu ještě před uzavřením manželství, nebo pokud jeden z manželů za trvání manželství nabude právo společného nájmu bytu příslušející jemu a další osobě společně, nevzniká k tomuto bytu právo společného nájmu bytu manželi.⁸⁷ Společný nájem bytu manželů by mohl k takovému bytu vzniknout pouze v případě, že zanikne nájem ostatních osob a jeden z manželů by se tak stal jediným nájemcem bytu.

Vedle těchto způsobů může vzniknout nájemní vztah mezi pronajímatelem a novým nájemcem také na základě přechodu nájmu bytu podle § 706 občanského zákoníku. I v případě přechodu nájmu bytu je odlišná právní úprava bytů družstevních a nedružstevních. Podle § 706 odst. 2 občanského zákoníku jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází členství v družstvu a nájmu na tohoto dědice, kterému připadl členský podíl.

U nedružstevních bytů rozlišuje občanský zákoník pro přechod nájmu bytu dvě skupiny oprávněných osob. První skupinou jsou podle § 706 odst. 1 občanského

⁸⁶ viz Pokorný, M.- Holub, M.- Borovský, J.: Společné jmění manželů, str. 32

⁸⁷ viz rozsudky publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 23/89 a R 24/80

zákoníku děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha. Druhou skupinou jsou ty osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byly odkázány výživou. V případě první skupiny je předpokladem přechodu nájmu bytu skutečnost, že osoby prokáží, že žily s nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. U druhé skupiny oprávněných osob je předpokladem přechodu nájmu bytu prokázání toho, že žili s nájemcem ve společné domácnosti alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Pokud neexistují osoby ani z jedné výše uvedené skupiny, popř. nejsou splněny podmínky přechodu nájmu bytu, nájem zaniká smrtí nájemce. Přechod nájmu bytu podle § 706 občanského zákoníku je zvláštním právním nástupnictvím, na které nemá vliv dědická posloupnost.

Společnou podmínkou pro přechod nájmu bytu je absence vlastního bytu. Vlastním bytem se v tomto smyslu rozumí samostatný neodvozený právní titul k bydlení v jiném bytě nebo domě. Takovým titulem může být jak nájem, tak vlastnické právo nebo právo věcného břemene či jiné právo, které zajišťuje oprávněnému trvalé uspokojování jeho potřeby bydlet.⁸⁸ Podmínky přechodu nájmu bytu musí být splněny v okamžiku úmrtí dosavadního nájemce.⁸⁹ Není rozhodné, že osoba patřící do jedné ze skupin oprávněných osob má sice v době úmrtí dosavadního nájemce vlastní byt, ale později ho ztratí. V takovém případě na ni nájem nepřechází, neboť v době úmrtí dosavadního nájemce nesplňovala podmínku absence vlastního bytu.

Pro posouzení podmínky existence nebo neexistence vlastního bytu v době úmrtí dosavadního nájemce není rozhodné, zda tento jiný byt užívala osoba samostatně nebo společně s dalšími osobami např. formou společného nájmu nebo společného užívání domu nebo bytu spoluvlastníky.⁹⁰

Další podmínkou, kterou musí osoby prokázat pro přechod nájmu bytu je spolužití se zemřelým nájemcem. V praxi je toto dokazování velmi obtížné. Pokud pronajímatel neuzná důkaz osob, které tvrdí, že na ně nájem přešel, o tom, že se

⁸⁸ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 12/1998, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.10.1997 sp. zn. 2 Cdon 883/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 12/1998

⁸⁹ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98 publikovaný v časopise Soudní judikatura 10/1999 pod č. 100

⁹⁰ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.1998 sp. zn. 3 Cdon 59/96 publikovaný v časopise Soudní judikatura 4/1999 pod č. 34

zemřelým nájemcem žily ve společné domácnosti, připadá v úvahu buď žaloba na určení, že k přechodu nájmu skutečně došlo, nebo žaloba pronajímatele na vyklizení bytu z důvodu, že nájem bytu na oprávněné osoby nepřešel. V soudním řízení je na osobě, která tvrdí, že na ní přešel nájem bytu, aby prokázal, že tomu skutečně tak je. I v případě žaloby pronajímatele, je důkazní břemeno o splnění podmínek přechodu nájmu bytu na domnělém nájemci. Pronajímatel jako žalobce má v žalobě na vyklizení bytu důkazní břemeno pouze ve vztahu k tvrzení, že mu žalovaný neprokázal splnění podmínek pro přechod nájmu bytu. Jako důkaz mohou sloužit nejrůznější skutečnosti z běžného chodu domu, ve kterém se byt nachází, či okolnosti ze života domnělého nájemce, např. doručování pošty, výpovědi sousedů v místě skutečného a údajného bydliště, či koho uvedla osoba, která tvrdí, že na ní nájem přešel ve svém daňovém přiznání jako osoby žijící s ní ve společné domácnosti. Jako podpůrný důkaz je možné použít i přihlášení osoby k trvalému pobytu, ale jako důkaz není pro přechod nájmu bytu určující.⁹¹

Pokud splňuje podmínky pro přechod nájmu bytu více osob, nelze dospět k jinému názoru, než že všem těmto osobám vznikne právo společného nájmu bytu.

Ustanovení o společném nájmu bytu manžely a o přechodu nájmu bytu se podle § 709 občanského zákoníku neuplatní na byty služební, byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

Volnější úpravu přechodu nájmu bytu obsahuje např. německá právní úprava. V případě smrti nájemce obytných prostor, vstupují na jeho místo manžel nebo jiní rodinní příslušníci, popř. dědici za podmínek stanovených v § 569a německého občanského zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch – dále jen BGB) a § 569b BGB. Manžel může být podle německé právní úpravy buď společným nájemcem obytných prostor nebo pouze osoba žijící ve společné domácnosti, aniž by vznikl společný nájem jako v české právní úpravě. Pokud je manžel společným nájemcem, pak při smrti jednoho z manželů se pozůstalý manžel podobně jako v českém právu stává samostatným nájemcem obytných prostor (§ 569b BGB). Pokud pozůstalý manžel nebyl společným nájemcem obytných prostor, ale žil v těchto prostorách se zemřelým manželem ve společné domácnosti (gemeinsamer Hausstand), vstupuje do nájemního vztahu. Pozůstalý manžel má možnost do jednoho měsíce od doby,

⁹¹ Bičovský, J.-Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, str. 530

kdy se dověděl o smrti manžela prohlásit vůči pronajímateli, že nechce v nájemním vztahu pokračovat. Pak se má za to, že nájem na pozůstalého manžela nepřešel.

Pokud nepřechází nájem na manžela podle § 569a odst. 1 BGB a zemřelý nájemce žil v obytných prostorách ve společné domácnosti s jinými rodinnými příslušníky, vstupují tito rodinní příslušníci do nájemního vztahu. I ti mohou přechod nájmu odmítnout, ale pouze každý za svoji osobu, nikoliv i za ostatní oprávněné rodinné příslušníky. Pokud do nájemního vztahu vstupuje více rodinných příslušníků zároveň, mohou vykonávat práva z tohoto vztahu pouze společně. Za závazky vyplývající z nájemního vztahu pak ručí solidárně. Okruh rodinných příslušníků není nijak blíže specifikován, jedinou podmínkou je jejich příbuzenský poměr založený narozením nebo sňatkem. Stupeň příbuzenství nehraje roli.

Na rozdíl od české právní úpravy německá právní úprava připouští přechod nájmu bytu jen na manžela nebo jiné rodinné příslušníky, kteří žili se zemřelým nájemcem ve společné domácnosti. Pokud nejsou dědici zemřelého nájemce, nebo pokud nebyly společnými nájemci bytu, nemůže nájem přejít např. na druhu či družku zemřelého nájemce, byť by s ním žili ve společné domácnosti po dlouhou dobu. Ustanovení o rodinných příslušnících nelze na druhy a družky analogicky aplikovat.⁹²

Na rozdíl od české právní úpravy však nájem bytu nezaniká, pokud neexistuje manžel ani jiní rodinní příslušníci, na které by přešel nájem obytných prost. Do nájemního vztahu pak vstupují podle § 569a odst. 6 BGB dědici zemřelého nájemce. Zákon ale dává výslovně oběma stranám nájemní smlouvy v nejbližším možném termínu nájemní vztah vypovědět.

Podle české právní úpravy přechází při smrti nájemce na nového nájemce pouze nájem bytu, nikoliv další závazky s nájemním vztahem spojené (např. nedoplatky nájemného). Ty jsou zahrnuty do dědictví jako pasiva dědictví a tíží dědice zemřelého nájemce. Přechod nájmu bytu podle českého práva není právním nástupnictvím v plném rozsahu. Na druhou stranu dědicům mohou jít k tíži např. již zmíněné nedoplatky nájemného, aniž by se stali nájemci bytu.

Podle německé právní úpravy ručí osoby, na něž nájem přešel (manžel, rodinní příslušníci), aniž by byly zároveň dědici zemřelého nájemce, za závazky, které vznikly z nájemního vztahu před smrtí nájemce solidárně s dědici (§ 569a odst. 3

⁹² Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 49. neubearbeitete Auflage, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung

BGB). Toto ručení platí ve vztahu k pronajímateli, tj. chrání pronajímatele a umožňuje mu širší výběr osob, vůči kterým může své pohledávky uplatňovat. Dědici za závazky, které vznikly z nájemního vztahu před smrtí nájemce ručí osobám, na které přešel nájem obytných prostor. Při bližším studiu není v tomto ohledu německá právní úprava mnoho odlišná od české, ale více posiluje postavení pronajímatele zejména v případech, kdy dědici, na které nepřešel nájem bytu odmítají nebo nemohou uhradit závazky zůstavitele z nájemního vztahu. Německá právní úprava výslovně pamatuje nejen na závazky zůstavitele vyplývající z nájemního vztahu, ale i na případ, že zemřelý nájemce zaplatil nájem dopředu. Manžel nebo rodinní příslušníci, kteří vstoupili do nájemního vztahu musí dědicům vydat to, co tímto předplacením nájemního ušetřili. Německá právní úprava chrání pronajímatele před osobou nového nájemce. Podle § 569a odst. 5 BGB může pronajímatel vypovědět nájem s dodržáním zákonné výpovědní lhůty, pokud existuje v osobě nového nájemce významný důvod (např. platební neschopnost apod.). Významný důvod (wichtiger Grund) v osobě nového nájemce jako výpovědní důvod platí pouze v případě, že se novými nájemci stanou manžel nebo rodinní příslušníci zemřelého nájemce. Pronajímatel může dát nájemci takto výpověď pouze v prvním možném termínu po zjištění, kdo je novým nájemcem (nájemci) stanou dědici zemřelého, neboť již sama tato skutečnost je výpovědním důvodem. I zde platí zásada, že výpověď může být dána jen v prvním možném termínu po přechodu nájmu (§ 569a odst. 6 BGB).

Zatímco česká právní úprava se snaží zpřísnit podmínky pro přechod nájmu bytu⁹³, německá právní úprava naopak vychází z předpokladu, že k přechodu nájmu obytných prostor dochází vždy, a to buď na osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti, pokud jde o manžela nebo rodinné příslušníky, anebo na dědice. Ochranou pronajímatele před osobou nového nájemce je možnost výpovědi, buď ze závažného důvodu v osobě nájemce, nebo bez udání důvodu u přechodu nájmu na dědice. Odchylná úprava přechodu nájmu bytu na dědice je nepochybně dána rozdílnou úpravou výpovědi z nájmu bytu (obytných prostor). Značně ztížená možnost pronajímatele v České republice „zbavit“ se nového nájemce vnuceného mu přechodem nájmu bytu vede na straně pronajímatelů ke snaze zabránit přechodu

⁹³ viz např. novela občanského zákoníku 267/1994 Sb., která vložila do § 706 občanského zákoníku výslovné ustanovení o tom, že osoby, které tvrdí, že na ně přešel nájem bytu, musí skutečnosti rozhodné pro přechod nájmu prokázat pronajímateli

nájmu bytu na oprávněné osoby, což vyvolává naopak na straně nájemců tendence k udržování fiktivního stavu vedení společné domácnosti s některým z příbuzných čistě za účelem dosažení přechodu nájmu bytu. Již zmíněná změna v právní úpravě je znamením, že i zákonodárce je si vědom možného zneužití ze strany nájemců. Německá právní úprava dává naopak příbuzným nájemce vyšší míru jistoty, že na ně nájem přejde a pokud bude vypovězen, že budou dodrženy zákonné výpovědní lhůty, tj. že nebudou v horším právním postavení, než by byli v případě jakéhokoliv jiného nájemního vztahu.

Mezi případy přechodu nájmu bytu v souvislosti se smrtí nájemce patří i § 707 občanského zákoníku, který upravuje případy smrti jednoho ze společných nájemců bytu. Pokud zemře jeden ze společných nájemců (ať manželů, nebo ostatní společných nájemců), přechází nájem na druhého, resp. ostatní společné nájemce. Ustanovení § 706 občanského zákoníku se v případě společného nájmu bytu nepoužije. Při smrti jednoho ze společných nájemců se pouze snižuje počet společných nájemců bytu. Ustanovení § 706 občanského zákoníku by se použilo pouze po smrti posledního ze společných nájemců. Tento nájemce by však byl již nájemcem samostatným a nebylo by třeba o takové situaci uvažovat jako o zvláštním případě.

Zvláštní případ nastane tehdy, pokud všichni společní nájemci zemřou současně, popř. pokud platí fikce jejich současné smrti. Ustanovení § 707 by nebylo možné použít, neboť by nebylo možné určit posloupnost podle které by se nájemní právo společných nájemců rozšiřovalo a kdo by se býval stal posledním samostatným nájemcem bytu. Ustanovení § 706 odst. 1 vylučuje požití tohoto ustanovení pro případ, kdy nájemce zemře a jde o byt ve společném nájmu manželů nikoliv však pro případy, kdy jsou společnými nájemci jiné osoby než manželé. Pokud by tedy společní nájemci, kteří nebyli manželé, zemřelé současně, použil by se dle mého názoru § 706 občanského zákoníku a nájem by přešel na osoby, které by splňovaly všechny podmínky pro přechod nájmu bytu. Pokud by současně zemřeli společní nájemci bytu byli manželé, zdá se být vyloučeno použití jak ustanovení § 706 své použití výslovně vylučuje § 707 upravuje pouze situaci, kdy zemře jeden ze společných nájemců bytu. V komentáři k občanskému zákoníku autorů Holuba a

Borovského⁹⁴ je u § 707 vysloven názor, že v případě současné smrti obou manželů, kteří jsou společnými nájemci bytu, je třeba postupovat podle § 706, tj. že dojde k přechodu nájmu bytu. Domnívám se, že tento názor odpovídá rozumnému uspořádání právních vztahů, kdy v případě současné smrti manželů – rodičů např. nezletilých dětí, by jiný výklad znamenal nepřiměřenou tvrdost zákona. Nicméně dle mého názoru jde o výklad extenzivní.

III.1.2.2 Obsah nájemního vztahu

Základní povinností vyplývající z nájemního vztahu je povinnost pronajímatele přenechat byt (dům apod.) do užívání nájemci a povinnost nájemce platit mu za užívání nájemné. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu upravují jak obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě, tak i zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Podle § 687 odst. 1 občanského zákoníku je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Podle odstavce 2 téhož paragrafu je tato zásada prolomena ustanovením o drobných opravách v bytě souvisejících s jeho užíváním a nákladech na běžnou údržbu bytu, které hradí nájemce sám.

Základní povinností pronajímatele je přenechání bytu nájemci. To předpokládá, že byt, který je předmětem nájemní smlouvy, je volný jak právně, tak i fakticky. Pokud by pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu na byt, který by byl sice právně volný, ale byl by obsazen třetí osobou, která obývá byt bez právního důvodu, je povinností pronajímatele zajistit, aby byl byt uprázdněn v souladu se smlouvou. Pronajímatel se může rovněž mylně domnívat, že byt je právně volný, neboť nájemní vztah předchozího nájemce skončil jeho smrtí, aniž by přešel na další osoby. Po uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem však vyšlo najevo, že nájem přešel podle § 706 na oprávněné osoby. V tomto případě by bylo novou nájemní smlouvou sjednáno plnění nemožné a taková smlouva by byla s odkazem na § 37 odst. 2 občanského zákoníku neplatná.

Další povinností pronajímatele je přenechat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Způsobilost k řádnému užívání se posuzuje jak při předání bytu nájemci,

⁹⁴ viz Bičovský, J.-Holub, M.- Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, str. 532

tak kdykoliv v průběhu nájemního vztahu. Pronajímatel má povinnost zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Mezi tato práva patří i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Konkrétním výrazem těchto povinností jsou zejména ustanovením občanského zákoníku upravující povinnosti nájemce a pronajímatele ve vztahu k opravám v bytě. Stav předaného bytu musí odpovídat určitým hygienickým normám i estetickému vzhledu. Pravidlem bude alespoň základní nátěr stěn⁹⁵, fungující příslušenství bytu atd.

V této souvislosti je nutné rovněž vymezit hranici, kdy je pronajímatel povinen uvést předmět nájmu do původního stavu a kdy již došlo k zániku nájmu v důsledku zničení podle § 680 odst. 1 občanského zákoníku. Přes některé odlišné názory⁹⁶ se domnívám, že ačkoliv § 710 občanského zákoníku výslovně neuvádí jako důvod zániku nájmu bytu zánik předmětu nájmu, lze obecné ustanovení § 680 odst. 1 občanského zákoníku aplikovat i na nájem bytu.⁹⁷ Pronajímatel má podle § 664 ve spojení s § 687 občanského zákoníku udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Pronajímatel má podle § 665 odst. 1 občanského zákoníku právo požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Možnost požadovat přístup k věci za účelem kontroly předmětu nájmu je pronajímateli potřeba oprav v bytě, které má nést pronajímatel. Tato oznamovací povinnost se však nevztahuje na opravy ve společných prostorech domu, které jsou pronajímateli bez dalšího přístupné. Tyto společné přístupné prostory domu musí pronajímatel pravidelně kontrolovat, neboť není o závadách v těchto částech domu povinně informován nájemcem, ale přesto má povinnost je udržovat v takovém stavu, aby zajistil nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pokud dojde k částečnému zničení předmětu nájmu je otázkou kde je hranice, kdy již můžeme dospět k závěru, že nájem skončil zánikem předmětu nájmu.

Např. německá právní úprava dovozuje zánik nájemního vztahu při zničení předmětu nájmu v důsledku nezaviněné nemožnosti plnění podle § 275 odst. 1 BGB. Podle výkladu tohoto ustanovení ve spojení s nájmem, nemá pronajímatel povinnost obnovy předmětu nájmu v případě, že došlo k jeho zničení bez zavinění

⁹⁵ viz rozsudek publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 14/1978 – přes změnu právní úpravy je toto rozhodnutí použitelné

⁹⁶ viz Křeček, S.: Některé problémy s ustanoveními o nájmu bytu v oblastech postižených záplavami, in Bulletin advokacie 9/1997, str. 7

⁹⁷ viz též Korecká, V.: Nájem bytu, str. 60

pronajímatele nebo pokud ke zničení předmětu nájmu došlo zaviněním nájemce. Při částečném zničení předmětu nájmu, který nečiní jeho užívání nemožným, je pronajímatel povinen obnovit předmět nájmu, pokud zničená část prostor při ekonomickém posouzení nepřevažuje část, která zůstala.⁹⁸ Dle mého názoru lze obdobné hledisko použít i při výkladu české právní úpravy.

Dojde-li ke zničení najaté věci bez zavinění nájemce nebo pronajímatele, nevznikne ani jednomu z nich z této události vůči druhé smluvní straně v režimu občanského zákoníku právo na náhradu škody. Je-li zničením najaté věci vinen nájemce, bude mít povinnost nahradit pronajímateli škodu vzniklou zničením najaté věci. Pokud však došlo ke zničení najaté věci zaviněním pronajímatele, bude mít povinnost k náhradě škody vůči nájemci. U nájmu bytu může být pak takovou škodu i škoda vyčíslená v důsledku ztráty možnosti bydlet v najatém bytě a s tím spojených nákladů na zajištění náhradního bydlení. I pokud by nájemce využil ustanovení § 442 odst. 2 občanského zákoníku a požadoval by náhradu škody uvedením v předešlý stav, nebylo by pravděpodobně možné považovat obnovení domu, ve kterém byl najatý byt, za možné a účelné.

Křeček⁹⁹ rozebírá situaci, kdy dojde k zániku bytu, buď jeho fyzickým zničením (např. povodní) nebo i např. přestavbou na nebytové prostory. Dle mého názoru však v tomto článku směšuje několik okruhů právní úpravy, které vyžadují individuální přístup. Lze jistě souhlasit se závěrem, že situace nájemců, jejichž byt byl zničen, je tíživá, ale podle mého názoru to nemění nic na skutečnosti, že nájemní vztah zanikl. Nájem bytu tedy zaniká při použití analogie k výkladu ustanovení § 575 občanského zákoníku, tj. nemožnost plnění avšak pouze v případě zániku předmětu nájmu bez zavinění pronajímatele.

Křeček ve svém článku volá po výslovné úpravě práv nájemce pro případ, že byt zanikne. Dle mého názoru je stávající soukromoprávní úprava dostatečná a umožňuje soudům běžné rozhodování daných případů. Pokud zanikne byt bez působení nájemce a pronajímatele, tj. nikdo z nich za tento zánik není odpovědný a nelze tudíž po nikom požadovat náhradu škody např. i uvedením v předešlý stav, nelze přiznávat nájemci více práv na úkor vlastníka bytu či domu. Zánikem bytu

⁹⁸ Plank, H.: *Miete und Pacht. Ratgeber mit Formulierungsmustern*. Deutscher Taschenbuch Verlag, München 199, st. 65

⁹⁹ Křeček, S.: *Některé problémy s ustanoveními o nájmu bytu v oblastech postižených záplavami*, in *Bulletin advokacie* č. 9/1997

působením vyšší moci vznikla škoda jak nájemci tak i pronajímateli a přijetím právního názoru, že zánikem bytu nezaniká nájemní vztah, by bylo fakticky obligační právo nájemce chráněno více než vlastnické právo pronajímatele. Druhou otázkou zůstává možná veřejnoprávní úprava určité státní pomoci při vyhledání náhradního dočasného či trvalého bydlení. Je ovšem nutné mít na zřeteli, že osobou postiženou ztrátou vlastního bydliště nemusí být jen nájemce, ale i pronajímatel, který bydlel ve vlastním domě, popř. jeho části, kterou nepronajímal.

Dojde-li k částečnému zničení najatého bytu, je tato skutečnost důvodem odstoupení nájemce od smlouvy podle § 679 odst. 1 občanského zákoníku.

Nájemce má v případě porušení povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu několik možností obrany v závislosti na intenzitě porušení povinností pronajímatele. Nejčastějším důvodem omezujícím užívání bytu nájemce jsou různé závady v pronajatém bytě. Obecně drobné opravy v bytě hradí nájemce, pokud nájemní smlouva nestanoví odchylnou úpravu. Drobné opravy jsou v návaznosti na ustanovení § 687 odst. 2 občanského zákoníku definované v § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Drobné opravy bytu jsou definovány jako opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu na opravu vynaloženého. Odstavec 2 a 3 § 5 výše uvedeného nařízení vlády podrobně vymezují druhy oprav, které se považují za drobné opravy. Vedle tohoto věcného vymezení definuje odstavec 5 jako drobné opravy, opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,-Kč. V této souvislosti je nutné se pozastavit nad skutečností, že zatímco drobné opravy definované podle výše nákladu mají limit pouhých 300,-Kč, seznam věcně vymezených drobných oprav zahrnuje často položky, které představují značné finanční náklady.

Jak již bylo uvedeno výše, drobné opravy hradí s výhradou odchylné smluvní úpravy nájemce. Nájemce hradí a je povinen podle § 693 občanského zákoníku odstranit rovněž závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí bez ohledu na to, zda se jedná o drobné opravy či nikoliv. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození

odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Nárok na tuto náhradu je podmíněn předchozím upozorněním nájemce. V případě, že tyto závady či poškození budou ve společných částech domu, vzniká pronajímateli zároveň povinnost zajistit odstranění těchto závad a umožnit tak ostatním nájemcům nerušený výkon jejich užívacího práva. Vzhledem k povinnosti uložené odpovědnému nájemci v § 693 občanského zákoníku, bylo by dle mého názoru možné dovodit, že pronajímatel má v tomto případě nikoliv přímou povinnost ihned odstranit závady a poškození, ale spíše povinnost vyzvat odpovědného nájemce, aby závady odstranil a umožnit mu tak splnit jeho povinnost. Teprve pokud nájemce svoji povinnost nesplní, má pronajímatel povinnost tyto závady odstranit.

Ustanovení o nároku na náhradu podle § 693 občanského zákoníku neobsahuje žádnou speciální lhůtu pro uplatnění nároku a proto lze dovodit, že toto právo se promlčuje ve tříleté promlčecí lhůtě od uplatnění tohoto práva u nájemce podle § 101 a 102 občanského zákoníku.

Ostatní opravy v bytě a v domě hradí pronajímatel. Na výzvu nájemce má pronajímatel povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu. Nájemce má podle § 692 odst. 1 občanského zákoníku oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Sankcí za nesplnění této povinnosti, je odpovědnost za škodu, která byla tímto nesplněním způsobena. Podle § 691 občanského zákoníku nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závadu bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Pro uplatnění nároku na náhradu účelně vynaložených nákladů platí šestiměsíční prekluzivní lhůta.

Obecná ustanovení o nájemní smlouvě výslovně spojují nesplnění notifikační povinnosti nájemce podle § 688 odst. 1 občanského zákoníku se ztrátou nároků, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu výslovně ztrátu těchto nároků v § 692 občanského zákoníku s nesplněním notifikační povinnosti nájemce nespojují, ale tato ztráta vyplývá z ustanovení § 698 odst. 1, podle kterého lze uplatnit nárok na slevu z nájemného vůči pronajímateli pouze v důsledku vad, které nájemce pronajímateli oznámil.

Mezi ustanoveními § 693 a 691 občanského zákoníku je zřejmý určitý rozpor zvýhodňující postavení pronajímatele v případě odstranění závad na náklady druhé smluvní strany. V obou případech je právo jedné smluvní strany (nájemce nebo pronajímatel) odstranit závady či poškození v bytě, popř. v domě vázáno na porušení povinnosti druhé smluvní strany tyto závady odstranit. U § 691 občanského zákoníku má nájemce na uplatnění náhrady účelně vynaložených nákladů pouze prekluzivní lhůtu šesti měsíců, zatímco pronajímatel má podle § 693 celou promlčecí dobu a neuplatnění tohoto práva není sankcionováno jeho prekluzí, ale pouze promlčením.

Pokud nájemce v souladu s § 691 občanského zákoníku odstraní závady na náklady pronajímatele a uplatní u něj náhradu účelně vynaložených nákladů, vznikne mu pohledávka vůči pronajímateli. Při úvaze, zda si nájemce může tuto pohledávku započíst proti pohledávce pronajímatele na nájemné, je nutné přihlídnout k ustanovení § 581 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého nelze započíst proti splatné pohledávce pohledávku, která ještě splatná není. Nájemce by si proto mohl jednostranným projevem započtení započíst pohledávku na náhradu účelně vynaložených nákladů pouze proti pohledávkám pronajímatele na nájemné, které je již splatné. Proti nesplatným pohledávkám na nájemné by bylo možné započíst pouze dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

Neodstranění závad v bytě, které brání řádnému užívání bytu, které by řádně pronajímateli oznámeny a které má hradit pronajímatel, je porušením povinnosti pronajímatele. Nájemce má právo podle § 698 na slevu z nájemného mimo jiné tehdy, pokud závady v bytě nebo v domě podstatně nebo po delší dobu zhoršují jeho užívání. Toto právo však musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději v šestiměsíční prekluzivní lhůtě od odstranění závad.

V případě intenzivnějšího porušení povinnosti pronajímatele může nájemce podle § 679 odstoupit od smlouvy. Možnost nájemce odstoupit od smlouvy je vázána na stav najaté věci – pokud je nebo stane-li se nezpůsobilá ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Pro místnosti pronajaté k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, platí speciální důvod odstoupení od smlouvy, a to jejich zdravotní závadnost. Nájemce má právo odstoupit i v případě, že o zdravotní závadnosti místností věděl již při uzavření smlouvy.

Jednou ze situací, ve které je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy je rovněž případ, kdy se předmět nájmu, např. byt stane nezpůsobilým ke smluvenému, resp. obvyklému užívání. Takovým důvodem může být např. různé poškození bytu působením přírodních sil nebo jen běžné opotřebení, které dosáhne v důsledku porušení povinností pronajímatele takového stupně, že nelze již byt dále užívat. Nájemce má tedy nepochybně právo odstoupit od smlouvy. Spolu s tímto odstoupením zaniká nájemní vztah a nájemce má povinnost předmětný byt vyklidit. Vyklizení bytu ovšem předpokládá možnost alternativního bydlení nájemce.

Jinou možností je žaloba nájemce proti pronajímateli na splnění povinnosti udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Tato žaloba připadá v úvahu tehdy, když nájemce nevyužije oprávnění podle § 691 občanského zákoníku a nenechá odstranit závady sám. Taková žaloba musí obsahovat konkrétně jaké opravy je pronajímatel povinen učinit, aby dostal své povinnosti. Žaloba připadá v úvahu zejména v případech, kdy nájemce nemá prostředky na samostatné odstranění závad, které měl odstranit pronajímatel.

Základní povinností nájemce je platit nájemné (povinnost platit nájemné – viz níže bod 3.1.2.3.) Vedle této povinnosti je nájemce povinen řádně vykonávat užívací právo. Užívací právo v sobě obsahuje jak oprávnění, tak i povinnost nájemce. Nájemce má právo užívat byt i společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Toto oprávnění se vztahuje podle § 688 i na osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Členové společné domácnosti mohou bydlet v bytě spolu s nájemcem i bez souhlasu pronajímatele. Jejich oprávnění vyplývá přímo ze zákona. V tomto užívacím právu jsou však nájemce i členové jeho domácnosti omezeni právy ostatních nájemců v domě (§ 690 občanského zákoníku). Toto ustanovení je zvláštním ustanovením doplňujícím úpravu sousedských práv podle § 127 občanského zákoníku. Ačkoliv se úprava podle § 127 občanského zákoníku vztahuje na vlastníky věci (např. stavby), je nepochybné, že stejnými pravidly se musí řídit i nájemce věci, neboť užívací právo, které měl vlastník a které mu nájemní smlouvou přenechal bylo omezeno právě těmito ustanoveními o sousedském právu a vlastník nemohl nájemci podle obecné právní zásady převést více práv než měl on sám.

Nájemce má nejen právo byt a další společné prostory domy (atd.) užívat, ale i povinnost tak učinit. Právní úprava občanského zákoníku zde klade důraz na

efektivní využívání bytového fondu. Neužívání bytu bez vážných důvodů nebo užívání bytu jen občas je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. d). (více viz. Kapitola 3.1.2.4 – Zánik nájemního vztahu). Zároveň podle obecných ustanovení o nájemní smlouvě má nájemce podle § 665 odst. 2 občanského zákoníku povinnost věc užívat pouze v případě, že to bylo smloueno, nebo že by neužíváním byla věc znehodnocena více než jejím užíváním, nájemce bytu je povinen byt užívat vždy. Jedinou výjimkou je vážný důvod, který má nájemce pro neužívání bytu.¹⁰⁰

Další povinností nájemce je provádět drobné opravy v bytě a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Vedle toho občanský zákoník upravuje i práva a povinnosti nájemce a pronajímatele ve vztahu ke změnám na předmětu nájmu. Podle § 667 občanského zákoníku – obecných ustanovení o nájemní smlouvě je nájemce oprávněn provádět změny na věci jen se souhlasem pronajímatele. Podle § 694 zvláštních ustanovení o nájmu bytu nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele. Jako sankce za porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen v případě obecné úpravy uvést po skončení nájmu věc na své náklady do původního stavu. U nájmu bytu je právní úprava přísnější, pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu však neobsahují speciální úpravu otázky nákladů, které nájemce vynaložil na změnu předmětu nájmu. Platí tedy obecná úprava § 667 odst. 1 občanského zákoníku. Náhradu nákladů může nájemce požadovat pouze v případě, že pronajímatel souhlasil se změnou najaté věci (bytu, domu) a že se zavázal tyto náklady uhradit. Nájemce může tyto náklady požadovat primárně v době, kdy tak stanoví dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem. Nestanoví-li smlouva nic, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci.

Dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem může např. stanovit, že nárok nájemce na náhradu nákladů bude započten proti nároku pronajímatele na nájemné za určité období v budoucnosti. Fakticky tak dojde k započtení dohodou, kdy na jedné straně bude splatná pohledávka nájemce na náhradu nákladů a na druhé straně

¹⁰⁰ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.1996 sp. zn. 2 Cdo 252/96 publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 14/1998

nesplatná pohledávka pronajímatele na nájemné. Fakticky tak dojde ke stejné situaci, jako kdyby nájemce pronajímateli zaplatil nájemné předem. Otázkou zůstává, co se stane s takto předplaceným nájemným v případě změny vlastnictví pronajaté věci. Podle § 680 odst. 2 občanského zákoníku dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Znění tohoto ustanovení lze rozdělit do dvou částí, z nichž první upravuje přechod práv a povinností pronajímatele na nového vlastníka pronajaté věci a druhá upravuje oprávnění nájemce „zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku“. Toto ustanovení je soudy běžně vykládáno tak, že na nabyvatele nepřecházejí všechna práva a povinnosti, neboť jde o zvláštní případ právního nástupnictví. Na nabyvatele nepřecházení např. pohledávky na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod.¹⁰¹ Dosavadní vlastník pronajaté věci má právo na nájemné pouze do okamžiku změny vlastnictví. Ve shora uvedeném případě předplaceného, popř. započteného nájemného, však již dostal nájemní i za období po změně vlastnictví pronajaté věci. Tuto část nájemného musí proto dosavadní vlastník vydat, jinak by byla tato částka považována za bezdůvodné obohacení, neboť by šlo o plnění bez právního důvodu. Otázkou však je, komu má dosavadní vlastník toto bezdůvodné obohacení vydat, na úkor koho se obohatit, zda na úkor nájemce nebo dosavadního vlastníka.

Nájemce má nárok na náhradu nákladů vynaložených na pronajatou věc proti dosavadnímu vlastníkov, a tento nárok s ním dohodou započtl proti jeho pohledávce na úhradu nájemného v budoucnosti. Nárok nájemce na náhradu nákladů nepřešel na nabyvatele pronajaté věci, neboť jeho věc nebyla zhodnocena v době jeho vlastnictví a zhodnocení pronajaté věci se nepochybně odrazilo v ceně pronajaté věci. Pohledávka pronajímatele nenájemné, proti které nájemce svůj nárok započtl byla ale rozdělena a částečně přešla na nového nabyvatele v té části, která se týkala nájemného za období po změně vlastníka pronajaté věci. V praxi lze pravděpodobně předpokládat, že úprava těchto vztahů bude součástí kupní ceny předmětné nemovitosti.

¹⁰¹ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.1997 sp. zn. 2 Cdo 863/97 uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 11/1997 pod číslem 84

Na rozdíl od obecné úpravy nájemní smlouvy, obsahují zvláštní ustanovení o nájemní smlouvě i speciální úpravu stavebních úprav prováděných pronajímatelem na předmětu nájmu. Stavební úpravy představují hrozbu pro nájemce a jeho možnost nerušeně užívat pronajatý byt. Na druhou stranu pronajímátel je vlastníkem bytu, popř. celého domu a má právo svoji věc měnit, nebo i zničit. Ustanovení § 695 občanského zákoníku se snaží nalézt kompromis mezi těmito dvěma zájmy stran nájemní smlouvy. Pronajímátel musí mít ke stavebním úpravám bytu a k jiným podstatným změnám bytu souhlas nájemce. Ten mu jej ale může odepřít jen z vážných důvodů. Nájemce však nesmí bránit pronajímáтели v uskutečnění změn či stavebních úprav, které mu přikázal příslušný orgán státní správy, nejčastěji stavební úřad.

III.1.2.3 Nájemné

Jednou z nezbytných náležitostí nájemní smlouvy k bytu je i způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo přímo jejich výše. Podle § 696 odst. 1 občanského zákoníku se nájemné sjednává dohodou mezi pronajímátem a nájemcem při uzavírání nájemní smlouvy nebo při změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis. Výši nájemného až do 31.12.2001 upravovala vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tato vyhláška však byla nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., ze dne 21.června 2000 zrušena s odůvodněním, že je z věcného (materiálního) hlediska v rozporu s jednotlivými ustanoveními Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) a pro její rozpor s článkem 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a svobod. Porušuje zejména obecný princip rovnosti subjektů (v souvislosti s porušením obecného principu rovnosti vlastnického práva), neboť podle čl. 3 odst. 1 Listiny "základní práva a svobody se zaručují všem bez rozdílu pohlaví, rasy, barvy pleti, jazyka, víry a náboženství, politického či jiného smýšlení, národního nebo sociálního původu, příslušnosti k národnostní nebo etnické menšině, majetku, rodu nebo jiného postavení.", a dále obecný princip rovnosti vlastnického práva, neboť podle čl. 11 odst. 1 Listiny "Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo

všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje."

Vyhláška č. 176/1993 Sb. však chránila pouze skupinu nájemců v bytech s regulovaným nájemným. Zakládala tak rozdíl a nerovnost mezi vlastníky domů s nájemními byty, v nichž jsou byty s regulovaným nájemným, a vlastníky domů s byty, ve kterých je nájemné sjednáváno dohodou smluvních stran (pronajímatel - nájemce). Dále také zakládá rozdíl a nerovnost mezi nájemci bytů v domech s nájemními byty, v nichž jsou byty s regulovaným nájemným, a nájemci bytů v domech s byty, ve kterých je nájemné sjednáváno dohodou smluvních stran. V obou případech se tak děje na základě rozlišování subjektů dle majetku. Dále se vyhláška č. 176/1993 Sb., nevztahovala na byty bytových družstev zřízených po roce 1958, byty, se kterými hospodář diplomatický servis, byty, je-li nájemcem osoba, která nemá sídlo nebo trvalý pobyt na území České republiky, a dále regulace nájemného neplatí pro byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993, byty, o nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem; kromě případu zákonného přechodu nájmu.

Regulace nájemného podle vyhlášky č. 176/1993 Sb., byla upravena v podobě stanovení maximální výše nájemného a v podobě věcné regulace nájemného podle § 6 a 6a vyhlášky. Pro účely stanovení maximální výše nájemného byly byty podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění rozděleny do čtyř kategorií. Vyhláška stanovila sazby maximálního nájemného pro jednotlivé kategorie bytu a způsoby jeho úpravy v závislosti na míře inflace, či počtu obyvatel obce, ve které se byty nachází. Maximální koeficient pro jednotlivé obce mohla obec měnit vždy k 1.7. běžného roku.

Výše maximálního základního nájemného byla určována násobkem podlahové plochy bytu a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy uvedené pro příslušnou kategorii bytu v příloze vyhlášky č. 176/1993 Sb. Maximální cena nájemného za 1 m² podlahové plochy pro příslušnou kategorii bytu zahrnuje nájemné ze základního vybavení koupelny, popř. koupelnového nebo sprchového koutu, splachovacího záchodu, ze zařízení pro rozvod vody a odvod odpadních vod a pro rozvod elektrické energie a plynu.

Nájemné podle této vyhlášky se upravovalo vždy k 1.7. běžného roku na základě vzorce $N_{t+1} = N_t \times K_i \times K_v \times K_r$, kde N_{t+1} je nová maximální cena základního měsíčního nájemného na 1 m² podlahové plochy bytu platná do 1.7., K_i je

koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok, K_v je koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce a K_r je koeficient rozhodovací.

Koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace K_i je stanovován Ministerstvem financí podle ročního klouzavého průměru změny hladiny spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Koeficient rozhodovací K_r má hodnotu 1,00. V závislosti na míru inflace jej však mohlo Ministerstvo financí stanovit odchylně.

Vyhláška umožňovala jednostranné zvyšování, regulovaného nájemného k 1.7. běžného roku na základě rozhodnutí obce ve formě obecně závazné vyhlášky, která nabude účinnosti nejpozději 1.7. běžného roku, a to změnou koeficientů K_v , jehož výše je závislá na velikosti obce. Vyhláška stanovila maximální koeficient růstu nájemného, v jehož rozmezí mohou obce rozhodnout o zvyšování nájemného. Obec mohla koeficient růstu nájemného K_v snížit až na hodnotu 1,00, tj. kdy ke zvýšení nájemného prakticky nedojde. Vyhláška však obci neumožňovala stanovit koeficient růstu nájemného nižší než 1,00. Obec tak nemohla nájemné snížit, i kdyby cenová hladina tržního nájemného v dané obci byla pod úrovní regulovaného nájemného.

Věcně usměrňované nájemné platilo u bytů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejímž financování se podílejí veřejné prostředky, nebo která byla povolena i před tímto datem a na jejímž financování se od roku 1995 podílejí veřejné prostředky. Věcně usměrňované nájemné platí i pro byty rekonstruované nebo modernizované, jejichž modernizace byla povolena po 30. červnu 1993. Výše nájemného je stanovována jako násobek nákladů na výstavbu, popř. hodnoty bytu zvýšené o náklady na rekonstrukci a koeficientu stanoveného vyhláškou.

Věcně usměrňované nájemné podle jiného kritéria platilo v bytech v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů právnické osoby vzniklé za tím účelem, aby se stala vlastníkem domu s těmito byty a domech označovaných podle dřívějších předpisů jako domy tzv. lidových bytových družstev. Nájemné u těchto bytů zahrnovalo ekonomicky oprávněné náklady snížené o zdaněné příjmy z domu způsobem stanoveným vyhláškou a nezahrnovalo zisk. Takto vypočítané nájemné se neupravovalo podle kvality bytu, polohy domu a vybavení bytu, pokud se společníci právnické osoby nedohodly jinak. Vyhláška taxativně vyjmenovávala co jsou

ekonomicky oprávněné náklady pro výpočet věcně usměrňovaného nájemného. Byly jimi náklady na opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci bytu nebo domu a jeho příslušenství, náklady na správu domu, náklady na pojištění domu, odpisy domu maximálně ve výši odpovídající rovnoměrnému odpisování a daň z nemovitosti, nebyl-li dům od této daně osvobozen.

Regulované nájemné bylo upraveno podle § 7 -10 vyhlášky č. 176/1993 Sb. v závislosti na kvalitě bytu, poloze domu a vybavenosti bytu. Úprava nájemného v závislosti na poloze domu v části obce závisela na rozhodnutí obce, která mohla obecně závaznou vyhláškou snížit nebo zvýšit nájemné v částech obce nebo jednotlivých domech.

Při absenci zvláštního právního předpisu, na nějž je odkazováno v § 696 občanského zákoníku, a současně při neexistenci jiného ustanovení o výši nájemného v rámci zvláštních ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu nelze a priori vyloučit možnost aplikace ustanovení § 671 občanského zákoníku, které náleží mezi obecná ustanovení o nájemní smlouvě.

Jak vyplývá z oficiálních rozborů Ministerstva pro místní rozvoj, regulované ceny nájemného zjevně nedosahují výše ceny obvyklé, přičemž stát tento rozdíl nenahrazuje. Na základě ustanovení vyhlášky č. 176/1993 Sb. docházelo k nucenému omezení výkonu vlastnického práva u skupiny vlastníků bytů s regulací nájemného, přičemž však nebyla splněna podmínka existence veřejného zájmu. Nelze souhlasit se situací vytvořenou právní úpravou, kdy je regulace cen nájemného povýšena nad veřejný zájem. Naopak, regulace cen nájemného je v rozporu s veřejným zájmem, neboť neumožňuje tvorbu nového a udržování stávajícího bytového fondu (důsledkem je snižování bytového fondu), demotivuje subjekty podnikající v oblasti nájemního bydlení, ztěžuje mobilitu pracovních sil, brání vzniku fungujícího trhu s byty. V neposlední řadě regulace nájemného neadresně zvýhodňuje náhodně vybranou skupinu občanů bez ohledu na jejich sociální poměry. Ochrana vlastnictví, jako ústavně zaručený a chráněný veřejný zájem, je silnější než nárok jednotlivce na bydlení, případně zájem státu na blíže nespecifikované únosné sociální situace občanů - nájemců. O této skutečnosti například svědčí i rozhodnutí Parlamentu České republiky z roku 1995, kdy tento legislativní orgán nezařadil právo na bydlení do kategorie základních práv a svobod. V případě řešení únosné sociální situace občanů - nájemců se stát stanoví

regulace nájemného snaží přenést svoji povinnost a odpovědnost stanovenou mu čl. 30 odst. 2 Listiny k tíži vlastníků bytů s regulací nájemného. Stát prostřednictvím regulace nájemného neoprávněně zvýhodňuje nájemce a nadřazuje jeho individuální zájem nad zájem vlastníka - pronajímatele. Činí tak omezením vlastnického práva (ve smyslu pronajímat byt za cenu obvyklou) při neexistenci veřejného zájmu bez náhrady. Tím je tedy porušován i princip proporcionality a zákazu svévole, který je, podle ustálené judikatury Evropského soudu pro lidská práva a podle evropské Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, jedním ze základních práv, které vnitrostátní řád musí garantovat. Je tedy zřejmé, že touto právní úpravou je zároveň porušena i zásada přiměřenosti zásahu podle čl. 4 odst. 4 Listiny : "Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena."

Naproti tomu má Ministerstvo financí za to, že podstatou cenové regulace je vždy určité omezení státem určené skupiny prodávajících a kupujících v právu volně sjednat cenu svého zboží. Právo na volné sjednání ceny není základním právem nebo svobodou ve smyslu Listiny. Stát může podle § 1 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb. toto právo omezit v případech ohrožení trhu účinky omezení hospodářské soutěže, nebo pokud to vyžaduje mimořádná tržní situace. Ministerstvo financí se domnívá, že vzhledem k nezastupitelné povaze nájemního bydlení a s tím související specifické ochraně nájmu bytu předpisy občanského práva splňoval trh nájemního bydlení po roce 1989 obě podmínky pro cenovou regulaci. Mimořádná tržní situace vyplývala z právního stavu, za kterého nájemné v uzavřených nájemních smlouvách nepředstavovalo ekonomicky reálnou cenu poskytované služby, přičemž neexistovala možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem, neboť smlouvu lze změnit pouze dohodou, jejíž dobrovolného dosažení nebylo možno od nájemce očekávat.

Aby stát umožnil pronajímatelem v platných smlouvách zvýšit nájemné na ekonomicky únosnou úroveň a zároveň ochránil nájemce před - pro většinu z nich finančně neúnosným - skokovým zvýšením nájemného, připustil § 696 odst. 1 občanského zákoníku podle novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. jednostranné zvyšování nájemného, ovšem na základě zvláštního právního předpisu.

Ministerstvo financí usuzuje, že bylo nezbytné, aby maximální zvýšení nájemného stát reguloval, neboť zvláštní povaha nájemného bydlení spojená s nedostatkem cenově odpovídající nabídky neumožňovala nájemci využít možností hospodářské soutěže ke sjednání ceny odpovídající kvalitě poskytované služby a jeho koupěschopnosti. Pronajímatel naopak mohl snadno zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby na nájemci požadoval nepřiměřenou cenu. Nájemné je přitom ve smyslu § 877 občanského zákoníku cenou. Regulace cen obecně neurčuje konkrétní ceny, které se sjednávají, stanoví pouze pravidla, resp. omezení pro jejich sjednávání. Totéž platí pro nájemné, u něhož vyhláška ve stanovených případech určuje maximální výši, resp. u věcně usměřovaného nájemného stanoví podmínky pro sjednávání ceny, mezi které patří i závazný postup při tvorbě ceny nebo při její kalkulaci. Regulace nájemného v bytech spadajících pod cenovou regulaci stanovuje cenu zboží určitého druhu bez rozdílu v tom, kdo je jeho prodávajícím nebo kupujícím. Nelze proto mluvit o diskriminaci určité skupiny obyvatel ve smyslu čl. 4 odst. 1 Listiny. Zákon č. 526/1990 Sb. umožňuje státu regulovat ceny tam, kde došlo k ohrožení trhu účinky omezení hospodářské soutěže nebo kde to vyžaduje mimořádná tržní situace. Z výše uvedeného rozboru stavu trhu nájemního bydlení po roce 1989 vyplývá, že stát shledal v nájemním bydlení existenci obou podmínek pro uplatnění cenové regulace. Cenovou regulaci naopak neuplatnil tam, kde se mohl pronajímatel s nájemcem svobodně předem dohodnout na oboustranně přijatelném nájemném (nové nájemní smlouvy), nebo tam, kde nebyl důvod k ochraně nájemce před skokovým zvýšením nájemného ("zahraniční" právnické a fyzické osoby). Vedle stanovení maximálního nájemného v případech, kdy nájemce nemá možnost ovlivnit cenu jemu poskytované služby, byl zvolen odlišný způsob cenové regulace - věcné usměřování - tam, kde nájemce buď má možnost určité kontroly nad náklady na bydlení (§ 6a vyhlášky), nebo u nových nájemních smluv v bytech vybudovaných za účasti veřejných prostředků (§ 6 vyhlášky), kde zachování cenové regulace zohledňuje podporu státu nájemnímu bydlení. Obdobná cenová regulace platí pro byty ve vlastnictví bytových družstev postavené v bývalé družstevní bytové výstavbě. Podle čl. 4 odst. 2 Listiny "Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou upraveny pouze zákonem."

Zrušenou vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. ze dne 21. června 2000 nahradil nejprve výměr Ministerstva financí č. 01/2000, který byl vydán dne 28.11.2001 a uveřejněn v Cenovém věstníku dne 5.12.2001 a účinnosti nabyl dne 1.1.2002 a později výměr Ministerstva financí č. 06/2002. Ústavní soud však i v tomto případě rozhodl dne 20. listopadu 2002 v plénu o návrhu skupiny senátorů Senátu Parlamentu České republiky tak, že výměr MF č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002, se zrušuje.

Ústavní soud neshledal potřebu odchýlit se od právních názorů, které vyjádřil v nálezu č. 231/2000 Sb. Aby je však mohl uplatnit i v projednávaném případě výměru č. 06/2002, bylo nutno zhodnotit, zda tyto úpravy jsou alespoň v podstatných částech shodné. Ústavní soud na tomto základě posoudil vzájemný vztah obou těchto úprav a dospěl k závěru, že nejen bod 1 položky č. 1 výměru č. 06/2002, kde se pouze přebírá dosavadní úprava z výměru č. 01/2002, nýbrž i ostatní obsah položky č. 1 výměru č. 06/2002 se v podstatných bodech shoduje s obsahem té části, regulace nájemného ve vyhlášce č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která byla označena za neústavní, popř. že odchylky nejsou z hlediska ústavního přezkumu podstatné.

Rozdíl obou úprav není proto z hlediska hodnocení ústavnosti na prvním místě v jejich obsahu, nýbrž ve zvolené formě regulace. Tu považuje navrhovatel za neústavní. K tomu je třeba uvést, že přezkoumávané cenové rozhodnutí, které má být nástrojem státní politiky regulace cen, ve skutečnosti rovněž stanoví obecná pravidla, podle kterých mají smluvní strany při stanovení výše nájemného postupovat. Tím se odlišuje od ostatního obsahu výměru č. 01/2002. Do tohoto výměru bylo toto cenové rozhodnutí zařazeno pouze účelově, aby nahradilo zrušenou vyhlášku č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a stejně tak z něj bylo účelově k 15. listopadu 2002 vyřazeno a znovu vyhlášeno se zjevným úmyslem zabránit Ústavnímu soudu, aby ve věci rozhodl. Proto i výměr č. 06/2002 vybočuje ze zákonných podmínek pro cenovou regulaci, které stanoví zákon o cenách.

Ústavní soud zastává stanovisko, že důvody pro právní řešení těsně po roce 1989, kdy nabyla účinností vyhláška č. 176/1993 Sb., již ztrácejí na své síle. To

zejména v případě, ve kterém se nejedná o samotnou existenci nájemního vztahu, nýbrž o regulaci nájemného způsobem, jakým to činí výměr č. 06/2002. Vlastnictví nájemních bytů je rovněž vlastnictvím, a proto nemůže být trvale vyňato z pravidelného právního režimu a podřízeno režimu zvláštnímu, pokud pro to nejsou závažné důvody. Uvedené okolnosti byly jistě zřetele hodné, trvale však takovou situaci v podobě omezení postavení pronajímatelů této kategorie nelze udržovat, a to ani kdyby pro to byla zvolena odpovídající forma regulace cestou zákona. Stát proto musí najít jiný způsob, jak situaci nájmu v těchto bytech řešit. Ústavní soud mu k tomu dal dostatečný čas až do konce roku 2001, kdy v souladu se zákonnou možností podle § 70 odst. 1 zákona o Ústavním soudu sanoval dosavadní neústavní stav úpravy regulace nájemného pro určité kategorie bytů. Dalším během času a neřešením této úpravy stanoveným ústavním způsobem se tento stav diskriminačního působení dále prohlubuje a z postupu Ministerstva financí neplyne, že by zde byl záměr tento ústavně neuspokojivý stav změnit, jak to konečně dokládá vydání výměru č. 06/2002, kde se od 15. listopadu 2002 do 30. června 2003 zachovává dosavadní stav, který je zase v podstatě založen na vyhlášce č. 176/1993 Sb., která byla zrušena jako neústavní.

Protože však po rozhodnutí Ústavního soudu docházelo k různým právním názorům na oprávněnost či neoprávněnost vlastníků domů k okamžitému zvyšování nájemného, vydala vláda ČR Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., ze dne 19. prosince 2002, kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat. Toto nařízení nabylo účinnosti dnem jeho vyhlášení. Ústavní soud však svým nálezem č. 84/2003 Sb., rozhodl dne 19.3.2003 tak, že Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, se zrušuje dnem vyhlášení nálezu ve Sbírce zákonů, dále rozhodl i o návrhu, aby vládě České republiky bylo zakázáno pokračovat v zásazích do oblasti cen nájemného z bytů vydáváním vlastních právních předpisů, tak, že se odmítá.

Dále však již k samotnému nájemnému.

Při prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu delším než pět dnů po její splatnosti stanoví občanský zákoník povinnost zaplatit nikoliv úrok z prodlení, jak je obvyklé, ale poplatek z prodlení. Poplatek z prodlení je stanoven na základě zákonného zmocnění v § 517 odst. 2 občanského zákoníku nařízením vlády č. 142/1994 ve výši 2,5‰ denně, minimálně 25,-Kč za každý započatý měsíc prodlení. V porovnání s běžným úrokem z prodlení, který nařízením vlády č. 163/2005 Sb. odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Ochrana nájemce v nájemním vztahu k bytu je tak vyvážena přísným postihem neplnění jeho základní povinnosti, tj. platit nájemné. Placení nájemného je zajištěno podle § 672 občanského zákoníku zástavním právem k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Toto zákonné zástavní právo je zvláštním typem zástavního práva, neboť na rozdíl od smluvního zástavního práva k movitým věcem vzniká bez ohledu na skutečnost, zda došlo k předání věci pronajímateli nebo vyznačení zástavního práva v listině osvědčující vlastnictví zástavy a nezbytné knakládání sni, popř. k viditelnému označení movité věci. Podmínkou vzniku a existence zástavního práva však je, aby se věci nájemce nacházely na pronajaté věci (např. v pronajatém bytě). Je proto možno způsobit zánik tohoto zástavního práva odstraněním věcí z pronajaté věci.

Občanský zákoník upravuje i některé případy, kdy je povinnost nájemce platit nájemné částečně nebo úplně suspendována. V rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě upravuje občanský zákoník v § 673 až 675 neplacení nájemného a slevu z nájemného a jejich uplatnění. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsahují pouze ustanovení o slevě z nájemného v ustanovení § 698 a 699 občanského zákoníku. Podmínky slevy z nájemného jsou v § 698 občanského zákoníku upraveny pro nájemné z bytu konkrétněji. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní závady v bytě nebo domě, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání nebo pokud nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a

užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Odstavec 2 téhož paragrafu upravuje slevu z nájemného v době stavebních úprav v domě a odstavec 3 slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu jsou ve vztahu k obecným ustanovením o nájemní smlouvě ve vztahu speciality. Případy, kdy má nájemce právo na slevu z nájemného jsou v obecné úpravě nájemní smlouvy stanoveny obecněji, a tím zahrnují daleko širší okruh případů a navíc je tu upraven nárok na úplné neplacení nájemného, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo způsobem přiměřeným povaze a určení věci. Dle mého názoru lze tuto úpravu § 673 částečně použít i na neplacení nájemného z nájmu bytu, pokud by nájemce nemohl pro závady v bytě byt vůbec užívat. Je však nutné mít na zřeteli, že sleva z nájemného u nájmu bytu je poskytována jen za určitých v § 698 občanského zákoníku vymezených podmínek. Dle mého názoru by proto úplné neplacení nájemného přicházelo v úvahu tehdy, pokud by okolnosti podmiňující slevu z nájemného bytu podle § 698 občanského zákoníku dosáhly takové intenzity, že by nájemce nemohl byt užívat vůbec. Šlo by v podstatě o 100 % slevu z nájemného.

Uplatnění práva na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je nutno podle § 699 občanského zákoníku uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od odstranění závad.

III.1.2.4 Zánik nájmu bytu

Ustanovení § 710 občanského zákoníku vyjmenovává způsoby zániku nájmu bytu. Podle prvního odstavce tohoto ustanovení zanikne nájem bytu písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Odstavec druhý upravuje náležitosti takové výpovědi, zejména to, že v písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Před novelou občanského zákoníku, zákonem č. 267/1994 Sb. obsahovalo toto ustanovení (tedy § 710 odst. 3) na svém konci ještě část věty, která zněla: „není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi“. Tato

formulace vyvolávala v praxi různé výkladové problémy.¹⁰² Sekaninová ve svém článku poukazuje zejména na skutečnost, že věta před středníkem ve znění před novelou naznačovala, že výpověď musí obsahovat výpovědní lhůtu ve všech případech, tj. výpovědi nájemce i pronajímatele. Další argumentací dochází k závěru, že v souladu s ustálenou soudní praxí se ustanovení věty za středníkem mělo vztahovat pouze na výpověď danou nájemcem s ohledem na záměr zákonodárce upravit výpověď pronajímatele z nájmu bytu přísněji než výpověď nájemce. Domnívám se, že tento výklad ustanovení § 710 odst. 3 byl výkladem silně extenzivním a odrážel vnitřní rozpornost tohoto zákonného ustanovení. Toto ustanovení ve znění do roku 1994 bylo analogickým ustanovením k ustanovení § 183 občanského zákoníku ve znění do roku 1991. Ustanovení § 183 upravovalo způsoby zániku práva užívání bytu, a to tak, že právo užívat byt zanikne písemnou dohodou mezi organizacemi a uživatelem nebo písemným oznámením, že nechce byt užívat. V písemném oznámení uživatele musela být uvedena lhůta, kdy má užívání bytu skončit, a to nejméně jeden měsíc, nebyla-li lhůta uvedena, skončilo užívání bytu koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž oznámení došlo organizaci. Tato podobnost obou ustanovení je zřejmá, avšak ustanovení § 183 se vztahovalo pouze na „výpověď“ nájemce, neboli v tehdejší terminologii uživatele. Výklad § 710 odst. 3 občanského zákoníku se proto opíral spíše o historický vývoj tohoto ustanovení než o platnou právní úpravu. Novelou občanského zákoníku č. 267/1994 Sb. byla věta za středníkem v ustanovení § 710 odst. 3 občanského zákoníku vypuštěna a byly tak odstraněny pochybnosti v jeho výkladu.

Nájem bytu rovněž končí uplynutím doby, byl-li sjednán na dobu určitou. Novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., byl doplněn odstavec č. 4, 5 a 6, kterým je upraveno skončení nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele a skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Dále přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro

¹⁰² viz Sekaninová, E. – K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, in Právní rozhledy 2/1994, str. 39, nebo Bičovský, J., Holub, M. – Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, str. 536

pronajímatele vykonávat, přičemž za vážný důvod se dle odst. 6 považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

Tento výčet způsobů zániku nájmu bytu není výčtem vyčerpávajícím, neboť některá další ustanovení předpokládají zánik bytu i z jiných důvodů, např. smrtí nájemce podle § 706, pokud nájem nepřejde na některou z oprávněných osob; zánikem členství v družstvu u družstevního bytu; zánikem pronajaté věci i soudním rozhodnutím § 702 a 705 občanského zákoníku.

Jako první výslovný způsob ukončení nájmu bytu uvádí § 710 odst. 1 občanského zákoníku dohodu mezi nájemcem a pronajímatelem. Stejně tak jako se řídí nájemní smlouva až na určité výjimky smluvní volností, je libovolné i zavření dohody o ukončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. Dohoda by měla splňovat všeobecné požadavky na právní úkony, jako je vážnost, určitost právního úkonu atd. Zejména by měla přesně označit předmětný byt tak, aby nemohlo dojít k jeho záměně s bytem jiným. Byt by měl být označen nejen číslem, ale i např. jeho umístěním v domě, pokud je v domě více bytových jednotek. Dohoda by měla rovněž obsahovat datum ukončení nájemního vztahu. Pokud by toto datum nebylo v dohodě výslovně uvedeno, museli bychom dospět k závěru, že nájemní vztah skončil okamžikem účinnosti této dohody. Ustanovení § 710 odst. 1 občanského zákoníku stanoví pro dohodu nájemce a pronajímatele o ukončení nájmu písemnou formu.

Dalším způsobem zániku nájemní smlouvy je její zánik v důsledku uplynutí doby, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena. Ani toto pravidlo neplatí bez výjimky. V rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě upravuje občanský zákoník v § 676 odst. 2 možnost prodloužení nájemní smlouvy na dobu určitou bez výslovného souhlasu pronajímatele. Podle tohoto ustanovení užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitostí u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Přitom nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Před novelou

občanského zákoníku zákonem č. 267/1994 Sb., kterou byla zavedena obligatorní písemná forma nájemní smlouvy, nedocházelo ke sporům, zda se toto ustanovení vztahuje i na nájem bytu nebo ne. V odborné literatuře se objevili dva protichůdné názory, zda se toto ustanovení vztahuje i na nájem bytu. Odpůrci tohoto právního názoru argumentují skutečností, že po novele občanského zákoníku zákonem č. 267/1994 Sb., byla zavedena obligatorní písemná forma nájemní smlouvy a tudíž nelze prodloužit nájemní smlouvou jinak než písemně.¹⁰³ Zastánci tohoto právního názoru naopak vycházejí z předpokladu, že jde o obecné ustanovení, které není vyloučeno speciální úpravou pro nájem bytu a další speciální úpravy nájmu.¹⁰⁴ Domnívám se, že tento druhý závěr je správný. Ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku neupravuje smluvní prodloužení nájemní smlouvy. Jde o speciální ustanovení, které upravuje nevyvratitelnou právní domněnku obnovení nájemního vztahu. I když má pronajímatel možnost obnovení nájemní smlouvy zabránit, nemusí jeho nečinnost vždy znamenat, že s obnovením nájemní smlouvy souhlasí. Může se rovněž stát, že místo návrhu na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti podá u soudu návrh jiný, který nezabrání obnovení nájemního vztahu.¹⁰⁵ Uzavření, změny, doplňky i ukončení nájemní smlouvy ve formě dohody mezi nájemcem a pronajímatelem musí mít nepochybně písemnou formu. U obnovení nájemního vztahu podle § 676 odst. 2 je skutečností, na základě které se nájemní vztah obnovuje, sám zákon není proto stanovení písemné formy pro uzavření nájemní smlouvy podle mého názoru relevantní. Ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku lze použít na nájem bytu jako obecné ustanovení, jehož použití není vyloučeno zvláštními ustanoveními o nájmu bytu. Ve prospěch aplikace ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku na nájem bytu se vyslovil i Nejvyšší soud ČR.¹⁰⁶

Doba ukončení nájemní smlouvy musí být v nájemní smlouvě na dobu určitou stanovena s dostatečnou mírou určitosti. Pokud je skončení nájmu vázáno na splnění určité podmínky, např. skončení pracovního poměru nájemce k pronajímateli,

¹⁰³ např. D. Horn – Možnost konkludentního prodloužení nájemní smlouvy na byt, in Právní rádce 12/1997, str. 3

¹⁰⁴ např. D.Raus – Obnovení nájmu bytu jinak než písemně, in Právní rádce 4/1998, str. 37

¹⁰⁵ viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 9 Co 306/96 publikovaný v Právních rozhledech č. 10/1996, str. 475.

¹⁰⁶ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5.2.1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97 publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 12/1998

zastává soudní praxe názor, že tato událost musí být určena podle týdnů, měsíců nebo let, nebo jiným způsobem tak, aby nevzbudila pochybnost, kdy nájem bytu zanikne.¹⁰⁷ V kontextu této judikatury bychom museli posoudit jako nájemní smlouvu na dobu neurčitou všechny nájemní smlouvy, jejichž zánik by byl vázán na splnění neurčité podmínky v budoucnosti.

Způsobem jednostranného ukončení nájemního vztahu je výpověď nájemce nebo pronajímatele. Výpověď nájemce není v občanském zákoníku nijak podrobněji upravena. Nájemce tedy není při podání výpovědi vázán jako pronajímatel důvody stanovenými občanským zákoníkem.

Ukončení nájemní smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele upravuje občanský zákoník mnohem přísněji než výpověď ze strany nájemce. Pronajímatel může podle § 711 odst. 1 občanského zákoníku vypovědět nájem bytu jen z důvodů uvedených v zákoně a to dle odst. 2, bez přivolení soudu z důvodu uvedených pod písmeny a) až e). Výpověď jakožto jednostranný právní úkon musí splňovat zákonem dané náležitosti, zejména musí obsahovat výpovědní lhůtu a musí být písemná. Výpověď je hmotněprávním úkonem a jako taková musí být doručena druhé smluvní straně, tj. nájemci.

Novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., přinesla do ustanovení o zániku nájmu bytu možnost pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2, písm. a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, dále dle písm. b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3; dle písm. c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt; dle písm. d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas; dle písm. e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba. Důvody výpovědi uvedené pod písmeny a) a b) byly před novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. uvedeny v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c)

¹⁰⁷ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1574/96 ze dne 30.9.1998, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 10/1999 pod č. 99

a d) a patřily k důvodů pro které může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu. Předpokladem takto podané výpovědi je její písemná forma povinnost pronajímatele ji doručit nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden některý z výše uvedených důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. V případě, že má nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Není však povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Ustanovení § 711a občanského zákoníku potom upravuje způsob zániku bytu výpovědi pronajímatele pouze s přivolením soudu a v opět zákonem taxativně vymezených případech.

V právní teorii se objevuje několik názorů, jakou formou a kdy má být výpověď nájemci doručena. První z možností je doručení písemné výpovědi nájemci a vedle toho podání ať již současného nebo bezprostředně následujícího návrhu na zahájení řízení ve věci přivolení k výpovědi z nájmu bytu soudu. Další možností je zahrnutí výpovědi přímo do návrhu na zahájení občanského soudního řízení o přivolení výpovědi z nájmu bytu. Výpověď je doručena nájemci spolu se stejnopisem návrhu, jehož je součástí. Dle mého názoru je tento způsob podání výpovědi efektivnější a praktičtější pro pronajímatele i z hlediska prokazování, zda byla výpověď doručena nájemci či nikoliv. Výpověď z nájmu bytu musí být v návrhu na zahájení občanského soudního řízení obsažena výslovně, nestačí pouhý návrh s odůvodněním výpovědních důvodů, které hodlá pronajímatel použít. V tomto smyslu se vyslovila i soudní praxe.¹⁰⁸ Návrh na zahájení řízení ve věci přivolení k nájmu bytu je pouze procesněprávním úkonem a bez dalšího sám o sobě neobsahuje výpověď z nájmu bytu. Stejně tak Sekaninová ve svém článku¹⁰⁹ poukazuje na skutečnost, že soud nemůže svým rozhodnutím nahradit hmotněprávní úkon účastníka. Domnívám se, že tento názor je správný. Občanský zákoník navíc počítá s existencí samostatné

¹⁰⁸ viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 4/1997

¹⁰⁹ viz Sekaninová, E. – K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, in Právní rozhledy 2/1994

výpovědi, která nebude vázána na soudní řízení, když používá termín „přivolení soudu“.

Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. a)

Prvním z důvodů, pro které může pronajímatel vypovědět nájem bytu je výpovědní důvod uvedený v § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, podle kterého může pronajímatel vypovědět nájem bytu, potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Oproti právní úpravě před rokem 1991, kdy potřeba vlastníka bytu byla důvodem pro zrušení užívacího práva bytu v rodinném domku, byl rozšířen okruh osob, pro jejichž bytové potřeby lze nájem bytu vypovědět. Předchozí právní úprava do tohoto okruhu osob zahrnovala pouze vlastníka rodinného domku a jeho ženaté nebo vdané děti.

V souvislosti se změnou vlastnických vztahů na počátku devadesátých let vznikla při výkladu tohoto výpovědního důvodu otázka, zda jej může využít i pronajímatel – právnická osoba. V právní teorii se objevují dva názory řešící tuto právní otázku. Zastánci možnosti použití výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku i pro právnickou osobu, argumentují právem vlastníka předmět svého vlastnictví především užívat a uvádějí příklad objektu, ve kterém jsou služební byty, které potřebuje pronajímatel pro své pracovníky, zejména v případě, že pronajímatel nemůže použít výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku.¹¹⁰ Tento názor se však částečně opírá o znění tohoto ustanovení před novelou zákonem č. 267/1994 Sb., (dále „u tohoto výpovědního důvodu“). Odpůrci tohoto právního názoru naopak zdůrazňují neexistenci osob blízkých u právnické osoby i nemožnost použití bytu pro sebe. Právnická osoba podle tohoto právního názoru buď potřebuje byt skutečně pro sebe, ale pak pro jiné aktivity než je bydlení, nebo jej potřebuje pro osoby odlišné pro sebe, např. své zaměstnance.¹¹¹ V současné době soudní praxe zastává spíše názor, že ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) nemůže použít pronajímatel – právnická osoba.¹¹² Jistě lze

¹¹⁰ viz Sekaninová, E. – K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, in Právní rozhledy 2/1994

¹¹¹ viz Baudišová, V. – Balík, S. – Šímová, K. – Ještě k ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) OZ, in Právní praxe 1/1995, str. 53 (myšleno § 711 odst. 1 písm. a), ještě před novelou č. 107/2006 Sb.)

¹¹² viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.4.1997, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 4/1997, str. 89, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.

souhlasit s názorem Sekaninové, že pronajímatel – právnická osoba, který potřebuje byt např. pro své nové zaměstnance a nemůže zároveň použít výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. b) je ve svém postavení znevýhodněn. Kdybychom vyložili extenzivně tento výpovědní důvod i na pronajímatele, došlo by naopak ke znevýhodnění fyzických osob podnikatelů. Tito pronajímatelé rovněž v některých případech nemohou využít výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b), avšak výpovědním důvodem je potřeba bytu pouze u osob v zákoně stanovených a nikoliv např. potřeba bytu pro své zaměstnance.

I za současné právní úpravy neznamená objektivní existence bytové potřeby pronajímatele automaticky kladné rozhodnutí soudu ve věci přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Dle soudní praxe musí být aplikace ustanovení občanského zákoníku o výpovědních důvodech korigována s ustanovením § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.¹¹³

Je nutné se zabývat i otázkou nákladů soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. U výpovědních důvodů uvedených pod písmeny a), c) a d) jde o řízení, ke kterému nedal nájemce svým jednáním důvod, neboť výpovědní důvod jsou splněny nezávisle na vůli a jednání nájemce. Existují rozsudky, kdy soud přiznal odpůrci náhradu nákladů řízení proti navrhovateli s odkazem na ustanovení § 143 občanského soudního řádu, podle kterého má odpůrce, který neměl úspěch ve věci, právo na náhradu nákladů řízení proti navrhovateli, jestliže svým chováním nezavdal příčinu k podání návrhu na zahájení řízení. Domnívám se, že nelze paušálně říci, že vždy v případě těchto výpovědních důvodů nájemce vlastním jednáním nezavdal příčinu k podání návrhu na zahájení řízení o přivolení výpovědi z nájmu bytu. Je podle mého názoru nutné zkoumat jednání obou stran, nájemce i pronajímatele před podáním výpovědi, zda se pokusily ukončit nájem dohodou a jaký byl postoj obou stran při tomto jednání.

Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. b)

3.1998 sp. zn. 3 Cdon 1/96 publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 21/1998, pod. č. 154, str. 489

¹¹³ viz rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 36/1996

Důvod výpovědi uvedený v § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku může pronajímatel využít, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Toto ustanovení (dříve § 711 odst. 1 písm. b)) bylo původně novelizováno zákonem č. 267/1994 Sb. Před touto novelou mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce přestal vykonávat práci, ke které byl nájem služebního bytu vázán a pronajímatel potřeboval byt pro jiného zájemce, který by tuto práci vykonával. Právě vázanost výpovědního důvodu na případ, kdy nájemce vykonával práci, ke které byl nájem služebního bytu vázán, způsobil, že ne vždy mohl pronajímatel tento výpovědní důvod využít. Pokud nájemce pracoval pro pronajímatele, aniž by tato práce byla výslovně vázána na nájem bytu a nájemce pro pronajímatele pracovat přestal, nemohl pronajímatel tento výpovědní důvod použít. Pokud byla pronajímatelem právnická osoba a potřebovala byt pro jiného svého pracovníka, nemohla podle převažujícího právního názoru použít ani výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku ve znění před novelou zákonem č. 267/1994. Tím byla možnost pronajímatele značně omezena.

Novelou zákonem č. 267/1994 Sb., byla možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu rozšířena tím, že potřeba pronajímatele uvolnit byt pro jiného svého pracovníka již není nadále vázána pouze na práci, která by byla k nájmu služebního bytu výslovně vázána. Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku lze ale použít právě pouze u výpovědi služebního bytu. Služebním bytem se rozumí podle § 7 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb., byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání, nebo byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků a dále byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky. Podle § 7 odst.

2 výše uvedeného zákona lze smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v § 7 odst. 1 písm. a) a b) uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Jinak řečeno, nájem služebního bytu lze založit pouze tehdy, pokud je na byt vázán výkon určité práce.¹¹⁴ Ve světle této definice služebního bytu se nejeví rozšíření výpovědního důvodu uvedeného v § 711a odst. 1 písm. b) nijak významně. Smlouvu o nájmu služebního bytu lze uzavřít pouze za předpokladu, že se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem bytu vázán a pronajímatel může tento nájem vypovědět, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele, kvůli které získal nájem bytu, tj. práci, ke které je nájem bytu vázán. Pro výpověď je rovněž nezbytné, aby pronajímatel potřeboval služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Aby však mohl mít tento nový nájemce pronajatý služební byt, musí pro pronajímatele vykonávat práci, ke které je nájem tohoto služebního bytu vázán a tedy potřebu bytu pro jiného nájemce nemůže být výpovědním důvodem. Domnívám se, že s ohledem na § 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., vázanost nájmu bytu na práci, kterou vykonává nájemce u pronajímatele je určující nejen u bytů uvedených v § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb., ale i u bytů uvedených pod písmenem b) téhož paragrafu. Domnívám se však, že vázanost práce na nájem bytu může být určena i např. pouze přiřazením určitého pracovního místa v organizační struktuře zaměstnavatele – pronajímatele.

Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. c)

Pod písmenem e) je v ustanovení § 711a občanského zákoníku upraven výpovědní důvod, podle kterého lze dát nájemci výpověď, je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat. Tento výpovědní důvod je složený ze dvou samostatných důvodů. Jedním z nich je nutnost naložit s bytem nebo domem z důvodu veřejného zájmu tak, že byt nelze užívat a druhým je nezbytnost oprav bytu nebo domu, pro které nelze byt nebo dům delší dobu užívat. Společné těmto důvodům je, že výpověď je dávana na základě skutečností, které jsou víceméně nezávislé na vůli nájemce nebo pronajímatele.

¹¹⁴ viz shodně Hrubý, J. – Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 88

Tyto skutečnosti nastávají zpravidla na základě rozhodnutí orgánu veřejné správy. Hrubý uvádí ve své publikaci Výpovědní důvody z nájmu bytu jako příklad nařízení stavebního úřadu vyklidit stavbu, jejíž stav ohrožuje život nebo zdraví osob.

U potřeb oprav bytu je nutné, aby tyto opravy byly potřebné z objektivního důvodu a tuto potřebu musí pronajímatel prokázat u soudu v řízení o přivolení k výpovědi. Musí jít o opravy, které si vyžadují delší časové období, po které nelze byt nebo dům užívat. Právní teorie zastává názor, podle kterého nelze za delší dobu považovat dobu tří až čtyř týdnů nutnou k výměně vodovodního potrubí v domě.¹¹⁵ Tyto opravy musí pro možnost výpovědi z nájmu bytu splňovat dva předpoklady. Musí být jednak úpravami, které byt nebo dům nezbytně potřebuje a zároveň musí jít o opravy, které trvají delší dobu a nelze kvůli nim předmět nájmu řádně užívat. Dlouhotrvající opravy menšího charakteru, které příliš neovlivňují užívání předmětu nájmu nemohou být dle mého názoru důvodem výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c).

Výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. d)

Poměrně zvláštním výpovědním důvodem je výpovědní důvod uvedený v § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku, podle kterého může pronajímatel dát nájemci výpověď, jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat. Výpovědní důvod odráží vývoj po roce 1990, kdy došlo ke změnám právní úpravy se snahou podpořit soukromé podnikání.

Předpokladem využití tohoto výpovědního důvodu je potřeba bydlení nájemce nebo vlastníka nebytového prostoru. Vlastník nebo nájemce nebytových prostor nemusí být totožný s pronajímatelem bytu. Byt, jehož se výpověď týká, musí stavebně souviset s nebytovými prostory. Nebytové prostory, jejichž nájemce nebo vlastník je osobou, jejíž bytová potřeba má být výpovědí uspokojena, jsou v § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku definovány jako prostory určené k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti. Pojmově je nutné, aby nájemcem nebo vlastníkem těchto nebytových prostor byla fyzická osoba

¹¹⁵ viz Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, str. 800

vykonávající podnikatelskou činnost. Jako podnikatelskou činnost lze dle mého názoru považovat jak provozování živností podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, tak i výkon činností, které nejsou živností (např. činnost advokátů, notářů apod.). Musí se ale jednat o podnikání ve smyslu § 2 odst. 1 obchodního zákoníku.

Jakkoliv je tento výpovědní důvod zcela specifický, zmiňuje se německá literatura o výjimečných případech, kdy je i v německém právu možná výpověď nájmu obytných prostor za účelem rozšíření prostor pro podnikání. Podmínkou ale je, že pronajímatel prostory bytu nezbytně potřebuje a nemá k dispozici jiné prostory, rozšíření závodu je ekonomicky odůvodněné a jeho nerozšířením by pronajímateli vznikly výrazné ztráty.¹¹⁶

Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2). Soudní řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu se nezabývá jen samotnými důvody výpovědi, ale rovněž dalším průběhem nájmu až do ukončení. Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu. Dále zákon upravuje případy, kdy pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu. V těchto případech může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen do datečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Nájemce je povinen vyklidit

¹¹⁶ viz Blank, H.: Miete und Pacht, str. 192

byt do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Výpověď z nájmu bytu lze dát nájemci i z více důvodů současně. V praxi není zcela jednoznačné, zda má soud ve výroku rozsudku, kterým přivoluje k výpovědi z nájmu bytu, uvést výslovně i výpovědní důvod, pro který tak činí, případně, pokud je ve výpovědi uvedeno více výpovědních důvodů a soud přivolí k výpovědi pouze z jednoho z nich, zda by měl návrh v části neuplatněného výpovědního důvodu zamítnout. Sekaninová uvádí na podporu názoru, že úspěšný výpovědní důvod by měl být uveden ve výroku rozsudku, kterým se přivoluje k výpovědi z nájmu bytu zejména skutečnost, že výpovědní důvod má význam pro rozhodování o bytové náhradě. Jako převládající názor však literatura uvádí ten, kdy právní důvod plnění či právní důvod opodstatněnosti uplatněného nároku nepatří do návrhu petitu žaloby ani do výroku rozhodnutí soudu a má být uvedeno pouze v odůvodnění rozsudku.¹¹⁷ Uvedení úspěšného výpovědního důvodu v odůvodnění rozsudku je předpokladem jeho přezkoumatelnosti v případném řízení o opravných prostředcích.

Je otázkou, zda lze v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu uzavřít soudní smír. Podle § 99 odst. 1 občanského soudního řádu mohou účastníci skončit řízení soudním smírem, připouští-li to povaha věci. Literatura se částečně kloní k závěru, že toto řízení lze uzavřít soudním smírem¹¹⁸, existují však i názory opačné¹¹⁹. Osobně se nedomnívám, že jde v tomto případě o řízení, ve kterém povaha věci umožňuje soudní smír. Wintrová uvádí¹²⁰, že věci, které svou povahou nepřipouští uzavření smíru, jsou ty věci, v nichž je subjektům práv odňata dispozice subjektivním právem, které je předmětem řízení. Dle mého názoru soud v tomto případě schvaluje soukromoprávní úkon osoby, výpověď, a jde tu o určitý zásah do soukromoprávních vztahů mezi osobami. Pronajímatel nemůže dát platně výpověď bez přivolení soudu, je tedy omezen ve svém subjektivním právu. Účelem ingerence soudu je ochrana nájemců před neodůvodněnými výpověďmi a přezkoumání, zda jsou důvody uvedené ve výpovědi, tj. v jednostranném úkonu pronajímatele,

¹¹⁷ viz Sekaninová, E.: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, str. 142, shodně Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář., str. 797

¹¹⁸ viz Fiala, J. – Korecká, V.: Vlastnictví a nájem bytu, str. 150, Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář., str. 797

¹¹⁹ viz rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne sp. zn. 15 Co 733/99 publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 12/2000

¹²⁰ viz Wintrová, A.: Rozsudek pro zmeškání, rozsudek pro uznání, in Právní praxe, 10/1993, str. 592

skutečně naplněné. Tento názor podporuje i skutečnost, že řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu bylo novelou občanského soudního řádu zařazeno s účinností od 1.1.2001 do § 120 odst. 2 občanského soudního řádu. V tomto ustanovení jsou uvedena řízení, ve kterých je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutečného stavu, než jaké byly účastníky řízení navrženy. Tato řízení jsou považována za převážně nesporná. Pokud dojde k dohodě nájemce s pronajímatelem o ukončení nájmu bytu, je taková dohoda nepochybně platná, ale její předmět není totožný jako předmět řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a tudíž nemůže mít povahu soudního smíru v tomto řízení. Pokud by byla taková dohoda uzavřena, odpadl by pronajímatel důvod v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu pokračovat a jeho nejpravděpodobnějším úkonem by bylo zpětvzetí žaloby. Pokud by pronajímatel nechal žalobu zpět, soud by měl dle mého názoru žalobu zamítnout s tím, že neexistuje právní vztah, který je vypovídán. Pro platnost výpovědi je nezbytné, aby v ní byl uveden i výpovědní důvod, který musí být specifikován, např. popisem jednání nájemce tak, aby bylo možno posoudit jeho odůvodněnost. Nájemní vztah by tak končil uběhnutím vývodní lhůty po doručení výpovědi nájemci, která mu byla dána ze zákonného výpovědního důvodu. Ačkoliv by nájemní vztah skončil, nebylo by možné vést na základě samotné výpovědi výkon rozhodnutí na vyklizení bytu. Pokud by se nájemce nevystěhoval dobrovolně, musel by pronajímatel dát žalobu na vyklizení bytu s tím, že nájemce obývá byt neoprávněně s odkazem na platně podanou výpověď. Soud by pak v rámci tohoto řízení musel řešit i otázku platnosti výpovědi a tím i existenci výpovědního důvodu. Do stadia soudního řízení by však jistě nedospěly všechny případy výpovědi z nájmu bytu a byla by tak umožněna větší mobilita nájemců, která by dle mého názoru zajistila i lepší fungování trhu s byty, který existuje v současné době v České republice ve značně zkreslené podobě. Na druhé straně by byla zajištěna i ochrana nájemců ve stejné míře jako v současnosti, neboť bez nalézacího řízení by pronajímatel nemohl docílit soudního vystěhování nájemce. Vedle této změny ustanovení o výpovědi z nájmu bytu by bylo nezbytné rovněž podrobně upravit koncepci poskytování bytových náhrad.

III.1.2.5 Bytové náhrady

V souvislosti s úpravou výpovědi z nájmu bytu upravuje občanský zákoník rovněž poskytování bytových náhrad v souvislosti se zánikem nájmu bytu. Bytovými náhradami se podle § 712 odst. 1 občanského zákoníku rozumí náhradní byt a náhradní ubytování. Vedle náhradního bytu a náhradního ubytování upravuje § 712 odst. 5 občanského zákoníku ještě přístřeší, které není považováno za bytovou náhradu, ale pouze za provizorium na dobu, kdy nemá nájemce kde bydlet. Bytová náhrada se v zásadě poskytuje pouze v případě výpovědních důvodů, které předpokládají, že nájemce nezavdal svým chováním důvod k podání výpovědi z nájmu bytu.

Náhradním bytem se podle § 712 odst. 2 občanského zákoníku rozumí byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Náhradní ubytování je byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Přístřeším rozumí občanský zákoník provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí osobní potřeby.

Právní úprava poskytování bytových náhrad byla výrazně změněna nejen při novele občanského zákoníku v roce 1991, ale také novelou č. 267/1994 Sb. V obou těchto novelách lze sledovat tendence směřující ke snižování povinností pronajímatelů na zajištění bytových náhrad. Původní právní úprava poskytování bytových náhrad v případě zrušení práva osobního užívání bytu podle § 186 občanského zákoníku ve znění do roku 1991 vycházela z předpokladu, že uživatel nebyl povinen se z bytu vystěhovat dokud mu nebyl přidělen přiměřený náhradní byt. Z tohoto základního předpokladu pak byly stanoveny výjimky, kdy stačí uživateli poskytnout náhradní byt nebo jen náhradní ubytování. Zcela bez bytové náhrady bylo možno vystěhovat uživatele, pokud byla důvodem pro zrušení práva osobního užívání bytu skutečnost, že má dva byty nebo že bez vážných důvodů neužívá byt vůbec, tj. v případech, kdy bytovou náhradu fakticky nepotřeboval.

Rozhodování o náhradách při zrušení práva osobního užívání nebylo zcela svěřeno do pravomoci soudu. Soud při zrušení práva osobního užívání bytu rozhodoval pouze obecně, zda náleží náhrada, ale nerozhodoval o její formě. Forma bytové náhrady byla předmětem správního řízení.

Jak vyplývá ze zákona č. 102/1992 Sb. vztahuje se právní úprava poskytování bytových náhrad nejen na výpověď z nájmu na dobu určitou. Tato aplikace zcela odpovídá skutečnosti, že i na výpověď pronajímatele z nájmu bytu na dobu určitou platí zpřísněná úprava výpovědi ze zákonem stanovených důvodů s přivolením soudu. Občanský zákoník výslovně upravuje nárok na bytovou náhradu v některých dalších případech. Těmito případy jsou zejména zánik nájmu družstevního bytu podle § 714 občanského zákoníku, zánik společného nájmu bytu manžely v souvislosti s rozvodem manželství podle § 712 občanského zákoníku a rovněž poskytnutí bytové náhrady za určitých podmínek (§ 713) osobám žijícím s nájemcem bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení.

V současné právní teorii i soudní praxi není jednoznačný výklad otázky, zda lze aplikovat analogicky úpravu poskytování bytových náhrad i na jiné případy ukončení oprávněného užívání určitých prostor k bydlení. Ústavní soud ve svém rozhodnutí¹²¹ vyslovil závěr, že vlastnické právo lze výjimečně omezovat zákonem. Takové omezení musí respektovat zásadu, podle níž vlastnické právo všech vlastníků má stejný obsah a ochranu. Na základě ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož výkon práv nesmí být v rozporu s dobrými mravy, nelze aktem aplikace práva konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka. Uvedený postup by vedl k porušení čl. 4 odst. 4 a čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Ústavní soud tak odmítl analogickou aplikaci ustanovení občanského zákoníku o bytových náhradách na případ vyklizení nebytových prostor, které byly užívány k bydlení. Naproti tomu soudy často aplikují ustanovení § 712 občanského zákoníku analogicky právě s odkazem na § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Nejvyšší soud vyslovil názor, na rozdíl od Ústavního soudu, že vázanost vyklizení bytu na zajištění bytové náhrady není založením nového práva vyklízovanému, nýbrž pouze omezením žalobcova práva.¹²² Bytovou náhradu přiznaly soudy s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 a analogickou aplikaci § 712 občanského zákoníku i v případě vyklizení bytu jako následku pozbytí vlastnického práva k obytnému domu.¹²³ Do jisté míry tento názor podporuje i ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.

¹²¹ viz náleží Ústavního soudu II. ÚS 190/94, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 4., náleží č. 87

¹²² viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 3 Cdon 69/96, publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 8/1997 pod č. 62

¹²³ viz rozsudek publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 35/1994

Toto ustanovení umožňuje požádat u obce o zajištění bytové náhrady nejen pronajímateli, ale i osobě, v jejíž prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt, pokud sama nemůže zajistit bytovou náhradu. Je pravdou, že toto ustanovení se může vztahovat nejen na analogickou aplikaci, ve výše uvedeném smyslu, ale rovněž na občanským zákoníkem upravené případy vyklizení bytu jedním z manželů po rozvodu podle § 712 odst. 3 nebo u služebních bytů, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení podle § 713 občanského zákoníku. Na druhou stranu je ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. formulováno daleko obecněji.

Při řešení výše naznačené právní otázky je nutné dle mého názoru brát v úvahu důvod, kvůli kterému je uživatel bytu povinen byt vyklidit. Například v uvedeném případě pozbytí vlastnického práva by podle mého názoru nešlo aplikovat analogicky ustanovení o bytových náhradách, pokud by bývalý vlastník pozbyl svého vlastnického práva na základě vlastního právního úkonu. V případě vlastního právního úkonu, kterým by převedl své vlastnické právo k bytu nebo domu, ve kterém je byt, aby zároveň s vlastnickým právem převedl i právo věc užívat. Požadováním bytové náhrady by pak zcela popřel svůj předchozí úmysl při konání právního úkonu. O analogické aplikaci ustanovení o bytových náhradách lze proto dle mého názoru uvažovat pouze v případech, kdy se vyklizovaný uživatel bytu dostal do této situace bez vlastního přičinění, ale i v těchto případech pouze výjimečně. Literatura uvádí v této souvislosti ještě další řešení dané problematiky, které dle mého názoru více odpovídá právní úpravě, a to možnost odepřít osobě, která je oprávněna požadovat vyklizení bytu, právo na soudní rozhodnutí o povinnosti vyklidit byt bez bytové náhrady s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku.¹²⁴

Občanský zákoník výslovně nestanoví, kdo je povinen bytovou náhradu zajistit. Úprava poskytování bytových náhrad v občanském zákoníku není komplexní. Je doplněna úpravou zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník. Ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. počítá s tím, že bytovou náhradu bude zajišťovat buď pronajímatel, nebo osoba, v jejíž prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt. Stejně tak

¹²⁴ viz Korecká, V.: Nájem bytu, str. 72

v případě výkonu rozhodnutí vyklizením bytu je oprávněný – pronajímatel povinen prokázat zajištění bytové náhrady, která byla vyklizovanému přisouzena soudem. Z těchto ustanovení jasně vyplývá, že povinnost zajistit bytovou náhradu má především pronajímatel.¹²⁵ Tato právní úprava výrazným způsobem zvýhodňuje nájemce proti pronajímateli, a to i v případech, kdy výpovědním důvodem z nájmu bytu bylo hrubě porušování dobrých mravů v domě, nebo jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. I v těchto případech může mít nájemce na základě rozhodnutí soudu nárok na náhradní ubytování nebo náhradní byt. Sám porušovatel však není povinen vyvinout jakoukoliv vlastní iniciativu a nemůže být vyklizen z bytu do té doby, než mu je zajištěna bytová náhrada. Dle mého názoru by měla být povinnost hledání náhradního bydlení při výpovědi ponechána primárně na nájemci a ochranné prvky právní úpravy by měly vstoupit do soukromoprávních vztahů teprve tehdy, kdy nájemce nemůže nebo není schopen si sám opatřit náhradní bydlení.

V případě nájemního vztahu na dobu určitou ochranu nájemce končí uplynutím doby nájmu a po skončení nájemního vztahu nemá nárok na bytovou náhradu. Z občanského zákoníku bylo novelou č. 267/1994 Sb. vypuštěno ustanovení § 712 odst. 7, podle kterého v případě nájmu dohodnutého na dobu určitou neměl nájemce právo na náhradní byt ani na náhradní ubytování; nájemci stačilo při vyklizení poskytnout přístřeší. Občanský zákoník dále odkazoval na zákony národních rad, které mohly stanovit, kdy v těchto případech náleželo nájemci právo na bytovou náhradu. S vypuštěním tohoto ustanovení z občanského zákoníku však nebylo vypuštěno ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb., podle kterého zanikne-li nájem sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.

Prvním druhem bytové náhrady je náhradní byt. Bez ohledu na definici náhradního bytu, která není podmíněna vlastnostmi bytu, který má nájemce povinnost vyklidit, předpokládá ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku, že náhradní byt se primárně poskytuje ve formě tzv. přiměřeného náhradního bytu. Přiměřený náhradní byt je byt, který je podle místních podmínek zásadně

¹²⁵ viz Korecká, V.: Nájem bytu, str. 75

rovnocenný bytu, který má být vyklizen. Literatura v této souvislosti uvádí, že při posuzování rovnocennosti náhradního bytu je nutné přihlížet ke kvalitě i kvantitě, tj. velikosti bytu.¹²⁶ Mělo by jít o byt zásadně ve stejné obci, stejné kategorie apod. Novela občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. byl však tento názor překonán, zejména tím, že zákon hovoří o tom, že byt v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt. Korecká uvádí, že při posuzování srovnatelnosti náhradního bytu je nutné vzít v úvahu i jeho vybavení, umístění v domě, dosažitelnosti hromadnými prostředky apod. Dle mého názoru i s odkazem na soudní praxi¹²⁷ lze souhlasit s Koreckou, že nelze trvat na absolutní srovnatelnosti výměny podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení a kvality náhradního bytu s bytem vyklizovaným. Lze připustit určitou, nikoliv však podstatnou odlišnost přiměřeného náhradního bytu od bytu, který má být vyklizen. K otázce posuzování „zásadní rovnocennosti“ přiměřeného náhradního bytu se vyslovil i Ústavní soud¹²⁸. Ve svém rozhodnutí Ústavního soud položil důraz na posuzování zásadní rovnocennosti přiměřeného náhradního bytu z hlediska místních podmínek. Dospěl k názoru, že pokud by bylo nemožné nebo obtížné v místních podmínkách zajistit přiměřený náhradní byt, bylo by vyloučeno vlastníkovo právo dát nájemci výpověď a tím by došlo k eliminaci vlastníkova dispozičního práva a vedlo by k porušení článku 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Vyslovil proto názor, že pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“ nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíc blíží vyklizovanému bytu.

Ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku umožňuje, aby soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Novelou občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. rozhodne o této možnosti až v případě návrhu pronajímatele. Nehovoří se však o ostatních aspektech, které se posuzují u přiměřeného náhradního bytu.

¹²⁶ viz Korecká, V.: Nájem bytu, str. 72, nebo Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, str. 546

¹²⁷ viz rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 100/92 publikovaný v časopise Právní rozledy 10/1994, str. 361

¹²⁸ viz náleží Ústavního soudu III. ÚS 114/94

Dle mého názoru by se právní úprava poskytování bytových náhrad měla řídit pouze základní charakteristikou náhradního bytu tak, jak je uvedena v první větě § 712 odst. 2 občanského zákoníku. Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Bytová náhrada by měla sloužit pouze jako přechodné ubytování nájemce, než nalezne byt, který bude všemi svými parametry vyhovovat jeho požadavkům. Pokud odhlédneme od speciálních ustanovení o nájmu bytu, mělo by být z charakteru nájemního vztahu na dobu neurčitou patrné, že nájem může skončit kdykoliv výpovědí jak nájemce, tak i pronajímatele. Nájemce by měl vycházet ze zásady dočasnosti nájemního vztahu a nevycházet z předpokladu, že uzavřením jedné nájemní smlouvy bude mít zajištěno bydlení ve stejné kvalitě na celý život, jako kdyby měl k bytu právo vlastnické. Tím samozřejmě nevylučují určitá omezení možnosti výpovědi pronajímatele tak, aby výpověď pronajímatele neznamenal pro rodinu nájemce nepřiměřenou tvrdost.

Vedle přiměřeného náhradního bytu se poskytuje bytová náhrada i ve formě „prostého“ náhradního bytu. Takový byt zákon výslovně zmiňuje buď jako byt o menší podlahové ploše než je vyklizovaný byt nebo byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popř. nacházející se i mimo obec, v níž se nachází byt vyklizovaný.

Přiměřený náhradní byt přiznává právní úprava nájemci v případě ukončení nájemního vztahu výpovědí pronajímatele z důvodu uvedeném v § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a d). Z tohoto pravidla zákon umožňuje výjimku, kdy soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt.

U výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b), pokud nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Avšak soud může rozhodnout (opět na návrh pronajímatele), že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Náhradní byt lze z důvodů zvláštního zřetele hodných poskytnout i rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit podle § 705 odst. 2 věta první občanského zákoníku. V případech, kdy je rozvedený manžel povinen vyklidit podle

§ 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá občanského zákoníku, má rozvedený manžel právo na náhradní byt.

Na přiměřený náhradní byt mají nárok i osoby uvedené v § 706 odst. 1, které užívají služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství. V odůvodněných případech může soud rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený. Toto ustanovení platí i pro byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

Ustanovení § 712 občanského zákoníku o bytových náhradách se analogicky aplikuje i v případě nájemce družstevního bytu, kterému zanikl nájem bytu v souvislosti se zánikem členství v bytovém družstvu.

Druhým typem bytové náhrady je náhradní ubytování. Náhradní ubytování se neposkytuje jako primární bytová náhrada u skončení nájemního vztahu z důvodu výpovědi pronajímatele. Náhradní ubytování se poskytuje na základě rozhodnutí soudu v případech, kdy právní úprava umožňuje poskytnout nájemci horší formu bytové náhrady než je náhradní byt, popř. lepší formu bytové náhrady než je přístřeší. Jedinou výjimkou z tohoto pravidla je úprava v ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku, která stanoví, že rozvedenému manželovi v případech uvedených v § 705 odst. 2 věty první, který je povinen byt vyklidit, postačí poskytnout náhradní ubytování. Jde tu o případy, kdy právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyt jeden z manželů před manželstvím.

Jinak je náhradní ubytování přiznáváno jako bytová náhrada v případě výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b), pokud nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů a jsou dány důvody zvláštního zřetele hodné. Právo na náhradní ubytování přísluší také z důvodů zvláštního zřetele hodných rozvedenému manželovi v případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá. Náhradní ubytování lze také z důvodů zvláštního zřetele hodných poskytnout jako bytovou náhradu, jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a) a b) občanského zákoníku. V tomto posledně jmenovaném případě je nutné splnit kumulativně obě podmínky (rodina s nezletilými dětmi a důvody zvláštního zřetele hodné).¹²⁹

¹²⁹ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.1997 sp. zn. 2 Cdon 71/96 publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 16/1998 pod č. 83

Z definice náhradního ubytování vyplývá, že má mít dlouhodobý, resp. trvalý charakter.¹³⁰

Vedle náhradního bytu nebo náhradního ubytování lze při vyklizení bytu poskytnout rovněž přístřeší. Ačkoliv občanský zákoník přístřeší výslovně jako bytovou náhradu neuvádí, objevují se názory i v judikatuře, že přístřeší je určitou bytovou náhradou *sui genesis*.¹³¹ Novelou č. 267/1994 Sb. byl výrazně rozšířen okruh případů, kdy při skončení nájmu bytu lze nájemce vyklidit pouze po zajištění přístřeší. Na rozdíl od náhradního ubytování je přístřeší pouze dočasné na nezbytně nutnou dobu, než si nájemce opatří řádné ubytování.

Pouze do přístřeší lze vyklidit nájemce, jehož nájemní vztah skončil výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů. Pouze přístřeší náleží také v případě výpovědních důvodů podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d) občanského zákoníku.

III.1.2.6 Vyklizení bytu

Podle ustanovení § 712 odst. 6 občanského zákoníku pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, pokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna. V období od skončení nájemního vztahu do zajištění bytové náhrady má nájemce právo užívat byt, jehož nájem skončil. Toto užívací právo je charakterizováno jako právo bydlení. Až do 1.1.1995 bylo právní postavení vyklizovaného nájemce před zajištěním bytové náhrady dovozováno na základě analogie. S účinností od 1.1.1995 byl novelou do občanského zákoníku vložen § 712a, který upravuje užívání bytu bývalým nájemcem do zajištění bytové náhrady. Podle tohoto ustanovení v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1 občanského zákoníku.

¹³⁰ např. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 5 Co 58/95 publikovaný v časopise soudní rozhledy č. 3/95 uvádí, že náhradní ubytování je třeba rozumět např. ubytování v takové ubytovně, která slouží k trvalému bydlení.

¹³¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.7.1997 sp. zn. 2 Cdon 568/97 publikovaný v časopise Soudní judikatura č. 16/1998 pod č. 82

Jehlička v této souvislosti uvádí¹³², že nájemce v případě práva bydlení neplatí skutečné nájemné, ale platbu, která odpovídá bezdůvodnému obohacení za užívání bytu bez právního důvodu. Nájemce by měl platit tutéž částku, kterou by platil na nájemném. Stejný názor vyjadřují Holub a Bičovský ve svém komentáři k občanskému zákoníku ve znění před novelou z roku 1995¹³³. Domnívám se, že po novele občanského zákoníku v roce 1995, která vložila do textu zákoníku § 712a nelze zcela jednoznačně říci, že bývalý nájemce užívá byt bez právního důvodu. Právním titulem pro užívání bytu po skončení nájemního vztahu do zajištění bytové náhrady je právě ustanovení § 712a občanského zákoníku. Ustanovení § 712a pak výslovně zavádí analogickou aplikaci ustanoveních o právech a povinnostech smluvních stran nájemní smlouvy, jejíž předmětem je byt.

Mezi toto ustanovení patří i ustanovení o nájemném, která jsou v § 712a rovněž zmíněna. Ustanovení § 696, které upravuje nájemné u nájmu bytu odkazuje na úpravu ve zvláštních předpisech. Těmito předpisy jsou, jak již bylo uvedeno výše, zákon č. 526/1990 Sb., o cenách a prováděcí vyhláška č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů (podrobněji viz kapitola III.1.2.3)

III.1.2.7 Výměna bytu

Ustanovení § 715 a 716 občanského zákoníku upravuje práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů při vzájemné výměně bytu. K výměně bytu dochází podle § 715 občanského zákoníku na základě dohody mezi nájemci. Dohoda vyžaduje souhlas pronajímatelů a oboje musí mít písemnou formu. Pronajímatel je však v odepření souhlasu s výměnou bytu omezen, neboť pokud odepře souhlas s výměnou bytu bez závažných důvodů, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

U výměn bytu je dle mého názoru sporná otázka, zda po výměně bytu musí nájemci se svými novými pronajímateli uzavřít nové nájemní smlouvy. Literatura poměrně shodně uvádí, že nové nájemní smlouvy je nutné uzavřít. Například Korecká uvádí¹³⁴, že dohoda samo o sobě nepůsobí ještě zánik stávajících a vznik

¹³² viz Jehlička, O. – Švestka, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář., str. 810

¹³³ viz Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, str. 547

¹³⁴ viz Korecká, E.: Nájem bytu, str. 80, obdobně Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárová, M a kol.:

Občanský zákoník. Komentář., str. 813, nebo Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, str. 551

nových nájemních vztahů k vyměňovaným bytům. Ke vzniku nových nájemních vztahů je podle Korecké nutné uzavřít nové nájemní smlouvy. Pokud ale dohoda o výměně bytu nepůsobí zánik stávajícího nájemního vztahu, nájemní vztah trvá i po dohodě o výměně bytu. Souhlasím s názorem, že dohoda o výměně bytu nezpůsobuje zánik nájemního vztahu. Domnívám se, že tato dohoda způsobuje pouze změnu nájemního vztahu, a to v osobách smluvních stran. Vzhledem k tomu, že s dohodou musí vyslovit souhlas pronajímatelé, jde dle mého názoru v podstatě o vícestrannou dohodu, na základě které dojde ke změně smluvních stran nájemních vztahů. Tato dohoda je pak právním titulem, na základě kterého nájemci užívají vyměněné byty. S ohledem na nutnost souhlasu pronajímatelů je v rámci této dohody prostor i pro změnu podmínek nájemního vztahu např. ve výši nájemného apod. Je však pravdou, že pronajímatel je ve své smluvní svobodě určitým způsobem omezen, neboť svůj souhlas může odmítnout pouze ze závažných důvodů.

Domnívám se, že důvod pro výše uvedený právní názor uváděný v literatuře lze částečně najít v právní úpravě výměny bytu v občanském zákoníku před novelou z roku 1991. Ustanovení § 188 občanského zákoníku ve znění před novelou roku 1991 odpovídalo dnešnímu ustanovení § 715 občanského zákoníku. Před novelou z roku 1991 však § 188 obsahoval ještě odst. 2, který stanovil, že pro vznik práva užívat vyměněný byt platí ustanovení § 155 občanského zákoníku, který upravoval dohodu o odevzdání a převzetí bytu, jejímž uzavřením vznikalo právo užívat byt. Novelou občanského zákoníku v roce 1991 byl text ustanovení § 188 odst. 1 převzat jako § 715 občanského zákoníku, ale odst. 2 byl z právní úpravy vypuštěn a nebyl ani nahrazen např. odkazem na uzavření nájemní smlouvy.

Pokud bychom přijali názor uváděný v literatuře, tj. že po výměně bytu je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy, museli bychom zároveň vyslovit nutnost uzavřít mezi nájemci a pronajímateli dohodu, kterou budou dosavadní nájemní vztahy ukončeny. Pokud totiž Korecká tvrdí, že dohodou o výměně bytu nedojde k zániku dosavadních nájemních vztahů, ani že tato dohoda nezakládá nájemcovo právo nájmu k vyměněnému bytu, pak musí být nájemci vyměňovaných bytu tak, jak jimi byli před uzavřením dohody o výměně bytu. Takové byty jsou tedy platně pronajaty a povinnosti předání bytu nájemci a zajištění plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním bytu nájemci. Na takový byt nemůže pronajímatel uzavřít

nájemní smlouvu s novým nájemcem, aniž by nějak ukončil předchozí nájemní vztah ukončen, byla považována dohoda o výměně bytu.

Rovněž je nutné mít na zřeteli, že ačkoliv je pronajímatel omezen ve své smluvní volnosti při udělování souhlasu s dohodou o výměně bytu, jeho smluvní volnost není nijak omezena v případě nových nájemních smluv k vyměněným bytům. Znamenalo by to tak značnou nejistotu nájemců ať v otázce podmínek, za kterých by byl pronajímatel ochoten novou nájemní smlouvu uzavřít, tak i ochotu vůbec ji uzavřít.

Lze jistě namítnout, že pronajímatel je vázán svým souhlasem s dohodou o výměně bytu. Pokud by tato dohoda o výměně bytu neobsahovala výslovnou povinnost pronajímatele uzavřít novou nájemní smlouvu, nelze dle mého názoru tuto povinnost dovodit z jiných ustanovení právního předpisu. I z těchto důvodů se jeví názor, že nájemní vztah mezi novým nájemcem a pronajímatelem po výměně bytu vzniká až uzavřením nové nájemní smlouvy, jako nepoužitelný. Uzavření nové nájemní smlouvy lze dle mého názoru považovat buď za potvrzení doposud existujícího vztahu nebo za jeho změnu. Přitom změna práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu může být obsažena již v dohodě o výměně bytu.¹³⁵

Nároky vyplývající z dohody o výměně bytu lze podle § 716 odst. 1 občanského zákoníku soudně vymáhat v prekluzivní lhůtě 3 měsíců od udělení souhlasu pronajímatelů. Ačkoliv to zákon výslovně nestanoví, domnívám se, že je jednoznačné, že tato lhůta je počítána od udělení souhlasu posledního z pronajímatelů.¹³⁶

Ustanovení § 716 odst. 2 občanského zákoníku upravuje možnost odstoupení od dohody o výměně bytu, nastanou-li dodatečně u některého u účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat. Tento účastník však musí odstoupit bez zbytečného odkladu.

V této souvislosti je nutné se zabývat otázkou, kdo všechno jsou účastníci dohody o výměně bytu. Zákon tuto otázku neřeší a ani literatura se o tomto problému nezmiňuje. Nepochybně budou jejími účastníky nájemci vyměňovaných bytů. Domnívám se, že jejími účastníky jsou i pronajímatelé, i když zákon jejich

¹³⁵ viz. Jehlička, O. – Petříková, L. – Vopálenský, J.: Byty a bydlení. Praktická příručka pro nájemce a pronajímatele

¹³⁶ viz. Korecká, V.: Nájem bytu, str. 80

účast na dohodě o výměně bytu konstruuje pouze jako souhlas s výměnou bytu. Pronajímatel svým souhlasem s dohodou o výměně bytu fakticky souhlasí se změnou osoby nájemce a je i s ohledem na výše uvedený názor o uzavírání nových nájemních smluv po výměně bytů účastníkem smlouvy stejně jako nájemci vyměňovaných bytů.

III.1.2.8 Některé otázky týkající se nájmu bytů podle zákona o půdě

Některé zvláštní případy týkající se užívání bytů vznikly v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“). Mezi nemovitostmi, na které se vztahuje zákon o půdě jsou i obytné budovy patřící k původní zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství. Podle ustanovení § 22 odst. 1 zákona o půdě zaniká dnem účinnosti zákona o půdě mimo jiné právo trvalého užívání nemovitosti ve vlastnictví státu a právo hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví státu s odkazem na příslušná ustanovení hospodářského zákoníku, na základě kterých tato práva vznikla. Podle judikatury Nejvyššího soudu ČR¹³⁷ mezi tyto nemovitosti patří i obytné budovy, které ke dni nabytí účinnosti zákona o půdě sloužily trvale k ubytování pracovníků zemědělské organizace.

Nemovitosti ve vlastnictví státu, na které se vztahuje zákon o půdě, spravuje Pozemkový fond České republiky, který se stal jejich správcem dnem účinnosti zákona o půdě zároveň se zánikem výše uvedených užívacích práv.

Ustanovení § 22 odst. 8 zákona o půdě stanoví, že nedošlo-li mezi dosavadním uživatelem a vlastníkem nemovitostí, s výjimkou zemědělské půdy, k jiné dohodě, vznikne dnem účinnosti tohoto zákona nebo dnem, kdy byla nemovitost podle části druhé tohoto zákona vydána, mezi nimi nájemní vztah, který lze kdykoliv vypovědět. Výpovědní lhůta je tři měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Otázkou je, kdo je přesně tímto dosavadním uživatelem. Vrchní soud v Praze vyslovil názor¹³⁸, že tímto uživatelem je oprávněný uživatel, který nemovitost skutečně užíval a nikoliv, v souzeném

¹³⁷ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 230/97 publikovaný v Právních rozhledech 1/99, str. 37

¹³⁸ viz rozsudek Vrchního soudu v Praze publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem Rc 4/1994

případě, zemědělské družstvo, které přenechalo pozemek do užívání jinému subjektu.

Jak již bylo uvedeno výše, mezi nemovitosti, na které se vztahuje zákon o půdě patří i některé obytné budovy. K těmto budovám měl zpravidla právo trvalého užívání, popř. právo hospodaření státní statek nebo zemědělské družstvo. Ty také přenechávaly byty do užívání zpravidla svým zaměstnancům a uzavíraly s nimi dohodu o odevzdání a převzetí bytu, jejímž uzavřením vznikalo fyzické osobě právo osobního užívání bytu. I pokud odhlédneme od možné speciální problematiky služebních bytů, je otázkou, koho považovat za tzv. „dosavadního uživatele“ ve smyslu § 22 odst. 8 zákona o půdě. Pokud bychom považovali za tohoto dosavadního uživatele organizaci (např. státní statek), museli bychom přisvědčit názoru, že dnem účinnosti zákona o půdě se státní statek stal nájemcem obytného domu. Fyzické osoby, která byt užívala by však muselo stále svědčit právo osobního užívání bytu, neboť toto právo účinností zákona o půdě nezaniklo a nenastala ani žádná z jiných skutečností, která by zánik tohoto práva způsobila. Právo osobního užívání bytů se ze zákona změnilo dnem 1.1.1992 na nájem bytu. Tímto výkladem zákona bychom došli k závěru, že k jedné nemovitosti by vznikly dva navzájem si konkurující nájemní vztahy.

Pokud bychom za „dosavadního uživatele“ ve smyslu zákona o půdě považovali uživatele bytu, měl by vzniknout dnem účinnosti zákona o půdě nájemní vztah mezi ním a vlastníkem, ovšem za předpokladu, že bychom považovali byt za nemovitost, aniž by došlo k formálnímu vymezení bytů jakožto samostatných věcí v právním smyslu. Právo osobního užívání bytu účinností zákona o půdě, tj. 24.6.1991, nezaniklo. Je tedy otázkou, zda uživatelům bytů vznikl vedle existujícího práva osobního užívání bytu ještě nájemní vztah, který nebyl chráněn tak, jak je tomu u současné úpravy nájmu bytu, popř. zda tento nájemní vztah nahradil právo osobního užívání bytu.

Třetí možnou úvahou je, že se organizace stala nájemcem nemovitosti a uživatelé bytů by byli v postavení podnájemců. Proti takovému výkladu svědčí dvě zásadní skutečnosti. V době účinnosti zákona o půdě neexistoval institut podnájmu bytu. Novela občanského zákoníku nabyla účinnosti až dnem 1.1.1992. Druhým aspektem je rozsah zásahu do práv uživatelů bytů v případě tohoto výkladu ustanovení zákona o půdě. Uživatelé bytů by se dostali z pozice chráněných

uživatelů bytů, od 1.1.1992 chráněných nájemců bytů, do pozice nechráněných podnájemců.

Domnívám se, že výkladem ustanovení zákona o půdě nelze dojít k jednoznačnému řešení. Nesporné je, že jeho účinností nedošlo k zániku platně existujících práv osobního užívání bytů. Tato práva trvala i nadále. Za dosavadního uživatele lze nejspíše považovat organizaci, které do účinnosti zákona o půdě svědčilo právo trvalého užívání, popř. právo hospodaření k nemovitosti ve vlastnictví státu. Nájemní vztah ve smyslu zákona o půdě však dle mého názoru nemůže vzniknout k těm nemovitostem nebo částem těchto nemovitostí, ke kterým svědčí právo jiných osob, které jsou oprávněny tyto nemovitosti na základě takového práva užívat.

V praxi vznikají v této souvislosti ještě další výkladové problémy. Ne ke všem bytům svědčilo v době nabytí účinnosti zákona o půdě určité osobě právo osobního užívání bytu. Některé byty mohly být volné popř. byly následně uvolněny. Pokud se tyto byty nacházely v budovách, které byly ve vlastnictví státu a ke kterým měla organizace právo trvalého užívání nebo hospodaření, přešla účinností zákona o půdě jejich správa na Pozemkový fond České republiky a nájemcem ze zákona se mohla stát příslušná organizace. Těmto organizacím tak vznikl právní titul, na základě kterého mohly nadále užívat nemovitosti, které užívaly již před účinností tohoto zákona, aniž by bylo nutné uzavírat velké množství nových smluv. I pokud odhlédneme od výše nastíněných problémů s možnou konkurencí určitých práv, docházelo v praxi často k situaci, že organizace nadále užívající obytnou budovu přenechávala byty do užívání fyzických osob na základě nájemních smluv.

Ve skutečnosti však mohl mezi organizací (např. státním statkem) a těmito fyzickými osobami vzniknout pouze vztah podnájemní a nikoliv nájemní, což si ani jedna ze smluvních stran neuvědomovala. Zánikem základního nájemního vztahu mezi vlastníkem nemovitosti a organizací by pak měl zaniknout i podnájemní vztah.

Zákon o půdě se dotýká úpravy právních vztahů k bytům ještě v § 26 odst. 2 a 3. Tento paragraf stanoví, že na návrh vlastníka obytné budovy patřící k zemědělské usedlosti uplatněný do tří let zruší příslušný orgán právo užívání k bytu nebo rozhodne o jeho vyklizení, jestliže jej vlastník potřebuje pro sebe a osoby blízké k provozování zemědělské výroby. Třiletá lhůta počíná běžet ode dne účinnosti zákona o půdě.

Zákon o půdě tak rozšiřoval důvody zániku práva osobního užívání bytu. Navrhnout zrušení práva osobního užívání z důvodu vlastní potřeby mohl podle § 391 tehdy platného občanského zákoníku pouze vlastník rodinného domu. Vlastník mohl navrhnout zrušení užívacího práva, pokud se chtěl vlastník rodinného domku do bytu nastěhovat sám, nebo jej potřeboval pro své ženaté nebo vdané děti. Zákon o půdě rozšířil důvod zrušení užívacího práva nejen z hlediska typu obytného domu, nýbrž rovněž z hlediska osob, pro jejichž je možné užívací právo zrušit. Účinností zákona č. 509/1991 Sb., tj. 1.1.1992 se právo osobního užívání bytu přeměnilo na nájem bytu. Ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku upravuje obdobný výpovědní důvod, ale jeho znění není plně totožné s ustanovením zákona o půdě. Zákon o půdě umožňoval využít jako důvod zrušení práva užívání bytu bydlení osoby blízké. Výpovědní důvod podle občanského zákoníku vyjmenovává konkrétní osoby – manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, rodiče nebo sourozence. Vzhledem k tomu, že právní úprava neobsahuje žádná přechodná ustanovení a po 1.1.1992 se právo osobního užívání bytu změnilo na nájem bytu, nelze než dospět k názoru, že po 1.1.1992 se ustanovení § 26 odst. 2 a 3 zákona o půdě stalo obsolentním a nelze jej uplatnit ani analogicky, neboť osobní užívání bytu a nájem bytu jsou dva odlišné právní instituty.

III.1.2.9 Podnájem bytu

Byt nebo část bytu může přenechat do užívání jiné osobě nejen vlastník bytu, ale také nájemce bytu za předpokladu, že má souhlas svého pronajímatele. Tento druh nájmu je nazýván podnájem.

Podnájem bytu nebo jeho části upravuje občanský zákoník v § 719. Úprava podnájmu má charakter speciální úpravy ve vztahu k obecné úpravě nájemní smlouvy tak, jak je upravena v § 663 až § 684 občanského zákoníku. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu se na podnájemní smlouvu použijí pouze v případě, pokud to občanský zákoník v § 719 stanoví, tj. pouze v případě délky výpovědní lhůty podle § 710 odst. 2.

Občanský zákoník v § 719 odst. 3 výslovně stanoví, že podnájemce nemá po skončení podnájmu právo na náhradní podnájem bez ohledu na důvod skončení podnájemního vztahu. Občanský zákoník výslovně hovoří o podnájmu bytu nebo části bytu, tj. právní vztahy, které upravuje § 719 občanského zákoníku budou vždy

vztahy, prostřednictvím kterých bude podnájemce uspokojovat svoje bytové potřeby. Rozdíl mezi úpravou bytové náhrady v případě nájmu bytu a v případě podnájmu je na první pohled patrný. Přitom faktická situace podnájemce při skončení podnájemního vztahu může být ze sociálního hlediska totožná jako situace nájemce, kterému skončil nájemní poměr. V tomto případě by však pravděpodobně došlo k aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého nesmí být výkon práv v rozporu s dobrými mravy.

III.1.2.10 Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

Nájmem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení rozumí literatura nájem místností v tzv. svobodárnách, podnikových ubytovnách, či penzionech, v některých případech i se společným příslušenstvím. Základním znakem těchto prostor je skutečnost, že slouží k trvalému bydlení, což je odlišuje od ubytování. Literatura považuje za rozhodující po určení těchto místností rozhodnutí stavebního úřadu o kolaudaci.¹³⁹

Nájemní vztah vzniká nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem. Občanský zákoník nevyžaduje v ustanovení § 717 pro nájemní smlouvu výslovně písemnou formu, avšak komentář k občanskému zákoníku¹⁴⁰ vyslovuje názor, že na nájem obytných místností je nutné použít ustanovení § 685 a 686 občanského zákoníku, která povinnost písemné formy nájemní smlouvy stanoví.

Zákon umožňuje, aby k užívání téže místnosti byly uzavřeny smlouvy s více nájemci. Každý z nájemců je přitom nájemcem samostatných v rozsahu vymezeném v nájemní smlouvě. Při skončení nájemního vztahu má nájemce právo na bytovou náhradu ve formě náhradního ubytování, pokud v nájemní smlouvě nebylo dohodnuto něco jiného.

¹³⁹ Knapp, V. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Kanda, A. – Kopáč, L. – Mikeš, J. – Salač, J.: Občanské právo hmotné. Svazek II., str. 217

¹⁴⁰ Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 5. vydání, str. 815

III.2 Nájem družstevních bytů

Byty, na které se vztahuje zvláštní právní úprava odlišná od právního režimu většiny ostatních bytů jsou také tzv. byty družstevní. Charakteristika družstevního bytu není v občanském zákoníku jednoznačně vymezena. Korecká¹⁴¹ cituje několik názorů na vymezení pojmu „družstevní byt“, které se objevují v české právní teorii. Prvním z těchto názorů je ten, že za družstevní byty lze považovat pouze byty dřívějších tzv. stavebních bytových družstev. Nebo by těmito byty podle jiného právního názoru byly byty ve vlastnictví každého subjektu, který má charakter družstva podle ustanovení § 221 a násl. Obchodního zákoníku. Jako třetí názor uvádí Korecká, že za družstevní byty by byly považovány pouze byty ve vlastnictví tzv. bytových družstev.

V této souvislosti je nutné zároveň vymezit pojem bytového družstva. Pojem bytové družstvo užívá i zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Právní úprava družstev v obchodním zákoníku předpokládá pro tzv. bytová družstva některé odchylky od obecné právní úpravy. Např. podle § 230 obchodního zákoníku převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva.

Podle § 221 odst. 1 obchodního zákoníku může být družstvo založeno buď za účelem podnikání nebo za účelem zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Je možné dle mého názoru souhlasit s Koreckou, že pod pojmem bytové družstvo lze chápat družstvo, jehož předmětem činnosti je uspokojování bytových potřeb svých členů. Za bytová družstva by tak byla považována jak dřívější tzv. stavební bytová družstva, tak i nová družstva založená např. za účelem koupě bytového domu jeho nájemníky. S tímto právním názorem se ztotožnila i soudní judikatura, když Nejvyšší soud vyslovil svým rozsudkem právní názor, že jestliže družstvo zajišťuje bytové potřeby svých členů, je bytovým družstvem ve smyslu ustanovení § 230 obchodního zákoníku.¹⁴² Soud dále dospěl k názoru, že vedle zajišťování potřeb svých členů může družstvo vyvíjet i další činnost, a to i podnikatelskou. Pro posouzení charakteru družstva jako družstva bytového přitom není rozhodující, zda je v jeho obchodním jménu toto označení

¹⁴¹ viz Korecká, V.: Nájem bytu, str. 9-11

¹⁴² viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR publikovaný ve Sbírce soudní rozhodnutí pod číslem Rc 15/2000

uvedeno. Od 1.1.2001 pak výše uvedené úvahy pozbyly svého opodstatnění, neboť novela obchodního zákoníku s účinností od 1.1.2001 vložila do § 221 obchodního zákoníku nový odst. 2, jehož znění je prakticky totožné s právní větou výše uvedeného soudního rozhodnutí („Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.“)

Jak jsem již uvedl, obchodní zákoník předpokládá pro bytová družstva určité odchylky od obecné úpravy družstev. Jednou z odchylek je již citované ustanovení § 230 obchodního zákoníku, podle kterého převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Další odchylkou je ustanovení § 232 odst. 2 obchodního zákoníku, které stanoví, že souhlas představenstva s nabytím členských práv a povinností dědicem se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu.

Některé odchylky týkající se členství v bytových družstev upravuje i občanský zákoník v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Ustanovení § 703 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že pokud vznikne jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně s tím, že toto ustanovení platí pouze pro manžele, kteří spolu trvale žijí.

Ustanovení § 685 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že u družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Na družstevní byty s ale vztahují i ustanovení občanského zákoníku o nájmu a nájmu bytu s výjimkami v zákoně stanovenými.

K družstevnímu bytu může vzniknout společný nájem pouze mezi manžely způsobem podle § 703 nebo 704 občanského zákoníku. Podle § 703 odst. 2

občanského zákoníku vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a manželé spolu žijí, vznikne společný nájem uzavřením nájemní smlouvy a zároveň vznikne manželům společné členství v družstvu. Společný nájem vznikne podle § 704 občanského zákoníku i uzavřením manželství, pokud se některý z manželů stal před uzavřením manželství nájemcem družstevního bytu. Rozdíl mezi oběma situacemi se projevuje zejména v případě ukončení společného nájmu bytu na základě rozvodu manželů nebo smrti jednoho z manželů. Podle § 705 odst. 2 občanského zákoníku nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, právo společného nájmu bytu zanikne rozvodem a právo užívat byt, zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. Nedohodnou-li se manželé v ostatních případech, rozhodne o dalším nájmu soud na návrh jednoho z manželů. Rozhodnutím soudu zaniká i společné členství manželů v družstvu.

Zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství byl změněn občanský zákoník tak, že byl vložen nový § 705a, který upravuje vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství. Osoba, která uzavřela registrované partnerství dle zákona č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství (dále jen "partnerství"), má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená (§ 688). Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu (družstevního bytu), jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu (družstevního bytu) za trvání partnerství. Ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou (§ 700) tím nejsou dotčena. Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

Po smrti jednoho ze společných nájemců družstevního bytu, nebo pokud opustí společnou domácnost, zanikne společný nájem bytu manželé. Nabyli-li manželé právo na družstevní byt za trvání manželství, zůstává podle § 707 odst. 2 občanského zákoníku členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl a tím i nájem bytu. Pokud zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.

Podle § 707 odst. 2 občanského zákoníku poslední věta občanského zákoníku jde-li o více předmětů nájmu může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Z tohoto ustanovení vyplývá, že členství zůstavitele nemůže přejít na více dědiců v případě, že předmět nájmu je jen jeden. V průběhu dědického řízení je nepochybně nejjednodušším řešením dohoda dědiců, kterému z nich připadne členský podíl. V dohodě musí být ale určen pouze jeden dědic, jinak by soud dědickou dohodu nemohl schválit.¹⁴³ Komplikovaná situace nastane v případě, že se dědci v průběhu dědického řízení nedohodnou. Soud v takovém případě podle § 483 občanského zákoníku potvrdí nabytí dědictví těm dědicům, jejichž dědické právo bylo prokázáno.¹⁴⁴ Stanovisko Nejvyššího soudu ČR¹⁴⁵ této otázce zaujalo stejný názor. Podle téhož stanoviska se dědici, kterým byl dědickým řízením společně potvrzen členský podíl v družstvu, mohou domáhat, aby soud rozhodl, komu tento členský podíl a nájem bytu připadne. Nejvyšší soud přitom odkázal mimo jiné i na analogickou aplikaci ustanovení § 142 občanského zákoníku o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Podle § 714 občanského zákoníku zaniká nájem bytu zánikem členství osoby v bytovém družstvu s tím, že osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Podle § 231 odst. 1 obchodního zákoníku zaniká členství písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva. Člen družstva může být podle § 231 odst. 4 občanského zákoníku vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Z tohoto ustanovení vyplývá, že stanovy tak mohou fakticky rozšiřovat okruh výpovědních důvodů z nájmu bytu, neboť zánikem členství v družstvu zaniká i nájemní vztah k bytu.

¹⁴³ rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 24 Co 159/97 publikované v časopise Ad notam 1/1998

¹⁴⁴ rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 24 Co 200/94 publikovaný v časopise Ad notam č. 3/1995

¹⁴⁵ Stanovisko Nejvyššího soudu v ČR publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. Rc 31/95

V rámci privatizace bytového fondu byl mimo jiné umožněn i převod bytů bytových družstev do vlastnictví jejich nájemců – členů družstva. Na tyto převody se nevztahuje obecná úprava převodů bytů do vlastnictví, ale zákon vlastnictví bytů upravuje zvláštní postup při převodech jednotek (bytů a nebytových prostorů) tzv. bytových družstev. Podle § 23 zákona o vlastnictví bytů lze byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Tato povinnost přitom platí pro všechny typy bytových družstev, tj. i pro družstva vzniklá vyčleněním z jiného družstva nebo založená nájemci bytů v domě za účelem koupě tohoto domu. Odstavec druhý téhož ustanovení pak stanoví družstvu povinnost převést byt fyzické osobě – členu družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. nebo která vyzvala družstvo do 30.6.1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Povinností družstev bylo uzavřít smlouvu nejpozději do 31.12.1995.

Toto ustanovení přineslo některé výkladové problémy zejména při stanovení okruhu oprávněných osob. Jedním ze sporných případů je situace, kdy jeden z manželů získal družstevní byt ještě před uzavřením manželství a manželům tak nevzniklo společné členství v bytovém družstvu. Literatura se vcelku shoduje na názoru¹⁴⁶, že v tomto případě má právo na převod pouze ten z manželů, který je zároveň členem družstva. Zároveň není tento byt nabýván do společného jmění manželů vzhledem k tomu, že tak jde o tzv. transformaci – tj. o majetek nabytý jedním z manželů za majetek, který náležel do výlučně tomuto manželovi.

Dalším sporným případem byla otázka oprávněných osob po případné výměně družstevního bytu. Zatočil se v tomto případě kloní k názoru, že po výměně bytu nový nájemce – člen družstva nárok na převedení bytu do vlastnictví již nemá.¹⁴⁷ Jehlička a Švestka naopak považují právo člena družstva na převedení bytu do vlastnictví založené výzvou družstvu spíše za právo majetkové, které může být předmětem převodu, popř. dědění.¹⁴⁸

¹⁴⁶ Jehlička, O. - Švestka, J.: Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů, in Právní rozhledy 12/1995, str. 473, nebo Novotný, M.: Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zákona č. 72/1994, in právní rozhledy 5/1997, str. 250

¹⁴⁷ Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví, in Právní rádce, 5/1996, str. 16

¹⁴⁸ Jehlička, O. - Švestka, J.: Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů, in Právní rozhledy 12/1995, str. 475

Pro odstranění těchto pochybností je součástí přechodných ustanovení zákona č. 103/2000 Sb. bod 1. úprava, podle které je oprávněným z výzvy i právní nástupce fyzické osoby uvedené v § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, pokud splňuje podmínky zákona na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

Další spornou otázkou byla otázka délky promlčecí doby pro uplatnění práva na uzavření smlouvy o převodu bytu družstvem do vlastnictví. Novela č. 103/2000 Sb. odstranila tento spor a jasně vymezila speciální promlčecí lhůtu deseti let ode dne účinnosti novely, tj. od 1.7.2000.

Ustanovení § 24 zákona o vlastnictví bytů se týká převodů bytů a dalších jednotek v budovách ve vlastnictví popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů. Převody těchto jednotek jsou ze zákona bezplatné. Podmínkou převodu je však podle § 24 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů splacení částky, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu připadajícím na převáděný byt, popř. nebytový prostor a dále vypořádání vzájemných závazků nabyvatele k družstvu.

Zákon o vlastnictví bytů obsahuje i speciální úpravu převodu bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž by se družstvo stalo spoluvlastníkem této budovy. Vlastník těchto budov nemá povinnost převést svým nájemcům jednotky a nabytí vlastnictví nájemcem je tak závislé na rozhodnutí vlastníka budovy, zda ji rozdělí na jednotky nebo ne. Zákon stanoví i pro tyto převody analogickou aplikaci ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů. Je ovšem otázkou, v jaké míře se má tato analogická aplikace uplatnit.

Převádějící vlastník domu je povinen o případném převodu bytu uvědomit družstvo oprávněné z věcného břemene. Nabyvatel je povinen uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutému družstvu připadající na převáděný byt k datu pravidelné pololetní splátky úvěru.

Ustanovení § 27 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů upravuje zánik věcného břemene k bytům zřízeným ve formě nástaveb a vestaveb a další úpravu vztahů k těmto bytům. Toto věcné břemeno zaniká nebo se omezuje mimo jiné nabytím vlastnictví k bytu. V případě zániku družstva bez právního nástupce vzniká dnem zániku družstva ve prospěch dosavadního nájemce bytu věcné břemeno. Podle novely 103/2000 Sb. toto věcné břemeno přechází ve stejném rozsahu na jeho

právního nástupce. Novela také zavedla, že obdobné věcné břemeno vzniká i v případě ukončení členství nájemce v družstvu. Obsahem tohoto věcného břemene je právo užívat byt a společné prostory ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi nájemcem a družstvem. Pro užívání má platit přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů a zároveň se má použít ustanovení § 151n odst. 3 přiměřeně. Na nejasnost tohoto ustanovení poukazuje i literatura.¹⁴⁹ Ustanovení např. neupravuje otázku splácení úvěru družstvu v případě ukončení členství člena družstva.

Za normálních okolností zaniká nájem družstevního bytu zánikem členství jeho nájemce v družstvu. Takovým zánikem členství je nutné chápat i zánik samotného družstva bez právního nástupce. To znamená, že zatímco u ostatních družstevních bytů zánikem družstva jeho členům – nájemcům zaniká právní titul bydlení v družstevním bytě, u nástaveb a vestaveb které je svou povahou silnější než právo nájemní. Doba trvání tohoto věcného břemene navíc představuje výjimku z obecné úpravy věcných břemen, podle které patří-li právo odpovídající věcnému břemenu určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.

Byty jiných právnických osob.

V rámci privatizace bytového fondu nedochází ve všech případech k převodu jednotek do vlastnictví jeho nájemců. Podmínkou privatizace zejména domu ve vlastnictví obcí byla koupě celého bytového domu jeho nájemci, kteří za tímto účelem zakládali různé formy právnických osob. Část jich založila družstva, která jsou přes počáteční určité spory o výklad pojmů považována za družstva bytová. Část nájemců však zvolila formu obchodní společnosti (nejčastěji společnosti s ručením omezeným) nebo i sdružení.

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že právní úprava bytových družstev výslovně počítá s určitými speciálními situacemi spojenými s užíváním bytů (např. vznik společného nájmu bytu manželi a způsoby jeho zániku apod.). Tato úprava v některých zvyhodňuje nájemce člena družstva, který získal byt vlastním přičiněním ještě před uzavřením manželství. To však neplatí u bytů ve vlastnictví obchodních společností popř. jiných právnických osob bez ohledu na to, že jejich společníky nebo členy jsou pouze nájemci bytů. Pro nájem těchto bytů platí právní úprava nájmu nedružstevních bytů. Platí zde právní úprava přechodu nájmu bytu i

¹⁴⁹ Fiala, J. – Novotný, M. – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář, str. 217

úprava společného nájmu nedružstevního bytu manželi. Z právních předpisů nelze dle mého názoru dovést vázanost nájmu bytu na pozici společníka ve společnosti, která je vlastníkem bytového domu. Mohlo by se tak např. stát, že ten z rozvedených manželů, který se stal společníkem této společnosti a investoval své prostředky ještě před uzavřením manželství bude po rozvodu manželství v rámci rozhodování o zrušení práva společného nájmu bytu soudem v souladu s § 705 odst. 1 občanského zákoníku svého nájemního práva zbaven.

III.3 Jiné závazkové vztahy

Vedle nájemní smlouvy lze uspokojovat bytové potřeby i na základě jiných závazkových právních vztahů. Úplatné užívání nemovitostí – domu nebo bytu bude zpravidla nájem. Fyzická osoba však může užívat dům nebo byt na základě smlouvy i bezplatně, aniž by bylo zřízeno věcné břemeno. Taková smlouva dle mého názoru splňuje znaky smlouvy o výpůjčce podle § 659 a násl. Občanského zákoníku.¹⁵⁰ Existují však i názory, že jde o smlouvu nepojmenovanou.¹⁵¹ Smlouvou o výpůjčce dle tohoto ustanovení vznikne vypůjčitelovi právo věci dohodnutou dobu bezplatně užívat. Předmětem smlouvy o výpůjčce přitom může být pouze věc individuálně určitá.

Ustanovení § 659 občanského zákoníku jednoznačně stanoví, že předmětem smlouvy je věc. Pod tímto pojmem je nepochybně nutné rozumět věc v právním smyslu. Věcí rozumí právní teorie zpravidla hmotné předměty za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné.¹⁵² Ustanovení občanského zákoníku o výpůjčce neobsahuje žádnou bližší specifikaci věci, a proto z okruhu věcí, které mohou být předmětem výpůjčky nelze vyloučit ani věci nemovité – domy sloužící k bydlení. Sporná otázka může vzniknout v okamžiku, kdy by měl být předmětem takové smlouvy byt. Zde je nutné rozlišovat dva případy. Za prvé jde o byt v domě, ve kterém byly vymezeny jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. a byt je tak samostatnou věcí v právním smyslu. Druhým případem je byt v domě, který nebyl rozdělen na jednotky a byt není samostatnou věcí v právním smyslu, je jen součástí jiné věci – domu. Literatura se nezmiňuje, zda předmětem smlouvy o výpůjčce mohou být i určité části věci. Občanský zákoník však např. jako předmět nájemní smlouvy určuje věc, ale obecně není sporné, že do užívání může být přenechána i jen část věci – např. domu. Z toho důvodu se domnívám, že i v případě výpůjčky může být jejím předmětem byt jako součást jiné věci, domu. I kdybychom vyšli z opačného názoru, mohlo by být bezplatné užívání bytu sjednáno smlouvou nepojmenovanou.

¹⁵⁰ viz shodně Korecká, V.: Nájem bytu, str. 8

¹⁵¹ Bičovský, J. – Holub, M.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. str. 497

¹⁵² Knapp, V. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Macková, A. – Mikeš, J. – Radvanová, S.: Občanské právo hmotné. Svazek I., str. 143

Jedním ze základních znaků smlouvy o výpůjčce je dočasnost užívání věci. Po uplynutí doby výpůjčky má výpůjčitel povinnost věc vrátit. Pokud není doba užívání ve smlouvě určena, je dohodnuta na dobu neurčitou a půjčitel má právo požadovat vrácení věci kdykoliv. Tento druh výpůjčky je zpravidla nazýván výprosou. Prvorepublikové rozhodnutí soudu¹⁵³ uznalo jako dostatečné určení doby trvání výpůjčky do doby, než se uprázdní určitý byt.

Půjčitel je povinen předat vypůjčitelovi věc ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Vypůjčitel je oprávněn užívat věc řádně a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut nebo kterému věc obvykle slouží. Je povinen chránit vypůjčenou věc před poškozením a ztrátou nebo zničením. Vypůjčitel nesmí přenechat věc k užívání jinému, ledaže se smluvní strany dohodly jinak. Půjčitel může požadovat vrácení věci i před skončením stanovení doby zapůjčení, jestliže vypůjčitel věc neužívá řádně nebo jestliže ji užívá v rozporu s účelem, kterému slouží.

Při tomto smluvním uspořádání je nutné si uvědomit, že vypůjčitel nepoživá po skončení výpůjční doby domu nebo bytu ochranu obdobnou jako při nájmu bytu, tj. nemá nárok na bytovou náhradu. Soud by však mohl jako v některých dalších případech přiznat vypůjčitelovi nárok na bytovou náhradu na základě analogické aplikace ustanovení § 712 občanského zákoníku s odkazem na ustanovení § 3 občanského zákoníku.

¹⁵³ viz rozsudek Nejvyššího soudu Rc 384 (Vážný, 20, II:57)

IV Závěr

Již v samotném úvodu jsem stručně popsal jak je tato práce koncipována na jaké okruhy problematiky bytové politiky je zaměřena a že cílem je zejména popis platné právní úpravy.

Vládní koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou právě vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však by však dle mého názoru nemělo být chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.

Je třeba se však také vypořádat s novými faktory, které přineslo zejména začlenění naší země do Evropské unie. Jde nejen o práva občanů EU, kteří pobývají na našem území či zde pracují, ale i přizpůsobení bytové politiky podmínkám společného trhu EU. Dále je třeba reagovat na vymezení veřejné podpory v oblasti bydlení, na kterou se vztahují pravidla uvedená ve smlouvě o Evropských společenstvích. Jedná se o oblast tzv. „veřejné podpory“ („state aid“). Pod pojmem veřejná podpora se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoli veřejného rozpočtu, včetně krajských a obecních. Pod pojmem veřejná podpora spadají všechny formy – tj. nejružnější dotace, půjčky s výhodným úročením nebo příspěvky na úhradu úroků, záruky za úvěry, osvobození od daně, snížení příspěvků na sociální zabezpečení, pronájem nemovitosti ve vlastnictví státu, kraje či obce za sníženou cenu apod. Nejedná se tedy pouze o finanční prostředky přímo poskytnuté ze státního, resp. obecního nebo krajského rozpočtu, ale jde i prostředky, které příjemce tzv. „ušetří“ v důsledku poskytnuté výhody.

Jsem přesvědčen, že z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s

byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Cílem bytové politiky by mělo zejména být fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle by mělo být i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení. Dalším z neméně důležitých cílů by dle mého názoru mělo být zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy.

Seznam použité literatury:

- Barešová, E. – Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha, C.H.Beck 2000
- Baudišová, V. – Balík, S. – Šimová, K: Ještě k ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) OZ, in Právní praxe č. 1/1995
- BGB. Münchner Kommentar. Schuldrecht. Besonderer Teil III, 3. Auflage, Verlag C.H.Beck 1997
- Bičovský, J. – Holub, H.: Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou, 2. doplněné a aktualizované vydání, Linde Praha a.s., Praha 1994
- Bičovský, J. – Holub, H.: Občanský zákoník a předpisy související, Panorama Praha 1984
- Fiala, J. – Korecká, V.: Vlastnictví a nájem bytu, ALBA, Praha 1995
- Fiala, J. – Novotný, M – Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 1. vydání Praha, C.H.Beck 2000
- Fiala, J. a kol.: Občanské právo /1/, druhé upravené a doplněné vydání, Masarykova univerzita v Brně, Brno
- Fiala, J.: Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví, in Bulletin advokacie č.1/1995
- Heyrovský, L.: Dějiny a systém soukromého práva římského, šesté vydání, nákladem Právnické fakulty University Komenského v Bratislavě, Bratislava 1927
- Holub, M. – Bičovský, J. – Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1.9.1999, Linde Praha, a.s. 1999
- Horn, D.: Možnost konkludentního prodloužení nájemní smlouvy na byt, in Právní rádce 12/1997

- Hrubý, J.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, Linde Praha a.s., Praha 1998
- Jehlička, O. – Petříková, L. – Vopálenský, J.: Byty a bydlení. Praktická příručka pro nájemce a pronajímatele. Prospektrum 1992
- Jehlička, O. – Švestka, J. – Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář. 5 vydání, Praha, C.H.Beck 1999
- Jehlička, O. – Švestka, J.: Nad některými aktuálními otázkami vlastnictví bytů, in Právní rozhledy 12/1995
- Kadlec, K.: Rodinný nedíl čili záduha v právu slovanském, V komisi Bursíka & Kohouta v Praze, knihkupce c.k. České university a České akademie císaře Františka Josefa pro vědy, slovesnost a umění, Praha 1998
- Kadlec, M.: Peripetie nabývání vlastnictví od nevlastnímu, in Právní rozhledy 5/1998
- Knapp, M. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Macková, M. – Mikeš, J. – Radvanová, S.: Občanské právo hmotné, svazek I., CODEX Praha 1995
- Knapp, V. – Knappová, M. – Švestka, J. – Dvořák, J. – Kanda, A. – Kopáč, L. – Mikeš, J. – Salač, J.: Občanské právo hmotné. Svazek II. CODEX Praha 1995
- Knappová, M.: Držba, in Právo a zákonnost 10/1992
- Krainz, J.: System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, I. Band, 5. vydání, Vídeň 1913
- Křeček, S.: Některé problémy s ustanoveními o nájmu bytu v oblastech postižených záplavami, in Bulletin advokacie č. 9/1997
- Lazar, J. – Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, I. Svazek, Panorama, Praha 1987
- Luby, Š.: Vlastnictví bytov, Vydavateľstvo Slovenskej akademie vied, Bratislava 1971
- Müncher Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6 Sachenrecht, C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1997
- Novotný, M.: Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zákona č. 72/1994, in Právní rozhledy č. 5/1997
- Polandt. Bürgerliches Gesetzbuch, 49. neubearbeitete Auflage, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1990
- Pekárková, V. – Sladký, P.: Smluvní zřizování věcného břemene užívání bytu v rodinném domku, in Socialistická zákonnost, 1/1989
- Plank, H.: Miete und Pacht. Ratgeber mit Formulierungsmustern. Deutscher Taschenbuch Verlag, München 1999
- Pokorný, M. – Holub, M. – Bičovský, J.: Společné jmění manželů, Linde Praha, a.s. 2000
- Procházka, A.: Byt jako předmět občanskoprávního vztahu s přihlédnutím k restituci, in Bulletin advokacie č. 5/1999

- Randa, A.: Der Besitz nach österreichischen Rechte, Druck und Verlag von Bretkopf und Härtel, Leipzig 1895
- Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém IV. Vydání, Praha 1889
- Raus, D.: Obnovení nájmu bytu jinak než písemně, in Právní rádce č. 4/1998
- Rouček, F. – Sedláček, J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi, reprint původního vydání – nakladatelství CODEX Bohemia, s.r.o., Praha 1998
- Sekaninová, E.: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, in Právní rozhledy č. 2/1994
- Schödebauerová, P. – Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání, C.H.Beck, Praha 2000
- Schwab, K.H. – Prütting, H.: Sachenrecht, 28. Auflage, Verlag C.H.Beck, München 1999
- Stieber, M.: Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, vydání druhé, Praha 1930
- Stieber, M.: Reálná dělení domů na vlastní příbytky ve Francii a u nás, in Právník ročník 1926
- Svoboda, E.: O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského gheta Nákladem Lidového družstva tiskařského a vydavat. v Praze, 1909
- Wintrová, A. – Pokorný, M. – Rubeš, J.: Občanský soudní řád a předpisy související. Poznámkové vydání s judikaturou. 6. aktualizované vydání a doplněné vydání, Linde Praha, a.s. 1996
- Wintrová, A. a kol.: Civilní právo procesní, vysokoškolská učebnice, Linde Praha, a.s. 1999
- Wintrová, A.: Rozsudek pro zmeškání, rozsudek pro uznání, in Právní praxe 10/1993
- Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví, in Právní rádce, 5/1995
- Zuklínová, M.: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, in Právník 5/1979