UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Pavla Dvořáková

Vztah nájemce a pronajímatele ve srovnání se službou Airbnb

Diplomová práce

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

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 26. 6. 2020

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 225 467 znaků včetně mezer.

Pavla Dvořáková

V Praze dne 26. 6. 2020

Mockrát děkuji vedoucímu mé diplomové práce, doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za trpělivý a vstřícný přístup, a stejně tak i za jeho cenné rady a účinnou pomoc při zpracování.

Obsah

Úvod 6

1. Nájem 8

1.1. Pojmové znaky 8

1.2. Nájem bytu a domu 10

2. Online platforma Airbnb 14

2.1. Právní úprava 15

2.2. Smlouva o ubytování 17

2.3. Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2019/1150 17

2.4. Výhody a nevýhody webové online platformy Airbnb 19

2.4.1. Výhody 19

2.4.2. Nevýhody 20

2.5. Podmínky hostitelství služby Airbnb 24

2.6. Přístup městské části Praha 1 ke službě Airbnb 32

2.7. Právní úprava služby Airbnb v jiných městech 34

2.7.1. Barcelona 34

2.7.2. Berlín 35

2.7.3. Paříž 35

2.7.4. New York 36

3. Vztah nájemce a pronajímatele 37

3.1. Práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy dle obecných ustanovení 40

3.1.1. Práva a povinnosti pronajímatele 41

3.1.2. Práva a povinnosti nájemce 45

3.1.3. Další práva a povinnosti nájemce a pronajímatele 49

3.2. Práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy dle zvláštních ustanovení 54

3.2.1. Práva a povinnosti pronajímatele 55

3.2.2. Práva a povinnosti nájemce 57

3.3. Sousedské právo 65

4. Práva a povinnosti ubytovaného a ubytovatele 69

5. Skončení nájmu 74
5.1.1. Skončení nájmu dle obecných ustanovení 74
5.1.2. Skončení nájmu dle zvláštních ustanovení 76
5.1.3. Skončení nájmu dle smlouvy o ubytování 82
Závěr 84
Seznam použitých zdrojů 86
Abstrakt 91
Abstract 92

Úvod

V diplomové práci se věnuji právnímu zařazení služby Airbnb a definování práv a povinností smluvních stran ve srovnání s právní úpravou nájmu spolu s právy a povinnostmi nájemce a pronajímatele. Online službu Airbnb zprostředkující krátkodobé ubytování zná v dnešní době skoro každý, ale i nadále není jednoznačné její právní zakotvení. V České republice nemáme zákon, který by fungování služby Airbnb upravoval, proto je mým cílem zařadit ji pod jeden z institutů soukromého práva, resp. občanského práva.

Jelikož se online služba Airbnb neustále rozrůstá a způsobuje zemím, ve kterých je poskytována, několik nezanedbatelných problémů hlavně proto, že byty/domy původně určené k dlouhodobému pronájmu jsou většinou využívány především ke krátkodobému ubytování, považuji toto téma za aktuální nejen dnes, ale i v následujících několika letech. Dále se ve své práci pokusím obsáhnout a popsat výhody i nevýhody ubytovací platformy a porovnat její právní úpravu s úpravou obecného a zvláštního nájmu.

Diplomovou práci rozděluji na pět částí. V první z nich se věnuji obecné definici nájmu, jeho právnímu zařazení a pojmovým znakům, které jsou stěžejní pro pochopení současné právní úpravy a základem pro rozvíjení další problematiky. Také zde kromě obecných ustanovení zmiňuji i úpravu nájmu bytu a domu spolu s Evropskou úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod, Všeobecnou deklarací lidských práv a s Mezinárodním paktem o hospodářských, sociálních a kulturních právech, které v sobě zakotvují jedno z nejzákladnějších práv člověka, a to právo na bydlení.

Druhou část věnuji online službě Airbnb, přesněji jejímu právnímu zařazení, novému nařízení Evropské unie, které se v červenci roku 2020 dotkne této platformy, z důvodu požadavku větší transparentnosti online zprostředkovatelských služeb, dále pak stěžejním výhodám a nevýhodám používání služby Airbnb spolu s názorem městské části Praha 1 na její fungování a na případná navrhovaná opatření. V poslední kapitole druhé části popisuji právní úpravu Airbnb v jiných městech, která se snaží zabránit negativním důsledkům.

Ve třetí části diplomové práce definuji vztah nájemce a pronajímatele, jejich jednotlivé pojmy, právní zařazení, a vyjmenovávám jednotlivá práva a povinnosti dle obecných ustanovení o nájmu a zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s vyjmenovanými právy zmiňuji také problematiku tzv. sousedského práva, jehož institut obrany může využít jak vlastník bytu či domu, tak nájemce, což potvrzuji na několik příkladech judikatury.

Čtvrtou část věnuji právům a povinnostem smluvních stran Airbnb, tj. ubytovanému a ubytovateli, u kterých zároveň uvádím následky jejich nedodržení.

V poslední, páté části diplomové práce popisuji skončení nájmu dle obecných ustanovení o nájmu, zvláštních ustanovení o nájmu domu a bytu a dle ustanovení smlouvy o ubytování. Definuji a rozvíjím nejzákladnější příklady jejich skončení, právní zakotvení a rozdílnost. Zároveň upozorňuji na možnost subsidiárního užití obecných ustanovení o závazcích.

K vypracování výše uvedeného tématu jsem užila především platnou právní úpravu, odborné knižní publikace, internetové zdroje obsahující novodobou problematiku krátkodobého ubytování a poznatky ze své praxe. Zároveň zmiňuji důležitou judikaturu soudů upřesňující jednotlivá ustanovení a v některých případech také předchozí právní úpravu. Jelikož jsem se snažila co nejvíce porozumět aktuálnímu názoru městské části Praha 1 na službu Airbnb, čerpala jsem také z několika smluvených schůzek s interním právníkem městské části Praha 1.

Pro zpracování této práce jsem užila metodu deskripce v některých případech doplněnou o metodu analýzy a dedukce.

1. Nájem

Nájem je jedním z nejčastěji využívaných institutů práva soukromého, jelikož nám dává právní důvod pro užívání cizí věci. Základním pramenem právní úpravy je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů s účinností ke dni 1. 1. 2014 (dále jen „Občanský zákoník"), který problematiku nájmu upravuje komplexně. V souvislosti s institutem nájmu musíme brát zřetel také na zásady soukromého práva. Příkladem uvádím alespoň zásadu autonomie vůle člověka, zásadu legální licence, zásadu pacta sunt servanda či zásadu ochrany slabší strany.

Definice nájmu dle obecného ustanovení je obsažena v Části čtvrté, Hlavě II., Dílu 2., Pododdílu 1. v § 2201 Občanského zákoníku: *„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné."* V definici nalezneme veškeré pojmové znaky nájmu, konkrétně přenechání bytu k užívání, dočasnost, úplatnost a předmět nájmu.

1.1. Pojmové znaky

Přenechání věci k užití (ius utendi) osobě odlišné od vlastníka je stěžejním principem nájmu. Zaručuje nám právo věc užívat, ale nikoli požívat (ius fruendi). Právo užívat znamená čerpání vlastností z pronajaté věci, nikoliv její pouhá detence.[1] Zároveň nájemce nemůže využívat plodů a užitků v takové míře, aby tím měnil účel nájemní smlouvy, jelikož by se pak nejednalo o nájem, ale o pacht dle ustanovení § 2332 Občanského zákoníku, pro který je typické právě právo požívání. Pokud by se ale plody a užitky braly jen pro svou vlastní potřebu, šlo by jen o právo vedlejší a nedošlo by ke změně účelu nájemní smlouvy; jednalo by se stále o nájem dle § 2201 Občanského zákoníku.[2] Cílem nájmu není převod vlastnického práva. Pokud by došlo k jeho převodu, jednalo by se o naplnění znaků kupní smlouvy dle ustanovení § 2079 Občanského zákoníku. Pronajímatel nájmem pouze předává/omezuje jednu ze složek vlastnického práva ve prospěch nájemce, ale nedochází k jeho převodu.

Druhým pojmovým znakem je **dočasnost**, která taktéž souvisí s otázkou vlastnického práva. Pokud si smluvní strany dohodnou, že bude docházet k omezení vlastnického práva pronajímatele, tedy práva věc užívat, po přesně stanovenou dobu či si stanoví den, do kterého bude toto právo omezeno, půjde v takovém případě o nájem na dobu určitou. Podmínkou pro

[1] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1 vydání. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8, s. 213–227.
[2] Tamtéž.

naplnění nájmu na dobu určitou je jistota, že daný okamžik nastane.[3] Na druhou stranu pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě neurčí, zda se budou řídit nájmem na dobu určitou, použijeme nevyvratitelnou právní domněnku upravenou v ustanovení § 2204 odst. 1 Občanského zákoníku, jenž stanoví, že půjde o nájem na dobu neurčitou. Po skončení nájemního vztahu dojde znovu ve prospěch pronajímatele k obnovení práva věc užívat.[4]

Třetím pojmovým znakem je **úplatnost**, která nájemci zaručuje přenechání věci k užívání. Nejčastějším způsobem úplaty je peněžité plnění, ale nejsou vyloučeny ani ostatní způsoby, jako je např. naturální plnění, poskytnutí služeb, užívací právo k jiné věci apod.[5] Pokud však nedojde k naplnění znaku úplatnosti, budeme postupovat podle právní úpravy jiných smluvních typů, a to výprosy dle ustanovení § 2189 Občanského zákoníku či výpůjčky dle ustanovení § 2193 Občanského zákoníku, jejichž základním znakem je naopak bezúplatnost.

Posledním pojmovým znakem je **předmět nájmu**, který definuje ustanovení § 2202 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.“* Definice **věci nemovité** je obsažena v ustanovení § 498 odst. 1 Občanského zákoníku, kde zákonodárce zvolil metodu taxativního výčtu. Ustanovení § 498 odst. 2 Občanského zákoníku říká, že: *„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“*

Jelikož nájem spočívá v právu věc užívat a po čase ji navrátit zpět do sféry pronajímatele, je více než jasné, že zákon stanovuje předmětem nájmu **věci nezuživatelné**, tedy takové, které bude moci nájemce navrátit zpět pronajímateli. Zákon také předpokládá možnost opotřebení dané věci, ale jen při řádném užívání ze strany nájemce; v této souvislosti se nejedná o věc zuživatelnou, ale stále o věc nezuživatelnou, která vzhledem ke své povaze a častosti využívání byla jejím užíváním opotřebena.[6] Zuživatelné věci jsou naopak určeny ke spotřebě, zpracování či zcizení, ale jedná se i o věci, které náležejí ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že budou prodávány jednotlivě.[7] Dále nám zákon umožňuje pronajmout jen část věci nemovité především ve smyslu nájmu bytu a nájmu domu

[3] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 238–242.
[4] Tamtéž.
[5] Tamtéž, s. 213–227.
[6] § 2225 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[7] § 500 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

dle ustanovení § 2235 Občanského zákoníku či prostoru sloužícího k podnikání dle ustanovení § 2316 Občanského zákoníku.

Občanský zákoník také umožňuje pronájem **věci budoucí**, tedy věci, která ke dni uzavření nájemní smlouvy ještě neexistovala.[8] Dochází tak k odchýlení od judikatury a dřívější právní úpravy, která požadovala, aby předmětem nájmu byla věc, která je ve stavu způsobilém k předání nájemci.[9] U věci budoucí ale stále platí zákonný požadavek určitosti a srozumitelnosti právního jednání dle § 553 Občanského zákoníku.

Věc hromadná dle ustanovení § 501 Občanského zákoníku může být též předmětem nájmu. Jedná se o soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě. Judikatura tento závěr potvrdila rozhodnutím Nejvyššího soudu,[10] který definoval věc hromadnou jakožto *„Soubor věcí, které mají podobný nebo stejný charakter nebo jsou určeny ke stejnému účelu. Takovým předmětem občanskoprávních vztahů může být např. jídelní servis nebo sbírka poštovních známek či obrazů apod.“* Druhým rozhodnutím Nejvyšší soud dokonce rozšířil definici věci hromadné i o ucelený soubor bytových a nebytových prostor, které slouží ke specifickým účelům.[11] Právní úprava věci hromadné nemusí být vždy jednoznačná, jelikož se skládá ze souboru věcí a každá z nich může mít jiný účel užití, jinou zvláštní úpravu. Z tohoto důvodu se nájem věci hromadné řídí právní úpravou dle hlavního účelu nájmu či dle povahy hlavního předmětu.[12]

1.2. Nájem bytu a domu

Ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu nám v České republice zaručuje jedno z nejdůležitějších lidských práv, kterým je právo na bydlení. Základní ustanovení nalezneme v § 2235 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“* Toto úvodní ustanovení se použije při naplnění pojmových znaků nájmu dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku, ale oproti obecnému ustanovení nám blíže specifikuje předmět nájmu, kterým je pouze byt nebo dům. Ustanovení tak zaručuje zvýšenou ochranu nájemce jako slabší smluvní strany a účelem nájmu stanovuje

[8] § 2202 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[9] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 32 Odo 1289/2005.
[10] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 447/2004.
[11] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.
[12] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 228–232.

zajištění bytových potřeb nájemce. Ústavní soud ve svém nálezu definoval bytovou potřebu jako komplex materiální i duševní roviny člověka, a nikoliv jen samotné přenocování.[13] Dalším upřesněním definice bytové potřeby nájemce ze strany Ústavního soudu je vidina vytvoření domova, přesněji bezpečného místa, kde člověk může složit hlavu.[14]

V Protokolu č. 1 **Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod** (dále jen „EÚLP“) nalezneme Článek 1, který stanovuje několik důležitých práv v souvislosti s užíváním svého majetku: *„Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.*

Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“ Česká republika i ostatní členské státy Evropské unie se dle výše zmíněného Článku 1 EÚLP zavázaly ke garantování pokojného užívání majetku, k vyvlastnění, které je možné učinit jen v souladu s veřejným zájmem a jen za podmínek stanovených zákonem, a k oprávnění přijímat zákony, které upravují užívání majetku, jen tehdy, pokud je to spojeno s nezbytností a splněním podmínky obecného zájmu. Článek 1 EÚLP však nemíří jen proti zásahům do práv fyzických a právnických osob ze strany členských států Evropské unie, ale signatáři EÚLP by měli zajistit také ochranu majetku proti zásahům třetích osob a garantovat tzv. prevenční povinnost.[15] Ochranu proti zásahům třetích osob potvrzuje Evropský soud pro lidská práva (dále jen „ESLP“) ve svém rozsudku ze dne 14. 10. 2008, č. 70930/01, bod 67: *„Soud má za to, že v kontextu článku 1 Protokolu č. 1, kde k zásahu do práva na pokojné užívání majetku dojde ze strany soukromých osob, vzniká pozitivní povinnost státu zajistit ve svém právním systému, že majetková práva budou dostatečně chráněna zákonem a že těm, jejichž práva budou porušena, budou dány k dispozici adekvátní prostředky nápravy, jejichž prostřednictvím se budou moci domáhat svých práv včetně – kde to bude vhodné – nároků na náhradu za jakoukoli utrpěnou újmu…“*[16]

Všeobecná deklarace lidských práv přijatá dne 10. prosince 1948 nám dále definuje základní práva každého, kdy jedním z nich je právo na bydlení obsažené v Článku 25 odst. 1: *„Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt*

[13] Nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000.
[14] Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.
[15] KMEC, Jiří, KOSAŘ, David, KRATOCHVÍL, Jan, BOBEK, Michal, *Evropská úmluva o lidských právech. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1243–1300.
[16] Tamtéž.

i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření." I když Všeobecná deklarace lidských práv není právně závazná, jedná se o jeden z nejdůležitějších dokumentů, ve kterém našel inspiraci i Článek 11 odst. 1 obsažený v **Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech** ze dne 19. prosince 1966, ke kterému se tehdy ještě Československá socialistická republika připojila podpisem dne 7. října 1968 a který Česká republika sukcedovala jakožto závazek plynoucí od bývalé Československé republiky.[17] Zmíněný Článek 11 odst. 1 taktéž definuje potřebu bydlení jako základní lidské právo: *„Státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnujíce v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek…"* Tyto závěry potvrzuje i nález Ústavního soudu.[18]

Bytem jakožto **předmětem nájmu** rozumíme dle § 2236 odst. 1 Občanského zákoníku: *„…místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení."* Souborem místností je dle důvodové zprávy Občanského zákoníku[19] myšleno několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi, a obytným prostorem je prostor k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Pokud pro příslušný byt nebude vydáno veřejnoprávní rozhodnutí správního orgánu, nájemní smlouva i přes tento nedostatek zůstává nadále platná, jelikož Občanský zákoník ochraňuje skutečné potřeby nájemce, nikoli veřejnoprávní status daných prostor.[20]

V této souvislosti ale nemůžeme opomenout odpovědnost za přestupek fyzické osoby za užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí či v rozporu s kolaudačním rozhodnutím nebo bez kolaudačního souhlasu či v rozporu s kolaudačním souhlasem dle ustanovení § 178 odst. 1 písm. f), g), l) a m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon"). Odpovědnou osobou za porušení veřejnoprávního ustanovení bude pronajímatel, nikoliv nájemce, a to z důvodu uvedeného v § 2236 odst. 2 Občanského zákoníku, který ochraňuje nájemce, pokud pronajatý prostor není určen k bydlení, a zároveň v souladu s ustanovením § 1 odst. 1 Občanského zákoníku, věty druhé, která obsahuje zásadu: *„Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného,"*

---

[17] Vláda České republiky. Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech. 6. 11. 2006 [cit. 5. 3. 2020] https://www.vlada.cz/cz/ppov/rlp/dokumenty/zpravy-plneni-mezin-umluv/mezinarodni-pakt-o-hospodarskych--socialnich-a-kulturnich-pravech-19856/.
[18] Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. 231/2000 Sb.
[19] Důvodová zpráva zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[20] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 337–345.

není pronajímatel oprávněn zpochybnit nájemní smlouvu, jelikož by tím nájemci způsobil újmu. U nájemce za použití argumentu a contrario k § 2236 odst. 2 Občanského zákoníku je ale možnost okamžité výpovědi z důvodu nezpůsobilého předmětu nájmu.

Novinku, kterou přinesl Občanský zákoník, je rozšíření předmětu nájmu i na dům, jelikož podle dřívější právní úpravy byl nájem domu posuzován dle ustanovení obecného nájmu.[21] Definici domu však v Občanském zákoníku nenajdeme. Můžeme jej definovat jako objekt, ve kterém se nachází jeden nebo více bytů, jehož součástí mohou být i prostory nesloužící k účelu bydlení. Příkladem domu, který obsahuje pouze jeden byt, je např. rodinný dům a příkladem více bytů je např. bytový dům.[22]

[21] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-638-9, s. 1168.
[22] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 346–348.

2. Online platforma Airbnb

Airbnb neboli AirBed & Breakfast (doslova „nafukovací matrace a snídaně“)[23] je online platformou, která má za cíl zprostředkovávat krátkodobý pronájem nemovitostí. Službu vyvinula akciová společnost Airbnb, která vznikla roku 2008 a jejíž sídlo se nachází v americkém městě San Francisku. Jednoduše lze říci, že se jedná o službu poskytující sdílení domovů, která se postavila zkostnatělým regulátorům, zastaralým právním předpisům a starodávným způsobům podnikání. Bez přehánění se jedná o start-up, který pomohl změnit způsob, jakým se dnes lidé ubytovávají po celém světě a umožňují tak vlastníkům bytů či domů efektivně zprostředkovat krátkodobé ubytování.[24]

Dříve tato webová platforma spadala do tzv. sdílené ekonomiky. Postupem času se ale služba Airbnb začala formovat spíše do nabízení pronájmu celých bytů a domů, které ubytovatelé se svými hosty vůbec nesdílejí. Rychlý vývoj této online platformy vyústil ve spousty negativních reakcí po celém světě, kdy se i Česká republika pokouší tuto službu omezovat, a to především v centru hlavního města na Praze 1, kde jsou byty zprostředkovávány ke krátkodobému ubytování nejvíce.

V květnu roku 2018 bylo na území hlavního města Prahy nabízeno prostřednictvím služby Airbnb celkem 11 485 ubytovacích míst, z toho 9215 (cca 80 %) tvořily celé byty nebo domy. Samostatné pokoje, které byly sdíleny s ubytovatelem v rámci bytu, byly nabízeny ve 2119 případech (cca 19 %) a sdílených pokojů bylo inzerováno jen 151 (cca 1 %).[25] Koncentrace ubytovacích míst nabízených prostřednictvím Airbnb je v rámci hlavního města Prahy značně nerovnoměrná. Jasným faktorem se stává atraktivnost místa, tedy jestli se byt či dům nacházejí v historickém centru Prahy nebo v odlehlejší části s hezkou přírodou. Jak již bylo zmíněno, nejvytíženější oblastí je Praha 1 – Nové Město, která v květnu roku 2018 čítala 2461 ubytovacích jednotek, jednalo se tedy o více než pětinu (22 %) z celého objemu pražské nabídky. Druhé místo obsadila Praha 1 – Staré Město a třetí nejvytíženější částí byly Vinohrady.[26]

---

[23] STONE, Brad. *Uber a Airbnb mění svět: Příběhy sdílené ekonomiky*. Překlad: Jiří Pondělíček. Havlíčkův Brod. Grada Publishing, a. s., 2019, s. 13.
[24] Tamtéž, s. 9.
[25] MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady*. 08/2018 [cit. 9. 12. 2019]. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf.
[26] Tamtéž.

2.1. Právní úprava

V Občanském zákoníku nalezneme pozitivní vymezení obsahující podmínky, po jejichž splnění dojde k užití zvláštního ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, ale i negativní vymezení obsahující úpravu **krátkodobého ubytování**, které stanoví, kdy se naopak zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu nepoužije. Tuto definici nalezneme v § 2235 odst. 2 Občanského zákoníku: *„Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.“* Vymezení krátkodobého účelu nalezneme v důvodové zprávě Občanského zákoníku, která jej popisuje jako *„rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty) nebo nájmy bytů za účelem dočasného ubytování studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod.“*[27]

Z výše uvedeného plyne, že nájemci využívají krátkodobé ubytování za jiným účelem, nežli je uspokojování bytových potřeb. Pokud se však smluvní strany vzájemně dohodnou, využijí zásadu autonomie vůle a stanoví si, že pronajatý byt či dům bude využit za účelem uspokojení bytových potřeb, dojde k podřízení nájemního vztahu pod právní úpravu o nájmu bytu a domu. Právní jednání je totiž posuzováno podle svého obsahu, viz. § 555 Občanského zákoníku.

Krátkodobost z hlediska časového úseku Občanský zákoník nevymezuje. Jako vhodný vzor inspirace můžeme brát rakouskou právní úpravu, jejíž smysl je shodný s naší právní úpravou. V zákoně k ochraně nájmu bytu a domu (Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981) se uvádí, že krátkodobý nájem je nájmem uzavíraným na dobu kratší šesti měsíců a podobně jím jsou i byty určené pro rekreaci nebo trávení volného času.[28]

Z výše uvedeného plyne, že online platformu Airbnb musíme vyřadit ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, jelikož se jasně jedná o rekreační a zjevně krátkodobý účel. V tomto případě bych použila ustanovení § 2326 Občanského zákoníku, které nám definuje **smlouvu o ubytování** (resp. smlouvu o přechodném nájmu) jakožto zvláštní druh nájemní smlouvy: *„Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.“* Účelem smlouvy o nájmu bytu či domu je poskytnout nájemci

[27] Důvodová zpráva zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[28] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 337–345.

bydlení, kdežto smlouva o ubytování má za cíl poskytnout nájemci přechodné ubytování (tj. prozatímní pobyt v prostoru, kde může uspokojit své základní životní a společenské potřeby).[29]

Jedním z pojmových znaků smlouvy o ubytování je **zařízení k tomu určené**. Definici nalezneme v důvodové zprávě Občanského zákoníku:[30] *„Zdejšími ustanoveními se spravuje ubytování v hotelích, noclehárnách, ubytovnách a jiných podobných zařízeních“* a také ve vyhlášce o obecných požadavcích na užívání území,[31] která definuje stavbu ubytovacího zařízení jakožto hotel, motel, penzion či ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování. Zároveň nám § 2 písm. c) vyhlášky[32] výlučně stanoví, že: *„Stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci,“* avšak komentář k Občanskému zákoníku[33] uvádí, že ubytování může být poskytováno také v bytovém či rodinném domě a ve stavbách pro rodinnou rekreaci (jako např. chatách), pokud bude ze smlouvy o ubytování jasně vyplývat, že účelem je přechodné ubytování, nikoli bydlení.

Ustanovení § 2235 odst. 2 Občanského zákoníku dále říká, že se nepoužije zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, pokud pronajímatel přenechá nájemci dům či byt k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu, kterým je např. nájem na dobu 2 týdnů.

Na druhé straně ale existuje názor,[34] že službu Airbnb nelze právně podřadit pod ustanovení o ubytování, ale musí se řídit obecnými ustanoveními o nájmu dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku. Vycházejí tak z již zmiňovaného ustanovení § 2 písm. c) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., která striktně stanovila, že bytový, rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci nejsou stavbou ubytovacího zařízení.

Dle mého názoru se na službu Airbnb použijí ustanovení o ubytování, pokud si smluvní strany výlučně stanoví či ze smlouvy o ubytování zřetelně vyplývá, že pronajatá místnost, byt či dům budou sloužit k přechodnému účelu, a nikoli k účelu bydlení. Pokud si však smluvní strany mezi sebou sjednají, že hlavním účelem je bydlení, a zároveň se uplatní ustanovení o krátkodobém ubytování, budeme se řídit obecným ustanovením o nájmu, tedy § 2201 a násl. Občanského zákoníku.

---

[29] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-638-9, s. 1378.
[30] Důvodová zpráva zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[31] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „Vyhláška č. 501/2006 Sb.“)
[32] Tamtéž.
[33] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1379.
[34] CERVANOVÁ, Anna. *Airbnb pronájem, právní povaha ubytování a doporučení pro podnikatele*. 26. 5. 2016 [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://pravopropodnikatele.cz/airbnb-pronajem-pravni-povaha-ubytovani-doporuceni-pro-podnikatele/.

2.2. Smlouva o ubytování

Obsahovými náležitostmi smlouvy o ubytování[35] jsou místo, kde bude ubytování poskytováno, a doba, na kterou bude zařízení k tomu určené poskytnuto. **Místo** definujeme uvedením ubytovacího zařízení a jeho adresy. Obvyklá je i charakteristika poskytovaného pokoje, jako je např. jednolůžkový pokoj, dvoulůžkový pokoj s manželskou postelí apod. **Dobu** sjednáváme uvedením data od do, např. Od 10. 12. 2019 do 15. 12. 2019. Ubytovatel zpravidla uvádí také hodinu možného příjezdu, např. od 15.00, a hodinu nejzazšího odjezdu, např. do 10.00 hod. Pokud není uvedena doba, uplatní se vyvratitelná domněnka, kdy zařízení k tomu určené bude poskytnuto na dobu, která vyplývá z účelu ubytování.[36] Pokud se např. bude jednat o zaměstnaneckou ubytovnu, bude zaměstnanci poskytnuto ubytování na celou dobu trvání jeho pracovního poměru k zaměstnavateli. Pokud však ze smlouvy nelze jednoznačně zjistit účel ubytování, smlouva se stává neplatnou z důvodu absence jedné z obsahových náležitostí.

Cena za ubytování byla dříve, ještě před účinností Občanského zákoníku, také jednou z obsahových náležitostí, jejichž neuvedení způsobovalo absolutní neplatnost smlouvy.[37] V souladu s podpůrným ustanovením § 2217 odst. 1 Občanského zákoníku lze však dovodit, že ubytovaný platí nájemné buď v předem ujednané výši, případně zaplatí nájemné obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy. Občanský zákoník formu smlouvy o ubytování nepředepisuje. Proto za použití zásady legální licence, tzv. co není zakázáno, je dovoleno, můžeme užít formu ústní i písemnou. Písemnou formu lze však z hlediska případného sporu a jistoty smluvních stran jen doporučit.

2.3. Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2019/1150

Evropská unie přijala dne 20. června 2019 nové nařízení o podpoře spravedlnosti a transparentnosti pro podnikatelské uživatele online zprostředkovatelských služeb (dále jen „Nařízení EU 2019/1150“), jehož účinnost nastane dne 12. července 2020. Hlavním cílem přijetí bylo poodhalit fungování online služeb, jako je např. Airbnb, Seznam či booking.com.[38] Což ostatně stanovuje Článek 1. bod 1. Nařízení EU 2019/1150: *„Účelem tohoto nařízení je přispět k řádnému fungování vnitřního trhu stanovením pravidel k zajištění toho,*

---

[35] § 2326 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[36] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1380.
[37] Tamtéž.
[38] HLAVAČKA, Michal. *Nové povinnosti pro provozovatele online zprostředkovatelských služeb a vyhledávačů*. 5. 12. 2019 [cit. 2. 3. 2020] Dostupné z: https://www.pravniprostor.cz/clanky/pravo-it/nove-povinnosti-pro-provozovatele-online-zprostredkovatelskych-sluzeb-a-vyhledavacu.

aby podnikatelským uživatelům online zprostředkovatelských služeb a uživatelům firemních internetových stránek byla ve vztahu k internetovým vyhledávačům poskytnuta náležitá transparentnost, spravedlnost a možnosti účinné nápravy.“ Působnost Nařízení EU 2019/1150 nalezneme v Článku 1. bodě 2. za splnění dvou kumulativních podmínek: *„…online zprostředkovatelské služby a internetové vyhledávače poskytované, nebo nabízené k poskytnutí, podnikatelským uživatelům a uživatelům firemních internetových stránek, kteří jsou usazeni nebo mají místo pobytu v Unii a kteří prostřednictvím těchto online zprostředkovatelských služeb nebo internetových vyhledávačů nabízejí zboží nebo služby spotřebitelům nacházejícím se v Unii, bez ohledu na místo usazení nebo místo pobytu poskytovatelů takových služeb a bez ohledu na právo, které by jinak bylo rozhodné.“* První z podmínek je dle výše uvedeného usazení či místo pobytu podnikatelských uživatelů v Evropské Unii a druhou podmínkou je nabízení zboží a služeb spotřebitelům, kteří se nacházejí v Evropské unii.[39]

Nařízení EU 2019/1150 se zaměřuje především na srozumitelnost a snadnou dostupnost obchodních podmínek online poskytovatelů zprostředkovatelských služeb, které by zároveň měly upravovat hlavní parametry určující pořadí ve vyhledávání a jejich důležitost ve srovnání s ostatními parametry. Nařízení EU 2019/1150 ale nesměřuje na vyzrazení obchodního tajemství, nevyžaduje tedy po poskytovatelích online zprostředkovatelských služeb řečení přesných algoritmů nebo dalších informací, které by mohly vést k poškození spotřebitele či umožnit manipulaci s výsledky vyhledávání.[40]

Dále je v Nařízení EU 2019/1150 obsažena úprava popisu rozdílného zacházení, které se upraví v obchodních podmínkách, pokud je poskytovatelé uplatňují nebo mohou uplatňovat v souvislosti s poskytováním zboží a služeb. Také stanovuje povinnost zřídit interní systém pro vyřizování stížnosti, který musí být snadno přístupný, bezplatný a jehož stížnosti se vyřeší v přiměřené lhůtě. Jako jedna z posledních stěžejních povinností je určení dvou či více mediátorů, s nimiž je online poskytovatel zprostředkovatelských služeb ochoten spolupracovat, pokud dojde ke sporu mezi ním a podnikatelským uživatelem online služeb.[41]

---

[39] ZEMANOVÁ, Monika. *Nové nařízení zavádí povinnost transparentnosti pro online platformy*. 23. 1. 2020 [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://sedlakovalegal.com/nove-narizeni-zavadi-povinnost-transparentnosti-pro-online-platformy/.

[40] Článek 3, 5 Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2019/1150 ze dne 20. června 2019 o podpoře spravedlnosti a transparentnosti pro podnikatelské uživatele online zprostředkovatelských služeb. EUR-Lex [online]. [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/HTML/?uri=CELEX:32019R1150&from=CS#d1e537-57-1.

[41] Tamtéž, Článek 7, 11, 12.

Jedna z nových situací stanovených Nařízením EU je také úprava omezení, pozastavení nebo ukončení online zprostředkovatelských služeb, kdy je poskytovatel povinen nejpozději s okamžikem účinnosti omezení či pozastavení poskytnout podnikatelskému uživateli odůvodnění tohoto rozhodnutí. V případě úplného ukončení poskytování online zprostředkovatelských služeb je poskytovatel povinen podat podnikatelskému uživateli odůvodnění tohoto rozhodnutí alespoň třicet dní předtím, než ukončení nabude účinnosti. Lhůta třiceti dní neplatí tehdy, pokud není možné, aby poskytovatel tuto lhůtu dodržel z důvodu právní nebo regulační povinnosti vůči podnikatelskému uživateli, nebo poskytovatel uplatní naléhavý důvod dle vnitrostátního práva, který je v souladu s právem Evropské unie, anebo pokud poskytoval prokáže, že podnikatelský uživatel opakovaně porušil platné podmínky, v důsledku čehož došlo k ukončení poskytování online zprostředkovatelských služeb. V tomto případě se uplatní lhůta bez zbytečného odkladu.[42]

2.4. Výhody a nevýhody webové online platformy Airbnb

Službě Airbnb bývá především v poslední době přičítáno spoustu negativních jevů, které mají za následek nepříznivé ovlivňování České republiky, především Prahy jakožto hlavního města. Nejčastěji se spolu se zprostředkováním krátkodobého ubytování objevují problémy, kterými jsou např. zvyšování nájemného, dopad na provozování hotelů, časté porušování domovních řádů, nočního klidu, znečištění a ničení nemovitostí. Zároveň ale nesmíme zapomenout, že se jedná o jeden z hlavních faktorů, které Praze v posledních letech razantně zvyšují cestovní ruch, čímž přispívají do státního rozpočtu České republiky.

2.4.1. Výhody

Statistiky Českého statistického úřadu neobsahovaly o službě Airbnb až do roku 2019 žádné údaje. V roce 2019 ale došlo k podstatné změně, kdy se Airbnb a Český statistický úřad dohodly na zahájení partnerství pro sdílení agregovaných dat o krátkodobých pronájmech, které budou zprostředkovány přes online platformu Airbnb. Pomohou tak k upřesnění výpočtu dat.[43] V této chvíli tak má Český statistický úřad stále jen data o hromadných ubytovacích jednotkách, přičemž počet hostů ubytovaných přes Airbnb není oficiálně registrován. Celkový

[42] Článek 4 Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2019/1150. Cit. dílo.
[43] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Airbnb a ČSÚ zahajují partnerství pro sdílení agregovaných dat*. 25. 4. 2019 [cit. 14.12.2019]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/airbnb-a-csu-zahajuji-partnerstvi-pro-sdileni-agregovanych-dat

počet návštěvníků se proto odhaduje velmi těžko, orientační počet však můžeme určit alespoň podle počtu recenzí u konkrétních ubytovacích jednotek či z databáze Inside Airbnb.

„Od roku 2010, kdy začalo být v Praze nabízeno ubytování přes Airbnb, navštívilo zdejší ubytovací jednotky Airbnb minimálně 426 203 hostů. Oproti tomu za stejné období se v Praze ubytovalo v hromadných ubytovacích zařízeních více než 50 mil. hostů. Jak roste počet jednotek Airbnb v Praze, roste významným tempem i počet hostů, kteří tuto formu ubytování využívají. Dynamika růstu počtu návštěvníků Airbnb v Praze výrazně převyšuje nárůst počtu hostů v hromadných ubytovacích zařízeních. V absolutních číslech je však nárůst počtu hostů v hromadných ubytovacích zařízeních stále vyšší než v případě jednotek Airbnb a dochází tak tedy spíše k rozšíření trhu cestovního ruchu v Praze nežli k jeho významné přeměně.“[44]

V roce 2017 bylo v České republice cca 11 000 aktivních hostitelů a navštívilo ji cca 1 020 000 hostů. Zároveň služba Airbnb přivedla do české ekonomiky v roce 2018 přes 10 miliard korun, které se skládají z výdělků hostitelů ve výši 2 miliard a zbylých 8 miliard spočívajících v peněžních prostředcích utracených návštěvníky.[45] Z údajů uvedených výše, byť nemusejí být zcela přesné, lze potvrdit, že Airbnb přispívá ke zlepšení české ekonomiky, jelikož zahraniční turisté neváhají utratit peníze v lokálních restauracích, obchodech, muzeích či jiných kulturních památkách. Pokud by online platforma neexistovala, došlo by s největší pravděpodobností k určitému omezení cestovního ruchu, a tím pádem k menšímu přísunu peněz do státního rozpočtu České republiky.

Další výhodou služby Airbnb je placení za poskytnuté ubytování přímo hostiteli jakožto vlastníkovi dané nemovitosti, a to z toho důvodu, že většina peněz tak zůstává stále v české ekonomice. Pokud však host zaplatí cenu za ubytování v hotelovém řetězci, většina peněz ihned po zaplacení opouští Českou republiku do země, kde se nachází sídlo společnosti.[46]

2.4.2. Nevýhody

Problém zvyšování nájemného spočívá v růstu cenové hladiny nájemného. Byty využívané službou Airbnb, tedy byty sloužící primárně jako ubytování pro turisty, jejímž cílem je poskytnout krátkodobé ubytování za velmi výhodných podmínek, vyčerpávají bytové jednotky, které by jinak sloužily rezidentům k dlouhodobému pronájmu. Především na Praze 1,

[44] MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady*. 8/2018 [cit. 14. 12. 2019]. Cit. dílo.
[45] HELLNER, Jakub. *Jen za loňský rok je díky nám Česko o 10 miliard bohatší, tvrdí Airbnb*. 9. 6. 2018 [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/airbnb-2017-studie-byty-nedostatek-praha-cesko-deset-miliard-milion-hostu.A180606_153435_domaci_hell.
[46] Tamtéž.

kde je služba Airbnb poskytována nejčastěji, lze téměř s jistotou říci, že bytů pronajímaných ke krátkodobému ubytování je poskytováno více nežli bytů s dlouhodobým pronájmem.[47]

Jelikož je v centru Prahy nedostatek bytů pronajímaných k dlouhodobému účelu, dochází k nárůstu nájemného, a to proto že Airbnb snižuje nabídku počtu nemovitostí, ale počet poptávajících zůstává i nadále stejný.

Pokud se vlastník bytu rozmýšlí, zda bude poskytovat byt k dlouhodobému pronájmu, či ke krátkodobému ubytování, stojí před nelehkým rozhodnutím, jelikož výnos z krátkodobého ubytování je zpravidla značně vyšší. V prosinci roku 2019 se cena jedné noci na Praze 1 pohybovala okolo 4736 Kč.[48] Pokud bychom předpokládali obsazenost během celého měsíce, měsíční výdělek by tak činil 142 080 Kč, přičemž pokud by byl byt na Praze 1 pronajat k dlouhodobému užívání, měsíční výdělek by činil pouze 39 961 Kč.[49]

Kdyby se však vlastník bytu či domu rozhodl pro poskytování krátkodobého ubytování, je s tím spojena spousta dalších povinností, které musí splnit a dodržovat, viz kapitola 2.5. Zároveň je třeba předpokládat, že s největší pravděpodobností nedojde k naplnění každého dne v měsíci, čímž bude zisk úměrně zkrácen.

Další nevýhodu online platformy Airbnb spatřuji v možném **dopadu na kvalitu života obyvatel**, přesněji dlouhodobých nájemců, kteří mají v sousedství byty pronajímané ke krátkodobým účelům. V důsledku neustálého narůstání počtu klientů, kteří využívají Airbnb ke snadnějšímu zprostředkování ubytování, tak dochází ke zvyšování počtu lidí v určitých oblastech, především v historickém centru Prahy, a spolu s tím i ke snižování dostupnosti bydlení, narušování soukromí, většímu hluku, snížení bezpečnosti (spočívající v pohybu neznámých lidí) a k produkci většího množství odpadků.[50]

V tomto případě musíme rozlišovat, zda vlastník nemovitosti je sám hostitelem a v bytové jednotce se nachází, tedy k pronájmu přenechává pouze určitou část nemovitosti (lůžko či samostatný pokoj), nebo zda vlastník nemovitosti v bytové jednotce nebydlí a přenechává ji k užívání celou.[51] Pokud se hostitel v nemovitosti nachází, nedochází tak často k porušování nočního klidu, což způsobuje jeden z nejzávažnějších problémů online platformy Airbnb. Definici doby nočního klidu a přestupky s tím spojené vymezuje zákon č. 251/2016

[47] MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady*. 8/2018 [cit. 14. 12. 2019]. Cit. dílo.
[48] Cena byla zjišťována ke 14. 12. 2019. *Webová online platforma Airbnb*.
[49] REALITY MIX.CZ. *Průměrná cena pronájmu – za měsíc*. [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html.
[50] MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady*. 08/2018 [cit. 2. 2. 2020]. Cit. dílo.
[51] Tamtéž.

Sb., o některých přestupcích (dále jen „Zákon o některých přestupcích“) v § 5 odst. 1 písm. d): *„Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší noční klid…“* odst. 2 písm. a): *Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší noční klid…“* a odst. 6: *„Dobou nočního klidu se rozumí doba od dvacáté druhé do šesté hodiny. Obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit výjimečné případy, zejména slavnosti nebo obdobné společenské nebo rodinné akce, při nichž je doba nočního klidu vymezena dobou kratší nebo při nichž nemusí být doba nočního klidu dodržována.“*

Dobou nočního klidu se tak rozumí hodina od 22.00 do 6.00, kdy si obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit výjimečné případy, při nichž je doba nočního klidu kratší, nebo naopak delší.[52] Pro naplnění skutkové podstaty přestupku pro rušení nočního klidu pachatelem jsou typické takové projevy, které mohou porušit či ohrozit veřejný pořádek. Přiměřenost a nepřiměřenost intenzity hluku se posuzuje dle uvážení správního orgánu, četnosti příjezdů policejních orgánů, svědectví a dalších důležitých subjektů.[53] Městský soud v Praze se vyjádřil ve svém rozsudku[54] k posouzení porušení nočního klidu následovně: *„Přesné měření hluku způsobeného nestandardním a nahodilým jednáním fyzické osoby rušící noční klid je zpravidla objektivně i metodologicky zcela nemožné. V případě rušení nočního klidu [§ 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích] se měření intenzity hluku neprovádí. Jeho přiměřenost nebo nepřiměřenost posuzuje správní orgán sám na základě získaných podkladů (například na základě svědectví zakročujících strážníků, policistů nebo dalších svědků).“*

Za použití argumentu a contrario dojdeme k závěru, že přestupek způsobený porušením zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen „Zákon o ochraně veřejného zdraví“) je postaven na nepřekračování hygienických limitů upravených prováděcím právním předpisem pro chráněný venkovní prostor, chráněné vnitřní prostory staveb a chráněné venkovní prostory staveb, aby bylo zabráněno nadlimitnímu přenosu vibrací na fyzické osoby v chráněném vnitřním prostoru stavby.[55] Dochází tak k naplnění skutkové podstaty prostřednictvím měření, což u přestupku obsaženého v Zákoně o některých přestupcích neplatí.

---

[52] JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel. *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Zákon o některých přestupcích*. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 43–63.
[53] Tamtéž.
[54] Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 1. 8. 2013, sp. zn. 1 A 12/2012-34.
[55] § 30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

Odpovědnost za přestupek porušení nočního klidu dle ustanovení § 5 Zákona o některých přestupcích má osoba fyzická, osoba právnická a podnikající osoba fyzická.[56] Fyzická osoba je pachatelem tehdy, pokud došlo k naplnění skutkové podstaty zaviněným jednáním podle § 13 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (dále jen „Zákon o odpovědnosti za přestupky“). Pokud však zákon výslovně nestanoví, že je třeba ke spáchání přestupku úmyslného zavinění, postačí pouze zavinění z nedbalosti.[57] Jelikož § 5 odst. 1 písm. d) Zákona o některých přestupcích výslovně nestanovuje úmyslné zavinění, bude postačovat zavinění z nedbalosti.

Naproti tomu u právnických osob je dána odpovědnost objektivní bez ohledu na zavinění v souladu s § 20 Zákona o odpovědnosti za přestupky. Objektivní odpovědnost však není odpovědností absolutní, jelikož v ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o odpovědnosti za přestupky nalezneme liberační důvod, kterým se právnická osoba může odpovědnosti zprostit.[58]

Za přestupek porušení nočního klidu se tedy osobě fyzické i právnické dle § 5 odst. 3 písm. b) Zákona o některých přestupcích uloží pokuta ve výši do 10 000 Kč, pokud je však páchán opakovaně po nabytí právní moci o rozhodnutí přestupku, uloží se pokuta dle § 5 odst. 4 písm. a) Zákona o některých přestupcích až do výše 15 000 Kč. Zároveň je možné v souladu s § 5 odst. 5 Zákona o některých přestupcích uložit pouze omezující opatření, a to jen osobě fyzické.

Dle výše uvedeného je tedy možné, aby byla při porušování nočního klidu v případě ubytování zprostředkovaného prostřednictvím online platformy Airbnb uložena pokuta do výše až 10 000 Kč fyzické osobě, která je v té chvíli ubytovaným/klientem online platformy, ale také je možné uložit pokutu do výše až 10 000 Kč právnické osobě či podnikající fyzické osobě, která je ubytovatelem/hostitelem služby Airbnb.[59]

Takovéto ukládání pokut má za účel dodržování funkce regulativní a preventivní. Funkce regulativní spočívá ve vynucování chování v souladu s právními předpisy a funkce preventivní spočívá v zájmu ubytovatele, aby důsledně poučil ubytované o době nočního klidu a stanovil jim jasné meze chování. V důsledku poučení by tak nemělo docházet k rušení

---

[56] JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel. *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Zákon o některých přestupcích*. Cit. dílo, s. 43–63.
[57] § 15 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.
[58] JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel. *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Zákon o některých přestupcích*. Cit. dílo, s. 138–157.
[59] PRAHA1.CZ. *Jak na hluk z Airbnb*. 4. 9. 2019 [cit. 2. 2. 2020]. Dostupné z: https://www.praha1.cz/jak-na-hluk-z-airbnb/.

ostatních sousedů, kteří by mohli iniciovat příjezd policejních orgánů oprávněných uložit pokutu fyzické osobě, právnické osobě i fyzické osobě podnikající, a to až do výše 10 000 Kč, případně při opakovaném porušení pokutu až do výše 15 000 Kč.[60]

V souvislosti se stále častějším řešením problémů týkajících se online platformy Airbnb se uskutečnila dne 14. února 2020 protestní akce aktivistů, kteří se snažili o rozvíření dalších debat na toto téma, kde členové kolektivu konstatovali, že historické centrum Prahy je místem pro turisty, nikoliv místem pro vytváření stabilních sousedských komunit. Akce se zúčastnil i pražský primátor Zdeněk Hřib, který i nadále prosazuje čtyři základní opatření zlepšující vymahatelnost již existujících pravidel.[61]

Prvním z navrhovaných opatření je zavedení informační povinnosti ze strany platformy o těch bytech/domech, které jsou pronajímány ke krátkodobému ubytování. Druhým opatřením je stanovení maximálního počtu dnů pro užití online platformy Airbnb. Třetím opatřením je posílení pravomoci společenství vlastníků jednotek, a tedy pravomocí jednotlivých vlastníků ostatních bytů, kteří by udělovali předchozí souhlas ke službě Airbnb. A posledním navrhovaným opatřením je upravení stavebních předpisů tak, aby bylo vyžadováno splnění bezpečnostních a požárních norem i u bytů nabízených prostřednictvím platformy, jelikož jsou na rozdíl od hotelů a penzionů prozatím pronajímány bez nutnosti jejich splnění.[62]

2.5. Podmínky hostitelství služby Airbnb

V souvislosti se zprostředkováním ubytování prostřednictvím online platformy Airbnb se nabízí stěžejní otázka, která zní následovně: *„Jaké úkony musím učinit já jakožto hostitel, abych nabízel svou nemovitost přes online platformu Airbnb v souladu s právními předpisy České republiky a jaké úkony musím před samotnou inzercí učinit?“*

Nejprve je třeba si určit, zda je nabízení nemovitostí přes službu Airbnb podnikáním či nikoli. Definici podnikání obsahuje § 420 Občanského zákoníku: *„Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.“* Toto ustanovení nedefinuje, zda podnikatelem může být pouze

---

[60] § 5 odst. 3 písm. b) a odst. 4 písm. a) zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.
[61] ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *V Praze začal protest proti Airbnb, organizátoři si na něj pronajali byt přes Airbnb*. 14. 2. 2020. [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/domaci/v-praze-zacal-protest-proti-airbnb-organizatori-si-na-ni-pro/r~e02a5a8a4f5211ea9b40ac1f6b220ee8/.
[62] MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. *Fenomén (ne)sdíleného ubytování aneb jak dohnat čas*. 14. 2. 2020 [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z:http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/fenomen_ne_sdileneho_ubytovani_aneb_jak.html.

fyzická či právnická osoba. V souladu se zásadou co není zakázáno, je dovoleno se jím mohou stát obě tyto osoby za podmínky, že kumulativně splní znaky podnikání jako samostatnost, vykonávání výdělečné činnosti na vlastní účet a odpovědnost za účelem dosažení zisku a soustavnost, která je splněna živnostenským nebo jiným podobným způsobem.[63] Splnění znaků podnikání však není jediným způsobem, jak se stát podnikatelem, lze se jím stát i zapsáním do obchodního rejstříku, což naplňuje zákonný požadavek definovaný v ustanovení § 421 odst. 1 Občanského zákoníku.

Prvním ze znaků podnikání dle § 420 Občanského zákoníku je **samostatnost**, která spočívá ve využívání vlastní podnikatelské úvahy, např. rozhodování o druhu nabízeného zboží / nabízených služeb, jejich množství, ceně, způsobu prodeje apod. Znakem samostatnosti však není míněno nedodržování a zajištění přílišné volnosti prostřednictvím právních předpisů.[64] Druhým znakem je **výkon výdělečné činnosti na vlastní účet a odpovědnost**, čímž zákonodárce vztahuje odpovědnost jen a pouze na podnikatele, nikoli na někoho jiného. Pokud nebude schopen plnit své závazky, může dojít k zahájení insolvenčního řízení.[65]

Podnikání za **účelem dosažení zisku** naplňuje třetí znak podnikání. Ustanovení Občanského zákoníku však nestanovuje podmínku zisku, ale pouze jejího záměru. Pokud tedy bude podnikatel dlouhodobě ve ztrátě, nemusí se bát, že by došlo k zániku jeho podnikatelského oprávnění.[66]

Čtvrtým znakem podnikání je **plnění, a to živnostenským nebo obdobným způsobem**. Ze zákonné definice je zřejmé, že pojem podnikání je míněn šířeji než jen dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „Živnostenský zákon"). Obdobný způsob výdělečné činnosti zahrnuje především takové činnosti, které jsou vyloučené ze Živnostenského zákona s výjimkou svobodných povolání, obsažených v § 420 odst. 2 Občanského zákoníku: *„Pro účely ochrany spotřebitele a pro účely § 1963 se za podnikatele považuje také každá osoba, která uzavírá smlouvy související s vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či při samostatném výkonu svého povolání, popřípadě osoba, která jedná jménem nebo na účet podnikatele."* Za vyloučené činnosti jsou považovány ty, které nalezneme např. v § 3 odst. 1 a odst. 3 Živnostenského zákona.[67] Pátým a zároveň

[63] LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-529-9, s. 1605–1609.
[64] Tamtéž.
[65] PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, ISBN: 978-80-7598-656-6, s. 868.
[66] LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654).* Cit. dílo, s. 1605–1609.
[67] Tamtéž.

posledním znakem podnikání je **soustavnost**, která úzce souvisí s plněním živnostenským či obdobným, což znamená, že by se podnikání nemělo vykonávat nahodile, ale spíše trvale a pravidelně. Pod znak soustavnosti je možné zařadit také i tzv. sezonní podnikání a možnosti přerušení podnikání.[68]

Z výše uvedeného výčtu je zřejmé, že poskytování ubytování přes online platformu Airbnb naplňuje znaky podnikání a hostitel jej poskytuje na základě smlouvy o ubytování, jejíž podřazení bylo zdůvodněno v kapitole 2.1. Z těchto důvodů je zapotřebí, aby si ubytovatel opatřil **živnost** dle § 2 Živnostenského zákona: *„Živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.“* Pokud by se však služba Airbnb řídila ustanoveními o nájmu, nebyla by živnost potřebná z důvodu negativní definice obsažené v § 3 Živnostenského zákona, a to proto že za živnost není považován pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.[69]

Pozitivní definice živnostenského podnikání v § 2 Živnostenského zákona nám podobně jako ustanovení § 420 Občanského zákoníku určuje několik znaků, k jejichž splnění musí dojít kumulativně. Na rozdíl od definice podnikání nám vymezuje pouze podnikání živnostenské, z čehož nám plyne, že se jedná o užší vymezení.[70]

Živnost je představována šesti pozitivními znaky, a to, soustavností, samostatností, provozováním živnosti vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a splněním podmínek stanovených Živnostenským zákonem. Hostiteli postačí zažádání a přihlášení k živnosti volné obsažené v Příloze č. 4 Živnostenského zákona pod číslem 55. Ubytovací služby. Nařízení vlády č. 278/2008 vymezující obsahové náplně živností volných rozvádí ubytovací služby následovně: *„Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.“* Pro získání živnosti volné není vyžadováno žádné zvláštní prokázání odborné ani jiné způsobilosti, ale pouze splnění všeobecných podmínek

[68] PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Cit. dílo, s. 869.
[69] § 3 odst. 3 písm. ah) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.
[70] KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František, BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, ISBN: 978-80-7400-731-6, s. 40–42.

živnostenského oprávnění definovaných v § 6 odst. 1 Živnostenského zákona, tedy bezúhonnosti a plné svéprávnosti.[71]

Další povinnosti hostitele jakožto vlastníka bytové jednotky vyplývají z ustanovení § 1177 odst. 2 Občanského zákoníku: *„Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.“* Osobou oprávněnou je dle definice obsažené v § 1190 Občanského zákoníku společenství vlastníků jednotek, a pokud nevzniklo, stává se jím správce domu. Tato **oznamovací povinnost** má za cíl zajistit větší přehlednost o členech společenství, kdy se na základě poskytnutých informací vypočítávají příslušné platby za každou nahlášenou osobu, která byt užívá. V již zmíněném ustanovení § 1177 odst. 2 Občanského zákoníku nalezneme pro vlastníka jednotky dvě oznamovací povinnosti, které se mají splnit bez zbytečného odkladu.[72]

První z nich nastává v případě změny počtu osob, tj. platí při snížení i zvýšení, a druhá povinnost nastává v případě poskytnutí bytu k užívání jinou osobou. Jelikož pro obě oznamovací povinnosti platí, že daná osoba musí bydlet v bytové jednotce po dobu, která činí v souhrnu alespoň tři měsíce v jednom kalendářním roce,[73] pro hostitele služby Airbnb to tak většinou není povinností, vzhledem k tomu, že jde o službu pro turisty koncipovanou ke krátkodobému účelu. Další povinnosti ve vztahu k vlastníkům sousedních bytů nám Občanský zákoník nestanoví, lze však pouze doporučit, aby vlastníci bytových jednotek své záměry sdělili sousedům a vyvarovali se tak nepříjemných stížností.

Výše uvedený postup se ale změní dne 1. 7. 2020 v důsledku **schválené novely Občanského zákoníku**, tj. zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „Zákon č. 163/2020 Sb.“), který § 1177 Občanského zákoníku ruší a nově jej definuje následujícím způsobem: *„Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dále jen „osoba odpovědná za správu domu“) své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které*

[71] § 25 odst. 1 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.
[72] ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976–1474).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-546-7, s. 515.
[73] § 1177 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.“[74] Vlastník bytu tak bude povinen oznámit osobě odpovědné za správu domu počet osob včetně jejich osobních údajů v těch případech, kdy jim přenechá byt na dobu nikoli přechodnou. Zákonodárce tak nestanoví minimální dobu pobytu na tři měsíce v jednom kalendářním roce, jak je uvedeno v současné právní úpravě. V důvodové zprávě k navrhované novele Občanského zákoníku je stanoveno, že k vypuštění lhůty dojde proto, že není rozhodná doba, po kterou se osoba v bytě během kalendářního roku zdržuje, ale stěžejním se stává úmysl mít tam domácnost. V případě krátkodobého užívání však není i nadále zakotvena povinnost údaje poskytovat.[75] Další novinku obsahuje vedení seznamu vlastníků osobou odpovědnou za správu domu, který upravuje nejen vlastníky všech jednotek, ale nově i osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.

Nově budou vlastníkům jednotek v souvislosti s poskytováním služby Airbnb vznikat povinnosti vyplývající ze Zákona č. 163/2020 Sb., nově přidaného třetího odstavce v ustanovení § 1182 Občanského zákoníku: *„Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.“* Zároveň bude třeba, aby vlastník jednotky hlásil počet lidí, kteří ji využívají ke krátkodobým účelům, z důvodu reálného rozúčtování služeb, jimiž jsou např. poplatky za svoz komunálního odpadu či poplatek za vodné a stočné.[76]

Avšak největší změnou, která se sice netýká služby Airbnb, avšak považuji ji za tak důležitou, že je ji třeba alespoň okrajově zmínit, je zrušení zákonného předkupního práva, kterým se zákonodárce snaží vyřešit zdlouhavost aplikační praxe. Navracíme se tak zpět do stavu účinného v době od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017. Ustanovení § 1124 odst. 1 Občanského zákoníku bude nově znít následovně: *„Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže*

---

[74] POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Sněmovní tisk 411/0, část č. 1/4 Novela z. – občanský zákoník. Platné znění s vyznačením změn č. t0411a0.* [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0.

[75] POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Sněmovní tisk 411/0, část č. 1/4 Novela z. – občanský zákoník. Návrh zákona včetně důvodové zprávy č. t041100. K bodu 7.* [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0.

[76] KOPECKÝ, Josef. *Poslanci zrušili předkupní právo spoluvlastníků k převáděným podílům.* 12. 2. 2020 [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/snemovna-obcansky-zakona-predkupni-pravo-spoluvlastniku.A200212_092750_domaci_kop.

spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“ Zjednodušeně tak lze říci, že předkupní právo se bude uplatňovat jen pro případ smrti nebo na základě jiné právní skutečnosti z důvodu které nemohli spoluvlastníci svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a to jen po dobu 6 měsíců, jejímž uplynutím povinnost předkupního práva taktéž zaniká.[77]

Vraťme se ale zpět k podmínkám služby Airbnb. Pokud by hostitel nebyl vlastníkem nemovitosti, ale využíval by byt pouze z titulu nájemce, je zapotřebí, aby mu pronajímatel udělil písemný souhlas, který umožní přenechání užívacího práva k bytu či jeho části třetí osobě.[78] Z podnájemní smlouvy musí jasně vyplývat vymezení předmětu a jeho dočasné užívání. Jde o vztah akcesorický, tj. odvozený od vztahu nájemního. Pokud dojde k zániku vztahu nájemního, nejpozději s ním zanikne i vztah podnájemní. Kdyby však došlo ke změně subjektů z důvodu univerzální sukcese jako např. fúze či dědění, podnájem nezanikne, ale bude trvat i nadále.[79] Pokud však nájemce poskytne užívací právo třetí osobě, pojí se s tím i jeho odpovědnost vůči pronajímateli, jelikož ustanovení § 2216 Občanského zákoníku stanoví: *„Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.“* Na odpovědnost nájemce nemá žádný vliv poskytnutí či neposkytnutí písemného souhlasu pronajímatelem, ale vzniká ex lege. Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 23. dubna 1924, Rv I 226/24 [Vážný 3753] stanovilo, že nájemce ručí pronajímateli za veškeré osoby, kterým nevzniklo právo věc užívat, ale nájemce jim jejich užívání umožnil, jako jsou např. služebné či opraváři.[80]

Další povinnost ubytovatele je stanovena zákonem č. 565/1990 Sb. České národní rady o místních poplatcích (dále jen „Zákon o místních poplatcích“), kterým byl v novele účinné od 1. 1. 2020 definován nový **poplatek z pobytu**, jenž je reakcí na problematiku tzv. sdílené ekonomiky. Zaměřuje se tak přímo na problémy spojené se zprostředkováním ubytování přes online platformu Airbnb a nahrazuje dřívější poplatek lázeňský a rekreační. Zavést poplatek z pobytu a stanovit jeho přesnou výši může jakákoli obec i bez toho, aniž by byla místem

[77] TOMEK, Pavel. Předkupní právo k nemovitosti se zásadně změní od 1. 7. 2020. 6. 4. 2020. [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-k-nemovitosti-se-zasadne-zmeni-od-1-7-2020/.
[78] § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[79] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 273–277.
[80] Tamtéž, s. 278–279.

lázeňským či místem, kde se soustředí turistický ruch, což je přesný opak poplatku lázeňského a rekreačního. Zároveň se také neváže na účel a místo pobytu ubytovaného.[81]

Předmět poplatku z pobytu pozitivně definuje § 3a odst. 1 Zákona o místních poplatcích: *„Předmětem poplatku z pobytu je úplatný pobyt trvající nejvýše 60 po sobě jdoucích kalendářních dnů u jednotlivého poskytovatele pobytu.“* Správa poplatku zůstala stejná jako u dřívějších poplatků lázeňských a rekreačních. Poskytovatel pobytu vybere od ubytovaných příslušnou částku na svou majetkovou odpovědnost a následně ji odvede správci poplatku.[82] Pro ověření, zda jsou poplatky vybírány řádně, stanovuje Zákon o místních poplatcích povinnost ubytovatelům vést evidenční knihu a zapisovat do ní informace obsažené v § 3g odst. 2 Zákona o místních poplatcích. Výše poplatku z pobytu činí nejvýše 21 Kč[83], od 1. 1. 2021 se ale jeho výše stanoví až na 50 Kč, čímž došlo ke značnému navýšení oproti poplatku lázeňskému či rekreačnímu, kde byla stanovena sazba 15 Kč za osobu.

Jelikož se nabízené ubytování ve službě Airbnb poskytuje v bytových domech, rodinných domech či ve stavbách pro individuální rekreaci, nevztahuje se na něj povinnost stanovená v § 21a Zákona o ochraně veřejného zdraví: *„Osoba poskytující ubytování v ubytovacích zařízeních v rámci jí provozované hostinské živnosti a osoba provozující živnost ubytovací služby, s výjimkou osob poskytujících ubytování v bytových domech, v rodinných domech a ve stavbách pro individuální rekreaci, jsou povinny vypracovat provozní řád.“*

Pokud hostitel ubytuje ve své nemovitosti cizince, což je vzhledem ke koncepci služby Airbnb vysoce pravděpodobné, bude muset dále splnit několik povinností obsažených v ustanovení § 100 zákona č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon o pobytu cizinců“) z toho důvodu, že naplňuje definici ubytovatele dle § 99 Zákona o pobytu cizinců: *„Ubytovatelem se pro účely tohoto zákona rozumí každý, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, s výjimkou případu, kdy lze ubytované cizince a ubytovatele považovat za osoby blízké.“*

První z povinností ubytovatele je **oznámit** příslušnému útvaru policie **ubytování cizince** do tří pracovních dnů ode dne ubytování,[84] dále pak např. vedení domovní knihy.[85] Ostatní povinnosti jsou stanoveny v § 100 Zákona o pobytu cizinců.

---

[81] PRÁVNÍ ROZHLEDY 19/2019, s. lp. *Vláda schválila návrh novely zákona o místních poplatcích, kterým reaguje na problematiku tzv. „sdílené ekonomiky“* [cit. 9. 2. 2020].
[82] Tamtéž.
[83] § 3d zákona č. 565/1990 Sb., České národní rady o místních poplatcích.
[84] § 102 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů.
[85] § 101 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů.

Posledním z kroků, který je hostitel povinen splnit, aby ubytování přes platformu Airbnb poskytoval v souladu se zákony, je splnění **daňové povinnosti**. Důležité je hned ze začátku správně určit, že služba Airbnb není podřazena pod nájem, ale pod ubytovací služby dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „Zákon o DPH"), a to z toho důvodu, že se jak na nájem, tak na ubytovací služby vztahuje jiný daňový režim. Definice osoby k dani povinné nalezneme v § 5 odst. 1 Zákona o DPH: *„Osoba povinná k dani je osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti, nebo skupina. Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti."* Poplatníkem může být osoba fyzická i právnická, a jelikož osoba poskytující ubytovací služby prostřednictvím služby Airbnb vykonává ekonomickou činnost, jedná se vždy o osobu k dani povinnou.[86] Pokud má ubytovatel sídlo v tuzemsku a není povinným plátcem DPH, tedy nesplnil požadavek stanovený v § 6 odst. 1 Zákona o DPH, spočívající v obratu nad 1 000 000 Kč během 12 po sobě jdoucích měsíců, a pokud se nepřihlásí jakožto dobrovolný plátce DPH, nevzniká tato povinnost ex lege.

K „problému" však dochází tehdy, pokud dojde k úplatnému zprostředkování služby osobou, která není usazena v tuzemsku, což online platforma Airbnb se sídlem v Irsku je, a následně si účtuje servisní poplatek za elektronickou službu. Nic se nemění pro ubytovatele jakožto plátce DPH, pro kterého běží stejný daňový režim, pokud však ubytovatel není plátcem DPH, vzniká mu zákonná povinnost registrovat se jako osoba identifikovaná, což spočívá v podání přihlášky k registraci DPH do 15 dnů, podání daňového přiznání a přiznání daně za přijaté služby (např. servisní poplatky za zprostředkování ubytování).[87] V této souvislosti je i nadále nutné, aby si hostitel jakožto osoba identifikovaná hlídal roční obrat, jelikož se po překročení podmínek stanovených v § 6 Zákona o DPH stává plátcem DPH.

Splněním všech kumulativních znaků podnikání dle § 420 Občanského zákoníku a splněním zákonné podmínky, tj. živnostenského oprávnění, se budou příjmy fyzických osob / hostitele řadit pod § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů (dále jen „Zákon o daních z příjmů"). Pokud však ubytovatel nesplní povinnost živnostenského oprávnění, budou se jeho příjmy danit dle § 7 odst. 1 písm. c) Zákona o daních z příjmů.[88]

---

[86] GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. *Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další)*. 11. 10. 2017 [cit. 9. 2. 2020]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2017-10-11_Info_k_danovemu_posouzeni_povinnosti_poskytovatelu_ubytovacich_sluzeb.pdf.
[87] Tamtéž.
[88] Tamtéž.

2.6. Přístup městské části Praha 1 ke službě Airbnb

Na základě zmíněných nevýhod online platformy Airbnb, které uvádím v kapitole 2.4.2., má městská část Praha 1 (dále jen „MČ Praha 1“) velmi vyhraněný názor na její fungování, což vede k neustálé snaze o zajištění co nejefektivnějšího způsobu omezování.

Častým problémem, který MČ Praha 1 řeší, je, že nájemci pronajatých bytů, jejichž vlastníkem je právě MČ Praha 1, podnajímají dané byty cizincům ke krátkodobému účelu. Ze strany nájemců se jedná o velmi účinné a výdělečné podnikání, avšak nelegální, které je důvodem k okamžité výpovědi nájemní smlouvy.[89]

Nejvyšší soud České republiky usnesením ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018, rozvedl několik podmínek týkajících se udělení výpovědi z důvodu užívání pronajatého bytu ke krátkodobému ubytování. Městská část Praha 9 udělila žalobkyni výpověď s nedostatečně vymezeným výpovědním důvodem, který obsahoval následující: *„Dle sdělení sousedů se to v bytě střídá, studenti, muž se ženou apod.“* Toto právní jednání bylo odvolacím soudem posouzeno jako nicotné s odkazem na § 553 odst. 1 Občanského zákoníku, jelikož tím žalobkyni znemožnila možnost obrany (prokázat tak neexistenci či nepravdivost výpovědního důvodu). Městská část Praha 9 se ale bránila dovoláním s poukazem na: *„zcela zásadní změnu na trhu s byty…, pro kterou se vžil název Airbnb podle internetové služby zprostředkovávající krátkodobé a často nelegální či v šedé zóně se odehrávající podnájmy bytů“*, která pronajímatelům znemožňuje požadavek určitosti výpovědi z nájmu. Dovolací soud však dal za pravdu žalobkyni, když konstatoval, že městská část Praha 9 měla být schopna individualizovat ty osoby, které byt využívaly ke krátkodobému ubytování, a to alespoň jménem, případně pohlavím, věkem, národností apod. Pokud toho nebyla schopná a nezískala takové informace, měla určit alespoň časové období, během kterého k porušení docházelo, případně jiné okolnosti jasně vymezující chování žalobce, u něhož by bylo udělení výpovědi opodstatněné.

Jelikož se MČ Praha 1 snaží co nejefektivněji zamezit výše popsanému nelegálnímu podnikání a znovu do centra namísto cizinců přilákat více mladých lidí a rodin s dětmi, vymyslela nový způsob omezení, spočívající v **umísťování biometrických zámků** na vstupní dveře bytových jednotek či na vstupní vchody nemovitostí.

Toto opatření by mělo zamezit často zaběhnutému modelu, který spočívá v tom, že se nájemce jakožto ubytovatel domluví s ubytovaným, kterému předá na předem smluveném místě klíče od bytové jednotky, přičemž je na konci pobytu ubytovaný vhodí

[89] Osobní konzultace s právním oddělením na úřadu městské části Praha 1.

do schránky, kde si je ubytovatel vyzvedne, nebo mu je znovu odevzdá na předem smluveném místě. Toto opatření však dle mého názoru dopadne pouze na část ubytovatelů, jelikož se toto omezení příliš nedotkne těch, kteří v pronajatém bytě nabízejí např. jen jeden pokoj k pronájmu a ve druhém pokoji trvale bydlí.

Vyvstává však otázka, zda **je toto opatření** v souvislosti se získáváním otisků prstů **legální**, jelikož se jedná o zvlášť citlivý údaj dle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováváním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „Nařízení GDPR“), který definuje biometrické údaje v Článku 4 bodě 14 jakožto: *„Osobní údaje vyplývající z konkrétního technického zpracování týkající se fyzických či fyziologických znaků nebo znaků chování fyzické osoby, které umožňuje nebo potvrzuje jedinečnou identifikaci, například zobrazení obličeje nebo daktyloskopické údaje,“* v souladu s Článkem 9 bod 1. Nařízení GDPR, který: *„Zakazuje se zpracování osobních údajů, které vypovídají o rasovém či etnickém původu, politických názorech, náboženském vyznání či filozofickém přesvědčení nebo členství v odborech, a zpracování genetických údajů, biometrických údajů za účelem jedinečné identifikace fyzické osoby a údajů o zdravotním stavu či o sexuálním životě nebo sexuální orientaci fyzické osoby.“* Z výše uvedeného je jasné, že pokud MČ Praha 1 získá otisk prstu, může dojít k jednoznačné identifikaci fyzické osoby. Jediný legální postup tedy spatřuji v získání souhlasu nájemce v případě umístění biometrického zámku na dveře bytové jednotky a v případě umístění na vstupní dveře nemovitosti by pak měl být souhlas získán od společenství vlastníků jednotek / bytových družstev. Je tedy otázkou, zda společenství vlastníků / bytové družstvo souhlas s umístěním zámku vůbec vysloví.

Pan radní Votoček však oponuje tím, že se otisky prstů ukládají pouze do biometrického zámku a MČ Praha 1 nevede žádnou databázi. Zároveň se otisky prstů nespojují se jmény či jinými údaji nájemníků, a proto konstatuje, že se nejedná o prolomení ochrany osobních údajů.[90]

Situace tedy bude v následujících měsících na Praze 1 vypadat tak, že pokud dojde k umístění biometrického zámku na bytovou jednotku či nemovitost, dostane se do bytu jen ten, který bude mít v zámku uložen svůj otisk prstu. Zároveň MČ Praha 1 umožňuje, aby si kromě nájemníka uložili otisky prstu i rodinní příslušníci či jiné osoby blízké.

[90] HELLER, Jakub. *Bez otisku prstu vstup zakázán. Radnice zaplatí Pražanům nové zámky proti Airbnb*. 6. 3. 2020 [cit. 11. 3. 2020]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/regiony/praha/hosty-airbnb-maji-zastavit-zamky-na-otisk-prstu/r~295100105f8e11eab115ac1f6b220ee8/.

Také zaručuje 24hodinový servis technické podpory, která v případě problému přijede v co nejkratším čase.

Bohužel si ale myslím, že je výše popsané omezení, které má v plánu MČ Praha 1 realizovat, spíše nešťastné. V první řade jsem přesvědčena, že v dnešní době existuje již mnoho způsobů, jak biometrický zámek obejít. Pokud tedy bude chtít vytrvalý nájemník i nadále užívat byt ke krátkodobému účelu, nebude mu toto omezení stát v cestě a MČ Praha 1 tak bude omezení stát zbytečné náklady. Dále jsem toho názoru, že by MČ Praha 1 udělala lépe, pokud by sečkala na účinnou legislativní úpravu a inspirovala se tak právními úpravami jiných měst, kde omezení služby Airbnb zafungovalo. Tím by nedošlo nejen k útratě cca 6 000 000 Kč[91] za umístění biometrických zámků, ale také k velké nevoli (troufám si říci většiny) nájemníků, kteří byty ke krátkodobému účelu nepodnajímají a s umístěním zámku tak samozřejmě striktně nesouhlasí.

2.7. Právní úprava služby Airbnb v jiných městech

Nejenom Praze, ale i dalším městům po celém světě přináší online platforma Airbnb spoustu výhod, ale i spoustu nevýhod, se kterými se pojí otázky zabývající se vhodnou právní regulací této služby. V této souvislosti bych ráda představila několik měst, která se s problematikou Airbnb dle mého názoru dokázala vypořádat prostřednictvím vhodné regulace, což ukázalo, že využívání této platformy je možné i bez toho, že by došlo k jejímu úplnému zákazu.

2.7.1. Barcelona

Jednu z nejúčinnějších regulací nalezneme právě v Barceloně, jejíž právní úprava zpřístupnila barcelonským úředníkům data o legálním pronájmu bytů či domů, čímž mohou jednoduše brojit proti nelegálnímu krátkodobému pronájmu. Jednou z hlavních funkcí databáze je zobrazování informací o ubytovaných včetně čísel jejich dokladů. Toto umožnila dohoda ze dne 1. června 2018, která byla uzavřena mezi Airbnb a Barcelonou.[92] Barcelonský ubytovatel má povinnost splnit několik podmínek, kdy první z nich je schválení nemovitosti, která bude užívána za účelem krátkodobého ubytování a nájemní doba bude kratší než 31 dní. Spolu s tím je třeba předložit osvědčení o obsazenosti (tzv. cèdula d'habitabilitat de primera

[91] HELLER, Jakub. *Bez otisku prstu vstup zakázán. Radnice zaplatí Pražanům nové zámky proti Airbnb*. 6. 3. 2020 [cit. 11. 3. 2020]. Cit. dílo.
[92] O'SULLIVAN, Feargus. *Barcelona Finds a way to Control Its Airbnb Market*. 6. 6. 2018 [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://www.citylab.com/life/2018/06/barcelona-finds-a-way-to-control-its-airbnb-market/562187/.

ocupació), kterým ubytovatel prokazuje splnění, že bytová jednotka / dům splňuje minimální požadavky pro bydlení. Po splnění těchto podmínek je vlastník nemovitosti povinen zaplatit poplatek, po jehož uhrazení dojde k přidělení registračního čísla, pod kterým se budou ubytovatelé přihlašovat k online platformě Airbnb a dle kterého se do databáze ukládají informace o každé rezervaci a o každém z ubytovaných.[93]

2.7.2. Berlín

Další zajímavou právní úpravu zvolilo město Berlín, které v dubnu roku 2016 zákonem o zneužití obytného prostoru (tzv. Zweckentfremdungsverbotsgesetz[94]) zakázalo téměř všem vlastníkům pronajímat byty či domy za účelem krátkodobého ubytování, za jehož porušení bylo možné uložit pokutu až do výše 100 000 eur. Od 1. května 2018 však byl zákaz služby Airbnb zrušen a některým vlastníkům bytových jednotek a domů je znovu po splnění určitých podmínek povolen. Podmínkami jsou např. poskytování bytu či domu pro účely krátkodobého ubytování maximálně na dobu 90 dní ročně a povinnost vlastníků nemovitostí opatřit si povolení od místně příslušné čtvrti. Zároveň byla pokuta za porušení těchto pravidel navýšena až do 500 000 eur.[95]

2.7.3. Paříž

Přísnou právní úpravu zavedla také Paříž, která má od 1. října 2017 povinný registrační proces pro všechny, kteří pronajímají bytové jednotky či domy za krátkodobým účelem. Pokud však vlastník nemovitosti pronajímá pouze její část, nepodléhá této registrační povinnosti. Za neregistrování hrozí vlastníkům pokuta až do výše 5000 eur. Vlastníci jsou v rámci svého registračního procesu povinni klasifikovat, do jaké třídy pronájmu spadají, tedy zdali jde o primární, či sekundární bydliště nebo nebytový prostor. Za primární rezidenci se považuje, pokud má vlastník v dané bytové jednotce či domu trvalé bydliště alespoň 8 měsíců ročně, a sekundární rezidencí je místo, kde má vlastník domu či bytu bydliště alespoň na dobu 4 měsíců ročně. Vlastník, který spadá do kategorie primární rezidence, může daný byt či dům poskytnout ke krátkodobému ubytování pouze na dobu maximálně 120 dní ročně.[96]

---

[93] KEYCAFE. *Understanding Barcelona's Short-Term Rental Regulations*. [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://blog.keycafe.com/understanding-barcelonas-short-term-rental-regulations/.

[94] Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Zweckentfremdungsverbot-Gesetz-ZwVbG Vom 29. November 2013.

[95] O'SULLIVAN, Feargus. *Berlin Just Canceled its Airbnb Ban*. 23. 3. 2018 [cit. 4. 3. 2020]. Dostupné z: https://www.citylab.com/life/2018/03/berlin-airbnb-vacation-rental-regulation-law/556397/.

[96] KEYCAFE. *Understanding Short-Term Rental Regulations in Paris*. 31. 5. 2019 [cit. 4. 3. 2020]. Dostupné z: https://medium.com/keycafe/understanding-short-term-rental-regulations-in-paris-f510aebc3408.

2.7.4. New York

Další velmi přísnou právní úpravu zavedlo město New York. Základní omezení nalezneme v zákoně MDL.[97] Prvním z nich je zákaz poskytování krátkodobého ubytování na dobu kratší než 30 dní v budovách typu A, které obsahují tři či více bytových jednotek. Zákon MDL však nezakazuje krátkodobé ubytování, které je delší než 30 dní, a zároveň umožňuje pronajmutí domu / bytu na dobu kratší 30 dní, pokud je hostitel v nemovitosti přítomen spolu s ubytovanými a splňuje podmínku trvalého bydliště. Všechny nemovitosti města New York musejí mít osvědčení o obsazenosti (tzv. certificate of occupancy), které slouží k potvrzení o legálním užívání a stanovuje účel užití, tedy zda se jedná o dlouhodobé bydlení či o krátkodobé ubytování.[98]

[97] New York State Multiple Dwelling Law.
[98] FISHMAN, Stephen. *What NYC tenants and landlords need to know about Airbnb and short-term rentals*. [cit. 4. 3. 2020]. Dostupné z: https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-new-york-city.html.

3. Vztah nájemce a pronajímatele

Pronajímatelem se může stát osoba fyzická i právnická, pokud má dispoziční legitimaci. Nejčastěji se pronajímatelem stává vlastník nemovitosti, ale je možné, aby se jím stala i jiná osoba, a to taková, která má k majetku právo užívací či požívací, např. oprávněný ze služebnosti, tedy poživatel či uživatel, vypůjčitel či pachtýř. Možná je i varianta pronájmu majetku osobou, která k tomu není oprávněna. Na takovou situaci myslelo ustanovení § 1760 Občanského zákoníku, které říká, že i přesto že smlouvu uzavřela osoba, která nebyla oprávněna nakládat s tím, co má být dle smlouvy plněno, nevyvolává to samo o sobě neplatnost smlouvy.[99] Pronajímatelem se může stát i nepoctivý držitel dle ustanovení § 2268 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Ustanovení o poškození nebo vadě bytu se použijí obdobně, brání-li užívání bytu právo třetí osoby.“* Takovým právem třetí osoby může být právě vlastnické právo, kdy pronajímatel není ve skutečnosti vlastníkem bytu.[100] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 8 Cdo 1446/2007, [C 5281] ze dne 30. 5. 2007 potvrdilo, že pronajímatelem nemusí být jen vlastník, ale může se jím stát i osoba od něj odlišná, pokud má právo s předmětem nájmu disponovat, nebo jí toto právo vyplývá ze zákona.

Pokud je pronajímatelem osoba, která své užívací právo odvozuje již od jiné osoby, od vlastníka bytu, nebude se jednat o závazek primární, ale sekundární. Pěkný příklad na vysvětlení rozlišnosti mezi primárním a sekundárním závazkem uvádí JUDr. Petr Bezouška, Ph.D: „*Pronajme-li si např. společnost s ručením omezeným byt od vlastníka za účelem jeho dalšího přenechání do užívání svému jednateli (kterému tím uspokojí bytovou potřebu), půjde v případě primárního závazku o obecný nájem (§ 2201 a násl. ObčZ), v případě sekundárního závazku o nájem bytu (§ 2235 a násl. ObčZ).“* Pokud dojde k zániku závazku primárního, dle § 2221 odst. 1 Občanského zákoníku usuzuji, že sekundární závazek i nadále přetrvá, jelikož vlastníkovi znovu vzniká postavení pronajímatele. Musíme jej však důkladně rozlišovat od podnájmu, který je vztahem odvozeným, tzv. akcesorickým od vztahu nájemního a zaniká tak nejpozději s nájmem.[101]

Nájemce jakožto druhý subjekt nájemního vztahu není Občanským zákoníkem vymezen pouze na člověka, i když by se zdálo, že je to nejpravděpodobnější, a to z důvodu účelu nájmu, kterým je bydlení. Zároveň se jedná o jedno ze základních práv zaručených

[99] BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ).* Právní rozhledy 3/2015, s. 77. [cit. 5. 3. 2020].
[100] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1243.
[101] § 2278 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Všeobecnou deklarací lidských práv[102] a Mezinárodním paktem o hospodářských, sociálních a kulturních právech.[103] Judikatura se k uvedené problematice poprvé výslovně vyjádřila v rozsudku ze dne 28. 3. 2006, vydaném Nejvyšším soudem České republiky, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, kde v odůvodnění stanovila, že u právnické osoby není možné, aby se uvažovalo o potřebě bytu sloužícího k bydlení jakožto samotného subjektu občanskoprávních vztahů. V dalším rozsudku ze dne 21. 1. 2011, vydaném Nejvyšším soudem České republiky, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009, zašel soud ještě dál, když konstatoval absolutní neplatnost nájemní smlouvy pro rozpor se zákonem a potvrdil tak nárok na zaplacení požadované částky z důvodu bezdůvodného obohacení: *„…ustanovení § 19c odst. 4 obč. zák. pouze umožňuje, aby sídlo právnické osoby bylo za určitých podmínek registrováno i v bytě, a to za účelem výkonu její správy a styku s veřejností prostřednictvím fyzických osob (§ 19c odst. 2 obč. zák.). Z toho dle názoru odvolacího soudu vyplývá, že zákon nepřímo vylučuje, aby právnické osobě svědčilo samostatné nájemní právo k bytu, v němž má registrováno své sídlo. Není však vyloučeno, aby uzavřela nájemní smlouvu k bytu, který by měl charakter bytu služebního (§ 7 odst. 2 písm. b zákona č. 102/1992 Sb.).“* Z citovaného úryvku plyne, že právnická osoba měla jedinou možnost, jak se stát nájemcem, a to pouze v souvislosti s pronájmem služebních bytů, které sloužily k ubytování pracovníků právnické osoby.[104]

V posledních letech však došlo k odklonu od výše uvedené judikatury, a to v případech týkajících se odúmrti po členu bytového družstva, kdy Nejvyšší soud České republiky usnesením ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008, oponoval názoru, že právo nájmu je vázáno jen na fyzickou osobu, která má potřebu bydlení. Tento závěr byl plně odůvodněn podle práva účinného v době do 31. 12. 1991, ale dnes již nemůže obstát z důvodu rovnosti fyzických a právnických osob.[105] Výše uvedené usnesení stanoví, že: *„…není vyloučeno, aby se právnická osoba stala členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu. I kdyby však (snad) byly členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu přípustné opravdu jen u fyzických osob, není možné takový majetek vylučovat z projednání dědictví, a to ani tehdy, má-li připadnout státu jako odúmrť.“* Odlišné stanovisko však zastává JUDr. Miroslav Ferák a doc. JUDr. Věra Korecká, CSc., kteří mají za to, že stát či právnická osoba nemohou být nájemci a nemohou mít potřebu bydlení. Dalším rozsudkem[106] Nejvyššího soudu České

[102] Článek 25 odst. 1, Všeobecná deklarace lidských práv.
[103] Článek 11 odst. 1, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech.
[104] BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Cit. dílo.
[105] Tamtéž.
[106] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2939/2009, [C 9420].

republiky došlo ještě k většímu uvolnění striktního pojetí právnické osoby a jejího postavení jakožto nájemce, když stanovil, že právnická osoba se může stát členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu.

V souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy k bytu, kde vystupuje právnická osoba jako nájemce, je důležité zkoumat úmysl stran, tedy k čemu nájem slouží. Pokud jej právnická osoba uzavřela za účelem užívání nebytových prostor, a nikoliv za účelem bydlení, smlouva zůstává i nadále platná a podpůrně se užijí ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku, o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti. Pokud by jej právnická osoba užívala za účelem bydlení, bude se postupovat dle § 2006 Občanského zákoníku a dojde k zániku daného závazku pro nemožnost plnění. Kdyby však chtěla pronajmout byt za účelem bydlení, který by užíval její člen, zaměstnanec či funkcionář jakožto člen statutárního orgánu, lze takovýto případ na základě okolností podle § 1767 a násl. Občanského zákoníku posuzovat jako nájemní smlouvu ve prospěch třetí osoby.[107] Pokud by však daná fyzická osoba bydlení v nabízeném bytě odmítla, nemůže dané plnění žádat pro sebe, jelikož by došlo k rozporu s účelem smlouvy.[108]

Pokud dojde k uzavření nájemní smlouvy, kdy na straně nájemce vystupuje právnická osoba, musíme mít na paměti stěžejní ustanovení Občanského zákoníku, kterým je § 574: *„Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.“* Pokud mají smluvní strany shodnou vůli, je možné, aby se takový nájem posoudil dle obecných ustanovení o nájmu,[109] případně jako nájem prostoru sloužícího k podnikatelské činnosti dle § 2302 Občanského zákoníku.[110] Zároveň považuji závěr, že pokud na straně nájemce stojí právnická osoba, stane se smlouva absolutně neplatnou, již za překonaný, neboť pro absolutní neplatnost je třeba naplnit alespoň jednu z podmínek stanovených v § 588 Občanského zákoníku, kterou je zjevné příčení se dobrým mravům, případně jednání odporující zákonu a jednání zjevně narušující veřejný pořádek. Také by tím došlo k porušení autonomie vůle smluvních stran, jejímž principem je svobodné sjednání většiny práv a povinností, pokud nejsou stanoveny zákonem.

Jak by tomu ale bylo v případě, kdyby právnická osoba chtěla pronajímat byty, které již má v nájmu, tak že by je přenechávala jiným nájemcům? JUDr. Stanislav Křeček

[107] BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Cit. dílo.
[108] § 1768 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[109] § 2201 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[110] BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Cit. dílo.

definuje výše popsaný model[111] jakožto podnikatelskou činnost právnické osoby, která se podřazuje pod ustanovení § 2302 a násl. Občanského zákoníku, v případě, že je nájemní smlouva uzavřena za účelem podnikání (tedy dalšího pronajímání), a nikoliv bydlení. Pokud by však právnická osoba chtěla pronajímat byty, které jsou kolaudačně určené pro účely bydlení, pak je nutné postupovat dle ustanovení § 2235 a násl. Občanského zákoníku, a nikoliv dle ustanovení o podnájmu, jak se tomu ve skutečnosti často děje. I kdyby byl za podnájmem spatřován zájem neziskový, bylo by to i tak považováno za obcházení ustanovení týkající se ochrany nájemců bytu a domu. Tento závěr potvrdilo rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006: *„Smlouva, jíž byl pronajat byt právnické osobě, která by takto získaný byt dále podnajímala podle § 2274, by byla neplatná pro rozpor se zákonem.“*

Závěrem lze říci, že pokud právnická osoba uzavře nájemní smlouvu k bytu za jiným účelem, nežli je bydlení, lze ji uzavřít dle obecných ustanoveních o nájmu bytu a domu[112] či dle ustanovení týkající se prostoru sloužícího k podnikání.[113] Je-li podnikáním v takovém bytě pronajímání bytu dalším osobám, užijí se zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle § 2235 a násl. Občanského zákoníku.[114]

3.1. Práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy dle obecných ustanovení

V nájemním vztahu dochází ke vzájemnému podmíněnému plnění jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce, proto můžeme označit tento vztah za synallagmatický. Základní povinnosti pronajímatele nalezneme definované v § 2205 Občanského zákoníku: *„Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.“*

Základní povinnosti nájemce jsou obsaženy v ustanovení § 2213 Občanského zákoníku, podle kterého je povinen užívat pronajatou věc jako řádný hospodář i bez zvláštního ujednání a jen ke stanovenému účelu. Pokud však není ujednán, platí účel obvyklý. Další zákonnou povinností nájemce je platba nájemného, kterou stanovuje téže ustanovení.

---

[111] KŘEČEK. Stanislav. *Může si právnická osoba najmout byt?* 18. 4. 2016. [cit. 5. 3. 2020]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/muze-si-pravnicka-osoba-najmout-byt.
[112] § 2201 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[113] § 2302 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[114] KŘEČEK, Stanislav. *Může si právnická osoba najmout byt?* Cit. dílo.

3.1.1. Práva a povinnosti pronajímatele

První ze základních povinností pronajímatele je dle § 2205 Občanského zákoníku **přenechání věci**, pro které platí stejný výklad jakožto pro obecné ustanovení o nájmu dle § 2201 Občanského zákoníku. V tomto ustanovení se navíc od obecného vymezení klade větší důraz na stav věci, v jakém má být nájemci přenechána, tj. v jakém okamžiku je způsobilá stát se předmětem nájmu.[115] Smluvní strany si tak samy určí vlastnosti předmětu nájmu, přesněji stav, v jakém bude nájemci přenechán. Pokud se však pronajímatel a nájemce nedohodnou na určení stavu, musí předmět nájmu splňovat způsobilost k účelu obvyklému.[116] Porušením této povinnosti dojde k prodlení na straně pronajímatele jakožto dlužníka a dojde k použití § 1968 a násl. Občanského zákoníku.

Druhou výše uvedenou povinností je **udržování věci** v použitelném stavu dle stanoveného účelu. Jedná se o zajištění faktického použití spolu se splněním veškerých právních předpisů, kterými jsou např. předpisy požární ochrany a ochrany veřejného zdraví. Pokud však předmět nájmu pozbude stanovených vlastností, bude pronajímatel odpovědný stejně jako u přenechání věci z ustanovení § 1968 a násl. Občanského zákoníku.

Třetí a poslední základní povinností je **zajištění nerušeného užívání**, které v sobě zahrnuje aktivní i pasivní chování pronajímatele. Jde o povinnost zdržet se všeho, co by mohlo narušit právo nájemce na užívání předmětu nájmu. Jedná se o zřizování práv třetím osobám, uskutečňování jednání, kterým by sám pronajímatel zasahoval do práva nájemce např. znepřístupněním příjezdové cesty nebo zajištěním poskytnutí ochrany nájemci při zásahu třetích osob do jeho práv. V případě porušení nájemcova práva na nerušené užívání předmětu nájmu se může domáhat práv z vad dle § 2208 Občanského zákoníku, případně práv dle § 2210 Občanského zákoníku. Pokud je však nájemce rušen třetí osobou, svědčí mu právo dle § 2211 Občanského zákoníku, tj. právo na ochranu pod svým jménem, nebo právo požádat pronajímatele o ochranu v souladu s ustanovením § 2212 Občanského zákoníku.[117]

Další z povinností pronajímatele je **odevzdání pronajaté věci**, kterou zakotvuje ustanovení § 2206 Občanského zákoníku: *„(1) Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. (2) Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci."* K odevzdání věci často dochází jejím fyzickým předáním, čímž dojde k naplnění povinnosti o přenechání věci nájemci. K fyzickému

[115] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Cit. dílo, s. 243–244.
[116] Tamtéž.
[117] Tamtéž.

předání ale nemusí docházet vždy, jelikož je možné, aby měl pronajatou věc nájemce již u sebe, např. pokud dojde k prodloužení předchozí nájemní smlouvy, nebo aby k odevzdání věci vůbec nedošlo, např. pronájmem zdi domu. Podstatné tedy není fyzické předání, ale povinnost přenechat věc k užívání.[118]

Výše citované ustanovení § 2206 odst. 1 Občanského zákoníku stanovuje pronajímateli povinnost odevzdat věc nájemci i přes absenci ujednání v nájemní smlouvě o ujednání času. V tomto případě závisí na vůli nájemce, kdy si o věc požádá. Zároveň považuji za důležité zmínit, že se nejedná o lhůtu dle § 605 a násl. Občanského zákoníku, a tudíž nedojde k jejímu posunu na následující den po žádosti nájemce, pokud by se zrovna jednalo o den pracovního klidu či víkend.

Občanský zákoník totiž přesně určil den, kdy je pronajímatel povinen splnit tuto zákonnou povinnost. V den, kdy má pronajímatel předat danou věc, je třeba, aby tak učinil v obvyklou denní dobu, ledaže by ze zvyklostí, práce stran nebo ze zvláštních okolností případu plynulo něco jiného.[119] V souvislosti s tím, že nájemce je oprávněn pronajímateli určit den odevzdání věci, je oprávněn určit i lhůtu pro odevzdání, jako je např. měsíc od výzvy učiněné vůči pronajímateli. Pokud ji ale nájemce stanoví, nemůže ji pak jednostranně změnit.

Místo odevzdání věci závisí také na domluvě smluvních stran, pokud ale nedojde k jejímu sjednání, stane se místem místo bydliště nebo sídla pronajímatele dle ustanovení § 1955 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Nepeněžitý dluh plní dlužník v místě svého bydliště nebo sídla. Peněžitý dluh plní dlužník v místě bydliště nebo sídla věřitele."* Jelikož nám ustanovení o odevzdání věci nestanovuje přesnou formu pro výzvu týkající se odevzdání věci, může ji nájemce učinit písemně i ústně.[120]

Výše citované ustanovení § 2206 odst. 2 Občanského zákoníku stanoví, že by nájemci měla být odevzdána věc spolu se vším, co je třeba k jejímu řádnému užívání. Jedná se zejména o její příslušenství, tj. vedlejší věc, která je trvale spjata s užíváním pronajaté věci. Příkladem je možné uvést např. dálkový ovladač, který je neodmyslitelně spjatý s televizním zařízením. Může jít ale také o listiny jako např. o manuál, který nám vysvětluje řádné užívání věci a bez kterého bychom nebyli schopni si danou věc plně osvojit. V ustanovení je také velmi důležité slovo *vše*, které značí hmotné věci, ale i nehmotné, kterými mohou být i ústně předané informace o užívání dané věci. Pokud by pronajímatel nesplnil tuto povinnost, je nájemce oprávněn danou věc odmítnout a nepřevzít ji, což vyplývá z ustanovení § 1930 Občanského

[118] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Cit. dílo, s. 245.
[119] § 602 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[120] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1079.

zákoníku. Byla-li věc pronajímatelem odevzdána, avšak bez věcí, umožňující její řádné užívání, může se nájemce domáhat vadného plnění a postupovat tak dle § 2208 Občanského zákoníku.[121]

Údržbu a opravu pronajaté věci zakotvuje ustanovení § 2207 Občanského zákoníku: *„(1) Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. (2) Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.“* Jelikož soukromé právo stojí na autonomii vůle, nechává Občanský zákoník i zde na smluvních stranách určení rozsahu, v jakém bude mít pronajímatel povinnost zajišťovat údržbu věci. Pokud si strany údržbu nesmluví, tak platí, že běžnou údržbu bude provádět nájemce a zbylé úpravy pronajímatel. Lze jen doporučit, aby si strany v nájemní smlouvě určily přesný rozsah povinností spojených s údržbou pro pronajímatele i pro nájemce. Často se v nájemních smlouvách nacházejí ustanovení o údržbě, která jsou limitována částkou, čímž je jednoznačně určeno, kdo ze smluvních stran danou opravu hradí. Pokud by však došlo k poškození věci v důsledku porušení péče řádného hospodáře[122] či v důsledku poškození třetími osobami, kterým nájemce umožnil užití věci,[123] nebude pronajímatel povinen provést tuto opravu, a to ani tehdy, byl-li k tomu jinak povinen.

Důvodová zpráva Občanského zákoníku nerozlišuje opravy na běžné a ostatní, jelikož všechny opravy jsou prováděny pronajímatelem. Tuto povinnost si ale mohou smluvní strany upravit odlišně. Pod pojmem **oprava** je třeba rozumět postup, kterým dojde k navrácení použitelnosti věci, v nejlepším případě do původního stavu u věci poškozené/opotřebované. Pronajímatel je povinen pouze k opravám nezbytným, které zaručí, že nájemce bude moci i nadále pronajatou věc užívat. Nemusí tedy opravovat každé zhoršení věci, týkající se především estetického snížení hodnoty, jako je např. poškrábání. U speciálních ustanovení týkajících se nájmu bytu a domu se nepoužije toto obecné ustanovení, ale § 2257 odst. 2 Občanského zákoníku, který říká, že drobné opravy provede nájemce na svůj náklad.[124]

Na druhou stranu **běžná údržba** spočívající v zachování funkčního, resp. řádného stavu věci je povinností nájemce.[125] Samotný pojem běžná údržba není v Občanském zákoníku

[121] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1079.
[122] § 2213 zákon č. 89/2012, občanský zákoník.
[123] § 2215 zákon č. 89/2012, občanský zákoník.
[124] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1221.
[125] Důvodová zpráva zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

definován, ale nalezneme jej v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.“), které pojem definuje následujícím způsobem: *„Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.“* Před účinností Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. bylo na smluvních stranách, aby si pečlivě stanovily, které činnosti bude provádět nájemce a které pronajímatel. Pokud však nedošlo k jejich sjednání, šlo přihlédnout k již zmíněné důvodové zprávě Občanského zákoníku, zvyklostem, které byly vytvořeny ještě za předchozí právní úpravy, a k nařízení vlády č. 258/1995 Sb. (dále jen „Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.“), podle kterého se běžnou údržbou rozuměla zejména pravidelná prohlídka a čištění, výměna a doplnění provozních kapalin (např. u motorových vozidel), obnova nátěru (popř. vymalování), a výměna běžných součástek, které v důsledku opotřebení odcházely (např. žárovky).[126]

Ustanovení § 2207 odst. 2 Občanského zákoníku míří na problematiku odpovědnosti pronajímatele. Pokud pronajímatel přenechá věc, která není způsobilá k užívání nebo je předána s vadami, na jejichž základě dojde ke ztížení jejího užívání, nájemci, má pronajímatel povinnost tyto vady odstranit v souladu s ustanovením § 2208 Občanského zákoníku. V případě vad, ať již faktických, či právních, o kterých nájemce věděl ještě před uzavřením smlouvy nebo později při jejím uzavírání, není pronajímatel povinen k jejich odstranění a ani nájemce nemá právo na požádání slevy z nájemného. Avšak za vady, které brání užívání věci, pronajímatel odpovídá vždy, i když o nich smluvní strany věděly. Musí se jednat o takové vady, které jsou zásadní pro užívání věci. Tímto ustanovením se zákonodárce snaží na jedné straně chránit pronajímatele a zajistit mu, že pokud nájemce bude moci danou věc užívat i přes snížení komfortu, přičemž ale funkčnost zůstane stejná, nebude za ni odpovědný. Na druhé straně však zaručuje nájemci ochranu v případech, kdy nebude možné pronajatou věc téměř nebo vůbec užívat.

Jednou ze základních povinností pronajímatele je již výše uvedené nerušení nájemce. Ustanovení § 2209 Občanského zákoníku tuto povinnost naplňuje: *„Během nájmu*

[126] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1081.

pronajímatel ***nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit****.“* O změnu se bude jednat v případě změny fyzické, kterou je např. změna barvy pronajatého domu, ale i změny právního stavu daného předmětu, kterou je např. změna užití stavby.[127] Za změnu věci se však nepovažují opravy, ze kterých je pronajímatel povinen.

Pokud by se jednalo o změny, které vznikly nezávisle na vůli pronajímatele, např. přizpůsobením pronajaté věci novým ekologickým předpisům nebo v důsledku úředního rozhodnutí, výše citované ustanovení se nepoužije. Zároveň změny, se kterými vyslovil nájemce souhlas, nebudou spadat pod právní úpravu § 2209 Občanského zákoníku. Smluvní strany si tuto pronajímatelovu povinnost mohou odlišně upravit z důvodu dispozitivnosti ustanovení.[128]

3.1.2. Práva a povinnosti nájemce

Stěžejním ustanovením obsahujícím povinnosti nájemce je § 2213 Občanského zákoníku: *„Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.“* Ustanovení v sobě obsahuje tři základní povinnosti. První z nich je povinnost užívání věci s péčí řádného hospodáře, druhou povinností je užívat věc jen ke sjednanému nebo obvyklému účelu a třetí povinností je placení nájemného. Zároveň nám ustanovení zdůrazňuje, že zmíněné povinnosti je třeba splnit, i kdyby smlouva neobsahovala výslovná ujednání.[129]

Definici **péče řádného hospodáře** v Občanském zákoníku nenalezneme, na rozdíl od dřívějšího ustanovení § 670 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, který ukládal nájemci povinnost pečovat o věc tak, aby nevznikla škoda. Z uvedeného ustanovení vychází i rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006, který citoval komentář[130] a rozvedl tak povinnost řádné péče: *„Tato péče zahrnuje obvyklé obezřetné jednání způsobilé zabránit vzniku škod. Nájemce je povinen zachovávat takový stupeň pozornosti, který po něm vzhledem ke konkrétní časové a místní situaci rozumně požadovat.“*

Dnes můžeme při hledání definice řádného hospodáře vyjít z několika ustanovení, která tento standard chování vyžadují. Dle ustanovení § 2228 odst. 1 Občanského zákoníku je třeba užívat věc tak, aby nad míru nedocházelo k jejímu opotřebovávání, a chránit ji před odcizením,

---

[127] § 126 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
[128] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Cit. dílo, s. 256.
[129] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník*. *Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1098.
[130] ŠVESTKA, J., SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. *1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1744.

zničením, poškozením, ztrátou nebo zneužitím. Dále dle ustanovení § 2207 a § 2257 Občanského zákoníku má nájemce povinnost provádět běžnou údržbu věci a opravy, ke kterým se zavázal. V ustanovení § 2214 Občanského zákoníku je pak stanovena povinnost nájemce ihned oznámit pronajímateli vady, k jejichž odstranění je povinen, a snažit se tak zabránit vzniku další škody. U povinnosti péče řádného hospodáře nemůžeme uvažovat nad tím, že je nájemce povinen věc fakticky užívat, jelikož se jedná o nájemcovo právo, a nikoliv povinnost.[131]

Dodržování **účelu sjednaného nebo obvyklého** je další povinností nájemce. Nejčastěji dochází k užívání věci dle účelu sjednaného, jelikož je možné, aby si ho smluvní strany v nájemní smlouvě zcela konkrétně, či naopak obecně dohodly. Pokud si ho však nájemce spolu s pronajímatelem nesjednají, bude platit účel obvyklý, kdy vzorovým příkladem mohu uvést např. byt sloužící k bydlení či motorové vozidlo sloužící k provozu na pozemních komunikacích.[132]

Placení nájemného je třetí z povinností nájemce dle § 2213 Občanského zákoníku. Za nájemné se označuje úplata za užívání věci nájemcem. Spolu s nájemným může být povinen hradit i jiné platby týkající se služeb spojených s užíváním bytu jako např. dodávky vody. Placení nájemného nám blíže specifikují zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu, o nájmu dopravního prostředku a o ubytování. Výše nájemného není povinnou náležitostí nájemní smlouvy, avšak lze doporučit, aby si smluvní strany jeho výši sjednaly. Pojem nájemného zakotvuje ustanovení § 2217 Občanského zákoníku: *„(1) Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. (2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“* Citované ustanovení umožňuje, aby si smluvní strany sjednaly i jiné nepeněžité nájemné, které může spočívat v naturáliích (dodávání surovin), v provedení práce (rekonstrukcí věci) nebo v poskytnutí služeb (správa budovy). Pokud si nájemce s pronajímatelem zvolí jiné než peněžité plnění, je potřeba, aby si stanovili jeho majetkovou hodnotu v penězích, a to např. kvůli určení výše přeplatku či nedoplatku na nájemném. Nejvhodnějším způsobem je sepsat ustanovení o majetkové hodnotě nepeněžitého plnění přímo do nájemní smlouvy, existuje však možnost ocenění dodatečně i mimo ni. Pokud tak strany neučiní, určí cenu soud jakožto cenu obvyklou za podobné nepeněžité plnění. Nájemné,

[131] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1098.
[132] Tamtéž, s. 1099.

které je peněžité, se může sjednat ve formě jednorázové platby, ale i formou několika splátek. V případě krátkodobých pronájmů bude nejvhodnější sjednání jednorázových plateb, ale v případě opakujících se plateb bude naopak vhodné sjednání splátek, kdy si smluvní strany stanoví období, za které bude placeno. Ty strany, které si nezvolily jednorázové či splátkové placení, se budou řídit ustanovením § 2218 Občanského zákoníku: *„Nájemné se platí měsíčně pozadu.“* Nájemce tedy bude povinen platit nájemné jako platbu opakující se každý měsíc.[133]

Výši nájemného ponechává Občanský zákoník na vůli stran. Pokud tak neučiní, nedochází k neplatnosti nájemní smlouvy, jelikož podstatnou náležitostí nájmu je úplatnost, nikoliv výše úplaty. Pokud si smluvní strany nesjednaly jeho výši, platí, že nájemce je povinen zaplatit nájemné ve výši obvyklé (tržní), tj. nájemné, které se platí za pronájem podobných věcí a za co nejpodobnějších podmínek. Nelze ale trvat na jednotnosti všech prvků. Určování ceny obvyklé stojí na principu srovnatelnosti a v případě nájmu bytu a domu se budeme řídit taktéž nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dále jen „Nařízení vlády č. 453/2013 Sb.“). Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2824/2009, potvrdil, že: *„…výše nájemného nebo způsob jeho určení není podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu nemovitostí uzavřené podle § 663 ObčZ; lze proto neplatné ujednání o výši nájemného oddělit od ostatní části smlouvy“.* Výše se stanovuje určitou částkou (např. 20 000 Kč), způsobem výpočtu (např. výpočtem nájemného za jeden metr čtvereční) nebo způsobem určení (např. ujeté kilometry vynásobené cenou jednoho kilometru).

V určitých případech může dojít k regulaci nájemného, a to dle výměru Ministerstva financí č. 01/2014 ze dne 22. listopadu 2013 (Cenový věstník 13/2013), ve kterém je vyčten seznam zboží s regulovanými cenami. Příkladem mohu uvést např. nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých se neprovozuje podnikatelská činnost a jejichž účelem je občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, policii, sport, školy apod., nebo nájemné z pozemků pro veřejná pohřebiště.[134]

Pokud dojde k ujednání nájemného, které je příliš vysoké či nízké, může být posouzeno dle § 1793 odst. 1 Občanského zákoníku jako neúměrné zkrácení. Strana, která navíc při sjednání nájemného využila nezkušenosti, slabosti či lehkomyslnosti druhé strany, bude odpovídat dle ustanovení § 1796 Občanského zákoníku za lichvu a způsobí tak neplatnost smlouvy. Zvyšování či snižování nájmu není až na výjimku stanovenou ve zvláštních

[133] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1115.
[134] Tamtéž, s. 1109–1110.

ustanoveních o nájmu bytu a domu[135] bez dohody obou stran možné. Podmínky způsobující změnu výše nájmu si ale mohou výslovně stanovit v nájemní smlouvě.

Způsob placení nájemného závisí také na dohodě stran, kdy může být placeno bezhotovostním převodem či v hotovosti. U plateb bezhotovostních dochází k zaplacení nájemného až v okamžiku, kdy se stanovená částka připíše na účet věřitele. V případě placení prostřednictvím poštovního poukazu je okamžikem splacení (kromě připsání částky na účet poskytovatele platebních služeb) ještě vyplacení částky věřiteli.[136] U těch smluvních stran, které se dohodly na placení nájemného v hotovosti, by měla smlouva obsahovat také místo, kde si pronajímatel peněžitou částku od nájemce převezme. Pokud si místo nestanoví, jedná se dle § 1955 odst. 1 Občanského zákoníku o bydliště, případně sídlo věřitele. Povinností nájemce je tedy dostavit se na předem smluvené místo, případně do bydliště/sídla věřitele a ve lhůtě zaplatit nájemné. V případě nepeněžitého nájemného bude místo plnění vyplývat z povahy závazku nebo z místa určeného smlouvou. Pokud nelze rozpoznat místo plnění z povahy závazku ani nedojde ve smlouvě k jeho určení, bude nájemce plnit v místě svého bydliště.[137]

Je-li pronajatá věc součástí společného jmění manželů nebo se nachází v podílovém spoluvlastnictví, vystupují všichni vůči nájemcům jakožto společní a nerozdílní věřitelé. Pokud si pronajímatelé nezvolí společného zástupce, může si nájemce dobrovolně určit, kterému z nich zaplatí, případně mezi ně danou částku rozdělit. Pokud o splacení nájemného požádá jeden z pronajímatelů, je nájemce povinen plnit pouze jemu. V případě změny vlastníka pronajaté věci vzniká nájemci povinnost (od okamžiku, kdy ho bývalý vlastník vyrozumí o změně) platit nájemné novému pronajímateli. Bývalý vlastník se pak spolu s novým vlastníkem vypořádají podle zásad o bezdůvodném obohacení.[138]

Kauci a jiná zajištění nájemného výslovně v obecných ustanoveních na rozdíl od zvláštních ustanovení bytu a domu v Občanském zákoníku nenalezneme. Je tedy na smluvních stranách, jaké zajištění si ujednají. S účinností Občanského zákoníku došlo i ke zrušení zástavního práva k věcem movitým na pronajaté věci, které patří nájemci nebo osobám žijícím ve společné domácnosti.[139]

Splatnost nájemného se v případě nesjednání smluvních stran řídí ustanovením § 2218 Občanského zákoníku a platí se měsíčně pozadu na rozdíl od ustanovení o nájmu bytu

[135] § 2248 a § 2249 zákona č. 89/2012, občanský zákoník.
[136] § 1957 zákona č. 89/2012, občanský zákoník.
[137] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1111.
[138] Tamtéž, s. 1111–1112.
[139] Tamtéž, s. 1113.

a domu[140] či nájmu dopravního prostředku.[141] Termín měsíčně pozadu značí, že má být nájemné zaplaceno do konce kalendářního měsíce, ve kterém ho nájemce k nájmu užíval.

Do **prodlení s placením nájemného** se dostane ten nájemce, který nezaplatí včas, čímž pronajímateli vzniká nárok na zaplacení úroků z prodlení. Výše úroku může být oproti předchozí právní úpravě sjednána. Neujednají-li si strany jeho výši, bude se postupovat dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích (dále jen „Nařízení vlády č. 351/2013 Sb."): *„Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů."* Dalším z následků prodlení je právo pronajímatele na náhradu škody dle § 2913 Občanského zákoníku: *„(1) Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit."* Nebo právo pronajímatele vypovědět nájem, a to bez výpovědní doby dle § 2228 odst. 4 Občanského zákoníku pod podmínkou, že nájemné nebylo zaplaceno ani do splatnosti příštího nájemného nebo se svého práva na zaplacení dlužného nájemného bude moci pronajímatel domoci u soudu. Další následky prodlení se nechávají čistě na sjednání smluvních stran.[142]

3.1.3. Další práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Smluvní strany nájemní smlouvy mají i jiná práva a povinnosti nežli jen výše uvedené a jsou jimi umožnění prohlídky pronajaté věci dle § 2219 Občanského zákoníku a změna pronajaté věci dle § 2220 Občanského zákoníku.

Prohlídku pronajaté věci jakožto právo pronajímatele definoval zákonodárce následovně: *„(1) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. (2) Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle odstavce 1 obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného."*

[140] § 2251 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[141] § 2324 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[142] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 283–284.

Jelikož má pronajímatel omezené možnosti, jak pronajatou věc kontrolovat od doby, co ji nájemce získá do své detence, bylo pronajímateli umožněno, aby jeho oznámením učiněném v přiměřené době došlo ke zpřístupnění věci ze strany nájemce a mohl si tak zkontrolovat, zda je užívána v souladu se zákonem či smlouvou, případně zda nevyžaduje provedení oprav. Výše citované ustanovení tak stanovuje právo pronajímatele zpřístupnit ze strany nájemce pronajatou věc za účelem provedení potřebné údržby či opravy, která je jednou ze základních povinností pronajímatele, viz ustanovení § 2205 písm. b) Občanského zákoníku.[143]

Pod pojmem **oznámení** je třeba chápat pouze jednostranný úkon, nikoli dohodu stran. Souhlas nájemce se proto nevyžaduje. Forma a způsob oznámení nejsou Občanským zákoníkem předepsány. Nejčastějším příkladem může být např. oznámení pronajímatele na nástěnce domu, jehož součástí bude uvedení času, ve který se má prohlídka/zpřístupnění uskutečnit. **Přiměřenost** doby závisí na intenzitě zásahu do užívacího práva nájemce a naléhavosti uskutečnění prohlídky či zpřístupnění. Pokud půjde pouze o krátkou prohlídku, bude doba jednoznačně kratší než v případě, kdy se na určitou dobu omezí užití nájmu. Předchozí oznámení není nutné učinit v přiměřené době v případě zpřístupnění, které má za cíl zabránit škodě či hrozícímu nebezpečí z prodlení (např. oprava v důsledku havárie).

Zpřístupnění či prohlídka **v nezbytném rozsahu** spočívá ve zpřístupnění pouze části či celého předmětu nájmu po takovou dobu, po kterou je nutno nechat pronajatou věc zpřístupněnou, a to i třetím osobám. Pokud nedojde ze strany nájemce ke splnění této povinnosti, může se pronajímatel domáhat svého práva u soudu, který je mimo jiné oprávněn k úpravě formy kontroly, frekvence a jejího rozsahu, což vyjádřil Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005. Další možností je, aby nájemce nahradil pronajímateli vzniklou újmu dle ustanovení § 1913 Občanského zákoníku.

Pokud nájemci vzniknou v důsledku prohlídky/zpřístupnění pronajaté věci obtíže s užíváním věci, je možné, aby uplatnil **právo na slevu z nájemného**. Tato sleva se však neuplatní v důsledku obtíží vzniklých prováděním oprav či údržby. Pro to, aby mohla být sleva uplatněna, musí dojít ke splnění dvou kumulativních znaků, kdy první z nich spočívá v prohlídce či zpřístupnění za účelem opravy nebo údržby věci. Druhá podmínka spočívá v působení podstatných obtíží, čímž dojde k omezení nájemcova práva na užívání věci. Sleva z nájemného je oprávnění neplatit za určitou uplynulou dobu nájem, a pokud již nájemce

[143] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 283–284.

zaplatil, vzniká mu vůči pronajímateli pohledávka na zaplacení peněžité částky. Promlčení tohoto práva se řídí obecným ustanovením § 629 Občanského zákoníku. Je-li právo pronajímatele vykonáno v souladu s citovaným ustanovením § 2219 Občanského zákoníku, nevzniká nájemci právo na náhradu újmy, která mu tím byla způsobena.[144]

Další povinnost nájemce obsahuje ustanovení § 2220 Občanského zákoníku týkající se **změny pronajaté věci**. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu, a to v takovém stavu, ve kterém si ho převzal spolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vzniklému řádným užíváním, ledaže by věc zanikla či se znehodnotila.[145] Povinnost nájemce týkající se zákazu provádění změn má za cíl ochránit pronajímatele před změnami pronajaté věci a před eventuálními nároky nájemce na úhradu těchto změn. Smluvním stranám ale Občanský zákoník dává možnost upravit si rozsah možných změn v nájemní smlouvě, jelikož nejde o ustanovení kogentní, nýbrž dispozitivní.

Změnou pronajaté věci se myslí změna charakteru, vlastností, vzhledu či kterákoli jiná změna způsobená vybočením z řádného užívání. Nezáleží na tom, zda se jedná o změny dočasné či trvalé nebo zda dochází ke zhodnocení či znehodnocení. V případě prováděné běžné údržby ze strany nájemce se nebude jednat o porušení povinnosti, ale budeme se řídit ustanovením § 2207 Občanského zákoníku. Dále se nejedná o změny, ze kterých je nájemce povinen dle smlouvy, nebo o ty změny, které dělá nájemce v důsledku náhrady škody, kterou způsobil porušením povinnosti,[146] nebo je činí za osobu, které umožnil věc užívat.[147] Také ty změny, které dělá nájemce za pronajímatele dle § 2208 Občanského zákoníku, se nevztáhnou pod toto ustanovení, ve kterém má dokonce nájemce právo na náhradu nákladů, což ustanovení § 2220 Občanského zákoníku výslovně vylučuje a zdůrazňuje, že je provádí nájemce na svůj náklad.

Pokud dojde k vyjádření **souhlasu ze strany pronajímatele**, budou změny předmětu nájmu povoleny. Forma souhlasu není Občanským zákoníkem stanovena, a proto může být učiněn ústně, písemně či konkludentně. Samotná nečinnost pronajímatele však není souhlasem se změnami předmětu nájmu. Pokud je však nájemní smlouva uzavřena písemně, ustanovení § 2220 odst. 1 Občanského zákoníku taktéž požaduje písemnou formu: *„(1) Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva*

[144] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 285–287.
[145] § 2225 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[146] § 2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[147] § 2216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení." Nedodržení této formy by mělo za následek relativní neplatnost souhlasu dle § 582 Občanského zákoníku. Neplatnosti se může dovolávat jen ten, kdo ji způsobil, což je v tomto případě pouze pronajímatel, a to z toho důvodu, že nájemce nemá žádný zájem na neplatnosti souhlasu. Dle komentáře[148] k ustanovení § 2220 Občanského zákoníku však tento výklad postrádá smysl a je důležité, aby se přihlédlo k ochraně toho, pro koho tento požadavek formy slouží. Pokud však pronajímatel námitku neplatnosti neuplatní a dodatečně ji zhojí, nebo plní tak, jako by byl souhlas dán v souladu s § 582 Občanského zákoníku, nedostatek formy již nelze namítnout a hledí se na něj, jako by byl souhlas dán. Předchozí právní úprava vyžadovala, aby byl souhlas udělen ještě před provedením změn.[149]

Souhlas pronajímatele musí být učiněn vůči nájemci, ale nezáleží na tom, komu je projev vůle adresován. Může být dán osobě, které bylo umožněno užívání pronajaté věci nájemcem, nebo přímo zhotoviteli, který dané změny provádí. Tento souhlas opravňuje i právní nástupce nájemce. V případě změny pronajímatele platí i nadále souhlas udělený původním pronajímatelem. Pouze pokud by změny předmětu nájmu nebyly ještě učiněny, může nový pronajímatel daný souhlas odvolat. To neplatí, jestliže byl souhlas se změnami ujednán v nájemní smlouvě nebo byl součástí jiné smlouvy.[150]

Změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, mají za právní následek **náhradu zhodnocení věci** bez toho, aniž by nájemci vzniklo právo na náhradu nákladů. Právo na protihodnotu toho, o kolik se zvýšila cena dané věci, vzniká až po skončení nájmu, nikoli během plnění. Výše uvedený záměr konstatoval také Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 410/2010, který uvedl, že nájemce má právo na náhradu zhodnocení za splnění dvou podmínek. První z nich je provedení změn se souhlasem pronajímatele a druhou podmínkou je skončení nájmu jako takového. K vypořádání investice tedy bude docházet se subjektem, kterým je pronajímatelem ke dni ukončení nájmu. Právo na náhradu zhodnocení se promlčuje dle obecných ustanovení Občanského zákoníku v souladu s tvrzením Nejvyššího soudu České republiky v rozsudku ze dne 26. 2. 2004, sp. zn. 28 Cdo 314/2004, ve kterém dospěl k závěru, že: *„Nárok na náhradu nákladů spojených se změnami,*

[148] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 288–293.
[149] Tamtéž.
[150] Tamtéž.

provedenými se souhlasem pronajímatele nájemcem na pronajaté věci, je samostatným občanskoprávním nárokem, jehož uplatnění podléhá obecné promlčecí době; nelze jej posuzovat podle ustanovení o bezdůvodném obohacení.“ Zároveň se při určení zhodnocení přihlíží pouze ke změnám povoleným, a nikoliv ke změnám, které byly provedeny bez souhlasu. Naopak pokud dojde ke znehodnocení pronajaté věci, nemá pronajímatel žádná práva, jelikož vydal souhlas se změnami. V případě jeho neudělení však pronajímateli vzniká právo na náhradu nákladů.[151]

Náhradu nákladů nemůže nájemce uplatnit v souladu s ustanovením § 2220 odst. 1 Občanského zákoníku, který výslovně stanovuje, že změny provádí na svůj náklad. Situace se ale změní v případě, kdy se pronajímatel k náhradě nákladů zavázal, a pokud vyslovil souhlas s provedením změn. K plnění se může pronajímatel zavázat v nájemní smlouvě či kterékoli jiné. Jak už pojem *náhrada nákladů* napovídá, půjde pouze o úhradu peněžitých částek. Zároveň jsou za náklad považovány nejen částky od dodavatelů, ale i spotřeba vlastního materiálu a vynaložené práce.[152]

Předchozí právní úprava[153] stanovovala, že právo na náhradu nákladů vzniká až po skončení nájmu, a to po odečtení znehodnocení pronajímané věci, ke kterému došlo v důsledku jejího užívání. Současná právní úprava žádná taková omezení neupravuje, a pokud si smluvní strany neujednají jinak, vzniká jim právo na náhradu nákladů v souladu s ustanoveními smlouvy o dílo, tedy provedením změny.[154]

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 9. 2002, sp. zn., 28 Cdo 1427/2002, stanovil, že povinnost náhrady nákladů má pouze ten pronajímatel, který s nájemcem uzavřel nájemní smlouvu, a nikdo jiný, což se přijetím Občanského zákoníku změnilo v důsledku nového ustanovení § 2221 Občanského zákoníku: *„(1) Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. (2) Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.“* Pokud by nový vlastník o souhlasu se změnou věděl, vznikla by mu povinnost splatit nájemci náhradu nákladů. Promlčecí lhůta je stanovena obecným ustanovením § 629 Občanského zákoníku, a to uplynutím tří let.

---

[151] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 288–293.
[152] Tamtéž, s. 288–293.
[153] § 667 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
[154] § 2610 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Provede-li nájemce **změny bez souhlasu pronajímatele**, má povinnost obnovit původní stav pronajaté věci, což platí i v případě změn provedených osobou, které přenechal věc k užití. **Povinnost obnovit věc v původní stav** spočívá v odstranění nepovolených změn předmětu nájmu, ale nemá za povinnost vrátit ho ve stavu, v jakém byl předán, a to z toho důvodu, že pronajímatel musí přihlédnout alespoň k obvyklému opotřebení dle § 2225 Občanského zákoníku. Povinnost vzniká ihned po výzvě učiněné pronajímatelem. Pokud k výzvě nedojde, má nájemce za povinnost dát věci do původního stavu nejpozději při skončení nájmu, přičemž zde však platí ustanovení § 1995 Občanského zákoníku, dle kterého je možné, aby pronajímatel dluh nájemci prominul.

Náklady na obnovení v původní stav nese nájemce a nezáleží na tom, zda je navrácení v původní stav nákladnější nežli změny, které byly provedeny. Nájemci také nevzniká právo na bezdůvodné obohacení dle § 2991 Občanského zákoníku, pokud i přes provedené změny došlo ke zhodnocení pronajaté věci. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu tuto úpravu výslovně obsahuje v § 2293 Občanského zákoníku.

V případě, že dojde ze strany nájemce k porušení povinností zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo **vypovědět nájem, a to i bez výpovědní doby**. Provedením změn bez souhlasu pronajímatele je jednou z možností, u které je pronajímatel oprávněn nájemci vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Tento následek je spojován až se samotným prodlením s odstraněním nepovolených změn.[155]

Dalším důsledkem spojeným s neudělením souhlasu pronajímatele je i vznik odpovědnosti nájemce nahradit škodu dle § 2913 Občanského zákoníku. V tomto případě je stanovena forma náhrady obnovením pronajaté věci v původní stav, ale nelze spolu s ním vyloučit vznik i jiné další újmy, jakou je např. ušlý zisk.[156]

3.2. Práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy dle zvláštních ustanovení

Zvláštní úpravu nájmu bytu a domu zakotvil zákonodárce především kvůli specifickému postavení nájemce jakožto slabší smluvní strany nájemní smlouvy. Právní úprava se snaží zabránit pronajímateli, aby docházelo ke sjednávání podmínek nepřiměřených, které by znevýhodňovaly nájemce, a pronajímatel by tak využíval svého silnějšího postavení. Autoři komentovaného ustanovení § 2235 Občanského zákoníku konstatují, že nájem bytu byl a je

[155] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 288–293.
[156] Tamtéž.

tzv. chráněným vztahem ze strany státu.[157] V právní úpravě před účinností Občanského zákoníku byla vymezena zvláštní ustanovení pouze na nájem bytu, nikoli domu. Ten se posuzoval podle nájmu obecného dle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Působnost zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu dle § 2235 až 2301 Občanského zákoníku je vymezena pozitivně i negativně.

Pod **pozitivní vymezení** spadá několik ustanovení, která uvádím níže. Zvláštní ustanovení se užijí tehdy, pokud nájemní smlouva zaváže pronajímatele, aby nájemci přenechal byt nebo dům k zajištění bytových potřeb nájemce.[158] Nebo je rozhodujícím sjednaný účel využití bytu či domu. Pokud je jím bydlení, budeme se řídit zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu.[159]

Jako **negativní vymezení** mohu uvést ustanovení, které říká, že pokud je byt či dům pronajímán za účelem rekreace nebo jiného zjevně krátkodobého účelu, nedojde k užití zvláštní úpravy o nájmu bytu a domu.[160]

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu jsou relativně kogentní, což znamená, že se od nich nelze odchýlit ve prospěch pronajímatele. Příkladem můžeme uvést ta ujednání, která by zakazovala nájemníkům v bytě chovat jakékoli zvíře, a to pro rozpor s ustanovením § 2258 Občanského zákoníku. Na druhou stranu jsou možné takové odchylky, které zvýhodňují nájemce a jsou v jeho prospěch. Pokud ve zvláštních ustanoveních není určitá problematika definována a Občanský zákoník nestanoví jinak, bude se postupovat dle obecných ustanovení.[161]

3.2.1. Práva a povinnosti pronajímatele

Práva a povinnosti pronajímatele dle obecných ustanovení doplňují ještě další práva a povinnosti dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu. Základní povinnost uložená pronajímateli § 2205 písm. a) Občanského zákoníku se dále rozvádí zvláštním ustanovením § 2242 Občanského zákoníku.

Pokud pronajímatel předá klíče nájemci a nic jiného nebrání ke vstupu do bytu, dojde tak k **odevzdání bytu**. Klíčem se míní i jiný předmět umožňující vstup do bytu,

---

[157] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo., s. 1168.
[158] § 2235 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[159] § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[160] § 2235 odst. 2 § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[161] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo., s. 1170.

např. identifikační karta nebo pouhý kód. Smluvní strany si ujednají lhůtu, ve které bude byt či dům předán, pokud tak neučiní, ke zpřístupnění bytu musí dojít první den v měsíci následujícím po dni, ve kterém smlouva nabyla účinnosti. Příkladem je smlouva, která nabude účinnosti dne 8. 8. 2019, přičemž v souladu se zákonným ustanovením dojde ke zpřístupnění bytu dne 1. 9. 2019. Výše uvedené podmínky obsahuje § 2242 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.“* Spolu se zpřístupněním bytu musí být splněny i obecné podmínky pronajímatele definované výše.[162] Nezpřístupní-li pronajímatel byt včas, dostane se do prodlení a nájemci tak vzniká právo na výpověď bez výpovědní doby za předpokladu, že dojde k naplnění podmínek uvedených v § 2232 Občanského zákoníku.[163] Zároveň nájemci vzniknou i další práva dle ustanovení § 2244 Občanského zákoníku související s nezpůsobilostí bytu k nastěhování a obývání.

Výše citované ustanovení nám zdůrazňuje, že byt musí být zpřístupněn ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání. Definici způsobilosti bytu si strany ujednají ve smlouvě, pokud si však nic jiného blíže nesmluví, bude se jednat o byt čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a také za podmínky zajištění poskytování nezbytného plnění spojeného s užíváním bytu.[164] Při nedodržení podmínky způsobilosti je nájemce oprávněn odmítnout převzetí bytu v souladu s § 2244 Občanského zákoníku. V případě, kdy si strany nájemní smlouvy ujednají, že byt nemusí být předán ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, půjde o byt zvláštní povahy. Pro to, aby takové ujednání platilo, je třeba smluvními stranami sjednat zvláštní práva a povinnosti plynoucí z dočasně nemožné obyvatelnosti bytu včetně způsobu a výše úhrady nákladů na provedení nutných úprav.[165]

Způsobilost bytu definuje § 2243 Občanského zákoníku: *„Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících.“* Pojem obvyklost je třeba posuzovat objektivně a s přihlédnutím k tomu,

[162] § 2206 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[163] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 356–357.
[164] § 2243 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[165] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1185.

o jaký byt se jedná. Nezbytným plněním se rozumí napojení na odpady, elektřinu, vodu apod. a dobrým stavem bytu je opatření uzamykatelných dveří, podlahové krytiny, zdravotní nezávadnosti (např. absence plísní), funkčnost všech pokojů spolu s jejich vybavením (např. nezatékání či neprofukování oken) a uspokojivý stav i po stránce estetické.[166]

Další z povinností pronajímatele je **udržování obvyklého náležitého pořádku** v domě dle místních poměrů, viz ustanovení § 2256 Občanského zákoníku, které rozvádí základní povinnost o zajištění nerušeného výkonu práv dle § 2205 písm. c) Občanského zákoníku. Místními poměry se myslí lokalita, ve které se byty nebo domy nacházejí. Je možné, aby si pronajímatel za účelem splnění této povinnosti určil domovníka. Pokud nedojde k naplnění této zákonné povinnosti, nastanou obdobné důsledky jako v případě nezpůsobilosti bytu.[167]

Občanský zákoník nám dále stanovuje **povinnost údržby pronajaté věci** po dobu nájmu, která vychází z principu způsobilosti bytu/domu k užívání nájemcem, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Součástí této povinnosti je také zajištění drobných oprav, které nejsou brány jako změna bytu či domu dle § 2259 Občanského zákoníku, ale spadají pod povinnost pronajímatele. Pokud by vzniklo takové omezení, které by udělalo z bytu/domu prostor nezpůsobilý k obývání, má nájemce zákonnou oznamovací povinnost vůči pronajímateli[168] a pronajímatel je povinen v přiměřené době po oznámení daný problém odstranit.[169] Důvody nezpůsobilosti nehrají v tomto případě žádnou roli, a proto nezávisí, zda jsou způsobeny vis maior, třetí osobou, či dokonce pronajímatelem. O povinnost pronajímatele se nejedná, pokud půjde o běžnou údržbu, kterou provádí sám nájemce dle § 2257 odst. 2 Občanského zákoníku, nebo pokud byla nezpůsobilost bytu zapříčiněna v důsledku jednání nájemce či osobou, které umožnil užívání daného bytu, nebo jako následek nepovolených změn na pronajaté věci.[170]

3.2.2. Práva a povinnosti nájemce

Další práva a povinnosti nájemce nám kromě obecných ustanovení stanovují i zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle Občanského zákoníku. Nájemce má v souladu s § 2255 odst. 1 Občanského zákoníku povinnost užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou,

[166] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 393–394.
[167] § 2268 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[168] § 2264 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[169] § 2265 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[170] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 395–398.

což považuji za podobnou textaci jako u povinnosti péče řádného hospodáře dle obecného ustanovení o nájmu, tj. § 2213 Občanského zákoníku. Zároveň § 2255 odst. 2 Občanského zákoníku dovoluje nájemci v bytě či domě podnikat, a to pod podmínkou, že nedojde ke zvýšenému zatížení.

Další povinností stanovenou Občanským zákoníkem je např. dodržování pravidel obvyklých pro chování v domě, provádění běžné údržby a drobných oprav, které souvisejí s bytem, včasné oznamování pronajímateli poškození nebo vad v bytě, provádění opatření, která by zabránila dalším škodám v důsledku vady či poškození bytu, neprovádění změn bez souhlasu pronajímatele, nepodnajímání pronajaté věci v rozporu se zákonem.

Povinnost **dodržování pravidel obvyklých pro chování v domě a pokynů pronajímatele** stanovuje § 2256 odst. 2 Občanského zákoníku. Zákonodárce má tímto ustanovením za cíl korigovat vztahy navzájem mezi obyvateli domu, nikoli regulovat práva a povinnosti mezi nájemcem a pronajímatelem. Nejčastěji jsou tato pravidla definována v domovních řádech, které obsahují pravidla úklidu společných částí, bezpečnostní pravidla, dodržování nočního klidu apod. Porušením těchto pravidel dochází k porušení smlouvy a vzniká tak právo na náhradu škody dle § 2913 Občanského zákoníku. Dle intenzity porušení může dojít i k naplnění výpovědního důvodu dle § 2288, případně dle § 2291 Občanského zákoníku.

Hrazení **drobných oprav či běžné údržby** související s užíváním bytu má za povinnost sám nájemce dle § 2257 odst. 2 Občanského zákoníku, což je ustanovením speciálním oproti § 2207 odst. 1 Občanského zákoníku, a proto se v tomto případě nepoužije. Občanský zákoník pojem běžných oprav do účinnosti Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., dříve nedefinoval. Vycházelo se z Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které určovalo tři základní druhy drobných oprav. Prvním z nich je vymezení určitých činností, např. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, oken, dveří a jejich součástí. Druhou kategorií je vymezení určitých předmětů, jako jsou opravy a výměny drobných součástí vodovodních toků, umyvadel, van, dřezů apod. Třetí kategorií bylo určení ceny za jednotlivé opravy, tzv. další opravy bytu a jeho vybavení, pokud cena jednotlivých předmětů nepřesáhne 500 Kč.[171] Součet nákladů na drobné opravy nesměl přesáhnout limit ve výši 70 Kč/m^2 podlahové plochy bytu i domu v jednom kalendářním roce.[172]

[171] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Cit. dílo, s. 395–398.
[172] § 5 odst. 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

S účinnosti nového výše uvedeného nařízení stále platí, že v § 4 jsou věcně vymezeny drobné opravy zahrnující např. opravu vrchní části podlah, opravu jednotlivých částí dveří, oken a jejich součástí, výměnu a opravu elektrických zařízení, vypínačů, zásuvek, opravu a certifikaci bytových měřidel, opravy kamen na pevná paliva, plynu apod. V případech, kdy náklad na opravu nepřekročí částku 1000 Kč, budou i nadále považovány za opravy drobné. Došlo tedy k navýšení původní částky oproti Nařízení č. 258/1995 Sb., o 500 Kč. Navýšení bylo zákonodárcem učiněno i v souvislosti s ročním limitem nákladů, a to na částku 100 Kč/m^2.[173] Pokud nájemce nebude provádět povinnou údržbu, dojde k porušení povinnosti užívat věc řádně,[174] což je hrubým porušením povinnosti nájemce, a tudíž důvodem k výpovědi dle § 2288 Občanského zákoníku či k výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 Občanského zákoníku.

Novým právem nájemce, které zavedlo ustanovení § 2258 Občanského zákoníku, je **právo na chov zvířete**: *„Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“* Toto právo platí pouze za podmínky, že nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepřiměřené obtíže v domě. Při zkoumání práva na chov zvířete je třeba vzít v úvahu také povahu bytu či domu, např. jestli se jedná o rodinný dům či byt, o jaký druh zvířete se jedná, jaké je jejich množství, jaké nebezpečí představuje pro okolí, jaký vydává hluk atd. Zároveň pokud dojde ke zvýšení nákladů na údržbu společných částí domu, citované ustanovení Občanského zákoníku opravňuje pronajímatele k tomu, aby požadoval náhradu těchto nákladů. V případě, že bude nájemce v důsledku chovu takového zvířete působit potíže pronajímateli či jiným obyvatelům domu, může pronajímatel vyžadovat ukončení takového způsobu užití. Pokud nájemce chová v pronajatém bytě či domě zvíře v rozporu s výše uvedeným ustanovením, může dojít k naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 či § 2291 Občanského zákoníku a zároveň může pronajímateli vzniknout právo na náhradu škody.[175]

V případě **změny pronajatého bytu či domu** má nájemce povinnost strpět úpravy dle § 2259 Občanského zákoníku. Ustanovení však nestanoví taxativní výčet všech možných změn. Taxativně stanovuje pouze ty změny, které může pronajímatel učinit i bez souhlasu

[173] § 6 odst. 1 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
[174] § 2255 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[175] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 399.

nájemce, v ostatních případech lze změnu provést jen s jeho souhlasem: *„Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.“* Změnu pronajatého domu či bytu je nutné vnímat v širším kontextu nežli jen jako změnu obytného prostoru. Může se jednat i o části bytu/domu, kterými jsou např. střecha, schodiště. Změnu domu nebo bytu dle výše citovaného ustanovení si můžeme představit např. na výměně výtahu, příkazu orgánu veřejné moci, jako rozhodnutí dle § 136 Stavebního zákona (neodkladné úkony), a změnou z důvodu hrozící zvlášť závažné újmy, např. ustanovení § 2900 Občanského zákoníku, tedy počínat si tak, aby nedošlo k újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.[176]

V takovém případě, kdy je nutné vyklidit pronajatý byt či dům, Občanský zákoník stanoví, že je třeba, aby se pronajímatel zavázal k úhradě nákladů co nejdříve, poskytl nájemci zálohu a nejméně tři měsíce předem ho o vyklizení informoval. Pokud nájemce do deseti dnů od informování nevyjádří souhlas, platí nevyvratitelná domněnka, že nájemce vyklizení odmítl. V těch případech, kdy se bude jednat jen o krátkodobé vyklizení v rámci jednoho týdne, je nezbytné, aby pronajímatel sdělil nájemci informace o vyklizení nejméně deset dní předem, přičemž nájemci vzniká právo do pěti dní před vyklizením tuto možnost odmítnout.[177] Pokud dojde ze strany nájemce k odmítnutí vyklizení, může se pronajímatel domáhat postupu dle § 2262 Občanského zákoníku, tj. podáním návrhu na vyklizení bytu k soudu.

Jednou z nejdůležitějších povinností nájemce je **placení nájemného**, kterou ve zvláštních ustanovení definuje § 2246 Občanského zákoníku a rozvádí tak obecná ustanovení o nájmu: *„(1) Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. (2) Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“* Nedojde-li k ujednání výše nájemného, nedochází k neplatnosti nájemní smlouvy, pokud je možné přímo ze smlouvy nebo z okolností, za kterých byla uzavřena, dovodit, že se jedná o smlouvu nájemní jakožto smlouvu úplatnou.[178]

[176] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 400–401.
[177] § 2261 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[178] Důvodová zpráva zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Stanovení **pevné částky** je první zvláštností oproti obecné úpravě. Dle předchozí právní úpravy a v souladu s tehdejší judikaturou[179] nebylo možné, aby si smluvní strany sjednaly jedinou paušální částku za nájemné a jedinou paušální částku za služby. Pokud by však takové ujednání nájemní smlouva obsahovala, byla by posouzena jako absolutně neplatná z důvodu rozporu se zákonem.[180] Účinností Občanského zákoníku se však situace změnila a v souladu s § 9 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „Zákon č. 67/2013 Sb."), se umožňuje sloučení částky nájemného a částky za služby do samostatné paušální částky, pokud si to strany v písemné formě ujednají v souladu s ustanovením § 1 odst. 4 zmiňovaného zákona.

Není nutné, aby docházelo k placení nájemného jen peněžitě, lze zvolit i nepeněžité plnění, které je možné vyjádřit v penězích, resp. určit majetkovou povahu. V takovém případě by ale muselo být ujednání mezi smluvními stranami uzavřeno ve prospěch nájemce, jinak se jedná o ujednání nicotné.[181] Pokud by byl nájemce na svých právech krácen, byl by povinen platit pronajímateli nájemné obvyklé (tržní). Dalším rozdílem je stanovení domněnky, kterou se **nájemné sjednává za jeden měsíc**. Jelikož jde o domněnku vyvratitelnou, zákonodárce smluvním stranám umožňuje odchýlit se od citovaného ustanovení, a nájemce tak může platit jinak než měsíčně, např. čtvrtletně, pololetně, ročně atd.[182]

Občanský zákoník nám na rozdíl od předchozí právní úpravy nestanoví, že podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je určení výše nájemného. K vyhodnocení toho, že jde o smlouvu nájemní, postačí, aby z ní vyplývala úplatnost. V případě absence určení výše nájemného půjde o takové nájemné, které je v daném místě a čase obvyklé, pokud se však smluvní strany nedohodnou, výše nájemného bude určena prostřednictvím soudu v souladu s § 1792 odst. 1 Občanského zákoníku, který při svém zjišťování obvyklého nájemného postupuje dle Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Nebude-li v nájemní smlouvě ujednána ani výše záloh či jiných služeb spojených s užíváním bytu, uplatní se Zákon č. 67/2013 Sb.

V případě **splatnosti nájmu** dle zvláštních ustanovení Občanského zákoníku je třeba naplnit podmínku neplacení nájemného a nákladů za služby alespoň po dobu tří měsíců,

---

[179] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007: *„Odvolací soud dovodil, že je smlouva ze dne 11. 9. 2003 (správně 12. 9. 2003) v rozporu s ustanovením § 686 odst. 1, neboť nestanoví zvlášť nájemné a zvlášť úhradu za plnění spojená s užíváním bytu. Je proto podle § 39 obč. zák. neplatná pro rozpor se zákonem."*

[180] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1193.

[181] § 2235 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

[182] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 364–365.

aby došlo k porušení povinnosti nájemce, a to zvlášť závažným způsobem. Pronajímateli tak vznikne právo na výpověď i bez výpovědní doby dle § 2291 Občanského zákoníku a na rozdíl od obecných ustanovení Občanského zákoníku dochází k prodloužení doby prodlení.[183]

Zároveň si strany nájemní smlouvy uzavírané v souladu s ustanoveními o nájmu bytu a domu musejí sjednat takový úrok z prodlení, který nebude příliš vysoký, jelikož by šlo o ujednání považované za znevýhodňování nájemce dle § 2239 Občanského zákoníku. Stalo by se tak ujednáním zakázaným a nepřihlíželo by se k němu. V případě, kdy by došlo ke sjednání nepřiměřeného úroku z prodlení, došlo by k jeho zrušení a uplatnění ustanovení § 2 Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.[184]

Nájemce má povinnost zaplatit sjednané nájemné předem na každý měsíc či na jiné ujednané platební období, a to do pátého dne příslušného platebního období.[185] U smluvních stran ale může dojít k ujednání i jiného (delšího) platební období, jelikož kratší období by bylo chápáno pouze jako znevýhodnění nájemce. Autonomie vůle nájemce a pronajímatele platí i u sjednávání jiného nežli jen pátého dne v měsíci, avšak ta ujednání, u kterých by pronajímatel požadoval placení nájemného za více platebních období předem, jsou zakázána z důvodu neprospěchu nájemce.[186]

Občanský zákoník zakotvuje právo smluvních stran uzavřít si **dohodu o každoročním zvyšování nájemného**.[187] Je pouze na pronajímateli a nájemci, zda si v nájemní smlouvě upraví možnost zvýšení nájemného, či si ho naopak vyloučí a nebude tak možné zvyšovat nájemné po dobu trvání nájmu. Nejčastěji v praxi dochází ke smluvení zvyšování nájemného prostřednictvím inflační, cenové nebo měnové doložky a nechává se čistě na vůli pronajímatele, zda nájem zvýší, či nikoliv. Občanský zákoník zdůrazňuje pevnost nájmu, čímž by nemělo docházet k jeho neustálým změnám, a proto zákonodárce umožnil pouze jednu změnu nájemného ročně, nezávisle na vůli nájemce.[188]

Ustanovení § 2249 Občanského zákoníku zakotvuje **jednostranné zvyšování nájemného**, u kterého platí, že v případě, kdy si jej smluvní strany výslovně neupraví, může pronajímatel navrhnout nájemci v písemné formě jeho zvýšení, a to až do výše

[183] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 283–284.
[184] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1180.
[185] § 2251 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[186] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 382–383.
[187] § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[188] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 372.

srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Platí zde však podmínka, že navržené zvýšení nájmu nebude spolu s ostatními zvýšeními za poslední tři roky překračovat 20 %.

Pro výši nájemného platí tedy dvě podmínky: první z nich je stanovit výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě a druhou je, že navrhované zvýšení spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %, tj. nájemné po navrženém zvýšení nesmí být větší než 120 % nájemného v době před třemi lety. Toto procentní omezení se stanovilo především z důvodu nalákání nájemce na nízkou cenu nájemného, tedy takového, které je nižší než obvyklé v daném místě a poté ho pronajímatelem neúměrně zvýšit.[189] Do zvýšení nájemného se započítává jakýkoli jeho způsob, který může být i na základě zlepšení užitné hodnoty bytu dle § 2250 Občanského zákoníku.[190]

Pojem srovnatelné nájemné obvyklé upravuje Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Definici srovnatelného nájemného nalezneme v ustanovení § 2 písm. a): *„…nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.“* Ale srovnatelné nájemné obvyklé rozvádí ustanovení § 2 písm. b): *„…v daném místě souhrnná veličina srovnatelných nájemných.“*

Návrh na zvýšení může pronajímatel učinit nejdříve dvanáct měsíců od posledního zvýšení. Rozhodujícím je okamžik účinnosti zvýšení, a nikoli okamžik, kdy došlo k učinění nabídky či dohody stran,[191] naopak dvacetiprocentní zvýšení je třeba počítat tři roky zpětně ode dne, kdy návrh došel nájemci.[192] Návrh učiněný pronajímatelem musí splňovat veškeré podmínky obsažené v ustanovení § 2249 Občanského zákoníku. První z nich je nesjednání zvyšování nájemného smluvními stranami dle § 2248 Občanského zákoníku a zároveň neobsáhnutí žádného ujednání do nájemní smlouvy o jejím zvyšování.[193] Druhou podmínkou na straně pronajímatele je nepodání návrhu dříve nežli po uplynutí dvanácti měsíců od posledního zvýšení. Třetí podmínkou tohoto ustanovení je dodržení obsahu návrhu, jehož součástí musí být stanovení nové výše nájemného. Čtvrtou podmínkou je učinit takové

[189] Důvodová zpráva zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[190] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 373–379.
[191] Tamtéž.
[192] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1201.
[193] Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4335/2008: *„Sjednají-li si účastníci smlouvy o nájmu bytu podmínky, za nichž bude výše nájemného za trvání nájemního poměru měněna, musí pronajímatel – má-li za to, že je namístě nájemné zvýšit – postupovat podle smluvního ujednání a není oprávněn jednostranně zvýšit nájemné postupem podle zákona č. 107/2006 Sb.“*

zvýšení, které v posledních třech letech nebude vyšší než 20 %, a poslední podmínkou se stává dodržení písemné formy návrhu, který došel nájemci.

Nesplňuje-li pronajímatel výše uvedené, jedná se o návrh nicotný a nájemce ho nemusí brát v potaz. Kdyby jej dal pronajímatel jako podklad soudu, u kterého by se dožadoval určení nájemného, soud by k nicotnosti pronajímatelova jednání přihlédl z úřední povinnosti a došlo by tak k zamítnutí návrhu.

Ustanovení § 2249 odst. 2 Občanského zákoníku odkazuje na Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., které v § 3 odst. 1 určuje dva možné způsoby zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě: *„a) pořízení posudku znalce o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, b) stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.“*

Nájemce má dva měsíce na **akceptaci návrhu** o zvýšení nájemného, a to od doby doručení návrhu, během které musí nájemce pronajímateli sdělit, že s nabídkou souhlasí a že zvýšené nájemné zaplatí třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu,[194] např. pokud nájemci došel návrh 2. 1. 2020, bude platit zvýšené nájemné od dubna 2020. Pokud se však nájemce nevyjádří, má pronajímatel právo domáhat se zvýšení nájemného soudní cestou, a to ve lhůtě dalších tří měsíců od uplynutí dvou měsíců, které měl nájemce na své vyjádření, např. v případě rozšíření výše uvedeného příkladu, kdy pronajímatel podal návrh 2. 1. 2020, se nájemce musí vyjádřit ve lhůtě dvouměsíční, tj. 2. 3. 2020, a od níž počne běžet nová tříměsíční lhůta, ve které je pronajímatel oprávněn podat návrh na určení zvýšení nájemného, tedy nejpozději k datu 2. 6. 2020. K opožděně podaným návrhům soud ze své úřední povinnosti nepřihlíží.

Soud, který určuje výši nájemného na návrh pronajímatele, není vázán dvacetiprocentním limitem (jak je tomu u pronajímatele), ale jediné kritérium, které musí dodržet, je splnění výše obvyklého nájemného, při jehož zjišťování postupuje v souladu s Nařízením vlády č. 453/2013 Sb. Soud má tedy pravomoc zvýšit nájemci nájemné o více než dvacet procent za poslední tři roky, při nichž docházelo ke zvýšení, a stanovit tak vyšší nájemné, než které navrhoval pronajímatel. Účinky zvýšení nastávají ode dne podání návrhu k soudu.[195]

Ustanovení § 2249 odst. 4 Občanského zákoníku obsahuje **právo nájemce na snížení nájemného**, dle kterého se výše uvedené principy (§ 2249 odst. 1, 2 a 3) užijí obdobně.

---

[194] § 2249 odst. 3, zákona č. 89/2012, občanský zákoník.
[195] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1202.

Nájemce tak může zaslat pronajímateli písemný návrh na snížení nájemného za podmínky, že je vyšší než nájemné obvyklé v daném místě. Co se týče dvacetiprocentního limitu zvýšení, mělo by se dle důvodové zprávy jednat pouze o povinnost pronajímatele, nikoli o pravidlo, kterým se musí řídit také nájemce. To platí především z důvodu, že snížení obvyklého nájemného v dané lokalitě je výsledkem nabídky a poptávky na trhu, nikoli výsledkem spekulací vzniklých na straně nájemce.[196] V případě soudního řízení bude účinnost rozhodnutí o snížení nájemného ke dni podání návrhu stejně jako v případě zvýšení. Pronajímatel tak bude povinen část nájemného, které již bylo zaplaceno, vrátit.

3.3. Sousedské právo

Důležitou součástí nájemních vztahů je i úprava tzv. sousedského práva, které zakotvuje § 1013 Občanského zákoníku. Jedná se o souhrn občanskoprávních norem, upravující vztahy vlastníka a třetích osob při užívání (zpravidla nemovité) věci. Cílem je upravit vztahy sousedů (sousedních nájemců / vlastníků apod.) prostřednictvím vzájemných práv a povinností. Zmíněná právní úprava se snaží vytyčit hranice výkonu vlastnického práva, právní možnosti ochrany a další procesní předpisy, které by směřovaly ke klidnému soužití osob ve společnosti. Výčet uvedený v ustanovení § 1013 Občanského zákoníku není taxativní a je možné jej rozšířit ještě na další imise jako např. vlhkost či ionizující záření.[197]

Práva poskytnutá vlastníkům dle soukromého práva musejí být vykládána konzistentně s předpisy veřejného práva, i když se jedná o nezávislou právní úpravu, jak stanovuje § 1 věta druhá Občanského zákoníku: *„Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.“* Administrativní (veřejné) předpisy hrají stěžejní roli při dalším posuzování týkajícím se porušování práv a povinností na poli sousedském, kdy např. hygienické předpisy stanovují únosnou míru hluku.[198] Pokud však nedojde k takovému obtěžování, které by překračovalo míru stanovenou obecně závazným předpisem, ale překračuje míru v daném místě obvyklou, může být i takové obtěžování považováno za významné.[199]

Původní znění občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., právní úpravu sousedského práva neobsahovalo, jelikož se předpokládalo, že za dob socialismu nebudou sousedské spory

---

[196] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1202.
[197] DVOŘÁK, Jan, SRBOVÁ, Alena. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976–1474).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-546-7, s. 71.
[198] Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.
[199] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007: *„Právně významným obtěžováním (imisí) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k obvyklé míře obtěžování dané v jiných obdobných místech.“*

vznikat. Zákonodárce s účinností Občanského zákoníku zvolil výčet demonstrativní, který je obvyklý pro právní úpravy i jiných evropských občanských zákoníků. Výjimkou je brazilský občanský zákoník, který na rozdíl od ostatních zakazuje veškeré účinky velice obecně, tzv. imise, které mohou ohrozit bezpečnost, klid anebo zdraví jiného vlastníka.[200]

Pojem **imise** pochází z latinského jazyka, jehož doslovný překlad znamená průnik/vniknutí. Občanský zákoník rozlišuje dvě kategorie imisí, přímé a nepřímé. Za přímé imise označujeme ty, které jsou přiváděny na sousední pozemek přímo, naopak nepřímé imise jsou všechny ostatní. Dále označujeme imise materiální neboli fyzické a nemateriální neboli ideální, za které můžeme považovat např. obtěžování pohledem. Existuje několik rozdílných názorů na jejich přípustnost, ale např. prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš toto rozdělení imisí nepřipouští.[201]

Každý je však povinen snášet imise v míře obvyklé místním poměrům.[202] Jde tedy o situaci, kdy se budou jinak posuzovat účinky chovu hospodářských zvířat na venkově či ve městě nebo jiného posuzování hluku z diskoték v obydlené či neobydlené čtvrti. Je tedy důležité brát v úvahu především poměry místní, ale musíme myslet i na druhové. Pokud by v důsledku imise docházelo ke snížení ceny nemovitosti, na kterou působí, jedná se o jeden z faktorů, který ukazuje, že jde o imisi podstatnou. Při stanovení obtěžování nad míru stanovenou zákonem bude hrát důležitou roli uvážení soudu. Jeho úkolem je v první řadě zjistit, jaká je v dané věci míra přiměřená poměrům. Nedojde však ke zkoumání pouze poměrů místních, ale i těch vztahujících se k určitému druhu činnosti, např. pokud bude někdo v noci obtěžovat sousedy hlasitou hudbou ze svého audia, nebudou se zkoumat místní hlukové poměry, jelikož se zjevně jedná o rušení nad míru obvyklou v obytných lokalitách.

Přiměřenost zásahu do vlastnického práva musí být v souladu se všemi okolnostmi případu hodnocena objektivně, není však vyloučeno, aby se přihlédlo i k osobě nebo k poměrům vlastníka, který se ochrany domáhá.

Na **ochranu vlastnického práva** dle § 1013 Občanského zákoníku se užívá tzv. negatorní žaloba,[203] která ukládá povinnost žalovanému zdržet se rušení, a nikoliv povinnost aktivně konat. Oprávněným k podání žaloby by měl být dle doslovného ustanovení zákona pouze rušený vlastník pozemku. Zákonodárce zřejmě vycházel z myšlenky, že stavba

---

[200] DVOŘÁK, Jan, SRBOVÁ, Alena. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976–1474).* Cit. dílo, s. 72.
[201] SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Závazkové právo. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání, 2013. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 145–165.
[202] Tamtéž.
[203] § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

je součástí pozemku, takže ustanovení se uplatní, i pokud je vlastník rušen při užívání stavby. V souladu s ustanovením § 1044 Občanského zákoníku: *„Má-li někdo věc u sebe, aniž mu svědčí domněnka podle § 1043, může uplatnit právo náležející vlastníku na ochranu svým vlastním jménem,“* je možné, že právo vzniká nejen vlastníkovi, ale i nájemci či jiné osobě, která je oprávněna pozemek užívat.

V případě, kdy dojde k odpadnutí obtěžování, nebudou splněny hmotněprávní podmínky pro ochranu před nimi a zmizí tak předmět sporu. Pro to, aby byla podána negatorní žaloba, je důležité, aby imise nebyly ukončeny, ale i nadále pokračovaly.[204]

Nejčastějším problémem se stále častěji stává hluk, který komplikuje život ve městech i na vesnicích. Může se jednat o hluk z dálnice/magistrály/letiště, v jehož důsledku dochází ke znehodnocení lokality určené k bydlení. Může jít ale i o hluk způsobený zahradní technikou jako např. sekačkou, či o hluk způsobený zvířaty, zejména psy. V případě posuzování, zda jde o hluk nepřípustný, se musí brát v úvahu intenzita hluku, doba, ve které k rušení dochází, délka trvání, ale i konstatování, zda jde o rušení úmyslné, opakované či jen jednorázové. Častým zdrojem imise je provoz audio či video zařízení, ale i jiných přístrojů či nástrojů, kterým může být např. klavír, jak potvrdil Nejvyšší soud České socialistické republiky rozsudkem ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 4/87, který zdůraznil, že při zkoumání se má hledět na délku hraní, denní dobu a na skutečnost, zda je klavír užíván v souladu s určeným účelem.

Soudy, jak již bylo zmíněno výše, poskytují **ochranu před obtěžování hlukem i nájemcům** nemovitosti v souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005: *„Vedle ochrany práva nájemce bytu poskytované mu v rámci právního vztahu nájmu bytu mezi ním a pronajímatelem (§ 687 odst. 1 obč. zák.) se nájemce může též domáhat ochrany proti tzv. imisím přímo vůči nájemcům jiných bytů v domě (§ 127 odst. 1 obč. zák. per analogiam).“* Dále rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2296/2006, souhlasil s tvrzením odvolacího soudu že: *„...žalobci jsou jako vlastníci nemovitostí umístěných v dosahu hluku vycházejícího z nemovitostí žalované aktivně legitimováni domáhat se ochrany proti tomuto hluku podle § 127 odst. l ObčZ, a pasivně legitimovaným je v případě takového rušení vlastník, případně*

[204] SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Závazkové právo. Věcná práva (§ 976–1474).* Cit. dílo, s. 145–165.

nájemce pozemku, z něhož rušení vychází.“ Ochrana proti rušení hlukem a vibracemi je poskytována také obcím v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu České republiky.[205]

I když ustanovení § 1013 odst. 1 Občanského zákoníku neobsahuje ve svém demonstrativním výčtu **vibraci** jakožto imisi, tak i nadále po zrušení § 127 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., (ve kterém byly výslovně vyčteny), nepochybně spadají do této kategorie. Vibraci definuje ustanovení § 30 odst. 2 Zákona o ochraně veřejného zdraví jakožto: *„…vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, které mohou být škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis“.* I přesto, že se v tomto zákoně hovoří pouze o přenosu na lidské tělo, je zjevné, že jde i o přenos vibrací na sousední nemovitost.[206]

Další velmi častou imisí se stává **stínění, obtěžování světlem či omezení vyhlídky** sousedního pozemku, a to především v důsledku růstu stromů nebo keřů. V případě, kdy imise ještě nevznikne, ale v souladu se zamýšlenou stavbou se její vznik předpokládá, je potřebné, aby námitka stínění byla uplatněna již ve stavebním řízení v souladu s ustanovením § 1004 Občanského zákoníku, a nikoli až poté prostřednictvím negatorní žaloby. Za imisi se považuje také odnětí světla zastíněním sousedova okna.[207] Pokud má však pozemek zajištěno oprávnění, např. věcné břemeno, nejedná se o odnětí nebo omezení výhledu imisí.[208]

Obranu proti narůstajícím stromům a keřům rozvíjí dále § 1017 Občanského zákoníku, který umožňuje i preventivní ochranu proti stínění a v souladu s judikaturou i možnost, podle níž se může domáhat ochrany ten soused, kterému hrozí v budoucnu významné zastínění stromy, které soused hodlá teprve vysadit, jelikož později by mohla být náprava nemožná.[209]

Imise ve formě světla je zřejmě míněna formou oslňování či jiného osvětlování z umělých zdrojů (reflektorů nebo jiných zařízení), a to v průběhu dne i noci. Není však vyloučeno, že se nemohlo jednat o obtěžování nad míru přiměřenou také odraženým/soustředěným světlem vzniklým pomocí zrcadel, laserů, reflektorů apod.[210]

---

[205] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze 25. 8. 1999, sp. zn. 2 Cdon 330/97: *„Obec, jako vlastník sousední nemovitosti, je oprávněna domáhat se podle ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. i ochrany před obtěžováním hlukem (popř. vibracemi).“*
[206] SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Závazkové právo. Věcná práva (§ 976–1474).* Cit. dílo, s. 145–165.
[207] Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 57/71.
[208] SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Závazkové právo. Věcná práva (§ 976–1474).* Cit. dílo, s. 145–165.
[209] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1733/2004 Sb.
[210] SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Závazkové právo. Věcná práva (§ 976–1474).* Cit. dílo, s. 145–165.

4. Práva a povinnosti ubytovaného a ubytovatele

V souladu s právním vymezením online platformy Airbnb dle kapitoly 2.2 bych ráda uvedla některá práva a povinnosti smluvních stran obsažených ve smlouvě o ubytování. Na jedné straně stojí ubytovatel jakožto subjekt zavazující se ubytovanému poskytnout přechodné ubytování na dobu ujednanou nebo vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném. A na druhé straně stojí objednatel jakožto subjekt zavazující se zaplatit ubytovateli za poskytnuté ubytování a služby s ním spojené.[211]

Práva ubytovaného jsou vymezena v § 2327 Občanského zákoníku: *„(1) Ubytovaný má právo užívat prostor vyhrazený mu k ubytování, jakož i společné prostory ubytovacího zařízení (ubytovací prostor) a využívat služby s ubytováním spojené. (2) Požádá-li o to ubytovaný, ubytovatel od něho převezme do úschovy peněžní prostředky, klenoty nebo jiné cennosti, ledaže to jsou věci nebezpečné nebo hodnotou či rozsahem pro ubytovací zařízení neúměrné. Ubytovatel může požadovat, aby mu byly věci k úschově předány v uzavřené nebo zapečetěné schránce.“* Dle výše citovaného ustanovení má ubytovaný **právo užívat ubytovací prostor**, ale i další společné prostory s ubytováním související, jako např. kuřárnu, schodiště či kuchyňku. Dále má ubytovaný právo na využívání služeb, z nichž některé jsou dokonce zahrnuty v ceně ubytování. Je proto vhodné, aby byly služby popsány ve smlouvě o ubytování a smluvní strany si stanovily, které z nich jsou zahrnuty v ceně ubytování, a které nikoliv. Pokud by tak neučinily, neznamená to, že by je ubytovaný nemohl využívat, ale je možné, že by docházelo ke sporům o to, zda jsou součástí ceny, nebo ne.

V souvislosti s poskytnutými službami závisí na druhu zařízení, nejčastěji se jedná o úklid a výměnu ložního prádla.[212] Zpravidla ale také zahrnují výdaje za vodné a stočné, teplo, odpad, služby recepce apod. Jde o jeden z rozdílů oproti zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu, jelikož právní úprava nestanovuje, že by v nájemném byly zahrnuty i další služby s bydlením spojené. Zároveň je čistě na ubytovaném a ubytovali, zda si ve smlouvě sjednají užívání některých služeb zvlášť za zvláštní úplatu jako např. wellness, žehlení, wifi připojení, snídaně. Ubytovaný také nemá povinnost vykovávat běžnou údržbu dle obecného ustanovení o nájmu v souladu s § 2207 Občanského zákoníku, jelikož si ji provádí sám ubytovatel, pokud si stany nesmluví něco jiného.[213]

---

[211] § 2236 zákon č. 89/2012, občanský zákoník.
[212] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1385.
[213] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 544–546.

V případě, kdy nedojde k odevzdání prostoru sloužícího k ubytování, dostane se **ubytovatel do prodlení**, a ubytovanému tak vznikne právo na splnění dluhu dle § 1965 a násl. Občanského zákoníku. Zároveň je oprávněn závazek vypovědět v souladu s § 2330 Občanského zákoníku. Pokud dojde k omezení ubytovaného a jeho práva na užívání ubytovacího prostoru spolu s užíváním společných prostor a služeb, jedná se o vadné plnění. V tomto případě vznikne ubytovanému povinnost dle § 2214 Občanského zákoníku spočívající ve vytknutí vady ubytovateli. Po splnění této podmínky dojde ke vzniku práva na udělení slevy z nájemného nebo v případě, že opravu provede sám ubytovaný, vznikne mu právo na náhradu účelně vynaložených nákladů.[214] Pokud však dojde k vadnému plnění v důsledku uplatňování vlastnického nebo jiného práva k věci třetí osobou, má ubytovaný právo na poskytnutí ochrany od ubytovatele dle § 2212 odst. 1 Občanského zákoníku. V případě, kdy ubytovatel neposkytne ubytovanému ochranu, vznikne mu právo na výpověď bez výpovědní doby.[215]

Dalším právem ubytovaného dle výše citovaného ustanovení je **převzetí věci ubytovatelem do úschovy**. Jedná se o povinnost vyplývající ze smlouvy o ubytování, a nikoli ze smlouvy o úschově. Úprava tohoto ustanovení blízce souvisí s § 2946 Občanského zákoníku: *„(1) Kdo provozuje pravidelně ubytovací služby, nahradí škodu na věci, kterou ubytovaný vnesl do prostor vyhrazených k ubytování nebo k uložení věcí, popřípadě na věci, která tam byla pro ubytovaného vnesena. To platí i tehdy, byla-li věc za tím účelem ubytovatelem převzata.“* Ve druhém odstavci tohoto ustanovení však nalezneme liberační důvody. Ubytovatel se zprostí náhrady škody, dokáže-li, že by k ní došlo i jinak, nebo že si škodu způsobil sám ubytovaný či osoba, která tak konala podle vůle ubytovatele.

Tato povinnost ubytovatele se vztahuje na peníze, klenoty či jiné cennosti, pokud je však požádáno o úschovu věci nebezpečné (např. zbraně) nebo věci, která je svou hodnotou či rozsahem neúměrná vzhledem k ubytovacímu zařízení (např. velká suma peněz), je oprávněn převzetí odmítnout.[216] Neúměrnost hodnoty a rozsah cenností jsou posuzovány dle druhu ubytovacího zařízení, tzn. jinak v případě hotelu a jinak v případě penzionu. Zároveň je nutné odvozovat cennost dle majetkové hodnoty v souladu s § 492 Občanského zákoníku, a nikoli od subjektivního vztahu ubytovaného (např. urna s popelem).

Úschova cenin je imanentní součástí ubytování a ubytovatel není oprávněn žádat úhradu za převzetí věci do úschovy nad rámec zaplacené ceny za ubytování.[217] Za cennost však

[214] § 2208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[215] § 2212 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[216] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1386.
[217] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1386.

nemůžeme považovat vozidlo ani živé zvíře, a proto povinnost spočívající v uložení věci ubytovatel nemá. Pokud by je převzal, nebylo by plněno ze smlouvy o ubytování, ale z titulu smlouvy o úschově dle § 2402 Občanského zákoníku.

Ubytovatel je oprávněn od ubytovaného požadovat, aby věci předal v uzavřené či zapečetěné schránce, přičemž pokud tak neučiní, není povinen věci převzít. V okamžiku převzetí ceniny ubytovatelem dochází k odpovědnosti za vzniklou škodu na věci do výše stonásobku ceny za jeden den ubytování. Odmítne-li úschovu v rozporu se zákonem nebo způsobí-li škodu na věci sám nebo je způsobena tím, kdo v provozu pracuje, bude hradit ubytovatel škodu bez omezení.[218]

Povinnosti ubytovaného se odvíjejí od ustanovení § 2329 Občanského zákoníku. V první řade nám definuje povinnost řádného užívání ubytovacích prostor a služeb s ubytováním spojených. Pojem řádného užívání je třeba propojit s péčí řádného hospodáře dle § 2213 Občanského zákoníku[219] a spolu s ním užívat prostory v souladu se smlouvou o ubytování, ubytovacím řádem (pokud je součástí smlouvy) a v souladu se zákonem.[220]

Ve druhé řadě obsahuje povinnost týkající se změn ubytovacího prostoru, kdy ubytovaný má stejně jako nájemce zákaz provádění oprav bez souhlasu pronajímatele.[221] Smlouva o ubytování v souladu s ubytovacím řádem často zakazuje měnit ubytovací prostor i pouhým přestěhováním nábytku. Souhlas, který by ubytovatel mohl ubytovanému udělit, musí mít písemnou formu, a to v souladu s ustanovením § 2220 Občanského zákoníku. Z tohoto ustanovení se na ubytovaného a ubytovatele vztáhne také pravidlo stanovující povinnost nájemce odstranit nepovolené změny, pokud ho pronajímatel vyzve, a to nejpozději k ukončení ubytování.

Porušením povinnosti ze strany ubytovaného vznikne ubytovali právo na náhradu škody. Zároveň mu může vzniknout právo na udělení výpovědi v souladu s § 2331 Občanského zákoníku, a to bez výpovědní doby. Ze strany ubytovaného však musí dojít k hrubému porušení povinností plynoucích ze smlouvy či dobrých mravů a zároveň tak musí činit i nadále po výzvě učiněné ubytovatelem.[222]

Povinnosti ubytovatele definuje ustanovení § 2328 Občanského zákoníku: *„Ubytovatel odevzdá ubytovanému ubytovací prostor ve stavu způsobilém pro řádné užívání*

---

[218] § 2948 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[219] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 549.
[220] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1388.
[221] § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[222] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 549.

a zajistí mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním." Citované ustanovení navazuje na základní povinnosti pronajímatele, které jsou obsažené v § 2205 písm. a), c) Občanského zákoníku. Avšak povinnost dle písm. b), přesněji povinnost udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit k ujednanému nebo obvyklému užití, v citovaném ustanovení nenalezneme. Další povinností ubytovatele je převzetí věci do úschovy, kterou jsem zmiňovala již výše u práv ubytovaného.

Odevzdání ubytovacího prostoru musí splňovat náležitosti smlouvy o ubytování, proto pokud je detailně stanoveno, že půjde o pokoj č. 8, bude ubytovatel povinen odevzdat právě tento prostor. Pokud si však strany ve smlouvě prostor k ubytování blíže nespecifikovaly, půjde pouze o takový pokoj, který odpovídá smluveným podmínkám. Tedy pokud si ubytovaný zvolil jednolůžkový pokoj a nic dalšího nebylo stanoveno, postačí, aby mu ubytovatel poskytl jakýkoli jednolůžkový pokoj.[223]

Prostor způsobilý k ubytování, tj. vlastnosti předmětu nájmu, závisí čistě na sjednání smluvních stran, které si případné detaily upraví ve smlouvě o ubytování. Pokud se tak nestane, bude platit účel obvyklý. Nejedná se pouze o faktické použití daného prostoru, ale také o kvalitu užití (čistotu, teplo, větrání apod.) a dosažení souladu s právními předpisy. Ustanovení § 2328 Občanského zákoníku sice nestanoví základní povinnost ubytovatele spočívající v zajištění ujednaného či obvyklého užití, ale i přesto se vyvozuje její splnění ze smlouvy o ubytování a z předchozí právní úpravy.[224] Nejvyšší soud České republiky usnesením ze dne 22. 3. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2000/2005, definoval kvalitu přístřeší takto: *„Z hlediska stavebně-technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení (byť společnému pro více uživatelů), a z hlediska hygienického zdravotně nezávadné."* Přístřeším se v době účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, mínilo v souladu s ustanovením § 712 odst. 5 dočasné ubytování do doby, dokud si nájemce neopatřil řádné ubytování a prostor k uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí osobní a domácí potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

Není-li odevzdán takový prostor, který si strany smlouvy o ubytování určily, nebo není-li způsobilý k řádnému užívání, nemá ubytovaný povinnost daný prostor převzít a může žádat splnění smlouvy. Ubytovatel se tak dostane do prodlení se splněním své povinnosti. Pokud si ubytovaný pokoj nepřevezme právě z výše uvedených důvodů, nemá povinnost platit

[223] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1387.
[224] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 547–548.

smluvenou cenu, a to po celou dobu trvání vad. Jestliže si ale ubytovaný prostor převezme spolu s vadami, vzniká mu právo na přiměřenou slevu z ceny, dokud je ubytovatel neodstraní.[225] Dle § 2330 Občanského zákoníku mu také vzniká právo na výpověď.

Další povinností ubytovatele stejně jako u povinností pronajímatele je **zajištění nerušeného výkonu** užívacího práva ubytovaným. Ubytovatel je povinen zdržet se veškerého jednání, které by toto právo narušovalo; půjde např. o zřízení práv třetím osobám, které by vedlo k narušení užívání. Ale i o faktická jednání, kterými by sám ubytovatel zasahoval do práv ubytovaného (např. hluk z hotelového baru). Součástí povinnosti týkající se zajištění nerušeného výkonu je i povinnost poskytnout ochranu před zásahy třetích osob, ať již jde o faktické protiprávní jednání, či o výkon jejich práv.[226] V případě porušení je ubytovaný oprávněn postupovat dle obecných ustanovení o nájmu.

[225] § 2245 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[226] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 547–548.

5. Skončení nájmu

Při skončení nájmu zaniká oprávnění nájemce užívat pronajatou věc a pronajímateli zaniká povinnost takové užívání strpět. Dochází proto k zániku veškerých práv a povinností stanovených smlouvou, zákonem a je třeba respektovat zásadu pacta sunt servanda. K jednotlivým způsobům ukončení nájmu se užijí ustanovení upravující obecnou část o zániku závazků, obecná ustanovení o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu.

5.1.1. Skončení nájmu dle obecných ustanovení

Nájem uzavřený v souladu s obecnými ustanoveními, tj. § 2201 a násl. Občanského zákoníku, zaniká několika způsoby. Konkrétně se jedná o dohodu o skončení nájmu, splynutí, uplynutí doby, naplnění rozvazovací podmínky či časové doložky, výpověď, odstoupení od smlouvy, zánik věci a následnou nemožnost plnění.[227]

Dohoda smluvních stran může vzniknout kdykoli v průběhu trvání nájmu, jejíž účinnost si domluví ke dni jejího uzavření, případně k jinému datu pozdějšímu.[228] Forma dohody může být písemná i ústní, a to i v případě, kdy byla nájemní smlouva uzavřena písemně v souladu s ustanovením § 559 Občanského zákoníku: *„Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem.“* V návaznosti na § 564 Občanského zákoníku: *„Vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje.“* V případě uzavření nájmu dle zvláštních ustanovení se ale bezpodmínečně vyžaduje forma písemná, jelikož i nájemní smlouva tuto formu vyžaduje, a v ustanovení § 564 Občanského zákoníku se tedy užije věta první.

Pokud se vlastníkem pronajaté věci stane nájemce např. jejím koupením či darováním, zanikne nájem ex lege **splynutím**.[229] **Uplynutím doby**, **naplněním časové doložky** (nájem sjednaný pouze na dobu trvání pracovního poměru u konkrétního zaměstnavatele) nebo **naplněním rozvazovací podmínky** (dovršení 25 let, pokud se smluvní strany zavázaly k této podmínce), dochází k zániku nájmu uzavřeného na dobu určitou. Rozvazovací podmínkou však může být i něco jiného než jen omezování doby nájmu (např. prodlení s placením nájemného) a nemusí se jednat pouze o nájem na dobu určitou. Takové ujednání by

[227] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1135.
[228] § 1981 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[229] § 1993 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

však dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu mohlo být problematické, pokud by docházelo ke krácení práv nájemce např. obcházením institutu výpovědi, což by způsobilo nicotnost právního jednání v souladu s ustanovením § 2235 odst. 1 Občanského zákoníku.[230]

Smluvní strany mají možnost jednostranně ukončit nájem, a to prostřednictvím **výpovědi**. Možnosti výpovědi závisí na době nájmu, zda je uzavřen na dobu určitou či neurčitou. V případě uzavření nájmu na dobu neurčitou je možné vypovědět nájem i bez udání důvodů v souladu s § 2231 Občanského zákoníku, což neplatí v případě, kdy má strana právo na výpověď bez výpovědní doby (např. při nepoužitelnosti věci). Výpovědní doba u věci movité činí jeden měsíc, u věci nemovité tři měsíce. Na druhou stranu nájem uzavřený na dobu určitou je možné vypovědět pouze z takových důvodů, které si smluvní strany ujednaly, a to včetně výpovědní doby dle ustanovení § 2229 Občanského zákoníku.

Odstoupení od smlouvy je další z možností skončení nájmu za podmínky, že si ho strany v nájemní smlouvě sjednaly.[231] Je možné odstoupit bez udání důvodu či jen ze sjednaných důvodů, a to dle ujednání stran. Zákon uvádí, že odstoupení je možné také v případě podstatného porušení smlouvy bez toho, aniž by si strany ujednaly, co podstatné porušení znamená.[232] Ustanovení § 2004 odst. 3 Občanského zákoníku stanoví, že odstoupení od nájemní smlouvy má účinky ex nunc, tzv. od nynějška, což je velkým rozdílem oproti předchozí úpravě, která upravovala účinnost odstoupení ex tunc, tzv. od dřívějška.[233] Dalším rozdílem mezi obecnou úpravou nájmu a zvláštní úpravou nájmu bytu a domu je právě odstoupení od nájemní smlouvy, v důsledku kterého může být nájemce zkrácen na svých právech (rozšířením důvodů, dle kterých může pronajímatel nájem jednostranně ukončit), přičemž by se jednalo o jednání nicotné.

V případě **zániku věci** během nájmu v souladu s § 2226 odst. 1 Občanského zákoníku nájem končí. Zanikne-li jen její část, nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo na výpověď bez výpovědní doby. Nájem však může zaniknout i v případě jiných **následných nemožných plnění,** např. ztrátou či odcizením věci.[234]

---

[230] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo., s. 1135.
[231] § 2001 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[232] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1136.
[233] Tamtéž.
[234] § 2006 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5.1.2. Skončení nájmu dle zvláštních ustanovení

Nájemní smlouvy uzavřené v souladu se zvláštními ustanoveními Občanského zákoníku se ukončují dle § 2285 a násl. Občanského zákoníku. Zmíněná ustanovení však neobsahují veškeré způsoby ukončení nájmu, a proto se subsidiárně použijí i obecná ustanovení o zániku závazků a obecná ustanovení o nájmu.

Možností ukončení nájmu je několik. Jde o dohodu smluvních stran, uplynutí doby, ukončení výkonu práce, nemožnost plnění, smrt nájemce, odstoupení od smlouvy, splynutí, narovnání, zánik členství v bytovém družstvu, vyklizení bytu a o výpověď.[235]

Dohodu smluvních stran je třeba uzavřít písemně, a to z důvodu zákonného požadavku, kterým je písemná forma nájemní smlouvy.[236] Rozdílnost uzavření dohody dle zvláštních ustanovení o nájmu a obecných ustanovení o nájmu je zmíněna již výše v kapitole 5.1.1. Základem pro uzavření dohody je ustanovení § 1981 Občanského zákoníku, které umožňuje stranám ujednat si zánik závazku bez toho, aniž by byl zřízen závazek nový, ve spojení s ustanovením § 564 Občanského zákoníku, dle kterého lze měnit jednání, u něhož zákon vyžaduje určitou formu pouze stejně či přísněji.

Druhým způsobem ukončení nájmu v rámci zvláštních ustanovení je **uplynutí doby**, pro jehož ukončení je třeba aplikovat § 603 Občanského zákoníku. Je však možné, aby došlo k automatickému prodloužení nájmu v souladu s § 2285 Občanského zákoníku: *„Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“* Základním předpokladem je užívání bytu či domu alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl být nájem ukončen, a pronajímatel nájemce nevyzve, aby byt či dům opustil. Splněním těchto podmínek dochází k prodloužení nájmu na tutéž dobu, nejvýše však na dobu dvou let.

Skončení nájmu služebního bytu vychází ze skončení pracovního poměru, se kterým je nájem spojen. Způsob ukončení výkonu práce nemá na skončení nájmu žádný vliv, ale v případě smrti nájemce by došlo k užití § 2299 Občanského zákoníku. Nájem končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal

---

[235] KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. 18. 12. 2013. [cit. 14. 3. 2020]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi.

[236] § 2237 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

vykonávat práci dle § 2297 Občanského zákoníku, aniž by k tomu měl vážný důvod.[237] V případě ukončení výkonu práce z vážného důvodu nezaniká nájem skončením jejího výkonu, ale uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce práci přestal vykonávat.[238] Demonstrativní výčet stanoví, že jde o důvody na straně pronajímatele vedoucí k ukončení práce, ale i o důvody související se zhoršením zdravotního stavu nájemce nebo o důvody týkající se určitého věku nájemce.

Pokud pronajatá věc zanikne během nájmu, dojde k jeho **skončení pro nemožnost plnění**. V této situaci je třeba vycházet z ustanovení § 2226 Občanského zákoníku, které je součástí obecných ustanovení o nájmu. V případě zániku pouze části pronajaté věci má nájemce právo na slevu z nájemného nebo na výpověď bez výpovědní doby.

Úmrtí nájemce samo o sobě není důvodem ke skončení nájmu. V souladu s § 2279 Občanského zákoníku může nastat několik situací. Zaprvé dojde ke zúžení nájmu, pokud se jedná o nájem společný nebo společné nájemní právo manželů, zadruhé k přechodu nájmu na člena domácnosti nebo dědice a zatřetí k zániku nájmu, nedojde-li k jeho přechodu.[239]

V prvním případě, tedy při zúžení nájmu, i nadále zůstávají po smrti některého ze společných nájemců ostatní společní nájemci, jelikož namísto zemřelého nájemce (na rozdíl od obecné úpravy nájmu) nevstupuje do nájemního vztahu jiná osoba.[240]

Přechod nájmu jako případ druhý je právním nástupnictvím tzv. sukcesí. Při splnění zákonných podmínek nedochází k zániku nájmu, ale ke změně na straně nájemce. Ta osoba, která vstoupí do původního nájemního vztahu, na sebe bere veškerá práva a povinnosti předchozího nájemce. Ustanovení § 2279 odst. 1 Občanského zákoníku stanoví, že přejde: *„…na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na něj nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.“* Takové omezení přechodu nájmu je dáno především ochranou faktických nájemníků, které s nájemcem pojila velmi úzká vazba projevená trvalým společným žitím před jeho smrtí, v jehož důsledku je nemožné, aby došlo k uspokojení jejich potřeby ze dne na den.[241] Pro ujasnění pojmu *žít ve společné domácnosti* je dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 923/2009, nerozhodné, zda osoba žijící

[237] § 2298 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[238] § 2298 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[239] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo., s. 1264.
[240] Tamtéž.
[241] Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 1. 6. 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

s nájemcem bytu v den jeho smrti je v tomto bytě přihlášena k trvalému pobytu, jelikož se jedná pouze o evidenční záležitost, která nevypovídá o úmyslu nájemce a spolužijící osoby tvořit trvalé životní společenství.[242]

Ze zákona dochází k rozdělení členů nájemcovy domácnosti do dvou skupin. U první z nich dojde k přechodu nájmu ex lege při smrti nájemce a naplnění zákonem stanovených podmínek. Výše citované ustanovení uvádí, že jde o manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka. Ve druhé skupině jsou ostatní členové nájemcovy domácnosti (např. strýc), u kterých se přechod nájmu naplní pod podmínkou udělení souhlasu ze strany pronajímatele. Pokud nastane případ, kde je více takových osob, má pronajímatel právo zvolit si, jakým osobám nebo osobě souhlas udělí. Jestliže pronajímatel souhlas neudělí nebo nájemce nemá žádného člena domácnosti, na kterého by platil přechod nájmu, dojde v souladu s ustanovením § 2282 Občanského zákoníku k přechodu nájmu na dědice nájemce. Pronajímatel i nájemce však mají právo vypovědět nájem do tří měsíců od doby, kdy se dozvěděli, že nájemce zemřel.[243] Předchozí právní úprava neumožňovala přechod nájmu na dědice a docházelo tak rovnou k zániku nájmu.

Ustanovení Občanského zákoníku obsahuje také časové omezení při přechodu nájmu, které končí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel, s výjimkou osoby mladší osmnácti let nebo osoby starší sedmdesáti let. Časové omezení platí stejně v případě nájmu uzavřeného na dobu určitou i na dobu neurčitou. Pokud však osoba ke dni přechodu nájmu nedosáhla osmnácti let, skončí nájem nejpozději dosažením dvaceti let, pokud si smluvní strany nedohodnou jinak (např. pokud člen domácnosti dosáhne ke dni přechodu nájmu šestnácti let, bude nájem ukončen až uplynutím čtyř let). Jedná se však o ustanovení dispozitivní a záleží na smluvních stranách, jestli si nesjednají něco jiného.[244]

Skončení nájmu vyklizením bytu je novým způsobem zavedeným Občanským zákoníkem. Jedná se především o situace, kdy nájemce zemře, nájem nepřejde na člena, příp. členy nájemcovy domácnosti a zároveň nájemcův dědic není do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti znám. V tomto případě vzniká pronajímateli právo na vyklizení bytu, jehož důsledkem je zánik nájmu.[245]

---

[242] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Cit. dílo, s. 1267.
[243] § 2283 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[244] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1266.
[245] KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. 18. 12. 2013. [cit. 14. 3. 2020]. Cit. dílo.

Jedním z nejběžnějších důvodů skončení nájmu je **výpověď**, kterou může učinit každá ze smluvních stran. Jedná se o jednostranné právní jednání, které musí naplňovat zákonem stanovené podmínky. První z nich je splnění písemné formy v souladu s § 2286 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.“* Zároveň výše uvedené ustanovení v odstavci 2 stanovuje podmínky pro platnost výpovědi udělené pronajímatelem: *„…poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná“.*

Nájemce má právo na udělení výpovědi i v případě nájmu na dobu určitou, a to v souladu se zásadou clausula rebus sic stantibus, spočívající ve změně okolností takovou měrou, že by nebylo rozumné požadovat, aby i nadále v nájmu pokračoval. Právo nájemce obsahuje ustanovení § 2287 Občanského zákoníku: *„Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.“* Zákonným důvodem se tak stává rozhodná změna okolností, kterou může být získání práce na jiném místě, kam by bylo z dosavadního bydliště možné dojíždět jen s obtížemi, nebo uzavření manželství související s přestěhováním do jiného města, pořízení vlastního bydlení nebo taková změna okolností spočívající v tíživé sociální situaci, jako je např. rozchod s partnerem, se kterým nájemce podílel na platbě nájemného.[246]

Za použití analogického výkladu (který je nutný pro určení výpovědní doby, kterou nám Občanský zákoník v tomto případě nestanoví) dospějeme k závěru, že výpovědní doba je tříměsíční.[247] V případě výpovědi nájmu na dobu neurčitou je zapotřebí užít obecné ustanovení § 2231 Občanského zákoníku, které nájemci umožňuje vypovědět nájem z jakéhokoli důvodu či i bez udání důvodu, a to v tříměsíční výpovědní době. Pokud je nájem sjednán na dobu delší než padesát let, uplatní se vyvratitelná domněnka o tom, že je sjednán na dobu neurčitou, ale v prvních padesáti letech ho bude možné vypovědět stejně jako u doby určité.[248]

Ve zvláštních případech, kterými jsou např. neodstranění poškození či vady pronajímatelem v dodatečné lhůtě, nebo brání-li užívání bytu právo třetí osoby, je nájemce oprávněn vypovědět nájem již doručením výpovědi pronajímateli. Zmíněné případy se vztahují pro právní úpravu nájmu na dobu určitou i neurčitou.

---

[246] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1284.
[247] § 2222, § 2231 a § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
[248] § 2204 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Ustanovení § 2288 Občanského zákoníku zakotvuje demonstrativní výčet **výpovědních důvodů pronajímatele**. Pronajímatel jako silnější smluvní strana je povinen ukončit nájemní vztah pouze ze zákonných důvodů. Další důvody smluvními stranami sjednané musejí být ujednány jen ve prospěch nájemce.[249] Odstavec 1 výše uvedeného ustanovení definuje důvody, pro které je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Takovým hrubým porušením je např. poskytnutí části nebo celého bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, opakované odmítnutí pronajímatele při prohlídce bytu či domu nebo opakované nedodržení povinností vyplývajících z obvyklého chování v bytě či domě (např. obtěžování nájemců nadměrným hlukem),

b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Jedná se o nový výpovědní důvod Občanského zákoníku. Podmínkou tohoto výpovědního důvodu je nabytí právní moci rozsudku. Jeho případné zrušení v řízení o mimořádném opravném prostředku již na to nemá vliv.[250] Chráněny jsou všechny osoby, které s pronajímatelem sdílejí společnou domácnost, pokud s ním však nežijí, nejsou tímto výpovědní důvodem dotčeny. Dále osoby bydlící ve stejném domě, v němž se nachází nájemcův byt, a chráněným cizím majetkem se míní jakákoli věc v domě, která nepatří nájemci,

c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodů veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. Pokud je ve veřejném zájmu, aby byla budova s byty zničena (např. již neslouží k bydlení), naplní se výše zmíněný výpovědní důvod podle písm. c). Veřejný zájem musí autoritativně konstatovat orgán veřejné moci, nejčastěji se jedná o rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby.[251]

Nebo *d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.* Tímto výpovědním důvodem může být např. naplnění znaků úmyslného trestného činu podle písm. b). Pokud je čin dostatečně prokázán, není nutné s výpovědí sečkávat na nabytí právní moci rozsudku.[252]

---

[249] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1286.
[250] Tamtéž, s. 1289.
[251] Tamtéž, s. 1290.
[252] Tamtéž.

Ustanovení § 2288 odst. 2 Občanského zákoníku taxativně zakotvuje **výpovědní důvody vzniklé na straně pronajímatele**, který tak může vypovědět nájem uzavřený jen na dobu neurčitou. První výpovědní důvod nastává v případě, kdy má být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který chce opustit domácnost, či byl podán návrh na rozvod manželství nebo již bylo rozvedeno. Manželem je v souladu s § 3020 Občanského zákoníku i registrovaný partner. Druhým důvodem je zajištění potřeby bytu pro příbuzného pronajímatele či jeho manžela v linii přímé nebo vedlejší ve druhém stupni. Zákonodárce zmiňuje slovo potřeba, kterou musí příbuzní pociťovat např. tím, že nemají vlastní byt. Pro tento výpovědní důvod není relevantní, zda má pronajímatel k dispozici i jiné volné byty, které by mohl příbuzným poskytnout a naplnit tak jejich bytovou potřebu, avšak nemělo by docházet k rozporu s dobrými mravy.[253]

V případě **zvlášť závažného porušení povinnosti** nájemcem má pronajímatel právo na udělení výpovědi bez výpovědní doby v souladu s § 2291 Občanského zákoníku. Ustanovení se vztahuje na nájem uzavřený na dobu určitou i neurčitou. Důležité je rozlišit mezi hrubým porušením povinnosti dle § 2288 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku a zvlášť závažným porušením, které dosahuje vyšší intenzity. Výpověď bez výpovědní doby znamená ukončení nájmu okamžikem jejího doručení nájemci. Byt je povinen odevzdat bez zbytečného odkladu od skončení nájmu, ale nejpozději do jednoho měsíce.

Ustanovení § 2291 odst. 2 Občanského zákoníku definuje některé případy zvlášť závažného porušení povinnosti. **Neplacení nájemného a nákladů na služby** déle než tři měsíce je prvním z těchto důvodů. Postačí i nezaplacení plného nájemného, tj. částky nižší, než která je stranami smluvená.[254] Pod sankcí nicotnosti výpovědi je třeba, aby pronajímatel dostatečně specifikoval, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil.[255]

Druhým zákonem specifikovaným případem je **poškozování bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobení jiné závažné škody či obtíží** pronajímateli nebo osobám bydlícím v domě. Poškozením se míní zhoršení kvality bydlení a nezáleží, zda nájemce tak činí úmyslně či nedbalostně. Takovým poškozením je např. škoda nad 5000 Kč,

---

[253] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.
[254] Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006 Sb.: *„Přitom neplacením nájemného (úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu) ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. je vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, tj. je placeno v nižší částce než dohodnuté, resp. než jednostranně zvýšené.“*
[255] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1301.

která zavádí trestní odpovědnost nájemce.[256] Působením obtíží mohou být např. fyzické, ale i psychické (slovní) útoky na osoby v domě žijící.

Užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než který si smluvní strany vymezily, je třetím důvodem pro výpověď bez výpovědní doby. Příkladem je např. užívání bytu k prostituci místo k bydlení, jak bylo sjednáno.

Podmínky, které musí pronajímatel splnit pro to, aby byl oprávněn udělit výpověď bez výpovědního důvodu, jsou vymezeny ustanovením § 2291 odst. 3 Občanského zákoníku. Prvním předpokladem je výzva nájemci, aby v přiměřené době nechal/odstranil závadného chování / stavu. A druhou podmínkou je dostatečná specifikace zvlášť závažného porušení nájemcovy povinnosti. V případě jejich nesplnění dochází k nicotnosti výpovědi.[257]

5.1.3. Skončení nájmu dle smlouvy o ubytování

Smlouva o ubytování zaniká ze stejných důvodů jako nájem. Dochází k použití obecných ustanovení o závazcích (např. ukončení dohodou, splynutím, nemožností plnění apod.) a obecných ustanovení o nájmu (např. zánikem pronajaté věci). Skončení ubytování, resp. výpověď ubytovaného a ubytovatele blíže specifikuje ustanovení § 2330 a § 2331 Občanského zákoníku.[258]

Uplynutím doby sjednané smluvními stranami dojde k ukončení ubytování. **Ubytovaný** má však právo ukončit **smlouvu výpovědí** ještě kdykoli předtím, než dojde k jejímu uplynutí, tj. v průběhu ubytování i předtím, než se fyzicky ubytuje.[259] Zákonné ustanovení nezmiňuje výpovědní důvody a je proto možné ubytování ze strany ubytovaného vypovědět z jakéhokoli důvodu či i bez udání důvodu. Také nám nestanoví výpovědní dobu, a proto je nutné užít analogii v souladu s § 10 odst. 1 Občanského zákoníku: *„(1) Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího.“* Takovým nejbližším ustanovením je § 2331 Občanského zákoníku:[260] *„Ubytovatel může před uplynutím ujednané doby smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li ubytovaný i přes výstrahu hrubě své povinnosti ze smlouvy, anebo dobré mravy.“* Z výše uvedeného vyplývá, že ubytovaný má právo ukončit smlouvu z jakéhokoli či žádného důvodu, a to bez výpovědní doby. Jelikož

[256] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1301.
[257] Tamtéž, s. 1303.
[258] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014).* Cit. dílo, s. 550–551.
[259] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1388.
[260] Tamtéž, s. 1389.

se jedná o ustanovení dispozitivní, mají smluvní strany právo ujednat si délku výpovědní doby ve smlouvě a stanovit si i určité výpovědní důvody.

Ustanovení § 2330 odst. 2 Občanského zákoníku rozvádí **právo ubytovatele na náhradu škody** vzniklé předčasným ukončením smlouvy o ubytování ze strany ubytovaného. Po ubytovaném však může ubytovatel žádat škodu pouze tehdy, pokud prokáže, že škodě nemohl zabránit. Důkazní břemeno tak nese ubytovatel.[261]

Právo na **výpověď** smlouvy o ubytování má také **ubytovatel** a je zakotvené ve výše citovaném ustanovení § 2331 Občanského zákoníku. Na rozdíl od ubytovaného má však dva taxativně vymezené výpovědní důvody, kterými jsou hrubé porušování smlouvy či hrubé porušování dobrých mravů ubytovaným. V obou případech je nutné, aby ubytovatel splnil podmínku výstrahy, pro kterou zákon nepředepisuje žádnou formu. Častými případy budou např. prodlení s placením ceny za ubytování nebo jednání, která jsou ubytovacím řádem zakázána a která mohou ubytovateli způsobit škodu nebo ohrozit osoby na životech/zdraví.

Nejedná se ale o jediné možnosti výpovědi ubytovatelem. Smlouvu může vypovědět také podpůrným užitím obecných ustanovení o nájmu, dle kterých je možné vypovědět nájem s okamžitou účinností (např. § 2220, § 2228 Občanského zákoníku).[262]

[261] BAJURA, Jan. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Cit. dílo, s. 1389.
[262] Tamtéž, s. 1391.

Závěr

Online služba Airbnb, která je stále častěji využívána jako platforma pro zajištění krátkodobého ubytování, u nás nemá ani nadále jednoznačnou právní úpravu. V této souvislosti jsem definovala několik institutů obsažených v Občanském zákoníku, ke kterým jsem se snažila danou službu podřadit. Závěrem jsem určila, že právní úprava Airbnb se řídí ustanoveními obsahujícími smlouvu o ubytování v souladu s § 2326 a násl. Občanského zákoníku. Služba přináší spoustu výhod, ale i nevýhod, které způsobují především obyvatelům sousedních bytů veliké problémy. Na druhou stranu se jedná o podstatný faktor, který každým rokem zajišťuje nemalý přísun peněz do státního rozpočtu.

V současné situaci se MČ Praha 1, kde je tato platforma nejvíce rozšířená, snaží učinit několik kroků k jejímu omezení, a to novým způsobem spočívajícím v umísťování biometrických zámků na dveře bytových jednotek. V co nejbližší době nás pravděpodobně čeká další legislativní úprava, jejímž cílem bude fungování této služby omezit nebo alespoň dostatečně regulovat. Především je možné očekávat omezení týkající se maximálního počtu dnů, po které by ubytovatel mohl ubytovanému byt/dům poskytnout, dále zajištění informační povinnosti ze strany platformy o bytech nabízených ke krátkodobým účelům, posílení pravomoci společenství vlastníků jednotek či např. zpřísnění stavebních předpisů.

V mé práci jsem se pokusila o komplexní výčet veškerých povinností, které musí hostitel (ubytovatel) služby Airbnb splnit, aby se jednalo o podnikání legální, které naplňuje všechny zákonem stanovené podmínky. Dále jsem uvedla příklady zajímavých právních úprav několika zahraničních měst, která službu Airbnb upravila tak, že nevýhody jejího užívání klesly na minimum, a to i bez toho, aniž by muselo dojít k jejímu úplnému zákazu. V těchto právních úpravách vidím budoucnost fungování ubytovací platformy Airbnb, jelikož vyvažují výhody a nevýhody a mohou se stát naším zdrojem inspirace.

Po rekodifikaci práva soukromého nastalo v právní úpravě nájmu několik podstatných změn, jejichž konkrétní příklady, především u problematiky vztahu nájemce a pronajímatele, srovnávám s předchozí právní úpravou. Tento vztah i nadále zaručuje silnější ochranu nájemce jakožto slabší smluvní strany. Problematiku nájemního vztahu upravují ustanovení obecná dle § 2201 a násl. Občanského zákoníku a ustanovení zvláštní o nájmu bytu a domu dle § 2235 a násl. Občanského zákoníku. Ve zvláštních ustanoveních nalezneme v § 2235 odst. 1 Občanského zákoníku základ smluvního vztahu nájemce a pronajímatele, spočívající v ujednáních zkracujících nájemcova práva, ke kterým se nepřihlíží.

Jejich vztah jsem i nadála rozvinula popisem jednotlivých práv a povinností. Nejdříve dle obecných ustanovení o nájmu, která jsou základem pro stanovení práv a povinností smluvních stran dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, a ty jsem následně doplňovala o další zákonem stanovená práva a povinnosti. Zmínila jsem také úpravu tzv. sousedského práva, které definuje imise rušící jiného vlastníka bytu/domu nebo nájemce a definuje jeho možnost obrany prostřednictvím tzv. negatorní žaloby. Práva a povinnosti smluvních stran smlouvy o ubytování, resp. ubytovaného a ubytovatele, jsem definovala především pro ujasnění a rozšíření právní úpravy Airbnb a pro zdůraznění rozdílnosti oproti obecným a zvláštním ustanovením o nájmu. Výše popsané pojmy/situace jsem doplňovala aktuální judikaturou.

Značnou pozornost jsem věnovala také možnostem skončení nájmu. Vyčlenila jsem skončení dle obecné úpravy o nájmu, zvláštní úpravy o nájmu bytu a domu a skončení dle smlouvy o ubytování. Zdůraznila jsem subsidiární použití obecných ustanovení o zániku závazků a v jednotlivých případech jsem upozorňovala na rozdíly mezi skončením nájmu dle obecných ustanovení a skončením nájmu dle zvláštních ustanovení. V některých případech totiž dochází k diferencovanosti zákonných požadavků, jako je např. dohoda smluvních stran. U skončení smlouvy o ubytování je možné subsidiárně užít obecná ustanovení o závazcích, ale i obecná ustanovení o nájmu. Zároveň ve své práci upozorňuji na specifické podmínky výpovědi smluvních stran obsažené ve zvláštní úpravě smlouvy o ubytování.

Cílem mé diplomové práce bylo poskytnout ucelený přehled o problematice služby Airbnb, poukázat na rozdílnost mezi nájmem (ať již uzavřeným dle obecných, či zvláštních ustanovení Občanského zákoníku) a smlouvou o ubytování. V souvislosti s tím jsem se také snažila upozornit na rozdílnost vztahu nájemce/pronajímatele a vztahu ubytovaný/ubytovatel.

Na závěr lze říci, že právní úpravu Airbnb nelze považovat za dostatečnou a sjednocenou. Jsem přesvědčena, že se v následujících letech dočkáme několika legislativních změn, které se dané ubytovací platformy dotknou nebo ji přímo omezí. Naopak právní úprava nájmu je po rekodifikaci soukromého práva více přehlednou a ucelenou, avšak s některými nejasnými otázkami budeme muset ještě chvíli sečkat na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu České republiky a Ústavního soudu.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-529-9.

SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III. Závazkové právo. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání, 2013. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-499-5.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1 vydání. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-287-8.

KMEC, Jiří, KOSAŘ, David, KRATOCHVÍL, Jan, BOBEK, Michal, *Evropská úmluva o lidských právech. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2012.

PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. *Občanský zákoník*. *Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, ISBN: 978-80-7598-656-6.

ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník*. *Komentář. Svazek III, (§ 976–1474).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-546-7.

DVOŘÁK, Jan, SRBOVÁ, Alena. *Občanský zákoník*. *Komentář. Svazek III, (§ 976–1474).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-546-7.

BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. *Občanský zákoník*. *Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-638-9.

BAJURA, Jan. *Občanský zákoník*. *Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN: 978-80-7478-638-9.

STONE, Brad. *Uber a Airbnb mění svět: Příběhy sdílené ekonomiky*. Překlad: Jiří Pondělíček. Havlíčkův Brod. Grada Publishing, a. s., 2019.

JEMELKA, Luboš, VETEŠNÍK, Pavel. *Zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Zákon o některých přestupcích*. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020.

KUNŠTÁTOVÁ, Tatiana, SOLOMONOVÁ, Kristýna, DICKELT, František, BALADA, Lukáš. *Živnostenský zákon. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, ISBN: 978-80-7400-731-6.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1744.

2. Seznam použitých vnitrostátních internetových zdrojů

Vláda České republiky. Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech. 6. 11. 2006 [cit. 5. 3. 2020] https://www.vlada.cz/cz/ppov/rlp/dokumenty/zpravy-plneni-mezin-umluv/mezinarodni-pakt-o-hospodarskych--socialnich-a-kulturnich-pravech-19856/.

Konsolidovaná verze důvodové zprávy k Občanskému zákoníku. 2013. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf.

MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. *Fenomén Airbnb a jeho dopady*. 08/2018 [cit.9.12.2019].Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf.

CERVANOVÁ, Anna. *Airbnb pronájem, právní povaha ubytování a doporučení pro podnikatele*. 26. 5. 2016 [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://pravopropodnikatele.cz/airbnb-pronajem-pravni-povaha-ubytovani-doporuceni-pro-podnikatele/.

HLAVAČKA, Michal. *Nové povinnosti pro provozovatele online zprostředkovatelských služeb a vyhledávačů*. 5. 12. 2019 [cit. 2. 3. 2020] Dostupné z: https://www.pravniprostor.cz/clanky/pravo-it/nove-povinnosti-pro-provozovatele-online-zprostredkovatelskych-sluzeb-a-vyhledavacu.

ZEMANOVÁ, Monika. *Nové nařízení zavádí povinnost transparentnosti pro online platformy*. 23. 1. 2020 [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://sedlakovalegal.com/nove-narizeni-zavadi-povinnost-transparentnosti-pro-online-platformy/.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Airbnb a ČSÚ zahajují partnerství pro sdílení agregovaných dat*. 25. 4. 2019 [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/airbnb-a-csu-zahajuji-partnerstvi-pro-sdileni-agregovanych-dat.

HELLNER, Jakub. *Jen za loňský rok je díky nám Česko o 10 miliard bohatší, tvrdí Airbnb*. 9. 6. 2018 [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/airbnb-2017-studie-byty-nedostatek-praha-cesko-deset-miliard-milion-hostu.A180606_153435_domaci_hell.

REALITY MIX.CZ. *Průměrná cena pronájmu – za měsíc*. [cit. 14. 12. 2019]. Dostupné z: https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html.

PRAHA1.CZ. *Jak na hluk z Airbnb*. 4. 9. 2019 [cit. 2. 2. 2020]. Dostupné z: https://www.praha1.cz/jak-na-hluk-z-airbnb/.

ČESKÁ TISKOVÁ KANCELÁŘ. *V Praze začal protest proti Airbnb, organizátoři si na něj pronajali byt přes Airbnb*. 14. 2. 2020. [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/domaci/v-praze-zacal-protest-proti-airbnb-organizatori-si-na-ni-pro/r~e02a5a8a4f5211ea9b40ac1f6b220ee8/.

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. *Fenomén (ne)sdíleného ubytování aneb jak dohnat čas*. 14. 2. 2020 [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z:http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/fenomen_ne_sdileneho_ubytovani_aneb_jak.html.

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Sněmovní tisk 411/0, část č. 1/4 Novela z. – občanský zákoník. Platné znění s vyznačením změn č. t0411a0.* [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0.

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY. *Sněmovní tisk 411/0, část č. 1/4 Novela z. – občanský zákoník. Návrh zákona včetně důvodové zprávy č. t041100. K bodu 7.* [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0.

KOPECKÝ, Josef. *Poslanci zrušili předkupní právo spoluvlastníků k převáděným podílům.* 12. 2. 2020 [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/snemovna-obcansky-zakona-predkupni-pravo-spoluvlastniku.A200212_092750_domaci_kop.

TOMEK, Pavel. Předkupní právo k nemovitosti se zásadně změní od 1. 7. 2020. 6. 4. 2020. [cit. 17. 4. 2020]. Dostupné z: https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-k-nemovitosti-se-zasadne-zmeni-od-1-7-2020/.

GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. *Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další)*. 11. 10. 2017 [cit. 9. 2. 2020]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2017-10-11_Info_k_danovemu_posouzeni_povinnosti_poskytovatelu_ubytovacich_sluzeb.pdf.

HELLER, Jakub. *Bez otisku prstu vstup zakázán. Radnice zaplatí Pražanům nové zámky proti Airbnb*. 6. 3. 2020 [cit. 11. 3. 2020]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/regiony/praha/hosty-airbnb-maji-zastavit-zamky-na-otisk-prstu/r~295100105f8e11eab115ac1f6b220ee8/.

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. 18. 12. 2013. [cit. 14. 3. 2020]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi.

KŘEČEK. Stanislav. *Může si právnická osoba najmout byt?* 18. 4. 2016. [cit. 5. 3. 2020]. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/muze-si-pravnicka-osoba-najmout-byt.

Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2019/1150 ze dne 20. června 2019 o podpoře spravedlnosti a transparentnosti pro podnikatelské uživatele online zprostředkovatelských služeb. EUR-Lex [online]. [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/HTML/?uri=CELEX:32019R1150&from=CS#d1e537-57-1.

3. Seznam použitých mezinárodních internetových zdrojů

O'SULLIVAN, Feargus. *Barcelona Finds a way to Control Its Airbnb Market*. 6. 6. 2018 [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://www.citylab.com/life/2018/06/barcelona-finds-a-way-to-control-its-airbnb-market/562187/.

KEYCAFE. Understanding Barcelona's Short-Term Rental Regulations. [cit. 2. 3. 2020]. Dostupné z: https://blog.keycafe.com/understanding-barcelonas-short-term-rental-regulations/.

O'SULLIVAN, Feargus. *Berlin Just Canceled its Airbnb Ban*. 23. 3. 2018 [cit. 4. 3. 2020]. Dostupné z: https://www.citylab.com/life/2018/03/berlin-airbnb-vacation-rental-regulation-law/556397/.

KEYCAFE. *Understanding Short-Term Rental Regulations in Paris*. 31. 5. 2019 [cit. 4. 3. 2020]. Dostupné z: https://medium.com/keycafe/understanding-short-term-rental-regulations-in-paris-f510aebc3408.

FISHMAN, Stephen. *What NYC tenants and landlords need to know about Airbnb and short-term rentals*. [cit. 4. 3. 2020]. Dostupné z: https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-airbnb-law-new-york-city.html.

4. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů.

Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.

Zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Zákon č. 565/1990 Sb., České národní rady o místních poplatcích.

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Zweckentfremdungsverbot-Gesetz-ZwVbG Vom 29. November 2013.

Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981.

New York State Multiple Dwelling Law.

Všeobecná deklarace lidských práv.

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech.

5. Seznam použité judikatury

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 32 Odo 1289/2005.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 447/2004.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 11. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4335/2008.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Slovenské socialistické republiky ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 57/71.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 23. dubna 1924, Rv I 226/24.

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 1. 8. 2013, sp. zn. 1 A 12/2012-34.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2939/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1733/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2824/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2296/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 26 Cdo 923/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze 25. 8. 1999, sp. zn. 2 Cdon 330/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 4/87.

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 14. 10. 2008, č. 70930/01, bod 67.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4498/2008.

Nález Ústavního soudu ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000.

Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. 231/2000 Sb.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 1. 6. 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

6. Odborné články

PRÁVNÍ ROZHLEDY 19/2019, s. lp. *Vláda schválila návrh novely zákona o místních poplatcích, kterým reaguje na problematiku tzv. „sdílené ekonomiky“* [cit. 9. 2. 2020].

BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ).* Právní rozhledy 3/2015, s. 77. [cit. 5. 3. 2020].

7. Seznam ostatních zdrojů

Osobní konzultace s právním oddělením na úřadu městské části Praha 1.

Vztah nájemce a pronajímatele ve srovnání se službou Airbnb

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce je zanalyzování materie nájmu dle obecných i zvláštních ustanovení Občanského zákoníku spolu s poukázáním na rozdílnou a dnes velice problematickou právní úpravu online služby Airbnb. Jelikož mají ustanovení o nájmu silně protekcionistickou povahu vůči nájemci, který je ve vztahu k pronajímateli slabší smluvní stranou, rozvádím i stěžejní práva a povinnosti každé ze smluvních stran. Základním pramenem diplomové práce je nejen Občanský zákoník spolu s dalšími vnitrostátními předpisy, které nám dnes již detailně upravují většinu institutů s nájmem souvisejících, ale i neopomenutelná zahraniční právní úprava, která je především v souvislosti se službou Airbnb velice zajímavým zdrojem inspirace pro budoucí vývoj nejen na území České republiky.

Vlastní text je rozdělen do pěti částí. První z nich definuje nájem dle obecných ustanovení Občanského zákoníku spolu s jeho podstatnými znaky, které tak umožňují snadnější pochopení speciální úpravy o nájmu bytu a domu. Také odpovídá na otázku, v jakých právních předpisech nalezneme jedno ze základních lidských práv, a to právo na bydlení.

Druhá část pojednává o online službě Airbnb, která je i nadále jedním z nejprobíranějších a nejaktuálnějších témat ve vztahu k bydlení a nájmu. Zaměřuje se na její právní zařazení, předmětné nařízení Evropské unie, stěžejní výhody i nevýhody této služby, postavení městské části Praha 1, která se s problémy této online platformy neustále potýká a návrhy právní úpravy spolu s uvedením právní úpravy zahraničních měst a jejich řešení.

Třetí část je věnována samotnému právnímu vztahu nájemce a pronajímatele. Skládá se z definic smluvních stran, jejich práv a povinností dle obecných i zvláštních ustanovení Občanského zákoníku, ale i z analýzy právní úpravy tzv. sousedského práva a předmětnou soudní judikaturou. Čtvrtá část je stejně jako třetí věnována právům a povinnostem smluvních stran, avšak nikoliv nájemce a pronajímatele, ale ubytovaného a ubytovatele, jakožto smluvních stran dle právní úpravy Airbnb.

Poslední část diplomové práce poskytuje výčet nejdůležitějších právních důvodů vedoucích ke skončení nájmu, jak dle obecných a zvláštních ustanovení Občanského zákoníku, tak i smlouvy o ubytování spolu s jejich odůvodněním a poukázáním na rozlišnost mezi jednotlivými ustanoveními.

Klíčová slova: [Nájem, Nájem bytu a domu, Airbnb]

The relationship between lessee and lessor compared to Airbnb service

Abstract

The aim of this diploma thesis is to analyze the legal aspects of lease pursuant to the general and special provisions of the Civil Code as well as to point out the different and currently ambiguous legislation of the Airbnb online service. As the lease provisions are strongly protectionist in relation to the lessee, who stands as a weaker party to the lessor, I also elaborate on the fundamental rights and obligations of each of the parties. Not only the Civil Code together with other national provisions, which now regulate in detail most institutes related to lease, represent a basic source of the diploma thesis, but also an unforgettable foreign legislation, which is especially with regard to the Airbnb service a very interesting source of inspiration for the future development not only in the Czech Republic.

The content itself is divided into five parts. The first of them defines the lease according to the general provisions of the Civil Code together with its essential characteristics, which thus enables an easier understanding of the special regulation of the residential lease. It also suggests in what legislation the housing right, as one of the fundamental human rights, can be found.

The second part reviews the Airbnb service, which remains one of the most discussed and up-to-date topics in relation to housing and lease. It focuses on its legal classification, the European Union regulation, the main advantages and disadvantages of this service, the position of the Prague 1 district, which is constantly struggling with issues related to this online platform, and possible solutions to this service from the legal point of view demonstrated on the regulation established in other world cities.

The third part is devoted to the legal relationship between the lessee and the lessor. It consists of the definitions of the contracting parties, their rights and obligations according to the general and special provisions of the Civil Code, but also of the analysis of legal regulation of the so-called neighborhood law and relevant case law. The fourth part discusses the rights and obligations of the contracting parties, however not those of the lessee and the lessor, but the accommodated and the host, as the contracting parties under the Airbnb regulation.

The last part of the thesis provides a list of the most relevant legal grounds for the termination of the lease, in accordance with both the general and special provisions of the Civil Code and the accommodation contract, together with their justification and it emphasizes the differences between these provisions.

Key words: [Lease, Residential lease, Airbnb]