

**Univerzita Karlova**  
Právnická fakulta

Diplomová práce

# **Nájem a podnájem bytu**

**2007**

**Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.**

**Eliška Ritterová**  
nám. Přemyslovců 10/23  
Nymburk, 288 02

### **Čestné prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala zcela samostatně a prameny, z kterých jsem čerpala, jsem uvedla, jak je ve vědecké práci obvyklé.

.....

# OBSAH

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2. NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ</b> .....	<b>2</b>
<b>3. PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU BYTU</b> .....	<b>5</b>
<b>4. POJEM BYTU</b> .....	<b>10</b>
<b>5. VZNIK NÁJMU BYTU</b> .....	<b>14</b>
5.1. SMLOUVA O NÁJMU BYTU.....	14
5.1.1. Obecné náležitosti.....	15
5.1.2. Obligatorní náležitosti.....	17
5.1.3. Písemná forma.....	19
5.1.4. Dočasnost.....	19
5.1.5. Kauce.....	20
5.2. JINÉ ZPŮSOBY VZNIKU NÁJMU BYTU.....	22
<b>6. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU</b> .....	<b>27</b>
6.1. PRÁVA PRONAJÍMATELE.....	27
6.1.1. Právo požadovat placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu.....	27
6.1.2. Právo požadovat přístup do bytu za účelem kontroly.....	28
6.1.3. Právo provádět stavební úpravy v bytě.....	28
6.1.4. Právo požadovat odstranění provedených úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele.....	29
6.1.5. Právo požadovat náhradu za závady a poškození, náhrada při provádění oprav.....	29
6.2. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE.....	30
6.2.1. Povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k bydlení.....	30
6.2.2. Povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.....	31
6.2.3. Povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.....	32
6.3. PRÁVA NÁJEMCE.....	33
6.3.1. Právo nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu.....	33
6.3.2. Právo požadovat provedení oprav a právo na náhradu nákladů.....	33

6.3.3.	Právo na přiměřenou slevu z nájemného.....	34
6.4.	POVINNOSTI NÁJEMCE.....	36
6.4.1.	Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.....	36
6.4.2.	Povinnost hradit drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou.....	36
6.4.3.	Povinnost řádně užívat byt a vytvářet prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.....	38
6.4.4.	Povinnost oznámit veškeré změny v počtu osob.....	39
6.4.5.	Povinnost oznámit potřebu oprav v bytě.....	40
6.4.6.	Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu.....	40
6.4.7.	Povinnost umožnit instalaci, údržbu, přístup k různým zařízením...40	
6.4.8.	Povinnost odstranit závady a poškození.....	41
6.4.9.	Povinnost odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele.....	41
<b>7.</b>	<b>NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S NÁJMEM BYTU.....</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>ZÁNİK NÁJMU BYTU.....</b>	<b>48</b>
8.1.	Dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem.....	49
8.2.	Uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán.....	50
8.3.	Zánik (zničení) bytu či bytového domu.....	50
8.4.	Splynutí osoby pronajímatele a nájemce.....	50
8.5.	Výpověď z nájmu bytu .....	51
8.5.1.	Výpověď ze strany nájemce.....	51
8.5.2.	Výpověď ze strany pronajímatele.....	52
8.6.	Skončení pracovního poměru.....	55
8.7.	Smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu.....	56
8.8.	Dohoda o výměně bytů.....	56
8.9.	Přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce či trvalým opuštěním domácnosti.....	57
8.10.	Změna vlastnického práva k bytovému domu či bytu.....	57
<b>9.</b>	<b>PODNÁJEM BYTU.....</b>	<b>59</b>
<b>10.</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>62</b>

<b>ODKAZY.....</b>	<b>65</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK A PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>67</b>
<b>SEZNAM LITERATURY.....</b>	<b>69</b>

# 1. ÚVOD

Téma mé diplomové práce zní „nájem a podnájem bytu“. Jde o poměrně složitou problematiku a pro většinu obyvatel České republiky velmi významnou, ať již vystupují v nájemním právním vztahu na straně nájemce či pronajímatele. Mezi těmito stranami závazkového právního vztahu často dochází k mnoha střetům, neboť jejich zájmy jsou rozdílné. Právní úprava nájmu a podnájmu bytů by měla zajistit předcházení těmto problémům, měla by být precizní a zároveň komplexní. S platnou právní úpravou úzce souvisí soudní judikatura, která svědčí jednoznačnému výkladu právních předpisů a sjednocuje rozhodování soudů. V roce 2006 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku, zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, která vnesla do právní úpravy nájmu bytu podstatné změny, a proto jí ve své práci věnuji zvýšenou pozornost.

Téma nájmu a podnájmu bytu je velmi obsáhlé a rozsah mé práce neumožňuje, abych se mohla detailně zabývat všemi souvisejícími právními vztahy a skutečnostmi. Zaměřím se tudíž na vymezení pojmu bytu, jakožto předmětu nájemního vztahu, dále na vznik nájmu bytu, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, zánik nájmu bytu a podnájem bytu. Stranou ponechávám problematiku společného nájmu bytu, přechodu nájmu bytu, která v důsledku novely z roku 2006 prošla určitými změnami a konečně oblast právní úpravy bytových náhrad a nájmu družstevního bytu.

Výraznou motivací výběru tématu mé diplomové práce byla soustavná aktuálnost řešení nájemních vztahů, nespokojenost obou stran vztahu s právní úpravou, popřípadě aplikací stávající právní úpravy. Neosobuji si ambici toto ve své práci vyřešit, můj cíl je skromnější – vyložit, popsat v důležitých souvislostech základní nájemní vztah, jeho předpoklady a aspekty fungování, eventuelně upozornit na kontroverzní či vágní právní ustanovení, rovněž z pohledu bouřlivého vývoje po roce 1989.

## 2. NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ

Nájem bytu je vedle vlastnického práva k domu (bytu) nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Právo nájmu bytu je samostatným právním důvodem bydlení, přestože je odvozeno od práva vlastníka domu (bytu). Projevem této samostatnosti je mimo jiné i okolnost, že nájemci přísluší obdobné právo na ochranu jako vlastníkovi (srov. § 126 odst. 2 obč. zák.); nájemce je též oprávněn k určitým dispozicím s právem nájmu (srov. např. § 715 obč. zák.) a pro případ jeho smrti dochází v zákonem stanovených případech k přechodu jeho práva na jiné osoby.

Nájem bytu je v občanském zákoníku koncipován jako nájem chráněný (§ 685 odst. 3 obč. zák.), což je dáno sociálním aspektem nájemního vztahu, neboť nájem bytu slouží k uspokojování základní lidské potřeby – potřeby bydlení.<sup>1</sup> Ochrana spočívá především v tom, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen způsobem a z důvodů taxativně stanovených zákonem; tato ustanovení jsou kogentní povahy. V některých případech lze učinit výpověď dokonce jen s přivolením soudu (srov. § 711 a 711a obč. zák.). Zákon přiznává nájemci pro tento způsob zániku nájemního vztahu právo na bytovou náhradu, až na stanovené výjimky (§ 712 obč. zák.). Zvláštní úprava nájmu bytu v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy je odůvodněna především koncepcí chráněného nájmu. Tuto filozofii přijal i Ústavní soud ČR, když návrh na zrušení zvláštní části občanského zákoníku o nájmu bytu svým rozhodnutím zamítl. Důsledkem této ochrany nájmu bytu je i zákonná konstrukce přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce nebo v případě, že nájemce opustí trvale společnou domácnost, na osoby zákonem určené bez ohledu na vůli pronajímatele.

Nájem bytu je vztahem dočasným, lze jej sjednat na dobu určitou i neurčitou. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou (srov. § 686 odst. 2 obč. zák.). Nájem bytu na dobu neurčitou ovšem není rovněž vztahem trvalým, neboť může být kdykoliv ukončen jednostranným právním úkonem, tzn. výpovědí některé ze smluvních stran.

Nájem je pojmově vztahem úplatným; úplata za nájem bytu se nazývá nájemné. Z principu regulace nájemného se vycházelo až do dne nabytí účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (účinnost 31.3. 2006), nyní se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li zákon nebo zvláštní právní předpis jinak (srov. § 696 odst. 1 obč. zák.). Je-li byt přenechán do užívání bezúplatně, pak se nejedná o nájem bytu a takto vzniklý právní vztah se řídí ustanovením § 659 a násl. obč. zák. o výpůjčce.

Bydlení je jednou za základních lidských potřeb, a proto ho upravuje i řada mezinárodních dokumentů v podobě zajištění práva na přiměřené bydlení. Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech z roku 1966 v čl. 11 stanoví, že signatářské státy uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek. Česká republika se k tomuto paktu připojila v červnu 1994. V Evropské sociální chartě Rady Evropy z roku 1961 v části I. je zakotven cíl členských států, a to dosažení podmínek, za kterých budou účinně naplňována práva a principy, v jejichž výčtu je pod položkou č. 31 právo každého na bydlení. Část II., čl. 31 citovaného mezinárodního dokumentu obsahuje klauzuli, podle které se státy zavazují, že přijmou opatření s cílem podporovat dostupnost bydlení přiměřené úrovně, s cílem předcházet bezdomovectví, a dále taková, která zajistí cenovou dostupnost bydlení pro ty, kteří nemají odpovídající prostředky. K tomuto dokumentu se Česká republika připojila v srpnu 1999. Z obou uvedených dokumentů vyplývá nejen mezinárodně uznávané právo na bydlení, popř. přiměřené bydlení, ale též závazek státu umožnit naplnění tohoto práva, tzn. vytvořit účinné nástroje, především v legislativní oblasti. Pro úplnost ještě uvádím Chartu organizace spojených národů, kapitolu IX., čl. 55 písm. a/, kde se OSN zavazuje podporovat zvyšování životní úrovně. Úmluva o právech dítěte publikovaná pod č. 104/1991 Sb., v čl. 16 odst. 1 říká, že dítě nesmí být vystaveno svévolnému zasahování do svého domova.

V právním kontextu je tak nutné chápat právo na bydlení jednak jako ochranu soukromého prostoru (např. před svévolným vystěhováním), jednak jako právo občana, aby stát vytvářel legislativní a potažmo ekonomické podmínky pro co nejširší možnost získání bytu. <sup>2</sup>



Od nájmu bytu je nutno odlišovat jiné právní důvody bydlení, na jejichž základě dochází k uspokojování základní lidské potřeby bydlení. Je jím např. podnájem bytu nebo jeho části, o kterém se podrobněji zmíním později, dále užívání bytu příslušníky domácnosti a právo odpovídající věcnému břemeni. Ve srovnání s právem vlastnickým či s právem nájmu bytu však mají tyto právní instituty pouze doplňující charakter. O nájem bytu se nejedná ani v případě, užívá-li byt vlastník domu (bytu), jehož oprávnění vyplývá z vlastnického práva (§ 123 obč. zák.). Právo nájmu nelze zřídit ani spoluvlastníkovi k bytu v domě, jehož je spoluvlastníkem. Také v tomto případě jeho právo užívat byt vyplývá z § 123 obč. zák. a je dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2104/99, C 587/7).<sup>3</sup>

### 3. PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU BYTU

Součástí našeho ústavního pořádku je Listina základních práv a svobod, uveřejněná pod č. 2/1993 Sb. Pro naši problematiku je významný především čl. 11 odst. 1 zaručující rovné vlastnické právo a odst. 3 zakazující zneužití vlastnictví. Listina základních práv a svobod zakotvuje i nedotknutelnost obydlí, domovní prohlídku jen na základě soudního příkazu (s určitými výjimkami), užívání obydlí pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti etc.

Základním pilířem právní úpravy nájmu bytu je občanský zákoník. Novela občanského zákoníku zákonem č. 501/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992 zrušila dřívější institut práva osobního užívání bytu a administrativní zasahování do vztahu mezi pronajímateli a nájemci bytů, které vyplývalo ze zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty; užívání bytu se tak změnilo na nájem bytu, přičemž právo bydlet v bytě zůstalo zachováno.

Obecná úprava nájmu je obsažena v sedmé hlavě, osmé části občanského zákoníku (§§ 663 - 674), zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytů jsou obsažena v čtvrtém oddílu, sedmé hlavě, osmé části občanského zákoníku (§§ 685 - 716). Hlavním důvodem této samostatné úpravy v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy je především povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu mají pak povahu norem speciálních (*lex specialis*) ve vztahu k obecné úpravě. Tato speciální úprava je v podstatě komplexní, což však neznamená, že by i pro nájem bytu byla zcela vyloučena aplikace obecných ustanovení. Obecná ustanovení lze ovšem aplikovat na právní vztah nájmu bytu jen tehdy, nestanoví-li zvláštní ustanovení o nájmu bytu jinak. Příkladem může být oprávnění pronajímatele požadovat přístup do bytu užívaného nájemcem za účelem kontroly (§ 665 odst. 2), vstup nabyvatele do právního postavení pronajímatele při změně vlastnictví domu nebo bytu (§ 680 odst. 2) či povinnost nájemce odevzdat byt při skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682).

V souvislosti s nájmem bytu je však třeba přihlížet i k dalším ustanovením občanského zákoníku, dle § 3 výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy, které jsou základním interpretačním pravidlem občanského zákoníku, jež má právě v oblasti

bytové velmi silné zastoupení, dále např. § 5, podle kterého může pověřený obecní úřad zakázat zásah do pokojného stavu nebo uložit obnovení předešlého stavu, §§ 7 - 9 upravující způsobilost k právům a právním úkonům fyzických osob, § 18 upravující způsobilost právnických osob, § 34 vymezující pojem a náležitosti právních úkonů. Ustanovení § 43 obsahuje obecné zásady a postup při uzavírání smluv, § 118 vymezuje předmět občanskoprávních vztahů a § 121 se týká se pojmu příslušenství bytu. Často se používá i § 415 a následující popisující odpovědnost za škodu a § 451 týkající se bezdůvodného obohacení. S účinností od 1.1. 2001 nelze opomenout ani § 52 a násl. občanského zákoníku upravující spotřebitelské smlouvy.

Právní úpravu podnájmu bytu (části bytu) obsahuje oddíl šestý, § 719.

Velmi významné změny doznal občanský zákoník přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona čl. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se zejména o tyto změny:

- nejdůležitější je změna obsahu § 711 týkajícího se výpovědních důvodů, kdy nadále § 711 odst. 2 písm. a) až e) vypočítává výpovědní důvody, ke kterým není třeba předchozího přivolení soudu, a nový § 711a odst. 1 písm. a) až d) vypočítává výpovědní důvody, ke kterým přivolení soudu naopak nutné je;
- dle novelizovaného § 689, odst. 2 je nájemce povinen oznámit pronajímateli všechny změny v počtu osob, které žijí s nájemcem, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; nesplnění této povinnosti je hrubým porušením nájemní smlouvy nájemcem dle § 711 odst. 2 písm. b);
- je-li dána výpověď dle § 711a, je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedohodl jinak (dříve se přiznávaly pouze rozsudkem);
- výpověď s poskytnutím přístřeší dostane nájemce služebního bytu, který přestal pro pronajímatele pracovat bez vážných důvodů, přičemž za vážné důvody se nově dle § 710 odst. 6 považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu nebo skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj jinou práci nemá a dále pak výpověď z důvodů organizačních změn (za těchto okolností se nájem uzavřený po dobu výkonu práce mění na nájem na dobu neurčitou);

- dle § 711a odst. 5, pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce uložit pronajímateli, aby nájemci hradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu 5-ti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu (toto ustanovení je relevantní vzhledem k situaci, kdy pronajímatelé u náhradních bytů požadují již tzv. tržní nájemné);
- dle novelizovaného § 706 osobami, na které přechází nájem bytu ze zákona poté, co žily s nájemcem v bytě v den smrti, zůstávají děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, přičemž vnuci byli přesunuti mezi další osoby, na které přechází nájem po tříletém soužití a péči o společnou domácnost; mezi tento okruh osob patří nově i registrovaní partneři (zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících předpisů); jde-li o vnuky nájemce, může soud rozhodnout, že na ně přechází nájem i pokud soužití 3 roky netrvalo;
- u cizích osob může nájem přejít jen tehdy, pokud se nájemce na bydlení těchto osob s pronajímatelem písemně dohodl, tzn. pronajímatel s tím písemně souhlasí; podmínka písemného souhlasu pronajímatele s bydlením dalších osob, podmiňující přechod nájmu, se vztahuje pouze na osoby, které se do bytu nájemce nastěhovaly po 1.4. 2006, na osoby bydlící s nájemcem v bytě před tímto datem se toto nevztahuje a písemný souhlas pronajímatele není podmínkou přechodu nájmu;
- dle § 686a je zakotveno právo pronajímatele požadovat při uzavírání nové nájemní smlouvy složení tzv. kauce, neboli prostředků k zajištění nájemného a jiných závazků souvisejících s nájmem; výše kauce ovšem nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na služby; tyto prostředky je pronajímatel oprávněn použít k úhradě závazků nájemce, jen pokud byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznané;
- pokud pronajímatel oprávněně čerpal kauci z důvodů uznaných zákonem, je nájemce povinen tyto prostředky do jednoho měsíce do původní výše

doplnit; po skončení nájmu je pronajímatel povinen tyto prostředky nájemci vrátit do 1 měsíce po vyklizení bytu, a to včetně úroků;

- nedoplnění kauce je považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce a je důvodem k výpovědi dle § 711 odst. 2 písm. b);
- nově dle § 686a odst. 6 na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu dle § 676 odst. 2;
- novelizovaný § 687 stanoví možnost, aby se pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě dohodli, že byt bude předán ve stavu, který není způsobilý k řádnému užívání a nájemce provede úpravy sám; mezi nájemcem a pronajímatelem musí dojít k dohodě o vzájemném vymezení práv a povinností.

Dalším z pramenů právní úpravy nájmu bytu je zákon č. 102/1992 Sb., který upravuje proces zajišťování bytových náhrad a vymezuje některé zvláštní kategorie bytů. Z hlediska ochrany práv vyplývajících z nájemních vztahů v občanském soudním řízení je významný zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je důležitý především pro svá ustanovení upravující vztahy v družstvu a na jeho základě vydané stanovy jednotlivých bytových družstev.

Problematiky nájmu bytu se týkají i některé právní předpisy správního práva. Jde především o zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007, a vyhlášku č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Z jiných právních odvětví je to zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů (např. ustanovení o porušování domovní svobody nebo o neoprávněném zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru) a zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů (např. ustanovení týkající se domovní prohlídky, prohlídky jiných prostor včetně vstupu do obydlí a jiných prostor).

Úpravu nájmu bytu nalezneme i v podzákoných normách, zejména v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, upravující (mimo jiné) rozsah povinností nájemce ve vztahu k údržbě bytu, dále v nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a ve vyhlášce č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených

v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Významné jsou i obecně závazné vyhlášky obcí vydané v mezích jejich působnosti.

1. května 2004 vstoupila v platnost Smlouva o přistoupení České republiky a dalších zemí k Evropské unii, čímž se Česká republika stala členským státem Evropské unie. Tímto okamžikem se součástí právního řádu České republiky stala všechna ustanovení zakládacích smluv a veškeré platné právní akty přijaté orgány Společenství. Problematika práva na bydlení není obsažena v zakládacích smlouvách, ty obsahují pouze právní základ úpravy lidských práv, který je dále rozvíjen judikaturou Evropského soudního dvora. Úpravu této problematiky nalezneme například v Chartě základních lidských práv Evropské unie, přijaté Evropskou radou v prosinci roku 2000, jež kodifikuje existující systém lidských práv vytvořený Evropským soudním dvorem s přihlédnutím k ústavním tradicím členských států a rozvoji společnosti.<sup>4</sup>

Je tudíž zřejmé, že náš právní řád poskytuje poměrně obsáhlou úpravu v oblasti bydlení, z čehož právo na ochranu obydlí je jedním z předních práv, ke kterému je třeba přiřadit i ochranu nájemců bytů.

## 4. POJEM BYTU

Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty; předmětem mohou být též byty nebo nebytové prostory (§ 118 odst. 1 a 2 obč. zák.). Byt je předmětem právního vztahu nájmu bytu upraveného v ustanovení § 685 a násl. obč. zák. Občanský zákoník sám pojem bytu nevymezuje a obecně platnou legální definici daného pojmu nepodává ani žádný jiný platný právní předpis. Dříve pojem obecně definoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

Některé zvláštní právní předpisy pojem byt vymezují, nicméně pouze pro svou specifickou působnost. Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v § 3 písm. h) stanoví, že byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Požadavku bytu vyhovuje soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří určitý samostatný celek. V souladu s účelovým určením bytu jako místností určených k bydlení je třeba, aby obsahoval především místnosti, které jsou k tomuto účelu způsobilé, tj. obytné místnosti.<sup>5</sup> Dle § 3 písm. i) citované vyhlášky je obytnou místností část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>. Všeobecné požadavky na obytnou místnost jsou stanoveny rovněž v ustanovení § 22 odst. 3 a 4, § 23 odst. 2 a § 24 citované vyhlášky. ZoVB v § 2 písm. b) byt definuje jako místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

K dosažení jednotného vymezení pojmu bytu nám tudíž slouží částečně definice ve zvláštních právních předpisech a neméně či především vymezení v soudní judikatuře (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdn 1010/1997, sp. zn. 26 Cdo 400/2000 a další). Závěrem lze shrnout, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů podle § 118 odstavce 2, konkrétně pro účely nájmu bytu, je soubor místností, popř. i jednotlivá obytná místnost, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro určení

bytu se tak stává právní stav založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, popřípadě o změně účelu užívání. Naproti tomu zůstává nerozhodným faktický stav užívání bytu anebo vůle účastníků nájemní smlouvy. Byli proto stavebním úřadem již v tomto směru pravomocně rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 OSŘ).<sup>6</sup>

Nastane-li případ, kdy nejsou zachovány doklady, ze kterých by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (srov. § 125 odst. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Byt neztrácí svůj charakter ani tehdy, když je jako celek či jen jeho část užíván k nebytovým účelům bez ohledu na to, zda v rozporu s vůlí majitele bytu či bez schválení příslušného správního orgánu.<sup>7</sup>

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 odst. 2 obč. zák.). Příslušenstvím bytu jsou pouze takové místnosti a prostory, které slouží k bydlení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 450/2003, C 2045/26). Za příslušenství bytu nelze považovat garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 2340/1999).

Vedlejší místnosti jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody (včetně toho, který je umístěn mimo byt, avšak je společný pro více bytů), dále spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně...

Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, půda, prádelna, dřevník, kolna...

O byt se může jednat i tehdy, nemá-li samostatné příslušenství. I zde je však třeba, aby byl splněn základní požadavek, tj. způsobilost takového bytu k trvalému bydlení, z čehož plyne, že minimálně částečné základní příslušenství by mělo být společné více bytům.

Příslušenství věci tvoří samostatný předmět občanskoprávního vztahu (§ 121 odst. 1 obč. zák.), ovšem příslušenství bytu sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.



To znamená, že § 121 odst. 2 obč. zák. tvoří ius speciále k § 121 odst. 1 obč. zák.

Právní vztah nájmu bytu zpravidla trvá po velmi dlouhou dobu a často navazuje na předchozí nájem bytu, např. v důsledku přechodu nájmu smrtí původního nájemce bytu, a proto je rozhodující charakter pronajatých prostor jako bytových ke dni vzniku práva nájmu bytu.<sup>8</sup>

Byty se obvykle nacházejí ve stavbách pro bydlení, kterými jsou například bytové domy či rodinné domy. Tomuto požadavku tedy nebudou vyhovovat stavby kolaudované jako stavby pro individuální rekreaci, kterými jsou rekreační domky, chaty, chalupy či zahrádkářské chaty nebo stavby, u nichž došlo následně v souladu se stavebními předpisy ke změně účelu užívání (např. na rekreační chatu). Případný pronájem místností, v nich se nacházejících, by se neřídil ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytů, nýbrž obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě (§ 663 a násl. obč. zák.), z čehož plyne, že tento právní vztah nemá povahu chráněného nájmu. Není vyloučeno, aby jako byt byly kolaudovány i místnosti nacházející se v jiných objektech jako tomu je například u některých služebních bytů (srov. § 7 odst. 1 písm. a) zákona 102/1992 Sb.).<sup>9</sup>

Pojem bytu v sobě zahrnuje i další druhy bytů, ke kterým se váží určité specifické vlastnosti, které ovlivňují právní režim vztahů, jejichž předmětem tento byt je. Jde o byty družstevní, služební, zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Dle soudní judikatury se družstevním bytem rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům (srov. Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek vydávaná Nejvyšším soudem R 12/2001). Družstevními byty jsou tedy byty v domech bývalých stavebních bytových družstev, byty v domech bývalých lidových bytových družstev a byty v nově vzniklých družstvech, kde předmět činnosti družstva spočívá v zabezpečování bytových potřeb jeho členů.

Zákon č. 102/1992 Sb. stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek u nich lze uzavřít nájemní smlouvu. Služební byty slouží k zajišťování prací vykonávaných

nájemcem ve prospěch pronajímatele a dle § 7 citovaného zákona je lze rozdělit do 3 skupin:

- byty v domech, případně jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz těchto objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání;
- byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků;
- byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Ministerstva vnitra ČR a příslušníků Sboru hradní policie, Policie ČR a Vězeňské služby ČR.

Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob (§ 9 zákona č. 102/1992 Sb.).

Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany (§ 10 zákona č. 102/1992 Sb.).

## 5. VZNIK NÁJMU BYTU

Právní vztah nájmu bytu vzniká pouze z důvodů upravených zákonem. Za základní způsob vzniku daného vztahu považuje občanský zákoník nájemní smlouvu (§ 685 odst. 1 obč. zák.). Nájem bytu může dále vzniknout přímo ze zákona (ex lege), nastane-li určitá právní skutečnost, s níž zákon vznik daného vztahu spojuje.<sup>10</sup>

### 5.1 SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Uzavření nájemní smlouvy je dvoustranným právním úkonem, na základě kterého jedna strana (pronajímatel) přenechává druhé straně (nájemci) za úplatu (nájemné) právo dočasně užívat byt, a to buď na dobu určitou (ať již omezenou časově, popř. splněním nějakého účelu) nebo na dobu neurčitou.

Nájemní právní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy, tzn. jakmile se pronajímatel a nájemce shodnou na jejím obsahu. Smlouva o nájmu bytu je upravena v ustanoveních §§ 685 - 686 obč. zák. a musí vyhovovat nejen obecným náležitostem právních úkonů (§ 34 a násl. obč. zák.), ale též náležitostem stanoveným v § 686 odst. 1 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2848/99, C 100/2).

Smlouvu o nájmu družstevního bytu lze platně uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva a ve shodě s občanským zákoníkem. Stanovy bytového družstva mohou s účinností od 31. 3. 2006 podmiňovat uzavření nájemní smlouvy určitými podmínkami, které mohou být výjimečně neplatné jen, pokud by se přičily dobrým mravům ve smyslu § 39 obč. zák. Je-li nájemce bytu současně členem bytového družstva, použijí se ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů. O nájmu ovšem nelze mluvit u členů družstva, kteří užívají byt, jehož jsou vlastníky.

Smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v § 7 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 102/1992 Sb. lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.

Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil (§ 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.).

Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil nebo jeho právního nástupce (§ 10 zákona č. 102/1992 Sb.)

Pojmovými znaky obecné nájemní smlouvy jsou přenechání práva užívání věci (tzn., že pronajímatel poskytuje nájemci možnost, v rozsahu daném nájemní smlouvou, aby věc užíval; jedná se de facto o účel nájmu), dále specifikace věci, popřípadě jejího příslušenství, jakož i rozsahu užívání a dočasnost a úplatnost.

Nájemní smlouvu lze uzavřít jen ohledně bytu, k němuž nesvědčí nájemní právo jiné osobě. Smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 120/96, SJ 10/1998, příloha).

### **5.1.1 Obecné náležitosti**

Obecnými náležitostmi nájemní smlouvy se rozumí náležitosti vyžadované občanským zákoníkem pro právní úkony.

Projev vůle pronajímatele a nájemce musí směřovat k vyvolání právních následků, které zákon s tímto projevem vůle spojuje (§ 34 obč. zák.), tzn. k uzavření smlouvy o nájmu bytu. Tento projev vůle musí být učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Nedostatek vážnosti a svobody vůle (vyjma tísně) má za následek absolutní neplatnost nájemní smlouvy. Došlo-li k uzavření nájemní smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, lze od ní odstoupit (§ 49 obč. zák.). Neurčitost právního úkonu může mít za následek neplatnost jen v případě, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevít (srov. § 37 odst. 1 obč. zák.). Neplatnost nájemní smlouvy ovšem nezpůsobují chyby v psaní a počtech, je-li jejich význam nepochybný (§ 37 odst. 3 obč. zák.). Relativní neplatnosti se lze dovolávat také tehdy, byla-li některým z účastníků nájemní smlouva uzavřena v omylu. Dle § 49a obč. zák. je právní úkon neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl

touto osobou vyvolán úmyslně. Co se týče předmětu nájemní smlouvy, nesmí se jednat o plnění nemožné, jinak by byla smlouva neplatná.

Nájemní smlouva nesmí být svým obsahem nebo účelem contra lege (odporovat zákonu), in fraudem legis (obcházet zákon) ani contra bonos mores (příčít se dobrým mravům), jinak by byla absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.)

Smluvními stranami nájemní smlouvy jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatelem bytu je vlastník bytu (domu), resp. osoba vykonávající právo obdobné právu vlastnickému (např. právo hospodaření s majetkem státu); nájemcem může být kterákoli fyzická či právnická osoba odlišná od vlastníka bytu (domu).

Nájemní smlouvu lze platně uzavřít pouze tehdy, jsou-li pronajímatel i nájemce způsobilý k právním úkonům (srov. § 38 odst. 1 obč. zák.). Absolutně neplatná by byla nájemní smlouva uzavřená osobou jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou (srov. § 38 odst. 2 obč. zák.). Vystupuje-li na straně pronajímatele osoba, která nemá plnou způsobilost k právním úkonům (např. nezletilé dítě, osoba s omezenou způsobilostí k právním úkonům), pak se aplikuje § 28 obč. zák., dle něhož zákonný zástupce takovéto osoby potřebuje při správě jejího majetku k nakládání s ním souhlas soudu, nejde-li o běžnou záležitost. Uzavření nájemní smlouvy nelze považovat za běžnou záležitost, a je proto nutné, aby takovýto úkon, učiněný prostřednictvím zákonného zástupce, byl schválen soudem.

Pronajímatel i nájemce se mohou nechat při uzavírání nájemní smlouvy zastoupit zmocněncem na základě plné moci (§ 31 obč. zák.). Obecná plná moc opravňuje zmocněnce ke všem právním úkonům s výjimkou těch, které vyžadují zvláštní plnou moc. Zvláštní plná moc opravňuje zmocněnce k určitému úkonu nebo k právnímu úkonu určitého druhu. Byl-li zmocněnec zmocněn pouze k právním úkonům spojeným se správou a prodejem domu zmocnitele, pak i takto vymezený rozsah zmocnění v sobě zahrnuje zmocnění k uzavření nájemní smlouvy ohledně bytu v domě (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 356/2000). Zákon stanoví obligatorně pro smlouvu o nájmu bytu písemnou formu (§ 686 odst. 1 obč. zák.), tudíž i plná moc by měla mít v těchto případech písemnou formu (§ 31 odst. 4 obč. zák.). Zastoupení na základě plné moci se bude zřejmě týkat převážně právnické osoby jako smluvní strany.

## 5.1.2 Obligatorní náležitosti

Smlouva o nájmu bytu musí vedle obecných náležitostí právního úkonu splňovat i požadavky stanovené § 686 odst. 1 obč. zák., tj. musí obsahovat podstatné obsahové náležitosti, jinak by byla absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.).

Podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou:

- 1) označení bytu a jeho příslušenství
- 2) rozsah jejich užívání
- 3) způsob výpočtu nájemného, jakož i úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši

### ad 1) označení bytu a jeho příslušenství

Označení bytu a jeho příslušenství musí být natolik určité, aby nebylo možné zaměnit pronajatý byt s jiným bytem, přičemž určitost musí vyplývat ze samotné smlouvy o nájmu bytu. Vymezení bytu zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností, popřípadě jednotlivá místnost, jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení. Hlavní identifikační znaky bytu jsou číslo bytu, podlaží, ve kterém se byt nachází, jeho velikost, kategorie, počet obytných místností a kuchyně a samozřejmě označení domu, ulice a obce. Ve smlouvě je vhodné také uvést velikost bytu co do podlahové plochy, popsat vybavení bytu a celkový stav bytu. Analogicky lze totéž požadovat, pokud jde o příslušenství bytu.

### ad 2) rozsah užívání bytu a jeho příslušenství

Rozsahem užívání bytu se rozumí, zda je přenechán určité osobě do výlučného užívání jako výlučnému nájemci bytu nebo do společného užívání s jinými osobami jako společným nájemcům, případně do užívání omezeného právem jiných osob odlišných od nájemce bytu.

Vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě je třeba rozumět takové ujednání, z něhož lze dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat ve smlouvě vymezený byt a jeho příslušenství.

Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě lze dostát i tak, že nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně, tj. aniž by mu v tom bránila práva jiných osob (např. ostatních nájemců bytů v domě).<sup>11</sup>

Byt lze používat v zásadě pouze k bydlení (v souladu s kolaudačním rozhodnutím), výjimečně ho lze používat i k jiným účelům než k bydlení. V takových případech je však nutný souhlas pronajímatele, který nelze nahradit soudním rozhodnutím, a dále souhlas orgánu státní správy, primárně stavebního úřadu, který může vydat souhlas ke změně účelu užívání, neboli „rekolaudaci“. Nebyl-li souhlas udělen, lze to považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy se sankcí možné výpovědi nájemního vztahu bez přivolení soudu (srov. § 711 odst. 2 písem. b) obč. zák.).

### **ad 3) způsob výpočtu nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu nebo jejich výše**

Nájemní smlouva nemusí obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad, postačí, aby byl dostatečně určitě uveden způsob jejich výpočtu. Výše nájemného (způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (způsob jejího výpočtu) představují přitom samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu, tomu také musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě (usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, C 626/8). Způsobem výpočtu úhrad za plnění spojených s užíváním bytu je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžitě částce.

V souvislosti s dohodou o výši úhrady za tato plnění (způsobu jejich výpočtu) lze v nájemní smlouvě dohodnout i jejich splatnost.<sup>12</sup> Pokud pronajímatel požaduje placení záloh, je nutné povinnost upravit ve smlouvě, a to včetně povinnosti jejich vyúčtování.

Dohoda o nájemném nemůže být jednostranně měněna, pokud to zvláštní předpis nestanoví nebo pokud se tak smluvní strany nedohodly.

### 5.1.3 Písemná forma

Nájemní smlouvy uzavřené po 1.1. 1995 musí mít písemnou formu (§ 686 odst. 1 obč. zák., § 40 odst. 1 obč. zák.) pod sankcí absolutní neplatnosti. Ratio legis této nové úpravy bylo předcházet tímto způsobem leckdy velmi obtížnému zjišťování obsahu nájemních smluv v soudních sporech.

Dle přechodných ustanovení občanského zákoníku, konkrétně § 879b odst. 1, smlouvy o nájmu bytů uzavřené platně před 1.1. 1995 i v jiné než písemné formě (tj. ústně nebo konkludentně) jsou platné i nadále v souladu s principem ochrany nabytých práv (*iura quaestia*). Uzavření takové smlouvy zpravidla dokazují skutečnosti jako je zápis o smlouvě o nájmu bytu obsahující obligatorní náležitosti, předání a převzetí vyklizeného bytu do nájmu pronajímatelem nájemci (včetně klíčů od bytu, domu, poštovní schránky), nerušené užívání bytu nájemcem po předání vyklizeného bytu pronajímatelem s dodávkou a odběrem plnění poskytovaných s užíváním bytu, pravidelné předepisování a placení nájemného nájemcem, odpovídajícího sjednanému či regulovanému nájemnému a jejich přebíráním pronajímatelem bez jakýchkoli výhrad etc.

Písemnou formu musí mít i změna písemně uzavřené nájemní smlouvy (§ 40 odst. 2 obč. zák.).

### 5.1.4. Dočasnost

Nájemní smlouva může být uzavřena buď na dobu přesně ve smlouvě určenou nebo na dobu neurčitou. Ujednání o době trvání nájmu bytu musí vyhovovat požadavku určitosti právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1127/99, C 167/2), jinak způsob stanovení doby trvání nájmu není konkrétně určen. Vymezit dobu trvání lze především uvedením přesného data nebo stanovením doby podle dnů, týdnů, měsíců nebo let. Za smlouvu na dobu určitou však bude třeba považovat i takovou dohodu pronajímatele a nájemce o délce nájmu, která sice nebude přesně stanovena číselným údajem, ale bude objektivně dostatečně určitelná (např. bude-li nájemní smlouva sjednána na dobu odchodu nájemce do důchodu, na dobu trvání základní vojenské služby, do návratu nájemce ze služební cesty do zahraničí, popřípadě i na dobu života



nájemce). Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele (§ 685 odst. 1 obč. zák.). Ovšem byla-li smlouva o nájmu bytu sjednána na dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, není tím založen nájem na dobu určitou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1091/2001).

Obsahuje-li smlouva o nájmu bytu dva navzájem si odporující údaje o době, na kterou je nájem sjednáván, je takto vyjádřené ujednání neplatné pro nesrozumitelnost.

Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2 obč. zák.). Neurčitost ujednání o době trvání nájmu má také za následek uplatnění této právní domněnky. Tato vyvratitelná právní domněnka má své opodstatnění vzhledem k naprosté nutnosti, aby smlouva jasně řešila dobu nájmu.

Do úpravy prolongace nájmu bytu výrazně zasáhla novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb. Dle § 686a odst. 6 obč. zák. na nájem bytu nelze použít obecné ustanovení o prodloužení nájmu. Tímto ustanovením je § 676 odst. 2, který stanoví, že užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně; nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Nájem bytu tedy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Projeví-li obě strany zájem na dalším trvání nájemního vztahu, mohou buď uzavřít novou nájemní smlouvu, jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, nebo se mohou dohodnout na obnovení smlouvy v dodatku k smlouvě původní.

### **5.1.5. Kauce**

Ustanovení § 544 a násl. obč. zák. o zajištění závazků se ukázala v praxi jako příliš obecná a ve svých důsledcích a pro účely zajištění závazků nájemce vůči pronajímateli nájmu bytu nedostatečná, proto byla tato ustanovení novelou občanského zákoníku, obsaženou v zákoně č. 107/2006 Sb., specificky doplněna

v § 686a. Tímto doplněním se umožňuje pronajímateli bytu vyrovnat jeho dosud nevyvážené postavení v nájemním vztahu k nájemci.

Ustanovení § 686a odst. 1 obč. zák. stanoví, že pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Složené peněžní prostředky je pronajímatel povinen uložit na zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu. Náklady spojené s vedením účtu nese pronajímatel jako majitel účtu.

Výše nájemcem složených peněžních prostředků nesmí dle zákona přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (§ 686a odst. 2 obč. zák.). Lze však usuzovat, že tento zákonný požadavek se vztahuje jen na případy, kdy si strany nájemní smlouvy nedohodly něco jiného.

Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít jen k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem a nebo nájemcem písemně uznaných. Pouze takto vzniklé a taxativně stanovené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti své pohledávce na vrácení nájemného a dalších úhrad dle § 686a odst. 1 (srov. § 686a odst. 3 obč. zák.).

Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce (§ 686a odst. 3). Počátek této jednoměsíční lhůty bude zřejmě den, kdy pronajímatel nájemci sdělí, že došlo k čerpání kauce ze strany pronajímatele. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem dle § 711 odst. 2 písm. b) – tj. výpovědní důvod bez přivolení soudu.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci (např. původní nájemce si mezitím vyměnil byt) složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány dle odst. 3, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli (srov. § 686a odst. 4 obč. zák.). Příslušenstvím pohledávky dle § 121 odst. 3 obč. zák. jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejich uplatněním; v tomto případě přicházejí v úvahu především úroky z prodlení. Pokud

jde o úroky, muselo by jít v zásadě o úroky smluvené mezi nájemcem a pronajímatelem.

S ohledem na to, že se pohybujeme v soukromém právu, kde platí zásada „co není zakázáno, je dovoleno“, je zjevné, že tím není omezena možnost pronajímatele požadovat jiné formy zajištění závazků nájemce. V souladu se zásadou smluvní volnosti je tedy pronajímatel v zásadě oprávněn požadovat v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy vše, co není v rozporu se zákonem či dobrými mravy.<sup>13</sup>

## 5.2 JINÉ ZPŮSOBY VZNIKU NÁJMU BYTU

Občanský zákoník upravuje vedle smlouvy o nájmu bytu i jiné způsoby vzniku nájmu. Nájem bytu v těchto případech vzniká přímo ze zákona (ex lege), nastane-li právní skutečnost zákonem stanovená.

V úvahu přicházejí tyto skutečnosti:

- 1) uzavření manželství s nájemcem bytu
- 2) smrt nájemce bytu
- 3) trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu
- 4) dohoda o výměně bytu
- 5) dohoda o společném nájmu bytu uzavřená na základě ustanovení § 700 odst. 2 obč. zák.
- 6) transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu dle § 871 obč. zák.

Tyto skutečnosti vedou již samy o sobě ke vzniku nájemního vztahu a není třeba, aby byla ještě navíc uzavírána nájemní smlouva.

### **ad 1) uzavření manželství s nájemcem bytu (§ 704 obč. zák.)**

Byl-li jeden z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne uzavřením manželství oběma manželům společný nájem bytu. V tomto případě nemusí být splněna podmínka trvalého soužití manželů jako při vzniku společného nájmu bytu manželů dle § 703 obč. zák. ani vedení společné domácnosti manželi

v bytě, jehož se právo společného nájmu týká. Ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. je kogentní povahy, takže vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili smlouvou svá práva a povinnosti odlišně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 327/2000). Způsob vzniku společného nájmu může mít význam při rozhodování soudu o tom, kdo bude po rozvodu výlučným nájemcem bytu (§ 705 odst. 2 obč. zák.).

Společný nájem bytu manžely nevzniká u bytů služebních, bytů zvláštního určení, bytů v domech zvláštního určení a bytů ve vlastnictví jednoho či obou manželů, může tudíž vzniknout u bytů obecních, státních, družstevních a v domech soukromých vlastníků.

## **ad 2) smrt nájemce bytu (§ 706 a § 707 obč. zák.)**

Přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, se změnila i některá ustanovení občanského zákoníku, týkající se přechodu nájmu bytu. Důležitá změna spočívá v okruhu osob, na které ze zákona přechází nájem bytu po smrti nájemce.

Nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, pak se stávají nájemci, eventuelně společnými nájemci, jeho děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha; výčet těchto osob je taxativní. Tyto osoby však musí pro přechod nájmu splnit dvě podmínky, a to prokázat, že s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a že nemají vlastní byt. Pojem společné domácnosti je právní praxí vykládán volněji, než by odpovídalo výkladu tohoto pojmu dle § 115 obč. zák., tzn. že se nevyžaduje, aby tyto osoby společně uhrazovaly náklady na své potřeby. Pro splnění podmínky trvalého soužití nestačí pouhé návštěvy, příležitostná pomoc v domácnosti či nahlášení k trvalému pobytu. Mít „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1 věta první obč. zák. znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 59/1996, SJ č. 34/1999). Toto právo přechází na právní nástupce zemřelého nájemce nezávisle na dědění dnem smrti zůstavitele.

Nájemci, eventuelně společnými nájemci, se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Pojem společné domácnosti je zde vykládán právní praxí v souladu s § 115 obč. zák. Odkázanost

výživou nemusí vyplývat z vyživovací povinnosti. Dále zákon stanoví, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že vnuci nájemce se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo 3 roky. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby tento právní režim pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli. Dle citovaného zákona č. 107/2006 Sb. tak nově u cizích osob, nikoli u přímých příbuzných, může nájem přejít jen tehdy, pokud se nájemce na bydlení těchto osob s pronajímatelem písemně dohodl či pronajímatel písemně souhlasil. Podmínka písemného souhlasu pronajímatele se nevztahuje na příbuzné v řadě přímé, včetně vnuků, a na osoby, které se do bytu nájemce nastěhovaly před 1.4. 2006.

Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu (mimo bytů družstevních), stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

Přechod nájmu dle obou citovaných ustanovení občanského zákoníku je vyloučen u bytů služebních, bytů zvláštního určení a u bytů v domech zvláštního určení.

### **ad 3) trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu (§ 708 obč. zák.)**

Ustanovení § 708 obč. zák. stanoví, že ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost. Trvalé opuštění domácnosti má zde tudíž stejné důsledky jako smrt nájemce. Pojem společné domácnosti se bude řídit výkladem ustanovení § 115 obč. zák.

Tato úprava platí pro případ, kdy opustí trvale společnou domácnost výlučný nájemce. Trvalé opuštění společné domácnosti musí být výrazem svobodné vůle nájemce, uvážené a zcela zřetelné. Lze na ně usoudit i z konkrétního konkludentního jednání, které nevzbuzuje pochybnosti o úmyslu nájemce. Nejčastěji jde o odstěhování za účelem založení nové domácnosti, odstěhování rodičů do nového bytu mimo obec původního pracoviště atd. Odhlášení z trvalého pobytu má evidenční charakter, a je proto jen podpůrným důkazem.<sup>14</sup>

Trvalým opuštěním společné domácnosti se obecně rozumí jednání vedené úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit. Právní následky tohoto jednání nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. Nelze vyloučit situaci, že nájemce úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme až po odchodu ze společné domácnosti, nebo že vůli trvale opustit

společnou domácnost nerealizuje v jednom časovém rozmezí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 396/2001).

Tyto zásady nelze aplikovat na byty družstevní, byty služební, na byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

#### **ad 4) dohoda o výměně bytu (§ 715 obč. zák.)**

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele. Podmínkou aplikace tohoto ustanovení je, že alespoň jeden z vyměňovaných bytů je užíván na základě nájmu; k dalším postačí jiné neodvozené právo. Dohoda by měla být doprovázena vypořádáním původního nájemního vztahu.

Realizací dohody o výměně bytu vstupují účastníci dohody (nájemci) do nájemního vztahu, založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem směřovaného bytu; podmínkou vzniku nájemního vztahu k výměnou získanému bytu tak není uzavření nové nájemní smlouvy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1230/99). Dohoda o výměně bytu je v podstatě dohodou o změně závazkového vztahu v subjektech; zároveň jde o postoupení práva (užívat byt), jakož i převod závazku (platit nájemné) – v teorii se tento proces nazývá postoupení smlouvy.

#### **ad 5) dohoda o společném nájmu bytu uzavřená na základě ustanovení § 700 odst. 2 obč. zák.**

Byt může být ve společném nájmu více osob (srov. § 700 odst. 1 obč. zák.). Společný nájem může vzniknout přímo při uzavírání nájemní smlouvy, kdy na straně nájemce vystupuje více subjektů, nebo po vzniku nájemního poměru, a to dohodou mezi původním nájemcem, další osobou (novým nájemcem) a pronajímatelem.

Právo společného nájmu nemůže vzniknout k družstevnímu bytu vyjma manželů.

**ad 6) transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu dle § 871 obč. zák.**

Institut nájmu bytu v podobě upravené v ustanovení § 685 a násl. obč. zák. se stal součástí našeho právního řádu na základě zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Citovaným zákonem byla (s účinností k 1.1. 1992) zrušena ustanovení části třetí, hlavy první občanského zákoníku o osobním užívání bytu, rovněž jako ustanovení § 390, § 391 a § 393 obč. zák., upravující užívací vztahy vzniklé na základě dohody o přenechání bytu v rodinném domku a v domě v soukromém vlastnictví, na něž se přiměřeně vztahovala úprava osobního užívání bytu. Podle uvedeného ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. se přímo ze zákona (účinností zákona č. 509/1991 Sb.) změnilo stávající právo osobního užívání bytu na nájem bytu. Vzhledem k tomu, že právní vztah osobního užívání bytu byl pojmově vztahem časově neomezeným, došlo k transformaci na nájemní vztah na dobu neurčitou.<sup>15</sup>

Předpokladem přeměny práva osobního užívání bytu na nájem bytu ve smyslu ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. byla skutečnost, že ke dni účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., právo osobního užívání trvalo – existovalo (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1330/97, SJ 11/1999).

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU**

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, tvořící obsah nájemního vztahu, upravuje zejména občanský zákoník, předpisy s ním související a konkrétní nájemní smlouva, kterou mezi sebou strany nájemního vztahu uzavírají. Platnou právní úpravu v občanském zákoníku nalezneme v ustanoveních §§ 687 – 699, přičemž §§ 696 – 699 se týkají nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. V některých případech lze použít i obecná ustanovení o nájmu v ustanoveních §§ 663 a násl. Tato ustanovení mají převážně kogentní povahu, takže jsou pro účastníky daného právního vztahu závazná a nemohou se od nich odchýlit. Práva a povinnosti obou subjektů zpravidla navzájem korespondují, tj. právu jednoho subjektu odpovídá povinnost subjektu druhého a naopak.

Některé povinnosti nájemce jsou stále ještě stanoveny v platných domovních řádech, které obce (dříve národní výbory) vydávaly před 1. lednem 1992 podle občanského zákoníku. V současné době již obce zmocnění pro vydání takové úpravy nemají, nicméně mohou vydávat obecně závazné vyhlášky ve věcech samostatné působnosti (např. otevírání a zavírání domu, dodržování řádu pro umístování domovního odpadu, dodržování protipožárních opatření apod.). Podrobnosti obsažené dříve v domovních řádech, které nemají veřejnoprávní charakter (například užívání společných prostor domu či užívání služeb), by nadále měly být upraveny přímo v jednotlivých nájemních smlouvách, případně v zásadách o užívání obecních bytů, platných pouze pro obecní bytový fond.

### **6. 1 PRÁVA PRONAJÍMATELE**

#### **6.1.1. Právo požadovat placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu**

Bližší viz kapitola 7.



### **6.1.2. Právo požadovat přístup do bytu za účelem kontroly**

Ze samotné povahy vlastnictví věci vyplývá i právo kontroly řádného užívání předmětu vlastnictví nájemcem, a tak i pronajímatel bytu je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda je byt užíván řádně (srov. § 665 odst. 1 obč. zák.). Nejprve však musí pronajímatel v dostatečném časovém předstihu upozornit nájemce, že má v úmyslu zkontrolovat způsob užívání bytu, včetně jeho stavu a pokusit se s ním sjednat termín prohlídky; musí tedy respektovat práva nájemce na soukromí, trávení volného času etc. Z toho zároveň plyne, že nájemce není povinen umožnit pronajímateli přístup do bytu kdykoliv pouze na jeho žádost. Pokud by však nájemce vůbec neumožnil pronajímateli nebo jím řádně zmocněné osobě (například správci) přístup do svého bytu, mohl by pronajímatel v naléhavých případech požádat o zajištění vstupu do bytu příslušný soud.

### **6.1.3. Právo provádět stavební úpravy v bytě**

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce je oprávněn odepřít souhlas jen z vážných důvodů. Jedná-li se o úpravy, které má pronajímatel provést na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit. Neučiní-li tak, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (§ 695 obč. zák.).

Stavebními úpravami bytu nebo podstatnými změnami v bytě se rozumí například přemísťování dveří, zazdívání nebo zřizování oken, přiček, změna vytápěcího systému, změna provedení vzduchotechniky, elektrických rozvodů a změna účelového určení některé místnosti v bytě.

Nájemce má právo užívat byt ve stavu, ve kterém byl v době převzetí do užívání, tj. za podmínek existujících v době uzavření nájemní smlouvy. To znamená, že nájemce byl srozuměn pouze s tímto stavem, a proto smlouvu uzavřel. Stavební úpravy a jiné změny mohou mít za následek i zvýšení nákladů na bydlení, s čímž nájemce nemusí souhlasit, a proto se vyžaduje jeho souhlas, kterýžto je právním úkonem dle § 34 obč. zák. Tento souhlas ovšem neznamená obecně právo veta nájemce vůči úmyslu pronajímatele provést takovéto úpravy. „Podmínka souhlasu

nájemce s prováděním úprav bytu pronajímatelem je proto oslabena tím, že souhlas může nájemce odmítnout pouze tehdy, má-li proto závažné důvody. Závažnost důvodu je třeba posuzovat nejen ve vztahu k osobě nájemce, ale i z pohledu obecného s přihlédnutím k poměru míry ohrožení práv nájemce a účelu a důsledkům zamýšlených úprav.“<sup>16</sup> Soud posoudí v případě sporu, zda je souhlas odepřen oprávněně.

Provádění stavebních úprav může založit nárok nájemce na slevu z nájemného dle § 698 odst. 2 obč. zák. pouze v případě, že se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provedení nelze byt nebo dům delší dobu užívat, může pronajímatel vypovědět nájem, avšak pouze s přivolením soudu (srov. § 711a odst. 1 písm. c) obč. zák.

#### **6.1.4. Právo požadovat odstranění provedených úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele**

Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn nájemcem v bytě bez souhlasu pronajímatele je závažným porušením povinností, vyplývajících z nájmu bytu. Pronajímatel totiž vůči stavebnímu úřadu odpovídá za to, že prostory v domě jsou užívány v souladu s kolaudací a že odpovídají stavebním předpisům, zejména zákonu č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V případě porušení povinnosti nájemcem provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě jen s jeho souhlasem je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil (§ 694 obč. zák.). Tato povinnost nájemce obnovit původní stav na výzvu pronajímatele je soudně vynutitelná.

#### **6.1.5. Právo požadovat náhradu za závady a poškození, náhrada při provedení oprav**

Dle § 693 obč. zák. má nájemce povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí (viz kapitola 6.4.8.). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů má pronajímatel také tehdy, provedl-li opravy, které má provést na svůj náklad nájemce (viz kapitola 6.4.2.).

## **6. 2 POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

### **6.2.1. Povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k bydlení**

Základní povinností pronajímatele je předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (§ 687 odst. 1 obč. zák.). Byt by měl být v takovém stavu, aby byl bez vynaložení dalších nákladů způsobilý k užívání. To znamená, že pronajímatel musí nájemci předat celý byt se vším příslušenstvím a s příslušným vybavením a dále odstranit závady a nedostatky v bytě, které brání obvyklému užívání nebo je ztěžují či omezují. Pronajímatel je povinen dodat do bytu chybějící zařízení a vybavení (například sporák, kamna, vyměnit vadné kohoutky, vypínače, zasklít okna). Zařízení nemusí být nové, může být opotřebené, ale jen do té míry, aby ještě bylo schopno řádně plnit svůj účel a vyhovovalo bezpečnostním a hygienickým předpisům. Byt by měl být vymalován alespoň základním nátěrem (srov. R 1978).

Pokud pronajímatel nesplní svou udržovací povinnost (neodstraní-li například závady bránící řádnému užívání bytu), má nájemce bytu na svou obranu více prostředků, které mu poskytuje občanský zákoník, ale i další právní předpisy. Dle § 691 obč. zák. má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Sankcí za nesplnění této povinnosti pronajímatele je též sleva z nájemného, jíž se může nájemce domáhat podle § 698 obč. zák. do té doby, dokud pronajímatel neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Pokud nemá nájemce možnost sám zajistit odstranění závady, může se domáhat jejího odstranění i soudní cestou. Z porušení této povinnosti pronajímatele může eventuelně vzniknout i závazek k náhradě škody (§ 420 obč. zák.). Sankcí za nepředání bytu ve stavu způsobilém k užívání je rovněž možnost odstoupit od smlouvy dle § 679 obč. zák. Nakonec přichází v úvahu i trestněprávní postih pronajímatele dle ustanovení § 249a odst. 2 zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů, zakotvující zvláštní skutkovou podstatu

trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru, jehož se dopustí ten, kdo oprávněné osobě v jejím užívání neoprávněně brání.

Nová úprava, kterou přinesl zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, umožňuje uzavření nájemní smlouvy i v případě, že byt je ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání (nebo je byt hygienicky závadný, je ve špatném stavebním stavu, nájemce chce provést zvelebení bytu atd.). Tehdy musí nájemní smlouva obsahovat dohodu o tom, že nájemce provede sám úpravy předávaného bytu. Ve snaze čelit vzniku případného závazku z bezdůvodného obohacení musí nájemní smlouva obsahovat i ujednání pronajímatele a nájemce o vzájemném vymezení práv a povinností (srov. § 687 odst. 2 obč. zák.). Smluvní strany by se měly zejména dohodnout, jaké stavebně technické úpravy budou provedeny a jakým způsobem pronajímatel uhradí nájemci vzniklé náklady na vytvoření stavu způsobilého k řádnému užívání bytu.<sup>17</sup>

### **6.2.2. Povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu**

Další povinností pronajímatele je zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.). Tato obecně formulovaná povinnost v sobě zahrnuje zejména povinnost pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a vybavení a také poskytovat řádně služby s užíváním bytu a domu spojené. Náleží sem například povinnost zajistit nájemci možnost odběru pitné vody v bytě; okolnosti, pro které došlo k přerušení dodávky pitné vody nejsou v tomto směru významné (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2008/2003).

V souvislosti s touto povinností je nutno rozlišovat mezi údržbou bytu a údržbou domu. Údržba domu včetně společných prostor a zařízení domu je výlučnou povinností pronajímatele a na nákladech na ni se nájemci nejsou povinni podílet, není-li dohodnuto jinak. Co se týká údržby bytu, může se pronajímatel s nájemcem

na rozsahu finanční účasti nájemce dohodnout, pokud však k dohodě nedojde, je nájemce bytu povinen hradit drobné opravy v bytě a náklady běžné údržby.

### **6.2.3. Povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu**

Dle ustanovení § 691 obč.zák. nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Toto ustanovení se týká pouze oprav v bytě, nikoli oprav v domě. Závady musí bránit řádnému užívání bytu nebo ohrožovat nájemcova práva; půjde tedy zejména o závažnější závady, jejichž výskyt se bezprostředně dotýká každodenní možnosti faktického užívání bytu.

Předchozí upozornění je hmotněprávní podmínkou nároku na náhradu nákladů, důkazní povinnost prokázat notifikaci leží na nájemci. Forma upozornění není stanovena, lze je učinit písemně, ale i ústně. Předchozí upozornění nájemce adresované pronajímateli, jež je předpokladem nároku nájemce na úhradu jím vynaložených nákladů na odstranění závad v bytě, musí obsahovat nejen upozornění na závadu a přiměřenou lhůtu k jejímu odstranění, ale i upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2008/2003).

Právo nájemce odstranit závady je však omezeno, neboť nájemce je oprávněn závady odstranit jen v nezbytné míře. To znamená, že nemůže zcela převzít iniciativu za pronajímatele.

Zákon stanoví k uplatnění práva na náhradu lhůtu pořádkovou - povinnost uplatnit právo u pronajímatele „ bez zbytečného odkladu“ a lhůtu propadnou - právo zanikne, nebude-li uplatněno do 6-ti měsíců od odstranění závad.

## **6.3 PRÁVA NÁJEMCE**

### **6.3.1. Právo nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu**

Podle ustanovení § 688 obč. zák. má nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění (služby) poskytované s užíváním bytu. Nutno ovšem podotknout, že společné prostory mohou být nájemcem a zmíněnými osobami užívány jen k účelu, ke kterému jsou určeny v souladu se stavebními předpisy.

Pojem společné prostory není výlučně definován. Společnými prostory je třeba rozumět prostory, odlišné od vedlejších prostor tvořících příslušenství bytu a sloužících k tomu, aby byly užívány společně s bytem, a to určitým nájemcem bytu (například sklepy, půdy a jejich oddělené části), přístupné všem nájemcům jako jsou například vchody, schodiště, prádelny, sušárny etc., tvořící společné prostory domu.

Právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu je soudně vynutitelná, aktivní legitimaci žalobce však bude soud nucen na základě výsledků dokazování ověřit.

### **6.3.2. Právo požadovat provedení oprav a právo na náhradu nákladů**

Nájemce má právo požadovat od pronajímatele provedení oprav, ke kterým je pronajímatel povinen. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu či jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele provést opravu v nezbytném rozsahu na své náklady. Nájemce může od pronajímatele požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, musí je však uplatnit bez zbytečného odkladu, tj. co nejdříve (např. doporučeným dopisem). Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad (srov. § 691 obč. zák.).

Pokud nájemce závadu odstraní a pronajímatel mu náhradu účelně vynaložených nákladů neuhradí, může se této náhrady domáhat u soudu, avšak musí prokázat účelnost vynaložených nákladů na výše uvedenou závadu a skutečnost, že závada byla odstraněna pouze v nezbytné míře. Samozřejmě musí

nájemce doložit výši finančních prostředků vynaložených na odstranění takovéto závady. Nájemce dokládá u soudu například i dopis, kterým upozornil pronajímatele na závadu, poskytl mu přiměřenou lhůtu k odstranění a současně pronajímatele upozornil na to, že pokud nedojde k odstranění závady, učiní tak nájemce sám a bude po něm požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Druhou možností nájemce je závadu neodstraňovat a podat proti pronajímateli žalobu na odstranění konkrétní závady u soudu, což je jistě cesta zdlouhavější.

Dle § 667 obč. zák. je nájemce oprávněn provádět změny na věci jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu, po odečtení znehodnocení těchto změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, nicméně k úhradě nákladů se nezavázal, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci (tzn. nejen přímo vynaložené investice). Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

### **6.3.3. Právo na přiměřenou slevu z nájemného**

Právo na slevu z nájemného a z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu vzniká nájemci za splnění podmínek stanovených v ustanovení § 698 obč. zák., jež se vztahuje na všechny byty užívané na základě práva nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Závada musí být takové povahy, že podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu a musí být odstranitelná. Není rozhodné, z jakého důvodu závada vznikla, či zda ji pronajímatel zavinil. Musí však jít o závadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel. Dalším předpokladem vzniku tohoto nároku je, že nájemce pronajímatele na závadu upozornil. Forma není zákonem stanovena..

Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Zhoršení užívání bytu nemusí být takové intenzity jako v předchozím případě, podmínkou dokonce není ani předchozí upozornění pronajímatele na tuto skutečnost.

Uživací právo může být zhoršeno též v důsledku stavebních úprav prováděných v domě, a proto i zde přísluší nájemci právo na slevu z nájemného. Předpokladem je, že jde o podstatné nebo déle trvající zhoršení. Ani v tomto případě se nevyžaduje předchozí upozornění pronajímatele.

Nájemce má dále právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Podmínkou je skutečnost, že tato plnění nebyla řádně a včas poskytována. Předpokladem opět není předchozí upozornění pronajímatele. Plněním poskytovaným s užíváním bytu je například úklid, osvětlení domu etc.

Jedná se vlastně o sankce za porušení povinností stanovených v § 687 obč. zák., přičemž subjektivní stránka zde nehraje roli. Výše slevy není zákonem stanovena, zákon hovoří pouze o její „přiměřenosti“. Její výše bude tak záviset na okolnostech konkrétního případu, zejména na povaze závady a míře zhoršení podmínek užívání bytu. „Přiměřenost slevy posoudí v případě sporu soud. Nárok na slevu z nájemného a nárok na slevu z úhrady za plnění služeb mohou obstát vedle sebe. Při zastavení dodávek služeb zcela nebo po dlouhou dobu nejde o odpovědnost za vadné poskytování služby podle § 698 obč. zák., ale o otázku zaviněné či nezaviněné nemožnosti plnění závazku. Nárok na slevu má nájemce, který závadu sám neodstranil; v opačném případě mu přísluší náhrada účelně vynaložených nákladů.“<sup>18</sup>

Ustanovení § 699 obč. zák. stanoví, že právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Forma pro uplatnění nároku není zákonem stanovena, lze ho uplatnit i ústně. Lhůta „bez zbytečného odkladu“ je lhůtou pořádkovou na rozdíl od lhůty šestiměsíční, která je lhůtou prekluzivní. Uplatní-li nájemce své právo u pronajímatele včas a nebylo-li pronajímatelem plněno dobrovolně, může se nájemce obrátit na soud, a to v obecné tříleté promlčecí době, která začíná běžet od okamžiku, kdy své právo uplatnil u pronajímatele (srov. § 101 a § 102 obč. zák.).



## **6.4 POVINNOSTI NÁJEMCE**

### **6.4.1. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Blíže viz kapitola 7.

### **6.4.2. Povinnost hradit drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou**

Ustanovení § 687 odst. 3 stanoví, že drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, nestanoví-li nájemní smlouva jinak. Pro obsah a rozsah povinností nájemce je tudíž stanovena smluvní volnost. Dle věty druhé citovaného ustanovení pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis, jímž je nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Dle tohoto vládního nařízení se za drobné opravy považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, přičemž tyto podmínky jsou kumulativní. Předpis vychází, stejně jako dřívější právní úprava, z dvojího členění, a to podle věcného vymezení a podle výše nákladů.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

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

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300,- Kč. Prováděli se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu (srov. § 6 výše citovaného nařízení vlády). Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů výše uvedených, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva (§ 687 odst. 4 obč. zák.). Občanský zákoník zde dal přednost smluvní úpravě, přihlížející ke konkrétním potřebám bytových družstevníků.

Ustanovení § 692 odst. 2 obč. zák. řeší situaci, kdy se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu. V tomto případě má pronajímatel, po předchozím upozornění nájemce (forma není předepsána), právo učinit tak sám na svůj náklad a následně od něj požadovat náhradu. Právo pronajímatele na náhradu účelně vynaložených nákladů se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době, počítané od provedení příslušné opravy či udržovací práce (§ 101 obč. zák.). Může dojít také ke vzniku odpovědnosti za škodu, která tímto pronajímateli vznikla (§ 420 obč. zák.). Půjde-li o opakované a závažné neplnění této povinnosti nájemcem, může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 psím. b) obč. zák.; dále nelze vyloučit ani odstoupení pronajímatele od

nájemní smlouvy dle § 679 odst. 3 obč. zák. Nakonec nutno dodat, že pronajímatel se může domáhat splnění této povinnosti žalobou u soudu.

### **6.4.3. Povinnost řádně užívat byt a vytvářet prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv**

Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 689 obč. zák.). Předpokladem je užívání bytu, jeho vybavení a společných prostor a zařízení domu v souladu s jejich určením, šetrně a s náležitou péčí, dbát příslušných právních předpisů a technických norem. V některých případech totiž, není-li byt plně a řádně užíván ke svému účelu, pak jeho neužívání může paradoxně znamenat větší opotřebení, než je obvyklé.

Co se týče sankcí, tak § 711 odst. 2 písm. d) stanoví, že pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas.

Nájemce je také povinen počínat si řádně a dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno takové prostředí, které zaručí výkon práv ostatních nájemců (§ 690 obč. zák.). Výkon práva nájemce by měl tudíž odpovídat základním zásadám občanskoprávních vztahů obsaženým v § 1 a zejména § 3 obč. zák. Sankcí je zde opět výpověď pronajímatele dle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. Za použití analogie iuris lze na toto ustanovení aplikovat dále i § 127 odst. 1 obč. zák. týkající se vlastníků věcí, z něhož je možné dovodit, že povinnost zdržet se všeho, čím by nájemce nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné nájemce nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv, má i nájemce. Nájemce nesmí zejména nad míru přiměřenou poměrům rušit ostatní hlukem, kouřem, plyny, parami, světlem, stíněním, vibracemi etc. Pokud nájemce této povinnosti nedbá, je možné dát výpověď z nájmu bytu dle § 711 odst. 2 písm. a) eventuálně b) obč. zák.

V této souvislosti považuji za důležité upozornit také na ustanovení § 670 obč. zák., které stanoví, že nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Povinnost dát věc pojistit má pouze tehdy, stanoví-li to smlouva. Obecně lze však pojištění věcí, včetně pojištění odpovědnosti za způsobené škody, doporučit, neboť

takto lze často zabránit složitým a mnohdy bezvýsledným sporům o náhradu škody.

#### **6.4.4. Povinnost oznámit veškeré změny v počtu osob**

Novým ustanovením § 689 odst. 2 obč. zák. je založena povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě. Nájemce tak musí učinit do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, a v tomto písemném oznámení je povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

Tato úprava úzce souvisí zejména s novým ustanovením § 706 odst. 2 obč. zák., jímž se redukuje dosavadní ustanovení o přechodu nájmu bytu. Stávající úprava odstranila znerovnoprávnění pronajímatele bytu, který s odůvodněním ochrany osobních dat nájemců neměl do této doby právo ani od orgánů obce zjistit, kdo se vlastně k jeho nájemci přistěhoval.<sup>19</sup>

Citované ustanovení zakládá nájemci oznamovací povinnosti ohledně všech osob, které žijí s nájemcem v bytě (nemusí jít jen o osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti - § 688 obč. zák.). Písemné oznámení pronajímateli se netýká případů, kdy se určité osoby sice zdržují v bytě nájemce, aniž by však měly úmysl žít trvale s nájemcem (například k nájemci přijedou jeho vnuci na prázdniny, eventuelně jeho přátelé, aby s ním strávili letní či zimní dovolenou atd.).<sup>20</sup>

Ráda bych také upozornila na skutečnost, že informační povinnost je vázána na změnu v počtu osob. Zůstává-li tudíž počet osob stejný a mění se pouze osoba jako taková (např. změna druha), pak informační povinnost nevzniká.

Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce od okamžiku změny, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., tzn. že pronajímatel je v tomto případě oprávněn vypovědět nájem bez přivolení soudu a při vyklizení stačí poskytnout nájemci přístřeší. Oprávnění k výpovědi trvá pouze po dobu, kdy dané údaje nebyly sděleny. Sankcí může být i případná odpovědnost za škodu, neboť dle § 420 obč. zák. jde ze strany nájemce o zřejmé porušení právní povinnosti.

#### **6.4.5. Povinnost oznámit potřebu oprav v bytě**

Podle ustanovení § 692 odst. 1 obč. zák. má nájemce povinnost oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení. Důvodem uložení této oznamovací povinnosti je umožnit pronajímateli řádnou údržbu domu.

Pokud tuto povinnost nájemce nesplní a pronajímateli tím vznikne škoda (například vlivem úniku vody z prasklé vodovodní stoupačky), odpovídá dle obecného ustanovení § 420 obč. zák. založeného na principu presumovaného zavinění, nejedná se tudíž o nějaký zvláštní případ odpovědnosti za škodu. Dalším důsledkem neplnění povinnosti je nemožnost prodlení pronajímatele s realizací oprav a skutečnost, že nájemci nevzniká právo na slevu z nájemného dle § 698 obč. zák.

Pro případ nečinnosti pronajímatele zákon stanoví možnost nájemce nechat odstranit závady sám, ovšem jen v nezbytné míře a na vlastní náklady, přičemž má nárok na jejich náhradu.

#### **6.4.6. Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu**

Nájemce je dle § 665 odst. 1 obč. zák. povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání bytu. Neučiní-li tak, umožňuje občanský zákoník pronajímateli vypovědět nájem bytu dle § 711 odst. 2 písm. a eventuelně b) obč. zák., a to bez přivolení soudu nebo odstoupit od smlouvy dle § 679 odst. 3 obč. zák. Této sankci však musí předcházet písemná výstraha, která nemusí být dána pouze v případě, že pronajímateli vzniká na věci škoda nebo hrozí-li mu značná škoda.

#### **6.4.7. Povinnost umožnit instalaci, údržbu a přístup k různým zařízením**

Na základě ustanovení § 692 odst. 3 obč. zák. má nájemce povinnost umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Rovněž má dle tohoto ustanovení povinnost umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli

(například komínové otvory či uzávěry domovního vedení). Tuto úpravu si vyžádalo současné zdokonalování techniky pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, které jsou v zájmu pronajímatele i nájemce. Nebylo totiž nadále únosné ponechávat možnost instalace této techniky pouze na dohodě nájemce s pronajímatelem.

Splnění povinnosti zpřístupnění bytu se může pronajímatel domáhat i soudní cestou. Způsobí-li nájemce porušením této povinnosti škodu, odpovídá za ní dle § 420 obč. zák., i když na rozdíl od § 692 odst. 1 obč. zák. zákon v této souvislosti výslovně nestanoví, že nájemce „jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla“.

Nájemce je dále také povinen umožnit pronajímateli zajistit opravy v bytě, které má nést pronajímatel, případně i drobné opravy a údržbu bytu, pokud je nájemce včas a řádně nezajišťuje ani po výzvě pronajímatele.

#### **6.4.8. Povinnost odstranit závady a poškození**

Další povinností nájemce bytu je dle § 693 obč. zák. odstranit ty závady a poškození, které způsobil v domě on sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Jde o povinnost širší, vztahující se nejen k bytu, ale k celému domu, přičemž nájemce odpovídá i za škodu způsobenou jinými osobami, jenž s ním bydlí. Touto osobou může být jakákoli osoba, která u nájemce bydlí alespoň po určitou dobu, aniž by tím musely být naplněny znaky společné domácnosti či osoby blízké. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Nájemce však neodpovídá za poškození, které způsobily osoby, které u něho byly na návštěvě či z jiného důvodu, ale nebydlí s ním. Tyto osoby, způsobí-li škodu, odpovídají přímo pronajímateli dle obecných ustanovení o náhradě škody (srov. § 420 a násl. obč. zák.)

#### **6.4.9. Povinnost odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele**

Ustanovení § 694 obč. zák. stanoví, že nájemce smí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem pronajímatele. Souhlasu

pronajímatele je třeba i v tom případě, že takové úpravy provádí nájemce zcela na svůj náklad. Tento souhlas pronajímatele nicméně nenahrazuje souhlas, respektive rozhodnutí stavebního úřadu, pokud je ho dle předpisů o stavebním řízení zapotřebí. Souhlas pronajímatele může být dán i dodatečně, což způsobí konvalidaci úkonu nájemce.

Pronajímatel je v případě porušení této povinnosti oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil (§ 694 obč. zák.). Tato povinnost nájemce obnovit původní stav na výzvu pronajímatele je soudně vynutitelná. Mimo to lze takovéto porušení povinnosti kvalifikovat také jako hrubé porušení povinností plynoucích z nájmu bytu a lze se tak domáhat přivolení soudu k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele dle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. V úvahu přichází i odstoupení pronajímatele od smlouvy, hrozí-li mu v důsledku prováděných změn na věci značná škoda (§ 667 odst. 2 obč. zák.).

Nutno ještě podotknout, že dal-li pronajímatel nájemci bytu souhlas se stavebními úpravami či jinými podstatnými změnami v bytě, je třeba jejich vzájemné nároky z titulu investic vynaložených nájemcem posuzovat dle obecné úpravy změn na věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 449/2003). Nájemce tudíž může požadovat úhradu vynaložených nákladů jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal, a to v termínu určeném dle dohody, jinak až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Nezavázal-li se pronajímatel k úhradě nákladů, ačkoli k zásahu do bytu dal souhlas, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota věci.<sup>21</sup>

## 7. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S NÁJMEM BYTU

Nájemné, tj. úplata za přenechání bytu do užívání nájemci, je podstatnou náležitostí nájemní smlouvy (srov. § 686 obč. zák.). Právní úprava nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu se nalézá v ustanoveních §§ 696 - 699 obč. zák. a dále zejména v zákoně č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Dle ustanovení § 696 odst. 1 obč. zák. se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Oproti předchozí úpravě nájemného v občanském zákoníku, která byla striktně vázána na zvláštní právní předpis, je tak nově zaveden smluvní princip při sjednávání nájemného.

Regulované nájemné se nezměnilo od šedesátých let až do roku 1992. Posléze jej upravovala vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, která byla shledána nevyhovující a v rozporu s mezinárodními úmluvami a ústavním pořádkem, a proto byla s účinností od 1.1. 2002 zrušena nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. Na místo toho vydalo Ministerstvo financí České republiky k 1.1. 2002 cenový výměr č. 01/2002, který ke konci roku nahradilo cenovým výměrem č. 06/2002, ten byl však Ústavním soudem zrušen s účinností ke dni publikace ve Sbírce zákonů. Vláda následně vydala nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů, ale i tento předpis byl nálezem Ústavního soudu č. 34/2003 Sb., zrušen jako neústavní. Od té doby u nás chyběl předpis upravující postupnou deregulaci nájemného; sjednávání nájemného se řídilo pouze zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na tuto nečinnost zákonodárce byl Ústavní soud nucen zabývat se uvedenou problematikou ve svých nálezech a toto období jakéhosi právního vakua skončilo až účinností zákona č. 107/2006 Sb.

Dlouhodobá nečinnost parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel



oprávněně jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy (§ 696 odst. 1 obč. zák.), je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud opětovně upozorňuje na závěry své rozhodovací praxe ve věcech regulace nájemného, v nichž zdůraznil, že není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatelé), a dodává, že není ani přípustné vytvářet různé kategorie pronajímatelů, v závislosti na tom, zda nájemné v bytech jedné skupiny podléhá regulaci, či nikoli. Důsledky nečinnosti zákonodárce vedou Ústavní soud, při vědomí svého postavení jako orgánu ochrany ústavnosti, k nutnosti nahradit chybějící instrumenty právní ochrany pronajímatelů na úrovni „obyčejného“ zákona postupem s využitím principů ústavně právní regulace. Proto Ústavní soud trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. To znamená, že obecné soudy, i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 obč. zák., musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminacím různých skupin právních subjektů. Při takovém rozhodování se soudy musí vyvarovat libovůle; výrok se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 28.2. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05).

Výjimku tvořila pouze cenová regulace nájemného v bytech bytových družstev zřízených pro roce 1958, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí, poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Tato regulace je dosud upravena vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

Od nabytí účinnosti nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 84/2003 Sb., není výše nájemného při svobodném sjednávání podmínek nové nájemní smlouvy nijak omezena a je výsledkem nabídky volných nájemních bytů a poptávky po nich na místním trhu s nájemními byty. Dále lze od této doby svobodně sjednávat také

změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. V důsledku této skutečnosti jsou jak sjednávání nájemného při uzavírání nájemní smlouvy, tak jeho změna v průběhu trvání nájemního vztahu věcí dohody smluvních stran. Pokud však k dohodě ve věci změny nájemného nedošlo, nebyl až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., k dispozici žádný postup, prostřednictvím něhož by bylo možné takové změny dosáhnout. Tato skutečnost nečinila problémy u svobodně uzavřených nových nájemních smluv, které jsou často sjednávány na dobu určitou, a v nichž je způsob úpravy nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu obvykle jednoznačně upraven. Neexistující mechanismus, umožňující prosadit změnu nájemného, tj. zejména jeho zvýšení, však způsoboval velké problémy v bytech, které jsou obsazeny nájemci, kteří získali právo užívat byt před rokem 1992, nebo na něž toto právo nájmu přešlo; jedná se o tzv. „nesjednané nájemné“. Nájemci užívající tyto byty nejsou ve většině případů ochotni přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného. Nájemné v těchto bytech proto stagnovalo na úrovni roku 2002 a jeho reálná hodnota, která ani v roce 2002 neumožňovala podle nálezů Ústavního soudu krýt reprodukční pořizovací náklady bytu, stále klesala. Tato skutečnost měla a stále má negativní dopady na fungování nájemního sektoru, který je sociálně nezdůvodněným způsobem rozdělen na dvě části, lišící se zejména úrovní nájemného, což omezuje hospodářskou soutěž na trhu s byty. Další negativní důsledek cenové deformace, vyplývající z dříve uplatňované regulace nájemného, dopadá na pronajímatele, kteří, jak uvedl ve svých nálezech Ústavní soud, hradí ze svého to, co v zájmu naplnění čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, kulturních a sociálních právech má zajišťovat stát.<sup>22</sup>

Zákon č. 107/2006 Sb., systematicky navazuje na občanský zákoník a je zvláštním právním předpisem, na který odkazuje ustanovení § 696 odst. 1 obč. zák. Nabyl účinnosti dne 31.3. 2006 a jeho první část pozbývá platnosti dnem 31.12. 2010. Jeho cílem je narovnat dlouhodobé, zejména cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit neústavní stav a především vytvořit v průběhu čtyřletého období podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn.

Citovaný zákon v § 1 odst. 2 vypočítává případy, na něž se zvyšování nájemného z bytů nevztahuje a v § 2 stanoví některé základní pojmy sloužící pouze k účelům tohoto zákona. Nájemným se zde rozumí cena za užívání bytu, tj. vlastně

cena vytvářená dle nabídky a poptávky v určitém místě a čase (tzv. tržní cena). Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období od 31.10. 2006 do 31.12. 2010. Nedojde-li v tomto období mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o zvýšení nájemného, pak stanoví § 3 odst. 2 až 6 zásady, podle nichž je třeba náhradně postupovat s cílem postupně sblížit úroveň regulovaného nájemného s úrovní volně sjednávaného. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoli zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak. Jednostranné zvýšení nájemného má svůj limit, který je dán cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu; způsob výpočtu je uveden v příloze citovaného zákona. Právním úkonem, v jehož důsledku může dojít k jednostrannému zvýšení nájemného, je oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného, které musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění o tom, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného, přičemž právě písemné oznámení umožňuje přezkum zvýšení. Takto lze v daném období za podmínek stanovených zákonem č. 107/2006 Sb. výši nájemného legálně zvyšovat.

Povinnost platit nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy a končí zánikem nájmu, k němuž je nezbytná písemná dohoda pronajímatele a nájemce nebo písemná výpověď (srov. § 710 odst. 1 obč. zák.). Nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (tzv. služby) se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby platí, pokud se ovšem pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis (§ 696 odst. 2 obč. zák.). „S účinností od zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není cena služeb všeobecně upravena zvláštním cenovým předpisem., a proto cena služeb či určení její výše musí být sjednána přímo ve smlouvě o nájmu bytu, jinak se jedná o

absolutně neplatnou nájemní smlouvu.“<sup>23</sup> Kromě určení jejich výše a způsobu výpočtu je vhodné upravit i otázku placení záloh za tyto služby a jejich vyúčtování, nevyplývá-li konkrétní postup ze zvláštních předpisů.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5-ti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení (§ 697 obč. zák.). Výši poplatku z prodlení upravuje nařízení vlády č. 142/1994 Sb., dle kterého výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc. Jedná se o sankční opatření, které se opírá o výslovné ustanovení občanského zákoníku a pronajímatel v pozici věřitele tak může po nájemci jako dlužníkovi požadovat výše uvedený poplatek z prodlení.

Nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je občanským zákoníkem kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, jež je důvodem výpovědi z nájmu bytu pronajímatelem, a to bez přivolení soudu (srov. § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.).

Mezi pronajímatelem a nájemcem může také dojít ke sjednání smluvní pokuty, zejména při uzavírání nové nájemní smlouvy.

Právo na slevu z nájemného jsem již vyložila v kapitole 6.3.3.

## 8. ZÁNÍK NÁJMU BYTU

Zánikem nájmu bytu se obecně rozumí zánik právního vztahu, v němž se nájem bytu realizuje. Se zánikem nájmu bytu zanikají i práva a povinnosti, které nadále nelze vykonávat, natožpak vynucovat. Došlo-li by přesto k jejich uskutečnění, nastupují zpravidla odpovídající režimy odpovědnostní, zejména náhrada škody a bezdůvodné obohacení. Tyto důsledky zániku nájmu bytu jsou vlastní tzv. absolutnímu zániku předmětného vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem oproti zániku relativnímu, kdy k zániku nájemního vztahu dochází pouze ve vztahu k určitému subjektu, aniž by zanikl sám nájemní vztah, tj. příslušná nájemní práva a povinnosti, neboť do nich vstupuje jiný subjekt.

Jak již bylo dříve řečeno, nájem bytu je nájmem chráněným. Ochrana nájmu ve prospěch nájemce vychází z ustanovení § 685 odst. 3 obč. zák. a spočívá v kogentním stanovení výpovědních důvodů a ve stanovení podmínky přivolení soudu v taxativně vypočtených případech výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele (§ 711a obč. zák.).

Absolutními důvody zániku nájmu bytu jsou zejména tyto způsoby ukončení nájmu:

- 1) dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem
- 2) uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán
- 3) zánik (zničení) bytu či bytového domu
- 4) splnutí osoby pronajímatele a nájemce
- 5) výpověď ze strany nájemce
- 6) výpověď ze strany pronajímatele
- 7) skončení pracovního poměru
- 8) smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu

Relativní důvody zániku nájmu bytu jsou zejména tyto způsoby ukončení nájmu:

- 1) dohoda o výměně bytů
- 2) přechod nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce či trvalým opuštěním domácnosti nájemcem
- 3) změna vlastnického práva k bytovému domu či bytu

## 8.1. Dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem

Nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem (§ 710 odst. 1 obč. zák.), ve které se strany dohodnou o skončení nájmu bytu k určitému datu. Zákon dává přednost tomuto způsobu zániku nájmu bytu, protože při vzájemném souhlasu pronajímatele a nájemce s ukončením nájemního vztahu lze předejít soudnímu sporu.

Tato dohoda je dvoustranným právním úkonem, pro který je předepsána písemná forma. Nedostatek písemné formy způsobuje její absolutní neplatnost, v důsledku čehož nevyvolá žádné právní následky a nájemní vztah trvá nadále. Nájem nezanikne pouhým faktickým opuštěním bytu, i kdyby nájemce byt vyklidil s úmyslem bydlení v něm ukončit a i kdyby byt pronajímateli s jeho souhlasem odevzdal (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 451/2000).

Občanský zákoník nestanoví obsahové náležitosti předmětné dohody. Dohoda je shodným projevem vůle pronajímatele a nájemce skončit právní vztah, jehož obsahem jsou práva a povinnosti z nájmu určitého bytu, takže z ní musí být zřejmé, kdo je pronajímatel a kdo nájemce a kterého konkrétního bytu se týká. Není –li shodný projev vůle uveden ve smlouvě výslovně, musí to být zřejmé alespoň jejím výkladem dle interpretačních pravidel stanovených v § 35 odst. 2 obč. zák. Projevy vůle účastníků dohody nemusí však být obsaženy na jedné listině. V případě, že jednou ze stran jsou manželé, je nutné požadovat shodný projev vůle od obou.

Při uzavírání dohody o zániku práva nejsou její účastníci omezeni výpovědní lhůtou, a proto právo nájmu bytu zaniká dnem, na němž se účastníci dohodli v písemné dohodě. Není-li v dohodě o nájmu bytu uvedeno výslovně datum skončení práva nájmu bytu, je třeba vycházet z předpokladu, že nájem bytu končí k datu účinnosti dohody o zániku práva nájmu bytu. Z dohody by mělo být také zřejmé, zda není vázána na poskytnutí určitého dalšího plnění, například v podobě některé formy bytové náhrady. Účastníci dohody by též měly konstatovat, zda jejich vzájemné pohledávky týkající se předmětného bytu jsou vyrovnány, eventuálně způsob jejich řešení. Dále by z dohody mělo být patrné, že byt bude k okamžiku zániku nájmu vyklizen a fyzicky předán.

## **8.2. Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán**

V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby. Uplynutí sjednané doby je právní skutečností, jež způsobuje, že právní vztah z nájmu bytu bez dalšího zaniká. Nově je v občanském zákoníku, od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., výslovně vyloučena v ustanovení § 686a odst. 6 možnost použít obecného ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. o prodloužení nájmu, takže nájem bytu nelze automaticky prodloužit. Nájem bytu může být však sjednán automatickým obnovováním nájmu bytu s podmínkou naplnění určité skutečnosti, například neexistenci dlužného nájemného ke dni skončení, k určitému datu. Po skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit. Neučiní-li tak, pak se pronajímatel musí nejdříve obrátit na soud s žalobou na vyklizení bytu a poté může podat návrh na exekuci. K počítání lhůt podle dnů, měsíců a roků dochází dle § 122 obč. zák.

## **8.3. Zánik (zničení) bytu či bytového domu**

Dle § 680 odst. 1 obč. zák. zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Způsob zničení najaté věci není z hlediska zániku nájmu rozhodující. Rozhoduje pouze fakt, že věc už nemůže sloužit svému účelu. Příčinou mohou být okolnosti vis maior, například povodeň, požár či zemětřesení. Dalším variantou je pravomocné rozhodnutí o rekolaudaci bytu na nebytové prostory nebo rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o demolici stavby, a to buď na návrh vlastníka, výjimečně však ex offo, pokud například hrozí bezprostřední nebezpečí zřícení stavby.

## **8.4. Splynutí osoby pronajímatele a nájemce**

Dle ustanovení § 584 obč. zák., jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak. Soudní praxe dovodila, že právo nájmu tak zanikne nabytím vlastnického či spoluvlastnického práva nájemce k pronajatému bytu nebo domu, ve kterém se pronajatý byt nachází. Zaniklé právo nájmu bytu se následným zánikem

vlastnického práva již neobnovuje. Silnější vlastnické (spoluvlastnické) právo téže osoby k téže věci vylučuje souběžný právně slabší (odvozený) právní vztah.

## **8.5. Výpověď z nájmu bytu**

Novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. nejzávažněji zasáhla právě do dosavadní právní úpravy týkající se výpovědi a jejích důvodů. Výpověď je jednostranný adresovaný právní úkon, jehož obsahem je projev vůle, směřující k zániku právního vztahu nájmu bytu, který může učinit nejen pronajímatel, ale i nájemce. V obou případech zákon předepisuje písemnou formu.

Ve výpovědi musí být jednoznačně vyjádřena vůle stran předmětný vztah ukončit a vždy musí být uvedena lhůta, ve které má nájem skončit. Tato výpovědní lhůta nesmí být kratší než 3 měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi (srov. § 710 odst. 2 obč. zák.). Pokud by výpověď neobsahovala výpovědní lhůtu nebo by obsahovala lhůtu kratší, způsobilo by to její absolutní neplatnost. V případě, že by strany chtěly ukončit nájemní poměr dříve, než v zákonem stanovené lhůtě, musely by uzavřít písemnou dohodu dle § 710 odst. 1 obč. zák.

Výpověď je jednostranným projevem vůle, který musí dojít druhému účastníkovi. Stačí, pokud se výpověď dostane do sféry vlivu druhé strany; není nutné prokázat osobní převzetí. V případě výpovědi dané nájemci obvykle postačí doručení na adresu bytu za předpokladu, že se tento nájemce v bytě zdržuje. Pokud pobyt účastníka nájemního vztahu není znám, nezbyvá, než podat návrh na ustanovení opatrovníka soudem podle § 29 obč. zák.<sup>24</sup>

### **8.5.1. Výpověď ze strany nájemce**

Nájemce není při podání výpovědi vázán žádnými důvody. Může je sice ve výpovědi uvést, ale jejich charakter není pro platnost výpovědi rozhodný. Platnou je tudíž i výpověď daná nájemcem bez uvedení jakéhokoliv důvodu. K výpovědi nájemce se navíc nevyžaduje přivolení soudu. Nájemce může vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou i neurčitou.



Jak již bylo uvedeno výše, výpověď musí být dána písemně, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Účinky zániku tudíž nemůže vyvolat výpověď ústní a nelze ji dovozovat ani z faktického jednání nájemce (například z odstěhování z bytu).

Jde-li o společný nájem bytu, mohou dát výpověď všichni společní nájemci nebo jen jeden z nich, avšak se souhlasem ostatních. Nedostatek souhlasu zakládá její relativní neplatnost. Totéž platí při společném nájmu bytu manžely.

### **8.5.2. Výpověď ze strany pronajímatele**

Výpověď pronajímatele, na rozdíl od výpovědi nájemce, musí navíc obsahovat některý z výpovědních důvodů, které zákon taxativně vypočítává v ustanovení § 711 a § 711a obč. zák. Nově se od účinnosti novely občanského zákoníku, zákona č. 107/2006 Sb., rozdělují výpovědní důvody do dvou skupin: důvody, k nimž není zapotřebí přivolení soudu a důvody, ke kterým je přivolení soudu nezbytné.

#### Výpověď nájmu bytu pronajímatelem bez přivolení soudu

Nová právní úprava umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bez přivolení soudu, avšak jen v zákonem stanovených případech. Pouze v případě výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. lze v rámci tohoto výpovědního důvodu posoudit i jiná závažná konání nebo opomenutí nájemce. Důvody výpovědi spočívají výhradně v osobě nájemce: například nájemce hrubě porušuje dobré mravy v domě nebo povinnosti vyplývající z nájmu bytu. V těchto případech je výpověď sama o sobě právní skutečností působící bez dalšího zánik právního vztahu z nájmu bytu.

Taxativní výpočet důvodů, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu i bez přivolení soudu, obsahuje ustanovení § 711 odst. 2 obč. zák.:

- a)** jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b)** jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;
- c)** má-li nájemce 2 nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Mimo výše uvedených náležitostí musí takováto výpověď pronajímatele dle § 711 odst. 3 obč. zák. obsahovat dále i poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Pokud totiž nechce nájemce v nejbližší době byt sám dobrovolně vyklidit, musí podat žalobu k soudu a v soudním řízení musí prokázat, že není naplněn výpovědní důvod, který pronajímatel do výpovědi uvedl. Nájemce může napadnou výpověď také z důvodu, že nesplňuje všechny náležitosti, které zákon předepisuje. Podá-li nájemce žalobu k soudu, musí nadále platit nájemné a dodržovat všechny ostatní povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Nájemce pak není povinen byt vyklidit až do pravomocného rozhodnutí soudu. Jestliže žalobu v zákonem stanovené lhůtě nepodá, měl by byt vyklidit do 15 dnů od skončení výpovědní doby. Neučiní-li tak, pronajímatel sám nemůže přistoupit k nucenému vystěhování; nejdříve se musí obrátit na soud s žalobou na vyklizení bytu a teprve poté může podat návrh na exekuci.

Přísluší-li nájemci dle občanského zákoníku bytová náhrada, není povinen vyklidit byt až do doby, než je mu odpovídající bytová náhrada pronajímatelem zajištěna (srov. § 711 odst. 4 obč. zák.). Výpověď pronajímatele pak navíc musí obsahovat jeho závazek zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu (§ 711 odst. 3 obč. zák.). Pronajímatel má při použití výpovědních důvodů dle § 711 obč. zák. ze zákona povinnost zajistit jako bytovou náhradu pouze přístřeší. Nutno ovšem dodat, že jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) obč. zák., může soud na návrh nájemce rozhodnout, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt (§ 712 odst. 5 obč. zák.).

#### Výpověď nájmu bytu pronajímatelem s přivolením soudu

Pronajímatel může dále vypovědět nájem pouze v případech uvedených v § 711a odst. 1 obč. zák. Výpověď pronajímatele v těchto případech nevyvolává sama o sobě zánik právního vztahu; k němu je zapotřebí rozhodnutí o přivolení k ní, které vydává soud ve zvlášť upraveném občanskoprávním řízení (§ 120 odst. 2 OSŘ).

Soud sám určí, ke kterému datu nájemní poměr skončí a rozhodne, zda nájemce je povinen vyklidit byt až poté, co mu bude zajištěna bytová náhrada, anebo nepodmíněně, po uplynutí výpovědní lhůty. Váže-li soud povinnost k vyklizení na zajištění bytové náhrady, pak se vyjadřuje i k tomu, zda nájemci bytová náhrada dle hmotného práva přísluší.

Návrh na vydání rozsudku, aby soud přivolił k výpovědi z nájmu bytu a jeho odůvodnění obsažené v žalobě, je procesním úkonem, který v sobě bez dalšího nezahrnuje výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon. Tato výpověď však může být obsažena v žalobě o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (srov. R 26/1996). Nicméně logickým předpokladem přivolení soudu je předchozí existence hmotněprávního úkonu, k němuž má být přivoleno. V odůvodnění je nutné uvést jeden z důvodů obsažených v taxativním výčtu v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až d) obč. zák., což ovšem samo o sobě zpravidla nestačí. Výstižnou konkretizací výpovědního důvodu je uvedení rozhodných skutkových okolností, ze kterých pronajímatel jeho existenci vyvozuje. Prokáže-li je následně v soudním řízení, pak soud žalobě pronajímatele vyhová, samozřejmě za předpokladu, že výpovědní důvod k okamžiku výpovědi skutečně existoval.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu dle § 711a odst. 1 obč. zák. v těchto případech:

- a)** potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b)** jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c)** je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- d)** jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Občanský zákoník v této souvislosti obsahuje další prvky ochrany nájemce na úkor pronajímatele. Jedná se zejména o ustanovení § 711a odst. 3 obč. zák., který stanoví, že v případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 písm. a), c) a

d) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě. Nedojde-li k dohodě, pak zájem na urychleném vyřešení věci svědčí pro zpravděpodobnění nákladů a pro jejich přiznání na základě § 136 OSŘ podle volné úvahy. Ustanovení § 711a odst. 4 obč. zák. stanoví, že jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem dle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu. Byl-li tento souhlas odepřen nebo vysloven nesouhlas, nelze výpověď z tohoto důvodu dát. Pozitivní diskriminací je nakonec i ustanovení § 711a odst. 5 obč. zák. V případě, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

Dominantním cílem novely občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., bylo zmírnění nerovnováhy dosavadních nájemních vztahů, ovšem je evidentní, že stávající právní úprava preferuje ochranu nájemce na úkor pronajímatele stále v poměrně velké míře.

## **8.6. Skončení pracovního poměru**

Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb., umožňuje v souladu s § 685 odst. 1 obč. zák. sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Z toho lze dovodit skutečnost, že nájemní vztah skončí vždy se skončením pracovního poměru bez ohledu na to, zda byl pracovní poměr

sjednán na dobu určitou či neurčitou. Na základě uvedené novely byl § 710 obč. zák. doplněn o odstavce 4, 5 a 6, které upravují zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem v případě, že nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele. Zákon člení tyto případy do 2 skupin dle důvodu skončení pracovního poměru.

První skupinu tvoří případy, kdy nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně. Nájem bytu v tomto případě skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele.

Druhou skupinu tvoří případy, kdy nájemce skončil vykonávání práce pro pronajímatele, ovšem měl k tomu vážný důvod, za který se považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, dále skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. Tyto vážné důvody uvádí zákon pouze demonstrativně. Dojde-li ke sporu o trvání nájemního poměru, bude muset soud zvážit, zda i jiné, nájemcem uváděné důvody, jsou rovnocenné důvodům uvedeným v zákoně. Za těchto okolností se ze zákona nájemní poměr změní na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

## **8.7. Smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu**

Nájem bytu též zaniká smrtí nájemce, pokud nedojde k přechodu nájmu bytu na jinou osobu dle § 706 obč. zák. Smrt se prokazuje předepsaným způsobem.

## **8.8. Dohoda o výměně bytu**

Právní úprava dohody o výměně bytu se nachází v § 715 a § 716 obč. zák. Nájemci se mohou navzájem dohodnout na výměně bytu, ovšem jen se souhlasem pronajímatele. Zákon stanoví obligatorně písemnou formu, jak pro dohodu, tak pro souhlas pronajímatele, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může se nájemce domáhat nahrazení tohoto projevu vůle soudním rozhodnutím. Soudní praxe pak dovodila, že

na základě dohody o výměně bytu vstupují její účastníci ve vztahu k vyměněným bytům do nájemních poměrů původních nájemců; ke sjednanému okamžiku tudíž jejich dosavadní nájemní poměry zanikají. Pro vznik nových nájemních poměrů není zapotřebí uzavírat nové nájemní smlouvy.

Nedojde-li ve lhůtě stanovené dohodou k její realizaci, může se kterákoliv ze smluvních stran domáhat splnění této dohody soudní cestou. Lhůta k podání žaloby je zákonem stanovena na dobu 3 měsíců od udělení souhlasu pronajímatelem, jinak toto právo zaniká. Zákon dále zakotvuje právo kteréhokoliv z účastníků odstoupit od dohody o výměně bytu za předpokladu, že u něj dodatečně nastaly takové závažné okolnosti, v jejichž důsledku není možné splnění dohody spravedlivě požadovat. Druhý nájemce se však může domáhat náhrady škody dle § 420 obč. zák., která mu odstoupením druhé strany vznikla.

### **8.9. Přechod nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce či trvalým opuštěním domácnosti nájemcem**

Relativními důvody zániku nájmu bytu jsou také smrt nájemce či trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem, existují-li osoby, na které právo nájmu dle §§ 706 – 709 obč. zák. přechází. Blíže viz kapitola 5.2.

### **8.10. Změna vlastnického práva k bytovému domu či bytu**

Právní úpravu týkající se změny vlastnického práva k bytovému domu a bytu nalezneme v § 680 odst. 2 a 3 obč. zák. Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je takto zákonem nebo dohodou stanoveno.

Z ustanovení § 680 odst. 2 a 3 vyplývá základní zásada, že sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv. Tato kontinuita nájmu má pro nájemce rozhodující význam, zejména u nájmu bytů. Jistě lze připustit

dohodu, již se na skončení nájmu v takovém případě dle § 676 odst. 1 obč. zák. účastníci shodnou. Jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona v neztenčeném rozsahu (srov. podobně přechod práv nájemce dle § 706 obč. zák.). Zproštění závazku vůči bývalému vlastníku neznamena zánik nájemního vztahu. Ten právním úkonem nájemce může skončit i v případě, že byl dohodnut na dobu určitou za podmínek § 680 odst. 3 obč. zák. Nejbližším výpovědním obdobím se rozumí období, které následuje poté, kdy se nájemce o změně vlastnictví věci dozvěděl. Na nabyvatele vlastnického práva k pronajaté věci však nepřechází závazek jeho právního předchůdce, který rámec nájemního vztahu přesahuje (např. závazek strpět změnu podstaty věci).<sup>25</sup>

## 9. PODNÁJEM BYTU

Právní úpravu podnájmu bytu (části bytu) obsahuje § 719 obč. zák. Smlouva o podnájmu bytu je odvozeným titulem užívání bytu, popřípadě jeho části. Hlavní funkcí podnájmu bytu je možnost zhodnocení předmětu nájmu ve prospěch nájemce, proto je často používán zejména v případech tíživé ekonomické situace nájemce. Z pohledu podnájemce je nejčastěji využíván pro krátkodobější užívání bytu z důvodu studia, práce, osamostatňování dětí etc.

Podnájemní právní vztah je vztahem akcesorickým, tzn. že je závislý co do obsahu a trvání na právním vztahu nájemním. Nájemce nemůže na podnájemce převést více práv než má sám. Podnájem nelze platně smluvit na delší dobu než na jakou je uzavřena nájemní smlouva a zaniká nejpozději se zánikem nájemního právního vztahu.

Podnájemní právní vztah vzniká uzavřením podnájemní smlouvy, kterou nájemce přenechává byt nebo jeho část do užívání jiné osobě, zpravidla za úplat, na dobu určitou nebo neurčitou. Stranami smlouvy jsou nájemce a podnájemce, pronajímatel není v žádném právním vztahu s podnájemcem. Nájemce zde vstupuje do postavení pronajímatele vůči podnájemci, přičemž v tomto vztahu je charakteristická velmi nízká ochrana podnájemce vůči nájemci: po skončení podnájmu nemá právo na náhradní podnájem, podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodu, nedohodnou-li se jinak, výše nájemného za podnájem není regulována, výpověď nemusí být písemná a není k ní nutné přivolení soudu. Jediným prostředkem ochrany podnájemce je tak minimální délka výpovědní lhůty dle § 710 odst. 2 obč. zák.

Smlouva o podnájmu bytu musí obsahovat identifikaci osoby nájemce a podnájemce, přesné označení bytu nebo jeho přesně vymezenou část (například jednotlivě určené místnosti) a nakonec i to, zda se jedná o smlouvu úplatnou či bezplatnou; podnájemné totiž není obligatorní náležitostí podnájemní smlouvy. Podnájemné se stanovuje dohodou, jeho výše není regulována, a tak úhrada za podnájem může být i vyšší než hrazené nájemné nájemcem pronajímateli. Nutno však podotknout, že v případě, kdy podnájemné podstatně přesahuje výši nájemného, se může ze strany nájemce jednat o výkon práv uživatele bytu v rozporu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 obč. zák. Ve smlouvě je nutné také uplatnit zásadu,



že byt ani jeho část nelze užívat podnájemcem k jiným účelům než k bydlení. Obsahem smlouvy může být rovněž ujednání o způsobu zániku podnájmu (tzn. sjednání výpovědních důvodů a výpovědní doby), které je významné především pro podnájemce, neboť si tímto způsobem může zajistit určitou ochranu, kterou mu právní řád neposkytuje. Nájemci a podnájemci je ponecháno na vůli, aby si sjednali i další podmínky podnájemní smlouvy. Pro podnájem družstevního bytu mohou stanovit další podmínky stanovy bytového družstva.

Zákon stanoví pro smlouvu o podnájmu obligatorně písemnou formu. Nebyla-li forma dodržena, jde o neplatnost smlouvy dle § 39 obč. zák.

Podnájemní smlouvu lze sjednat pouze s písemným souhlasem pronajímatele, přičemž od 1.1.1995 tento písemný souhlas již nelze nahradit rozhodnutím soudu. Souhlas musí být pronajímatelem udělen nejpozději s datem účinnosti smlouvy o podnájmu bytu. „Pronajímatel si může vyhradit právo udělení souhlasu s podnájmem ve formě písemného souhlasu s písemně uzavřenou smlouvou o podnájmu bytu či zápisu o smlouvě o podnájmu, jehož porušení, například navyšováním podnájemného, by zakládalo právo pronajímatele na náhradu škody.“<sup>26</sup> Došlo-li k přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez tohoto písemného souhlasu, má tato skutečnost za následek absolutní neplatnost podnájemní smlouvy (§ 39 obč. zák.). Současně lze takovýto postup nájemce posuzovat jako hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu bytu, tzn. že je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. V tomto případě se jedná o výpověď nájmu bez přivolení soudu a bytovou náhradou bude jen přístřeší, tj. provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí osobní potřeby. S nájemcem byt vyklidí i podnájemce. Tuto sankci lze uplatnit dokonce i v případě, přenechá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu jinému, aniž by za to získal od podnájemce úplatu.

Práva a povinnosti jsou analogické právům a povinnostem pronajímatele a nájemce. Nájemce odpovídá pronajímateli i za řádné užívání bytu nebo jeho části podnájemcem, zejména za závady a poškození bytu a domu podnájemcem. Jak již bylo řečeno dříve, podnájemce má ovšem celkově slabší právní postavení než nájemce.

Pokračuje-li podnájemce v užívání bytu poté, kdy uplynula doba, na kterou byl podnájem smluven, je věc jasná tam, kde smluvní strany na tuto eventualitu ve smlouvě o podnájmu pamatovaly a stanovily podmínky, za kterých se podnájem

prodlužuje (prolonguje). Jestliže však ujednání smluvních stran v tomto směru chybí, trvání podnájmu se neprodlužuje, protože podle nového právního stavu se takto nemůže prodloužit ani nájem.<sup>27</sup>

Zánik podnájemního vztahu může nastat v souvislosti se zánikem nájemního vztahu nebo nezávisle na něm, vždy však zaniká nejpozději současně se zánikem nájmu, a to i v případě, že byl sjednán na delší dobu. Nezávisle na nájemním vztahu podnájem zanikne především z důvodů uvedených v podnájemní smlouvě. Podnájem zaniká rovněž výpovědí nájemce nebo podnájemce, a to bez ohledu na to, zda byl sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Nebylo-li dohodnuto jinak, lze podnájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce, nebyla-li sjednána smlouvou doba jiná s tím, že lhůta počíná běžet od počátku následujícího měsíce po doručení výpovědi a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Podnájem může dále zaniknout dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem a samozřejmě i smrtí podnájemce. Zákon nestanoví písemnou formu ani pro výpověď ani pro dohodu o ukončení podnájmu, lze ji však doporučit. Byl-li podnájem sjednán na dobu určitou, skončí samozřejmě uplynutím této doby. Nutno ještě podotknout, že v případě pouhé změny subjektů nájmu, tzn. relativního zániku, podnájemní vztah nezaniká; jedná se například o přechod nájmu nebo výměnu bytu.

Po skončení podnájmu nemá podnájemce nárok na náhradní podnájem, jakoukoli jinou bytovou náhradu, ubytování či přístřeší (ochrana podnájmu zákonem skončila 31.12. 1992), ani kdyby byly zjištěny mimořádné okolnosti případu ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. Tato možnost ovšem může být sjednána mezi stranami.

Užívá-li podnájemce byt i po zániku hlavního nájemního vztahu, může se pronajímatel domáhat vyklizení tohoto prostoru, neboť jej podnájemce užívá bez právního důvodu.

## ZÁVĚR

Při zpracování své diplomové práce jsem se zaměřila na platnou právní úpravu, zakotvenou zejména v občanském zákoníku. Bylo-li toho třeba, čerpala jsem i z dalších platných právních předpisů provádějících, doplňujících či souvisejících. Ve sporných či nejasných otázkách, respektive výkladech právních norem, mi byla vodítkem dostupná judikatura, což nastínilo pohled soudní praxe na danou problematiku a pro doplnění výkladu mi věrně posloužil komentář občanského zákoníku.

V úvodu jsem uvedla, že bych ráda věnovala zvýšenou pozornost novele občanského zákoníku, provedené zákonem č. 107/2006 Sb., a tak jsem také učinila. Jednou ze zásadních změn je kogentně upravená smlouva o kauci, jejíž základní nedostatek vidím v tom, že pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu, vykonatelného rozhodčího nálezu nebo písemného uznání nájemce, což znovu snižuje možnost dosažení peněžních prostředků pronajímatelem, a tak i původní smysl této smlouvy. Ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. vyloučilo automatické obnovování smlouvy o nájmu bytu uzavřené na dobu určitou, nicméně pronajímatel s nájemcem si mohou dohodnout obnovování smlouvy v dodatku nájemní smlouvy. Ustanovení § 687 odst. 2 obč. zák. nově umožňuje, aby se pronajímatel a nájemce ve smlouvě dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se dohodli, že nájemce provede úpravy předmětného bytu. Tato úprava usnadňuje pozici pronajímatelů, kteří nemají dostatečné finanční prostředky a nájemci si zároveň mohou zařídit byt dle svých potřeb s následným vypořádáním nákladů. Ke zlepšení informovanosti pronajímatele, jde-li o pohyb osob žijících v jeho domě či bytě, přispěla povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, žijících s nájemcem v tomto nájemním bytě, zakotvené v § 689 obč. zák. V rámci přechodu nájmu bytu došlo ke změně v užší příbuzenské skupině, ze které byli vyňati vnuci nájemce, a naopak zařazen partner nájemce. Dále je ve prospěch pronajímatele stanoveno, že u druhé skupiny osob, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy a účinnosti citovaného zákona, dojde k přechodu nájmu pouze tehdy, jestliže se na tom pronajímatel a nájemce písemně dohodli. Domnívám se ovšem, že samotná existence přechodu nájmu bytu je zásadním omezením vlastnického práva

pronajímatele. Nakonec bych ráda zmínila významnou změnu, která zavedla právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu, byť i jen v zákonem stanovených případech; nájemce může ovšem následně podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. V těchto případech má pronajímatel povinnost zajistit jako bytovou náhradu pouze přístřeší, což také jeho jinak nerovné postavení oproti privilegovanému nájemci vylepšilo. Totéž již nelze říct o právní úpravě druhé skupiny výpovědních důvodů, která zásadním způsobem diskriminuje pronajímatele, stanoví zejména povinnost pronajímatele v některých případech uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, ale i další zatěžující povinnosti.

Zákon č. 107/2006 Sb. upravuje nejen změny občanského zákoníku, ale především postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento předpis konečně zakotvil do právní úpravy nájemného zcela zásadní smluvní princip; teprve nedojde-li k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, nastupuje pro pronajímatele možnost jednostranně zvýšit nájemné na základě přesných pravidel tímto zákonem stanovených. Tímto způsobem by měl zákon vytvořit během 4 let podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Po skončení tohoto období se nájemné bude sjednávat dohodou v souladu s § 696 obč. zák.

Regulace nájemného je určitou deformací volného trhu s byty a zároveň je střetem zájmů tří základních subjektů. Pronajímatel zpravidla usiluje o co nejvyšší nájemné a nájemce přirozeně o co nejnižší. Stát hraje roli jakéhosi „správce“ těchto vztahů, mimo to však plní také určité sociální funkce, v rámci čehož se snaží zajistit bydlení i méně majetným, a k tomu mu slouží státní sociální byty, regulace nájemného a příspěvek na bydlení. Dle mého názoru regulací nájemného, kdy pronajímatel svým způsobem dotuje nájemce, dochází k určitému přesunu této sociální funkce státu na pronajímatele. Stát tím vlastně šetří peníze, neboť nemusí vydávat tolik financí na sociální politiku. V důsledku toho jsou nájemci rozděleni do 2 kategorií: jedni platí tržní nájemné bez ohledu na jejich sociální situaci a druzí bydlí v dříve regulovaném nájemném a platí bez ohledu na výši příjmů minimální nájemné. Pronajímatelé jsou stejně tak rozděleni do 2 skupin: jedni pronajímají byt s dříve regulovaným nájemným se ztrátou a druzí, kteří pronajímají byt za tržní nájemné se ziskem. Stát takto vytváří nerovnoprávné prostředí mezi pronajímateli i nájemci.

Zvyšování nájemného se zásadně dotkne finanční situace mnoha rodin i jednotlivých nájemníků, kteří si zvykli platit minimální částky často za přepychové bydlení. V důsledku toho porostou nároky na výplatu sociálních dávek, neboť sociálně slabší rodiny se dostanou do situace, kdy nebudou schopni zaplatit požadované nájemné. Lze tak očekávat určitý přesun obyvatel do bytů odpovídajících jejich finanční úrovni. Pozitivně by se měl tento zákon promítnout do veřejných rozpočtů, a to především rozpočtů obcí, které vlastní velký počet nájemních bytů s původním regulovaným nájemným. I ostatní pronajímatelé s byty s regulovaným nájemným se tak konečně dočkají adekvátní finanční odměny z nájmu bytu, která by jim měla pokrýt alespoň reprodukční pořizovací náklady bytu. Domnívám se, že pronajímatelé by měli dosahovat určitého přijatelného zisku, mimo jiné i kvůli motivaci stavět, rekonstruovat, modernizovat a udržovat byty ve funkčním stavu.

Zákon č. 107/2006 Sb. přispěl k zmírnění nerovnováhy dosavadních nájemních vztahů, avšak nadále zůstává otázkou, zda takto privilegovaná právní ochrana nájemců, která znamená omezení vlastnických práv pronajímatelů, je ještě slučitelná se samou podstatou vlastnictví. Pronajímatelé si tak budou muset počkat na další vývoj v právní úpravě bytových vztahů, který by měl do budoucna podpořit i jejich vlastnická práva.

Závěrem bych ještě ráda podotkla, že vztah pronajímatele a nájemce by neměl být pouze záležitostí práva, nýbrž i morálky. Tam, kde se nejedná o kogentní úpravu, mohou si strany dohodnout úpravu dle vlastního uvážení. Budou se řídit především svými zájmy, nicméně velkou roli zde sehraje i potřeba dosáhnout konsenzu cestou určitého kompromisu a při tom zachovat pravidla slušnosti. Domnívám se, že u nás tyto vztahy stále ještě nedosáhly úrovně, která by pro ně byla optimální. Ne vždy si pronajímatel cení nájemce, který plní své povinnosti řádně a naopak, ne každý nájemce má potřebu tyto své povinnosti plnit, přestože pronajímatel se snaží vytvořit mu příjemné bydlení řádným plněním svých povinností.

## ODKAZY

- 1) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 2) Salač J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003
- 3) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 4) Tichý L., Rainer A., Svoboda P., Zemánek J., Král R.: Evropské právo, 3. vydání, Praha: C.H.Beck, 2006
- 5) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 6) Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 7) Chalupa L., Dvořáková Záborská J., Chandrycká V.: Byty a právo, Praha: ASPI, 2007
- 8) Chalupa L.: Byt a jeho příslušenství, Bulletin advokacie, 2006, číslo 3, str. 12
- 9) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 10) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 11) Chalupa L., Dvořáková Záborská J., Chandrycká V.: Byty a právo, Praha: ASPI, 2007
- 12) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 13) Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 14) Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 15) Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005

- 16)** Kocourek J. : Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006
- 17)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 18)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 19)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 20)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 21)** Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- 22)** Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku ze dne 27.7. 2005, ASPI 25694 (lit)
- 23)** Chalupa L., Dvořáková Záborská J., Chandrycká V.: Byty a právo, Praha: ASPI, 2007
- 24)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 25)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006
- 26)** Chalupa L., Dvořáková Záborská J., Chandrycká V.: Byty a právo, Praha: ASPI, 2007
- 27)** Švestka J., Jehlička O., Škárová M., Spáčil J. a kolektiv: Občanský zákoník, komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, , 2006

# SEZNAM ZKRATEK A PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

**Ústava České republiky** - ústavní zákon č. 1/1993 Sb.

**Listina základních práv a svobod** – ústavní zákon č. 2/1993 Sb.

**obč. zák.** - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**OSŘ** - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

**stavební zákon** - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákona č. 68/2007

**zákon č. 107/2006 Sb.** - zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**zákon č. 102/1992 Sb.** – zákon ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**ZoVB** - zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

**zákon č. 526/1990 Sb.** , o cenách, ve znění pozdějších předpisů

**zákon č. 513/1991 Sb.**, obchodní zákoník

**zákon č.115/2006 Sb.**, o registrovaném partnerství a změně některých souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů

**zákon č. 140/1961 Sb.**, trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů



**zákon č. 141/1961 Sb.**, trestní řád, ve znění pozdějších předpisů

**vyhláška č. 85/1997 Sb.**, o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

**vyhlášku č. 137/1998 Sb.**, o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

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

**nařízení vlády č. 142/1994 Sb.**, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku

## Seznam literatury

*Fiala J., Korecká V., Kurka V. : Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005*

*Chalupa L.: Byt a jeho příslušenství, Bulletin advokacie, 2006, číslo 3, str. 42*

*Chalupa L., Dvořáková Záborská J., Chandrycká V.: Byty a právo, Praha: ASPI, 2007*

*Knappová M., Švestka J., Dvořák Jan a kolektiv: Občanské právo hmotné 2, 4. aktualizované a doplněné vydání, ASPI, 2006*

*Kocourek J. : Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006*

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

*Martínek R.: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona čl. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, červenec 2006*

*Salač J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003*

*Selucká M.: Nájem bytu po novelách občanského zákoníku, Právní rozhledy, 2006, číslo 18, str. 653*

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

*Taraba M.: Rádce nájemníka bytu, 5. přepracované vydání, GRADA Publishing, 2006*

*Tichý L., Rainer A., Svoboda P., Zemánek J., Král R.:* Evropské právo, 3. vydání,  
Praha: C.H.Beck, 2006

*Vláda ČR:* Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování  
nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku ze dne 27.7. 2005, ASPI  
25694 (lit)