

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Daniel Krtička

**Nájem bytu: práva a povinnosti nájemce a
pronajímatele**

Diplomová práce

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

Katedra: Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 21. 6. 2021

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 267 520 znaků včetně mezer.

Daniel Krtička

diplomant/diplomantka

V Hradci Králové dne 21. 6. 2021

Poděkování

V první řadě bych chtěl velmi poděkovat panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce a řadu podnětných připomínek a návrhů, jakož i za mnohé konzultace, jež se pro nepříznivou epidemickou situaci uskutečnily převážně distanční formou.

Dále bych rád poděkoval zejména svým rodičům a prarodičům za to, že mi umožnili studium na právnické fakultě a během studijních let mě podporovali. Za jazykovou korekturu diplomové práce pak děkuji svému vzácnému příteli Mgr. Ivu Martinovi.

Obsah

Úvod	1
1. Vznik nájmu bytu	4
1.1. Úvod do problematiky nájmu bytu	4
1.2. Účel nájmu bytu	5
1.3. Předmět nájmu bytu	7
1.4. Subjekty nájmu bytu	10
1.5. Vznik nájmu bytu	12
1.5.1. Úvodní výklady	12
1.5.2. Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu	13
1.5.3. Zakázaná ujednání	16
1.5.4. Forma nájemní smlouvy a její (ne)platnost	18
1.5.5. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	21
2. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	23
2.1. Odevzdání bytu	23
2.2. Nájemné a jiné platby	29
2.2.1. Právo pronajímatele na placení nájemného a problematika sjednávání nájemného v nájemní smlouvě	29
2.2.2. Placení nájemného	35
2.2.3. Zvyšování nájemného	37
2.2.4. Služby spojené s užíváním bytu	43
2.3. Jistota a smluvní pokuta	48
2.3.1. Právní úprava jistoty a smluvní pokuty v občanském zákoníku	48
2.3.2. Problematické otázky současné právní úpravy jistoty	50
2.4. Užívání bytu	54
2.5. Práce či podnikání v bytě	55
2.6. Pořádek v domě	58
2.7. Udržování bytu a domu	62
2.8. Chov zvířete v bytě	65
2.9. Úpravy a jiné změny bytu nebo domu	69
2.9.1. Úpravy prováděné pronajímatelem	69
2.9.2. Úpravy prováděné nájemcem	72
2.10. Odstranění poškození nebo vad	76
2.11. Oznamovací povinnosti	81
2.12. Členové nájemcovy domácnosti	85
2.13. Podnájem bytu	87

3. Zánik nájmu bytu a otázky s ním související	92
3.1. Přejchod nájmu bytu a dědění práva nájmu bytu	92
3.2. Zánik nájmu bytu	93
Závěr.....	99
Seznam používaných zkratk	103
Seznam použitých zdrojů	104
Nájem bytu: práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	111
Lease of an Apartment: Rights and Duties of the Lessee and Lessor	113

Úvod

Téma nájmu bytu je tématem velmi obsáhlým, o čemž svědčí i množství k tomuto tématu publikovaných titulů, a není jej dle mého názoru možné obsáhnout takovým způsobem, aby se práce nestala příliš popisnou. Z tohoto důvodu se diplomová práce v rámci širšího tématu nájmu bytu soustřeďuje na jeho část, a sice na práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, která jsou obsahem zejména zvláštních ust. § 2242 až 2278 OZ. Vzhledem k provázanosti na těžiště práce se pak v diplomové práci zabývám též vznikem a zánikem nájmu bytu – to ovšem z již naznačených důvodů toliko okrajově.

Bydlení jakožto „(...) *specifická sociální, ekonomická a právní kategorie, pro niž je charakteristický požadavek stability, dlouhodobosti, nenarušování výkonu, ochrany soukromí, předvídatelnosti a jistoty* (...)“¹ je pro každého – stejně jako tomu bylo i v minulosti – důležitým statkem, přičemž ochrany požívá jak na úrovni mezinárodní², tak vnitrostátní³. O důležitosti nájmu bytu, jímž je realizováno právě právo na bydlení, svědčí i skutečnost, že Ústavní soud ve svém nálezu z roku 2000 právo na bydlení, ačkoliv toto není v hlavě čtvrté LZPS výslovně uvedeno, počítá mezi práva sociální⁴. Obdobně pak učinil Nejvyšší soud, jenž právo na bydlení v jednom ze svých rozhodnutí označil *expressis verbis* za základní lidské právo⁵. Nutno však zdůraznit, že právo na bydlení nelze pojímat tak, že každý občan má právo na to, aby od státu získal byt. Stát má toliko povinnost vytvářet vhodné podmínky, čímž občanům umožní si vlastní bydlení opatřit. Vyžadována je tak aktivita občanů, jež ve spojení se státem poskytovanou podporou v oblasti bydlení povede k realizaci vlastní bytové potřeby.⁶

Téma nájmu bytu hodnotím jako téma stále velmi aktuální, neboť prostřednictvím nájmu je uspokojována potřeba bydlení značné části občanů ČR. Jak vyplývá z dat uveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v srpnu 2019⁷, je nájemní bydlení právním důvodem užívání bytu u 22,4 % obydlených bytů v ČR. Jde tak v pořadí o druhý nejčastější právní důvod užívání bytu – hned po užívání bytu z titulu práva vlastnického, kdy takto je užíváno 55,9 % obydlených bytů. Byty družstevní pak tvoří 9,4 % obydlených bytů ČR. Z titulu tzv. jiného bezplatného užívání

¹ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 177. ISBN 978-80-87713-10-5. (Opětovná citace tohoto díla je v dalším textu uváděna v tomto formátu: RABAN, Přemysl a kol., op. cit., číslo příslušné strany.)

² Viz čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech OSN a čl. 31 Revidované Evropské sociální charty Rady Evropy

³ Viz čl. 12 LZPS

⁴ Nález Ústavního soudu z dne 21. června 2000, sp. zn. Pl.ÚS 3/2000

⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013

⁶ SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003, s. 6. ISBN 80-85889-53-6.

⁷ Publikovaná data však vycházejí z definitivních výsledků sčítání lidu, domů a bytů, jež bylo provedeno v roce 2011.

bytu pak bylo užíváno 3,4 % obydlených bytů v ČR.⁸ Zajímavou se jeví i statistika uvádějící podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech. Zde zauímají první místa Německo (s podílem 48,6 %) a Rakousko (s podílem 45 %); Česká republika dosahuje ve srovnání s uvedenými německojazyčnými zeměmi pouhých 21,5 %⁹. Bytový fond lze v České republice hodnotit jako poměrně rozsáhlý, když čítá 4 756 572 bytů, z nichž je 4,1 mil. trvale obydleno. V porovnání s ostatními členskými státy Evropské unie disponuje Česká republika spíše starším bytovým fondem, když průměrné stáří obydlených bytů činí 46,5 let.¹⁰

Jedním z důvodů, proč jsem se ve své diplomové práci rozhodl zabírat právě nájmem bytu, je skutečnost, že jsem během studia při své praxi v advokátní kanceláři působil v online právní poradně, kde velká část tazatelů směřovala své dotazy právě do oblasti nájmu bytu. Klientům jsem tak pomáhal řešit jejich problémy zejména s neplátcími nájemci, s možnostmi ukončení nájemního vztahu, dále též s problematikou oprav vad, jež se za doby trvání nájmu vyskytnou. Dalším, neméně důležitým důvodem pro volbu tématu je můj zájem o obor občanského práva hmotného jako takového, kdy se plánuji tomuto oboru věnovat i po ukončení studií na právnické fakultě v advokátní praxi.

Cílem diplomové práce je podat přehled práv a povinností nájemce a pronajímatele obsažených v ust. § 2242 až 2278 OZ, tedy v ustanoveních upravujících zejména práva a povinnosti nájemce a pronajímatele existující, resp. vznikající za doby trvání nájemního vztahu. Mým dalším cílem je analýza těch zvláštních ustanovení o nájmu bytu, jež způsobují v aplikační praxi problémy (např. ustanovení zakotvující právo nájemce na úroky z jistoty). V neposlední řadě si má diplomová práce klade za cíl komparovat vybraná zvláštní ustanovení o nájmu bytu s úpravou obsaženou v německém BGB. V práci tak užívám metody deskriptivní, analytické, jakož i komparativní. Velký důraz kladu na judikaturu zejména Nejvyššího soudu ČR, jež má pro výklad nejen sporných ustanovení zásadní význam.

Pokud jde o strukturu diplomové práce, je tato logicky členěna na 3 části, jež se následně rozpadají do kapitol, příp. podkapitol.

První část je věnována obecným výkladům týkajícím se nájmu bytu (účel, předmět, subjekty nájmu bytu); v jejím rámci je pojednáno též o vzniku nájmu bytu.

Druhá část tvoří samotné těžiště diplomové práce, neboť rozebírá jednotlivá práva a povinnosti nájemce a pronajímatele obsažená ve zvláštních ustanoveních § 2242 až 2278 OZ.

⁸ *BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ V ČÍSLECH* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019, s. 5 [cit. 2021-02-18]. ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

⁹ *Ibid.*, s. 10.

¹⁰ *Ibid.*, s. 5.

Pokud jde o členění části druhé do kapitol, zvažoval jsem zásadně dvojí členění. Prvé z nich spočívalo v pojmenování kapitol podle konkrétních práv a povinností smluvních stran (tedy např. právo pronajímatele na placení nájemného); druhé z nich pak spočívalo v členění části do kapitol podle „oblastí“, do nichž jednotlivá práva a povinnosti obsahově spadají (tedy např. odevzdání bytu, nájemné a jiné platby apod.). Nakonec jsem se po důkladném zvážení a konzultaci s vedoucím diplomové práce rozhodl pro druhé z uvažovaných členění, neboť první z uváděných členění je problematické i z toho důvodu, že k jednotlivým právům pronajímatele se váží vždy i odpovídající povinnosti nájemce, a naopak (např. právu pronajímatele na placení nájemného odpovídá povinnost nájemce nájemné platit). Jde-li o členění části druhé dle jednotlivých oblastí, vycházím zejména z členění obsaženého ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 an. OZ).

Třetí, poslední část diplomové práce se pak zabývá otázkami spojenými se zánikem nájmu bytu.

Při psaní diplomové práce využívám odborné literatury, a to zejména v tištěné podobě. Dále čerpám též z titulů a článků umístěných na webových stránkách. Vzhledem k mému zájmu o německý jazyk a německé právo užívám při psaní diplomové práce i německojazyčnou literaturu.

1. Vznik nájmu bytu

1.1. Úvod do problematiky nájmu bytu

Nájem bytu lze obecně charakterizovat jako jeden z právních institutů, jenž slouží k uspokojování bytové potřeby. Právních forem bydlení je tak vedle nájemního bydlení celá řada – zmínit lze kupříkladu bydlení na základě práva vlastnického (např. bydlení vlastníka v jeho domě či bytě v jednotce – § 1158 an. OZ), bydlení na základě jiného věcného práva než práva vlastnického (např. služebnost bytu – 1297 an. OZ) a bydlení na základě jiného obligačního práva než práva nájemního (např. na základě smlouvy o výpůjčce – § 2193 an. OZ). Mezi další právní důvody bydlení lze zařadit právo bydlení druhého manžela (§ 744 OZ), výměnek (§ 2707 an. OZ) či bydlení na základě souhlasu oprávněné osoby. Běžné je také sdílení domácnosti toho, kdo byt užívá, s dalšími osobami, kdy jejich právo bydlení je odvozováno právě od tohoto uživatele.¹¹

Úpravu nájmu bytu nalezneme v části čtvrté (relativní majetková práva), v hlavě II. (závazky z právních jednání) občanského zákoníku, a to ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 až 2301 OZ), přičemž podpůrně se použijí obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 až 2234 OZ). Úpravu společného bydlení manželů (vč. společného nájemního práva) zákonodárce zařadil do části druhé (rodinné právo), hlavy I. (§ 743 až 750 OZ) občanského zákoníku, přičemž nájemního práva se dotýkají i ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství (§ 766 až 770 OZ). Konečně nájem družstevního bytu není upraven v občanském zákoníku, nýbrž v zákoně o obchodních korporacích (§ 741 až 747 ZOK); toliko subsidiárně se pak užijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu (§ 741 odst. 1 ZOK). Pramenem právní úpravy nájemního bydlení však není jen občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, nýbrž jím jsou i další předpisy upravující dílčí otázky nájmu bytu – jako je kupříkladu zákon o službách.

Podstatné znaky nájmu lze dovést z § 2201 OZ, jenž obsahuje podstatné náležitosti nájemní smlouvy a stanoví, že „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ V případě nájmu bytu pak oněmi podstatnými znaky jsou: 1. věc (předmět); 2. doba nájmu; 3. nájemné.¹²

Závěrem kapitoly bych ještě z důvodů problémů, jež se v souvislosti s těmito dvěma instituty v praxi vyskytují, odlišil nájem od pachtu. Odlišujícím znakem v případě nájmu a pachtu je skutečnost, že pachtýři – na rozdíl od nájemce – svědčí nejen právo věc užívat, nýbrž i právo věc požívat. Pachtýř si tak z propachtované věci může brát i plody (např. ovoce ze stromů

¹¹ RABAN, Přemysl a kol., op. cit., s. 178.

¹² Emailová konzultace s doc. Salačem ze dne 28. března 2021

zasazených v sadu) a užítky (např. zisk plynoucí z provozu restauračního zařízení). Aby mohla propachtovaná věc přinášet plody a užítky, předpokládá se u pachtýře, že tento bude věc obhospodařovat.¹³

Německá právní úprava nájmu bytu obsažená v BGB vykazuje s českou právní úpravou nájmu bytu určité podobnosti – a to pokud jde o vztah obecných ustanovení o nájmu a speciálních ustanovení o nájmu bytu, resp. nájmu obytných prostor. Obecná ustanovení o nájmu jsou v BGB obsažena v § 535 až 548 (*Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse*), přičemž přednostně budou v případě nájmu obytných prostor aplikována zvláštní ustanovení o nájmu obytných prostor, jež jsou obsažena v § 549 až 577a BGB (*Mietverhältnisse über Wohnraum*).¹⁴ BGB tuto subsidiární aplikovatelnost obecných ustanovení o nájmu výslovně zakotvuje v § 549 odst. 1. V § 549 odst. 1 BGB pak německý zákonodárce vyloučil použitelnost některých ochranných ustanovení o nájmu obytných prostor například v případě, že je obytný prostor pronajat jen k přechodnému užívání. V odstavci druhém citovaného ustanovení pak dále omezil aplikační rozsah některých ochranných ustanovení na ubytovací zařízení určená pro studenty.

1.2. Účel nájmu bytu

Na rozdíl od starého občanského zákoníku je podle občanského zákoníku pro určení, zda se bude jednat v konkrétním případě o nájem bytu, rozhodující účel, který daný závazek sleduje. O nájem bytu podle zákonné díkce¹⁵ půjde v případě, že je účelem závazku zajištění bytových potřeb nájemce, příp. členů jeho domácnosti.¹⁶

Vedle pozitivního vymezení účelu nájmu bytu – tedy co účelem nájmu bytu je – však občanský zákoník uvádí i negativní vymezení tohoto účelu – tedy co účelem nájmu bytu být nesmí. Ustanovení § 2235 odst. 2 OZ tak stanoví, že „*Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.*“ V ustanovení zákonodárcem použité výrazy „rekreace“ a „jiný zjevně krátkodobý účel“

¹³ RYŠÁVKOVÁ, Veronika, Pavla BENÁTČANOVÁ, Dana PRUDÍKOVÁ a František KORBEL. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: GRADA Publishing, 2014, s. 193. ISBN 978-80-247-5157-3.

¹⁴ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, Michaela a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 114. ISBN 978-80-7201-890-1. (Opětovnou citací díla této autorky uvádím v následujícím textu takto: SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹⁵ Viz znění § 2235 odst. 1 OZ

¹⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 2. ISBN 978-80-7478-837-6. (Opětovnou citací téhož díla uvádím v následujícím textu v tomto formátu: SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., číslo příslušné strany.)

jsou, jak je na první pohled zřejmé, velmi vágní, a nabízí se tak otázka, ve kterých případech je možné zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu použít a ve kterých již nikoliv.

Jistým vodítkem pro určení situací, kdy se bude jednat o „zjevně krátkodobý účel“, může být důvodová zpráva k občanskému zákoníku, která za případy, kdy je byt přenechán nájemci za zjevně krátkodobým účelem, považuje např. „(...) *rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty) nebo nájmy bytů za účelem dočasného ubytování studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod.*“¹⁷ Ani zde příkladmo uvedený výčet situací však nepodává úplnou představu o možnosti aplikace zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, neboť kupříkladu dočasné ubytování studentů v rámci výměnných pobytů může trvat od několika měsíců po dobu až jednoho akademického roku.

Při posuzování krátkodobosti, resp. dlouhodobosti konkrétního nájmu bude nutné vycházet zejména ze smyslu a účelu konkrétního nájmu; krátkodobost trvání nájmu však může též vyplývat z konkrétního ujednání smluvních stran v jimi uzavírané smlouvě. Citované ustanovení je však s ohledem na skutečnost, že vylučuje aplikovatelnost zvláštních ochranných ustanovení o nájmu bytu, nutno vykládat spíše restriktivně.¹⁸ Do jisté míry problematickým shledává citované ustanovení též Křeček, neboť má za to, že by mohlo namísto uzavírání nájmní smlouvy na dobu určitou docházet právě k uzavírání smluv k rekreačním či zjevně krátkodobým účelům, přičemž na takto uzavírané nájmní smlouvy by pak nebylo možno vztáhnout zvláštní (ochranná) ustanovení o nájmu bytu. Zcela jistě by pak bylo možné hovořit o obcházení zákona v případě, kdy by pronajímatel s nájemcem krátkodobé nájmní smlouvy uzavíral opakovaně, neboť to by zjevnou krátkodobost pochopitelně vylučovalo.¹⁹

Dle mého názoru bude nutné vyčkat, jak se k poměrně neurčitému vymezení nájmu ke zjevně krátkodobému účelu postaví judikatura. Ani poté však neočekávám, že by bylo možné určit konkrétní hranici, kdy už nelze hovořit o nájmu krátkodobém, ale bude se již jednat o přenechání bytu k užívání mající znak dlouhodobosti, jež je realizováno za účelem zajištění bytových potřeb nájemce. Nadále tak bude nutné každý z případů posuzovat individuálně.

¹⁷ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 851. ISBN 978-80-7208-922-2. (Při opětovných citacích tohoto díla uvádím v dalších částech textu jen zkrácenou citaci v tomto formátu: ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., číslo příslušné strany.)

¹⁸ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ, Eva a HANA DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 135–136. ISBN 978-80-7400-524-4. (Opětovná citace téže autorky a díla je v následujícím textu uváděna v tomto formátu: KABELKOVÁ, Eva, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹⁹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 18–19. ISBN 978-80-7502-135-9. (Opětovnou citaci tohoto díla uvádím v následujícím textu v tomto formátu: KŘEČEK, Stanislav, op. cit., číslo příslušné strany.)

1.3. Předmět nájmu bytu

Na úvod kapitoly považuji za důležité upozornit na to, že teorie závazkověprávní liší mezi předmětem závazku přímým a nepřímým. Zatímco přímým předmětem závazku je chápáno určité lidské chování či též jednoduše určité plnění, nepřímým předmětem závazku rozumíme to, na co se chování subjektů závazku soustřeďuje.²⁰ V případě nájmu bytu bude nepřímým předmětem závazku (nájmu bytu) byt.²¹ V dalších výkladech bude „předmět nájmu bytu“ užíván již jen ve významu předmětu nepřímého.

Pokud jde o právní režim bytu, je třeba si nejprve uvědomit, že byt obvykle bude součástí jiné věci – stejně tak jako dům není obvykle samostatnou věcí a je součástí pozemku, na němž byl vystavěn (superficiální zásada²²).²³ Byt jako takový tedy vlastnit nelze, neboť nepřímým předmětem vlastnického práva může být toliko věc v právním smyslu. Pokud bychom chtěli uvažovat o bytu jako o věci v právním smyslu, musel by být zákonem za věc prohlášen – to ale občanský zákoník ani jiný právní předpis nečinil.²⁴

S ohledem na skutečnost, že stavba je obvykle součástí pozemku, stane se součástí pozemku i byt, který je v dané stavbě vymezen. Pokud se stavba umístěná na pozemku nestala ve smyslu § 3055 odst. 1 OZ součástí tohoto pozemku a zůstala tak samostatnou nemovitou věcí, může se byt stát i součástí dané stavby. Odlišný režim pak platí pro bytové spoluvlastnictví, kde byt je součástí jednotky – věci nemovité (viz § 1159 OZ). Konečně může být díky přechodnému ustanovení § 3063 OZ i nadále aplikovatelný režim podle zákona o vlastnictví bytů. Skutečnost, že je byt zpravidla součástí pozemku, však nebrání tomu, aby byl pronajat i jen samotný byt bez současného pronajmutí pozemku. Toto výslovně připouští ust. § 2202 OZ, když mj. stanoví, že „*Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.*“²⁵

Jak jsem uvedl již výše, je předmětem nájmu bytu „byt“²⁶, který je v současné době v soukromém právu (na rozdíl od stavu před 1. lednem 2014) pozitivněprávně upraven v § 2236 odst. 1 větě první OZ takto: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou*

²⁰ TINTĚRA, Tomáš a Pavel PETR. *Základy závazkového práva*. 1. díl. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, s. 27–28. ISBN 978-80-7502-476-3.

²¹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 8.

²² K té se hlásí i německý BGB, když stanoví, že „*Pokud dojde ke spojení věci movité s pozemkem takovým způsobem, že se tato stane jeho podstatnou součástí, vztahuje se vlastnické právo k pozemku též na tuto (movitou) věc.*“ (§ 946 BGB; vlastní překlad autora) Zásadně tak není možné oddělené vlastnictví pozemku a budovy na něm umístěné.

²³ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 9.

²⁴ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 61. ISBN 978-80-7400-665-4.

²⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 8–9.

²⁶ Ustanovení o nájmu bytu se však použijí přiměřeně též v případě, je-li za účelem zajištění bytové potřeby nájemce pronajat dům (§ 2236 odst. 3 OZ).

*částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*²⁷ O byt se tak bude jednat, bude-li splněno těchto 5 znaků: 1. jde o místnost či soubor místností; 2. jsou částí domu; 3. tvoří obytný prostor; 4. jsou určeny k účelu bydlení; 5. jsou užívány k účelu bydlení.

Nyní bych blíže rozvedl shora uvedené znaky.

Pokud jde o znak první, definici „místnosti“ nám občanský zákoník nepodává. Vypomoci si však lze právem veřejným, kde ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, je místnost definována v § 3 písm. h) jako „(...) *prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami* (...)“ O naplnění znaku druhého nelze hovořit kupříkladu v případě „místnosti“ umístěné v obytném vozu. Nenaplnění tohoto znaku v konkrétním případě však dle důvodové zprávy k OZ není na překážku použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu.²⁸ Pokud jde o znak třetí, je nutné opět vycházet z již citované vyhlášky o technických požadavcích na stavby, která sice „obytný prostor“ nedefinuje, ale v § 3 písm. i) obsahuje definici „obytné místnosti“; z ní lze dovodit, že se musí jednat o prostor s přímým denním osvětlením, přímým větráním a vytápěním s možností regulace tepla. V této souvislosti je nutné upozornit na existenci ust. § 2236 odst. 1 věty druhé OZ, které umožňuje použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu i v případě, že je nájemci pronajat prostor, který za obytný považovat nelze. Důvod, který zákonodárce k zapracování uvedené výjimky vedl, je dle mého názoru nasnadě – je jím ochrana nájemce jakožto slabší smluvní strany²⁹. V pořadí čtvrtý znak bude naplněn zpravidla tehdy, bude-li v kolaudačním souhlasu určeno, že dotčené místnosti lze užívat k účelu bydlení. I v tomto případě však zákonodárce preferuje ochranu nájemce, když mu nemůže být na újmu, pokud místnost či místnosti k účelu bydlení (rozhodnutím správního orgánu) určeny nebudou (viz § 2236 odst. 2 OZ). Dojde-li tedy k pronajmutí obytného prostoru, ačkoliv jej správní rozhodnutí za byt neoznačuje, bude se stále jednat o nájem bytu, na nějž budou aplikovatelná zvláštní ochranná ustanovení o nájmu bytu.³⁰ Z hlediska práva soukromého tak užívání místnosti správním orgánem k účelu bydlení neurčené nemá relevanci. Může se však jednat o porušení veřejnoprávních předpisů, které lze postihnout jako správní delikt.³¹ Konečně poslední, pátý znak míří pravděpodobně k účelu nájmu bytu, o němž již bylo pojednáno v kapitole

²⁷ Srov. odlišnou definici bytu (v právu veřejném) v § 3 písm. g) vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a definici nájemního bytu v § 2 písm. a) nař. vlády č. 2/2021 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky

²⁸ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 851.

²⁹ Viz též ust. § 3 odst. 2 písm. c) OZ, které ochranu slabší strany počítá mezi vůdčí zásady, na nichž je soukromé právo vystavěno.

³⁰ Dříve však byl zastáván názor opačný, neboť pro to, aby mohl být byt předmětem nájmu, bylo nezbytné pravomocné kolaudační rozhodnutí, které místnost či místnosti určilo k účelu bydlení (podrobněji viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97)

³¹ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 851.

1.2 diplomové práce. Účelem bydlení bylo tak patrně míněno „zajištění bytových potřeb nájemce“. O zařazení tohoto znaku do definice bytu však vyjadřuji – stejně jako Selucká a Hadamčík – jisté pochybnosti, neboť skutečnost, že byt musí být „užíván k účelu bydlení“, by mohla vést k závěru, že byt, který v určitý okamžik k účelu bydlení užíván není či dokonce není užíván vůbec, není bytem. Přikláním se tak k citovaným autorům, kteří zařazení uvedeného pátého znaku považují za nelogické, neboť s ohledem na jeho dynamický charakter může jeho aplikace vést k absurdním závěrům.³²

Z výše uvedeného tedy plyne, že pro aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu nejsou znaky uvedené pod číslem 2, 3 a 4 rozhodné. Lze tedy uzavřít, že předmětem nájmu bytu může být vše, co je užíváno k účelu bydlení; Selucká a Hadamčík k tomu dodávají, že musí jít zároveň o bydlení „lidsky důstojné“.³³

Závěrem této kapitoly bych se ještě krátce zmínil o příslušenství bytu. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník – na rozdíl od starého občanského zákoníku – příslušenství bytu již nedefinuje, je nutno při jeho vymezení vycházet z obecné definice příslušenství věci uvedené v § 510 OZ, jenž v odstavci prvním stanoví, že „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.*“ Akcentovat je též nutno skutečnost, že hlavní věcí může být jen (samostatná) věc v právním smyslu; totéž pak platí pro věc vedlejší. Byt však, jak jsem již uvedl v úvodu této kapitoly, samostatnou věcí v právním smyslu není, neboť bude zpravidla součástí pozemku (*in eventum* stavby) či jednotky. Z uvedeného tak plyne, že již není správné užívat spojení „příslušenství bytu“, neboť byt žádným příslušenstvím ani nedisponuje. Disponuje jím však jednotka, neboť v jejím případě zákon výslovně stanoví, že nemovitou věcí je (§ 1159 věta druhá OZ).³⁴ Za příslušenství jednotky by pak bylo možné považovat nebytovou jednotku, jež je užívána jako komora či stavbu, jež není součástí pozemku (např. mobilní buňka, jež je užívána jako kůlna) – samozřejmě jen za předpokladu, že taková jednotka či stavba bude splňovat definiční znaky příslušenství vymezené v § 510 OZ.³⁵

Nicméně v praxi jistě nastanou případy, kdy si smluvní strany v nájemní smlouvě ujednají, že byt pronajímají „s veškerým příslušenstvím“. Co smluvní strany zamýšlely slovním vyjádřením „příslušenství bytu“, pak bude nutné dovodit výkladem, jímž lze v konkrétním posuzovaném

³² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 12–14.

³³ Ibid., s. 18.

³⁴ Jedná se tak o výjimku ze superficiální zásady.

³⁵ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 5. ISBN 978-80-7598-092-2. (Opětovnou citaci téhož díla uvádím dále v tomto formátu: BEZOUŠKA, Petr, op. cit., číslo příslušné strany.)

případě dospět i k závěru, že pronajímatel přenechal nájemci do užívání též vedlejší místnosti nebo prostory, jež se nacházejí vně bytu.³⁶

Na druhou stranu, neujednají-li si smluvní strany o „příslušenství bytu“ ničeho, přičemž ani v nájemní smlouvě neuvedou žádné další místnosti, jež by pronajímatel kromě bytu přenechával nájemci do užívání, bude předmětem tohoto nájmu toliko byt samotný.³⁷

1.4. Subjekty nájmu bytu

Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou nájemce a pronajímatel. U obou subjektů se vyžaduje, aby byly způsobilé k právům a povinnostem – tedy měly právní osobnost. Svěprávnost se pak ani u nájemce, ani u pronajímatele nevyžaduje.³⁸

Pronajímatelem bytu může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Zpravidla jím pak bude osoba, jíž svědčí vlastnické právo k bytu či domu. Existují však i případy, kdy osobou pronajímatele nebude vlastník bytu či domu, ale bude jím osoba, která byt či dům užívá z titulu jiného práva než práva vlastnického a současně je oprávněna přenechat tento byt k užívání jinému. Takovou osobou bude kupříkladu osoba oprávněná ze služebnosti bytu, pokud je tato služebnost zřízena jako právo poživací.³⁹ Osobou pronajímatele může však být i nájemce bytu – v takovém případě se bude jednat o tzv. podnájem bytu, jemuž se blíže věnuji v kapitole 2.13. Konečně může být pronajímatelem též osoba, které k bytu žádné právo nesvědčí (srov. ust. § 1760 OZ).⁴⁰

Na straně nájemce bytu pak může vystupovat zásadně osoba fyzická. Je tomu tak z toho důvodu, že podle občanského zákoníku je pro určení, zda se bude jednat o nájem bytu podléhající zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu, rozhodný účel nájmu, který je v konkrétním případě uzavřením nájemní smlouvy sledován a kterým v případě nájmu bytu musí dle zákonné dikce být „zajištění bytových potřeb nájemce“. Z povahy věci je pak potřeba bydlení vlastní jen osobě fyzické. Právnická osoba tak zásadně nemůže uzavřít platnou smlouvu o nájmu bytu.⁴¹ Uvedený závěr potvrzuje i judikatura. Nejvyšší soud k tomu ve svém rozsudku z roku 2011 uvedl, že „(...) účelem práva nájmu bytu jako specifického typu nájemního vztahu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. ObčZ je zajistit uspokojení potřeby bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb. Právnická osoba takovou potřebu nemá, a proto nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu

³⁶ Ibid., s. 6.

³⁷ Ibid., s. 6.

³⁸ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 5.

³⁹ Srov. ust. § 1297 OZ, které umožňuje zřídit služebnost bytu též jako právo poživací.

⁴⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 5–6.

⁴¹ Ibid., s. 6.

podle § 685 ObčZ jako nájemce. ⁴² Vzhledem k současnému znění § 2235 odst. 1 OZ je citovaný judikát i po rekonstrukci nadále aplikovatelný.⁴³

Dle Křečka však může výjimečně nastat i případ, kdy na straně nájemce bytu právnická osoba vystupovat bude. Tak tomu bude v případě, kdy právnická osoba uzavře nájemní smlouvu nikoliv za účelem vlastního bydlení (což zákon, jak zmíněno, neumožňuje), nýbrž za jiným účelem (např. za účelem podnikatelského pronajímání bytů dalším nájemcům), a to podle obecných ustanovení o nájmu (§ 2201 an. OZ) nebo podle zvláštních ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 an. OZ).⁴⁴

Bude-li právnická osoba dále pronajímát byty, jichž je sama nájemcem, je důležité, aby s nájemci uzavírala smlouvy nájemní, a nikoliv smlouvy podnájemní. Byty tak musí být právnickou osobou pronajímány podle ust. § 2235 an. OZ. Důvod je nasnadě – ochrana podnájemců není zdaleka tak výrazná jako ochrana nájemců. Snahou je tedy zabránit obcházení ustanovení zákona poskytujících ochranu nájemci bytu.⁴⁵

Z povahy nájmu bytu jakožto relativního práva majetkového pak plyne, že nájemcem nemůže být vlastník daného bytu či domu, neboť relativní právní vztah – kterým nájem je – vyžaduje, aby se v něm vyskytovaly minimálně 2 subjekty. Kromě toho vlastník bytu již tento byt užívá na základě silnějšího titulu – a sice práva vlastnického. Tento závěr lze vztáhnout i na spoluvlastníka (bytu), neboť tento má dle § 1117 OZ právo k celé věci (avšak omezené stejným právem ostatních spoluvlastníků); z toho plyne, že nemůže například nastat situace, kdy by druhý ze spoluvlastníků uzavřel nájemní smlouvu ohledně svého podílu na společné věci s prvním spoluvlastníkem a umožnil mu tak tím užívání celé společné věci.⁴⁶ Z rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2001⁴⁷, jímž tento shora uvedené závěry podpořil, pak plyne, že „*Spoluvlastníkovi nelze zřídit právo nájmu k bytu v domě, jehož je spoluvlastníkem.*“⁴⁸ S ohledem na současné pojmání podílového spoluvlastnictví občanským zákoníkem je dle mého názoru uvedený judikát nadále aplikovatelný.

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009

⁴³ VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Olomouc: ANAG, 2014, s. 588–589. ISBN 978-80-7263-846-8. (Opětovnou citaci tohoto díla uvádím dále v tomto formátu: VRAJÍK, Michal, op. cit., číslo příslušné strany.)

⁴⁴ KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? *Bulletin advokacie* [online]. Praha: Česká advokátní komora, 2016, 2016(3), 24–25 [cit. 2021-5-1]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_3_2016_web.pdf

⁴⁵ *Ibid.*, s. 24–25.

⁴⁶ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 7.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99

⁴⁸ KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 64. ISBN 978-80-7357-637-0. (Opětovnou citaci díla uvádím v dalším textu v tomto formátu: KORECKÁ, Věra, op. cit., číslo příslušné strany.)

Závěrem bych ještě uvedl, že může nastat a v praxi i nastává situace, kdy na straně pronajímatele či na straně nájemce vystupuje více osob. V prvním uvedeném případě se použijí ustanovení občanského zákoníku o spoluvlastnictví. V druhém uvedeném případě – tedy pokud bude v právním vztahu vystupovat více než jeden nájemce – můžeme dále lišit společný nájem a společné nájemní právo manželů.⁴⁹

1.5. Vznik nájmu bytu

1.5.1. Úvodní výklady

Smlouvu lze bezpochyby považovat za nejčastější právní důvod, na základě něhož nájem bytu v praxi vzniká. Z tohoto důvodu se v diplomové práci zaměřuji právě na vznik nájmu bytu na základě smlouvy a o jiných způsobech vzniku nájmu bytu pojednávám jen velmi okrajově.

Uzavírání nájemní smlouvy, jejímž předmětem je byt, je v současné době vedeno zásadou smluvní volnosti – tzn. že ani pronajímatele, ani nájemce nelze žádným způsobem donucovat k tomu, aby nájemní smlouvu uzavřeli. Je tedy ponecháno na jejich svobodné vůli, zda vůbec smlouvu uzavřou, a rozhodnou-li se pro její uzavření, s kým smlouvu uzavřou (tj. volba osoby spolukontrahenta). Tím však není dotčena odpovědnost za případně vzniklou škodu dle ust. § 1728 a 1729 OZ.⁵⁰

Jak jsem uvedl již v kapitole 1.4 diplomové práce, je pro to, aby někdo mohl být za subjekt nájmu bytu považován, nutné, aby měl způsobilost k právům a povinnostem – tedy právní osobnost. Na subjekt nájemní smlouvy je poté kladen i požadavek další, a to ten, aby tento subjekt byl způsobilý právně jednat – tedy byl svéprávný.⁵¹ Nájemní smlouva je koneckonců – stejně jako jakákoliv jiná smlouva – právním jednáním, a musí proto splňovat požadavky na něj kladené. Pokud jde o právnické osoby, je v současné době zastáván názor, že tyto svéprávné nejsou a při jejich právním jednání musí být vždy zastoupeny.⁵² Z toho plyne, že právnická osoba bude muset být při uzavírání nájemní smlouvy vždy zastoupena konkrétní fyzickou osobou (typicky statutárním orgánem).

⁴⁹ RABAN, Přemysl a kol., op. cit., s. 181.

⁵⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 23–24.

⁵¹ Ibid., s. 25.

⁵² ČERNÁ, Stanislava, Ivana ŠTENGLOVÁ, Irena PELIKÁNOVÁ, Jan DĚDIČ a kol. *Obchodní právo – podnikatel, podnikání, závazky s účastí podnikatele*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 83–84. ISBN 978-80-7552-333-4.

1.5.2. Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou: 1. věc (předmět); 2. dočasnost; 3. užívání; 4. úplatnost; 5. účel (viz § 2201 OZ). V souvislosti s těmito náležitostmi se nabízí otázka, zda by absence některé z nich mohla vyvolat kupříkladu neplatnost dané smlouvy. Současná právní úprava v souladu se zásadou *in favorem negotii*⁵³ upřednostňuje v případě nedostatečného vymezení podstatných náležitostí nájemní smlouvy platnost takové smlouvy před její neplatností. Musí však být možné dobrat se podstatných náležitostí alespoň výkladem, a to ze smyslu dané smlouvy.⁵⁴ Jednotlivé podstatné náležitosti rozebírám v níže uvedeném výkladu.

Předmětem nájmu bytu, resp. k němu se vztahující nájemní smlouvy, je byt, o němž jsem detailněji pojednal v kapitole 1.3 diplomové práce. Specifikaci bytu provedou smluvní strany v nájemní smlouvě kupříkladu uvedením čísla domu, ulice, obce, příp. též parcely. Dále je vhodné uvést i číslo bytu.⁵⁵ V každém případě však musí být byt dostatečně určitě identifikován, což potvrdil v jednom ze svých rozhodnutí i Nejvyšší soud a dále k tomu uvedl, že „(...) *předmět nájmu – byt musí být identifikován tak, aby nevznikaly pochybnosti o jeho určení. Zpravidla bude byt označen přímo ve smlouvě o nájmu číslem, podlažím, na němž se nachází, počtem místností (...), i jinak, např. odkazem na připojený situační plánec, nebo na jinou (současně) uzavřenou smlouvu, v níž byl náležitě popsán.*“⁵⁶ Vzhledem k tomu, že občanský zákoník ani jiný právní předpis nestanoví, co lze za dostatečně určitou identifikaci bytu považovat, lze jistě vyjít i ze shora citovaného rozhodnutí. K problematice dostatečné identifikace bytu v nájemní smlouvě se váže ještě další, dle mého názoru nadále použitelné rozhodnutí jmenovaného soudu, z něhož plyne následující: „*Je-li v nájemní smlouvě nesprávně označeno poschodí, na němž se předmětný byt nachází (a není v ní uvedeno ani číslo bytu), avšak byt je jinak dostatečně identifikován, nemá tato okolnost sama o sobě za následek neplatnost nájemní smlouvy pro neurčitost.*“⁵⁷ Následkem nedostatečně určité specifikace bytu v nájemní smlouvě by pak mohla být zdánlivost takové nájemní smlouvy⁵⁸. Dojde-li však na základě zdánlivé nájemní smlouvy posléze k předání bytu, lze uvažovat o fikci existence právního jednání⁵⁹, a to s účinky *ex tunc* – tj. od okamžiku, kdy byla nájemní smlouva uzavřena, neboť „předání“ bytu lze považovat za dodatečné vyjasnění původně neurčitého obsahu smlouvy.⁶⁰

⁵³ Srov. § 574 OZ, jenž stanoví, že „*Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.*“

⁵⁴ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 28–29.

⁵⁵ Ibid., s. 29.

⁵⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. června 2012, sp. zn. 26 Cdo 3799/2010

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 88.

⁵⁸ Srov. ust. § 553 odst. 1 OZ

⁵⁹ Srov. ust. § 553 odst. 2 OZ

⁶⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 30.

Dočasnost jakožto další z podstatných náležitostí nájemní smlouvy znamená, že byt není nájemci přenecháván k trvalému užívání, nýbrž že po skončení nájmu dochází k opětovnému nabytí užívacího práva pronajímatelem.⁶¹

Nájem bytu bude sjednán na dobu určitou v případě, kdy si smluvní strany ujednají buď den skončení nájmu, nebo dobu trvání nájmu. Pokud tak strany neučiní, konstruuje zákonodárce v § 2204 odst. 1 OZ nevyvratitelnou domněnku sjednání nájmu na dobu neurčitou.⁶² Na tomto místě ještě toliko upozorním na existenci ust. § 2204 odst. 2 OZ, které stanoví zvláštní pravidlo pro případ, kdy byl nájem na dobu určitou ujednaný na dobu delší než 50 let, jakož i ust. § 2285 OZ, které upravuje prolongaci nájmu bytu v případě, kdy nájemce užívá byt minimálně tři měsíce po dni, kdy měl nájem bytu skončit. Ke znaku dočasnosti, resp. k době trvání nájmu bytu se vztahuje početná judikatura. Příkladem bych uvedl dvě rozhodnutí Nejvyššího soudu, jež lze podle mého názoru i nadále aplikovat. V prvním z nich⁶³ Nejvyšší soud konkretizoval požadavek určitosti nájemní smlouvy, když uvedl, že „*Požadavku určitosti (...) smlouvy o nájmu bytu musí vyhovovat i ujednání o době trvání nájmu.*“⁶⁴ V druhém rozhodnutí pak Nejvyšší soud uvádí další způsob, jakým může být v nájemní smlouvě sjednán nájem na dobu určitou: „*Doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta (...) i tak, že dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane.*“⁶⁵

Stejně tak jako občanský zákoník liší i BGB mezi nájmem sjednaným na dobu určitou (*Mietverhältnis auf bestimmte Zeit*) a nájmem na dobu neurčitou (*Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit*). Pro sjednání nájmu na dobu určitou však stanovuje poměrně přísné podmínky. Dle § 575 odst. 1 BGB musí být jednak splněn jeden ze tří zde taxativně vypočtených důvodů (např. že pronajímatel chce prostory – po uplynutí doby nájmu – užívat jako byt pro sebe, své rodinné příslušníky či členy domácnosti), jednak musí být splněno, že pronajímatel důvod časového omezení nájmu nájemci písemně sdělí, a to již při uzavírání smlouvy. V ostatních případech pak platí, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou.⁶⁶ Nájem tak bude uzavřen na dobu neurčitou v případě, kdy při uzavírání nájemní smlouvy nebude existovat alespoň jeden z důvodů

⁶¹ BAJURA, Jan, op. cit., s. 1061.

⁶² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 33–34.

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 1127/99

⁶⁴ KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 94.

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

⁶⁶ Srov. § 575 odst. 1 větu druhou BGB

pro časové omezení nájemní smlouvy (*Befristungsgründe*) či pokud pronajímatel žádný z těchto důvodů nájemci při uzavírání smlouvy písemně nesdělí.⁶⁷

V souvislosti se znakem „užívání“⁶⁸ toliko upozorním na nutnost lišit smlouvu nájemní a smlouvu pachtovní. Pokud jde o jejich odlišení, dovoluji si odkázat na kap. 1.1. diplomové práce.

Znak úplatnosti je rovněž nezbytným znakem smlouvy o nájmu bytu, neboť nebude-li podmínka úplatnosti smlouvy splněna, bude se jednat o zcela jiný smluvní typ, a sice o výpůjčku bytu. Již dříve toto potvrdil i Nejvyšší soud, když uvedl, že „*Smlouva, jejímž obsahem je přenechání nemovitosti k dočasnému a bezúplatnému užívání, je smlouvou o výpůjčce (...)*“⁶⁹ Ve svém pozdějším rozhodnutí z roku 2011 pak Nejvyšší soud tento závěr opět potvrdil.⁷⁰ Vzhledem k současné úpravě smlouvy o výpůjčce (srov. § 2193 OZ), jež je i nadále charakteristická znakem bezplatnosti a dočasnosti, je uváděná judikatura i nadále použitelná.⁷¹ Nebude-li naplněn znak úplatnosti, není vyloučeno, že by se kromě výpůjčky mohlo jednat ještě o další smluvní typ, a sice o tzv. výprosu. Ta je – stejně jako výpůjčka – charakteristická znakem bezplatnosti, přičemž v jejím případě není ujednána ani doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, k němuž se má věc užívat (srov. § 2189 OZ). Ve smlouvě o nájmu bytu je pak nutno specifikovat zejména výši nájemného, údaj, za jakou dobu se nájemné platí, a splatnost nájemného.⁷² Jelikož otázkám nájemného věnuji celou kapitola 2.2 diplomové práce, dovoluji si na ni v podrobnostech na tomto místě odkázat.

Posledním, neméně důležitým znakem je vymezení účelu smlouvy o nájmu bytu, jímž je, jak již bylo vícekrát uvedeno, zajištění bytových potřeb nájemce. Je jistě vhodné a doporučeníhodné vymežit účel konkrétního sjednávaného nájmu v nájemní smlouvě – předejde se pak pochybnostem o tom, zda daná smlouva zvláštním ustanovením o nájmu bytu podléhá, či nikoliv. Z pouhého úmyslu pronajímatele či nájemce, jež nelze ze smlouvy dovodit, přitom nelze usuzovat na jiný účel než na ten, který plyne ze smlouvy. Je tedy bez významu, bude-li se lišit skutečný záměr nájemce a pronajímatele, který uzavřením smlouvy sledovali, od záměru, jenž vyplývá z obsahu smlouvy.⁷³ Nicméně pokud nebude možné účel smlouvy sledovaný stranami

⁶⁷ SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2017, s. 896. ISBN 978-3-8487-3308-8. (Opětovnou citaci téhož díla uvádím dále v tomto znění: SCHULZE, Reiner et al., op. cit., číslo příslušné strany.)

⁶⁸ Srov. § 549 ve spojení s § 535 BGB, jenž ve větě první stanoví: „*Prostřednictvím nájemní smlouvy se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu během doby nájmu.*“ (vlastní překlad autora); pozn.: v případě vlastních překladů jsem vycházel i z Česko-německého a Německo-českého právního slovníku od dr. Mileny Horákové – viz seznam zdrojů na s. 104.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010

⁷¹ VRAJÍK, Michal, op. cit., s. 577–578.

⁷² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 31–33.

⁷³ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 18.

v konkrétním případě určit, bude nutné (vzhledem k ochraně nájemce jako slabší smluvní strany) zvláštní ustanovení o nájmu bytu použít.⁷⁴

1.5.3. Zakázaná ujednání

Co se týče obsahové stránky smlouvy, klade zákonodárce v § 2239 OZ smluvním stranám překážky, pokud jde o jejich volnost ujednat si svobodně svá práva a povinnosti. S účinností od 1. července 2020 je znění ust. § 2239 OZ následující: „*Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.*“

Jde o výraznou změnu, neboť ve znění účinném do 30. června 2020 ustanovení obsahovalo i zákaz ujednat smluvní pokutu ve prospěch pronajímatele⁷⁵, který se zákonodárce rozhodl vypustit, a nájemci a pronajímateli tak umožnil si smluvní pokutu ve smlouvě ujednat. Nutno dodat, že při tom úplně nerezignoval na ochranu nájemce jakožto slabší smluvní strany a výši smluvní pokuty, kterou si lze takto sjednat, v ust. § 2254 odst. 1 OZ omezil, přičemž smluvní pokutu zároveň propojil s institutem jistoty. Smluvní pokuta a jistota tak nesmí v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.⁷⁶

Důvodová zpráva k uvedené novele občanského zákoníku (zák. č. 163/2020 Sb.) uvádí, že jedním z důvodů pro přijetí nové právní úpravy je skutečnost, že nemožnost sjednat smluvní pokutu může v konkrétním případě zabránit uzavření nájemní smlouvy a nájemci tak v konečném důsledku uškodit. Je-li totiž jediným nástrojem, jakým se může pronajímatel zajistit proti případnému dluhu plynoucímu z nájemního vztahu, jistota a nájemce nemá dostatek peněžních prostředků, aby ji poskytl, může pronajímatel odmítnout nájemní smlouvu uzavřít. Kromě toho pronajímatel nedisponuje žádným plnohodnotným nástrojem preventivním, jenž by *pro futuro* vedl ke zvýšenému zájmu nájemce na plnění jeho z nájmu mu plynoucích povinností, neboť v případě jistoty je akcentována funkce uhrazovací, nikoliv však funkce preventivní. V případě jistoty musí navíc vzniknout skutečná škoda, jejíž výše je předmětem dokazování. Lze shrnout, že důsledkem nové možnosti sjednat si smluvní pokutu by měla být zvýšená motivace nájemce, jde-li o plnění jeho povinností, přičemž toto by mělo vést k celkově lepšímu fungování nájemního vztahu jako takového.⁷⁷

⁷⁴ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 31.

⁷⁵ Srov. § 555 BGB, jenž i nadále možnost sjednání smluvní pokuty ve prospěch pronajímatele zapovídá: „*Dohoda, prostřednictvím které si pronajímatel nechá od nájemce slíbit smluvní pokutu, je neúčinná.*“ (vlastní překlad autora)

⁷⁶ URBAN, Daniel. Nová právní úprava smluvní pokuty u nájmu bytu a domu. In: *Epravo.cz* [online]. Praha: epravo.cz, 22. 4. 2020n. l. [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nova-pravni-uprava-smluvni-pokuty-u-najmu-bytu-a-domu-111000.html>

⁷⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, s. 38–39. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0>

Podle mého názoru nelze umožnění smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu chápat jako snížení standardu ochrany nájemce jakožto slabší smluvní strany, neboť zákonodárce výši smluvní pokuty, kterou si lze v konkrétním případě sjednat, omezil, a to na výši trojnásobku měsíčního nájemného. Toto však platí jen tehdy, nebude-li současně sjednána i jistota, neboť bude-li tomu tak, pak smluvní pokutu bude možné sjednat jen ve výši rozdílu mezi trojnásobkem měsíčního nájemného a jistotou. Jako problematické by se mi jevílo, pokud by zákonodárce výši smluvní pokuty neomezil; mohlo by tak docházet ke sjednávání nepřiměřeně vysokých smluvních pokut – kupř. ve výši desetinásobku měsíčního nájemného. V takovém případě by již dle mého názoru bylo namístě hovořit o oslabení ochrany nájemce jakožto slabší smluvní strany. Uzavírám tedy, že současnou novou úpravu smluvní pokuty hodnotím spíše jako pozitivní, neboť smluvním stranám poskytuje větší volnost, pokud jde o možnost ujednat si svobodně svá práva a povinnosti. Mohou se tak například dohodnout, že si ujednájí smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného a jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného či naopak, nebo se mohou dohodnout na zcela odlišné kombinaci smluvní pokuty a jistoty. Není samozřejmě vyloučeno, že se rozhodnou jen pro jeden z uvedených institutů či dokonce nevyužijí žádný z nich.

Jak již bylo uvedeno výše, jsou v současné době zakázána toliko ujednání, jež ukládají nájemci vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou povinnost. Všechna taková právní jednání by byla zdánlivá – tzn. že by šlo o právní jednání neexistující, o jednání, k němuž nelze přihlížet.⁷⁸

Za takto zakázána ujednání by bylo možné považovat např. ujednání, podle něhož se nájemci bez dalšího zakazují návštěvy v bytě či bude prováděna kontrola takových návštěv. Dále jsou zakázána taková ujednání, která by k jeho tíži plynula ze zvláštní povahy objektu, v němž se pronajatý byt nachází (kupř. pokud by se nacházel v továrně). Nebylo by tak možné, aby ve smlouvě bylo ujednáno, že nájemce může do bytu vstupovat jen v určených hodinách či že musí při každém vstupu do objektu prokazovat svoji totožnost.⁷⁹

S ohledem na neurčitost formulace obsažené v ust. § 2239 OZ však bude nutné každý z projednávaných případů posuzovat individuálně, neboť pro to, aby se k ujednání nepřihlíželo, je nutné, aby ukládaná povinnost byla nepřiměřená vzhledem ke (konkrétním) okolnostem případu. Vykládám si toto ustanovení tak, že určitá povinnost, jež je v konkrétním případě ukládána, může být za určitých okolností ještě přiměřená či sice nepřiměřená – ne však zcela zjevně nepřiměřená.

⁷⁸ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 187–188. ISBN 978-80-7552-187-3. (Opětovnou citaci tohoto díla uvádím v následujícím textu v tomto znění: DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol., op. cit., číslo příslušné strany.)

⁷⁹ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 22–23.

Za jiných okolností však již tato povinnost může být vnímána jako zcela zjevně nepřiměřená, a nebude se k ní proto přihlížet.

Nutno však dodat, že ust. § 2239 OZ není jediným ustanovením, které omezuje volnost stran, pokud jde o možnost ujednat si vzájemná práva a povinnosti podle své svobodné vůle. Důležitým je rovněž ust. § 2235 odst. 1 OZ, které prohlašuje za zdánlivá taková ujednání, která by práva nájemce plynoucí pro něj ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu zkracovala.

1.5.4. Forma nájemní smlouvy a její (ne)platnost

Po výkladu soustředícímu se zejména na obsahovou stránku smlouvy o nájmu bytu bych ještě stručně pojednal o formě nájemní smlouvy, jejíž úpravu zákonodárce zařadil do § 2237 OZ, jenž vyžaduje, aby smlouva o nájmu bytu byla uzavírána zásadně písemně. Zákonodárce v tomto případě opět chrání nájemce bytu, když zakazuje pronajímateli, aby se dovolal neplatnosti smlouvy z důvodu nedostatku (písemné) formy. Nájemce se však neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy dovolat může, neboť tuto možnost zákonodárce nevyklučuje. S ohledem na to, že případná neplatnost smlouvy je zde stanovena na ochranu zájmu konkrétní osoby, jíž je v tomto případě nájemce, který se jí musí vždy dovolat, jedná se z hlediska teorie občanskoprávní o neplatnost relativní.⁸⁰ Z uvedeného plyne, že vzniku nájmu bytu nebude na překážku, bude-li smlouva uzavřena pouze například ústně či konkludentně (samozřejmě jen v případě, kdy se nájemce neplatnosti takto uzavřené smlouvy pro nedostatek formy nedovolá).⁸¹ K otázce, ve kterých případech lze ještě usuzovat na platné uzavření nájemní smlouvy konkludentně a v kterých již nikoliv, se v minulosti vyjádřil i Nejvyšší soud, který k tomu mj. uvedl, že „*Na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany*“⁸² či že „*Na konkludentní uzavření nájemní smlouvy nelze usuzovat z okolnosti, že osoba užívající byt platí za jeho užívání úhradu, ani z okolnosti, že vlastník domu se po delší dobu nedomáhal jejího vyklizení.*“⁸³ Vzhledem k tomu, že ani úprava obsažená ve starém občanském zákoníku, ani současná úprava o konkludentním uzavírání nájemní smlouvy ničeho nestanoví, považují citovanou judikaturu za nadále použitelnou.

Není však vyloučeno, že smlouva sice nebude neplatná pro nedostatek (písemné) formy, ale bude neplatná z jiných důvodů.⁸⁴ Nutno však dodat, že i v případě, kdy nedošlo k platnému

⁸⁰ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol., op. cit., s. 189.

⁸¹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 41.

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 61.

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 62.

⁸⁴ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 20–21.

uzavření nájemní smlouvy, může po 3 letech užívání bytu dobrověrným nájemcem nastat fikce uzavření smlouvy.⁸⁵

S ohledem na současnou úpravu v občanském zákoníku, která rozlišuje právní jednání zdánlivá, absolutně neplatná, jakož i relativně neplatná, se budou v praxi objevovat nájemní smlouvy, jež budou stíženy jednou z uvedených neplatností, či dokonce půjde o smlouvy toliko budící zdání právního jednání – tedy o smlouvy zdánlivé. Judikatura k této problematice se vážící⁸⁶ je z pochopitelných důvodů široká, ovšem vzhledem ke skutečnosti, že občanský zákoník chápe uvedené kategorie absolutní a relativní neplatnosti jinak⁸⁷, než jej chápal starý občanský zákoník, je otázkou, která ze starších rozhodnutí budou nadále použitelná.

Německá právní úprava nájemní smlouvy zásadně nevychází z požadavku písemné nájemní smlouvy (*Schriftformerfordernis*), pokud nejde o nájemní smlouvu uzavíranou na dobu delší 1 roku. Ani smlouva, u níž písemná forma nebude dodržena, však nicotností stížena nebude. BGB totiž v § 550 větě první stanoví, že „*Nebude-li nájemní smlouva sjednávána na dobu delší než jeden rok uzavřena v písemné formě, platí, že je uzavřena na dobu neurčitou.*“⁸⁸ Důsledkem neuzavření nájemní smlouvy v písemné formě však bude zvláštní možnost výpovědi takové nájemní smlouvy, jež zakotvuje věta druhá citovaného ustanovení. Taková výpověď bude ovšem možná nejdříve po uplynutí jednoho roku od odevzdání bytu.⁸⁹

V souvislosti se vznikem nájmu bytu na základě smlouvy bych se ještě zmínil o problematice tzv. právní volnosti bytu, neboť se k ní váže nedávné rozhodnutí Ústavního soudu, jež lze v jistém ohledu považovat za převratné.

Obecné soudy v čele s Nejvyšším soudem opakovaně judikovaly, že je-li již byt předmětem jedné nájemní smlouvy, nemůže být stran téhož bytu uzavřena další nájemní smlouva. Soudy v takovém případě setrvaly na absolutní neplatnosti takto uzavřené, v pořadí druhé nájemní smlouvy, a to pro počáteční nemožnost plnění.⁹⁰ Ústavní soud se však s do té doby zastávaným názorem neztotožnil, neboť jej nepovažuje za ústavně konformní, a uvedl k tomu ve svém nálezu ze dne 13. září 2019 následující: „*(...) dojde-li k uzavření více nájemních smluv k téže věci (tzv. dvojí nájem), není ústavně konformní výklad, že druhá ze smluv je absolutně neplatná z důvodu*

⁸⁵ Srov. ust. § 2238 OZ: „*Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“

⁸⁶ Viz kupř. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdo 120/96; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2003, sp. zn. 26 Cdo 496/2001; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 2510/2007; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. dubna 2002, sp. zn. 26 Cdo 379/2001; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 2105/2003

⁸⁷ Např. kategorií „zdánlivosti“ starý občanský zákoník neznal vůbec.

⁸⁸ Vlastní překlad autora

⁸⁹ SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 842.

⁹⁰ Viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 12. dubna 2007, sp. zn. 26 Cdo 1983/2006 a ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 641/2017

počáteční právní nemožnosti plnění, neboť tento závěr je v rozporu s právem na svobodné jednání dle čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a z něj odvozeného principu ochrany autonomie vůle a smluvní svobody ve spojení se zásadou *pacta sunt servanda* plynoucí z čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky. Sama existence dvou nájemních smluv k téže věci nemůže opodstatňovat závěr o absolutní neplatnosti druhé z těchto smluv. Výklad nerespektující tyto principy představuje i porušení práva pronajímatele (vlastníka) vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny.⁹¹ Podle Ústavního soudu tak samotná existence nájemní smlouvy nebrání tomu, aby o témže předmětu nájmu mohla být uzavřena smlouva další. Není totiž vyloučeno, že pronajímatel bude moci řádně plnit z obou uzavřených nájemních smluv. Pokud by pronajímatel nebyl schopen plnit své závazky pro něj plynoucí z druhé nájemní smlouvy, je tato situace řešitelná jinými (mírnějšími) prostředky než automatickým dovozováním absolutní neplatnosti takové smlouvy. Kromě toho by v takovém případě paradoxně mohlo dojít ke zhoršení právního postavení druhého nájemce, neboť by mu v případě absolutní neplatnosti byla odejmuta možnost domáhat se proti pronajímateli práv, jež by pro něj vyplývala z porušení takové nájemní smlouvy.⁹²

Se závěry plynoucími z citovaného nálezu Ústavního soudu se plně ztotožňuji. Jsou ostatně i v souladu se zásadou *in favorem negotii*. Dovození absolutní neplatnosti jen z toho důvodu, že byla stran téže věci uzavřena další smlouva, považuji za nepřiměřené a v příkrém rozporu se zásadou autonomie vůle, resp. smluvní volnosti. Skutečnost, že je dříve zastávaný názor stran dvojího nájmu téže věci nutno považovat za překonaný, též vyplývá z ust. § 1760 a 1763 OZ.⁹³

Konečně lze upozornit na nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento opětovně vyjádřil k otázce tzv. právní volnosti bytu, a to již ve světle shora citovaného nálezu Ústavního soudu takto: „*Se zřetelem k řečenému velký senát Nejvyššího soudu – respektuje ústavněprávní výklady Ústavního soudu (...) – dospěl k závěru, že nájemní smlouva není neplatná (pro počáteční právní nemožnost plnění ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák.) jen proto, že pronajímatel poskytl nájemci do užívání věc, již předtím pronajal pro tutéž dobu jiné (příp. i stejné) osobě.*“⁹⁴

Nejvyšší soud tak plně respektoval názor Ústavního soudu a z dřívější judikatury Nejvyššího soudu již nelze napříště vycházet.

⁹¹ Nález Ústavního soudu ze dne 13. září 2019, sp. zn. II. ÚS 4235/18

⁹² Ibid.; JANOVAČ, Adam. Dvojí nájem téže věci vs. autonomie vůle smluvních stran. In: *Epravo.cz* [online]. Praha: epravo.cz, 28. 11. 2019n. I. [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dvoji-najem-teze-veci-vs-autonomie-vule-smluvnich-stran-110185.html>

⁹³ Nález Ústavního soudu ze dne 13. září 2019, sp. zn. II. ÚS 4235/18

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2021, sp. zn. 31 Cdo 3679/2020

1.5.5. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu

Úplným závěrem kapitoly o vzniku nájmu bych ještě uvedl, že ačkoliv smlouva patří k nejčastějším právním důvodům vzniku nájmu bytu, může nájem vzniknout i jiným způsobem.

Jak jsem již v této kapitole uvedl, může nájemní právo vzniknout na základě fikce zakotvené v ust. § 2238 OZ. Zákonodárce tak opět chrání nájemce bytu, neboť pokud jej tento užíval alespoň 3 roky v dobré víře, že nájem je po právu, finguje se, že smlouva byla uzavřena řádně, ačkoliv ve skutečnosti k jejímu (platnému) uzavření nedošlo. Pro vznik nájmu bytu na základě fikce je, jak plyne z citovaného ustanovení, důležitá dobrá víra nájemce, jež se však s ohledem na ust. § 7 OZ presumuje. Vzhledem k tomu, že jde o vyvratitelnou domněnku⁹⁵, je však možný důkaz opaku, který by v tomto případě musel podat pronajímatel.⁹⁶

Nájem může dále vzniknout druhému z manželů podle ust. § 745 OZ, a to ze zákona nebo na základě nájemní smlouvy. Ze zákona vznikne (a to uzavřením manželství) společné nájemní právo v případě, že již před uzavřením manželství vzniklo jednomu z manželů nájemní právo. Na základě nájemní smlouvy pak vznikne společné nájemní právo v případě, že jeden z manželů již za trvání manželství (sám) uzavírá nájemní smlouvu. V tomto případě dojde ke vzniku nájmu nikoliv ze zákona, nýbrž účinností nájemní smlouvy.⁹⁷ Ke vzniku nájmu je však dle zákonné dikce v obou případech třeba, aby šlo o byt, jenž je obydlím manželů⁹⁸.

Dalším způsobem, jak může nájem bytu vzniknout, je případ, kdy další osoba se souhlasem stran (roz. nájemce a pronajímatele) přistoupí k nájemní smlouvě (§ 2270 odst. 1 část věty za středníkem). Jedná se o zvláštní případ společného nájmu.

Konečně může být právním důvodem vzniku nájmu bytu i zákon sám. Tak tomu bude například v případě přechodu nájmu bytu dle ust. § 2279 an. OZ.⁹⁹ Vyloučen není ani vznik nájmu bytu na základě rozhodnutí soudu.¹⁰⁰

Závěrem bych se ještě krátce vyjádřil k otázce vydržení nájemního práva. Převládajícím názorem, jenž je podpořen i dřívější judikaturou Nejvyššího soudu, je, že nájemní právo vydržet nelze, neboť se nejedná o právo věcné, nýbrž o právo obligační.¹⁰¹ V literatuře se však lze setkat i s názorem opačným. Kindl tak například na základě ust. § 496 odst. 2 a 988 odst. 1 OZ dovozuje,

⁹⁵ Srov. ust. § 7 OZ *in principio*

⁹⁶ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 153–154.

⁹⁷ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 51.

⁹⁸ Co se rozumí obydlím manželů, definuje občanský zákoník v § 743 odst. 1: „*Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost.*“

⁹⁹ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 103.

¹⁰⁰ Emailová konzultace s doc. Salačem ze dne 28. března 2021

¹⁰¹ Srov. např. SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 49.; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 5322/2007; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2013, sp. zn. 26 Cdo 3324/2012

že i nájemní právo je věcí v právním smyslu, tudíž jej lze držet, a může též dojít k jeho vydržení (a to jako věci movité).¹⁰²

¹⁰² KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 350. ISBN 978-80-7400-564-0.

2. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Část druhá diplomové práce tvoří samotné těžiště práce, když se soustřeďuje na jednotlivá práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, jež mají význam zejména během trvání nájemního vztahu. Ovšem s ohledem na skutečnost, že i samotný vznik a zánik nájmu bytu je spojen s určitými právy a povinnostmi a je zde tedy provázanost na těžiště práce, rozhodl jsem se tato témata do diplomové práce též zařadit – avšak ve stručnější podobě (srov. část 1. a 3. diplomové práce).

Po obsahové stránce tato část diplomové práce vychází zejména ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu obsažených v § 2242 až 2278 OZ. Vycházeno je však i z jiných než zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, neboť ne všechna práva a ne všechny povinnosti vážící se k nájmu bytu jsou v těchto ustanoveních obsaženy (srov. např. oznamovací povinnost pronajímatele o prohlídce bytu dle § 2219 odst. 1 OZ).

2.1. Odevzdání bytu

Jednou z povinností, která stíhá pronajímatele, je povinnost odevzdat byt nájemci. Tuto povinnost stanoví občanský zákoník pronajímateli již v obecných ustanoveních o nájmu (srov. § 2205 písm. a) OZ). Zvláštní ustanovení o nájmu bytu pak upravují odevzdání bytu v § 2242 až 2245 OZ.

Občanský zákoník v ust. § 2242 odst. 1 věty první výslovně stanovuje dobu, kdy je pronajímatel povinen byt nájemci zpřístupnit: *„Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.“*

Při pohledu na citované ustanovení se nabízí otázka, zda lze „odevzdání bytu“ ztotožnit s jeho „zpřístupněním“. Odpověď je v tomto případě kladná, neboť obsahem „odevzdání bytu“ bude vždy i jeho „zpřístupnění“.¹⁰³

Pravidlo o době, kdy má být byt nájemci odevzdán, bude však aplikováno jen velmi omezeně, neboť jde o právní normu dispozitivní a smluvní strany si ve většině případů dobu odevzdání bytu samy – zejména v nájemní smlouvě – ujednají. Je ostatně v zájmu jak nájemce, tak pronajímatele, aby bylo postaveno najisto, kdy k odevzdání bytu dojde.

Co se rozumí „zpřístupněním“, resp. „odevzdáním“ bytu, pak stanoví občanský zákoník v odstavci druhém citovaného ustanovení: *„Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.“*

¹⁰³ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 178.

Jak plyne ze shora uvedeného ustanovení, definuje zákonodárce zpřístupnění za pomoci dvou podmínek, jež musí být ovšem splněny kumulativně. Byt tedy lze považovat za zpřístupněný až v okamžiku, kdy nájemce disponuje klíči od bytu a zároveň mu žádná překážka nebrání do bytu vstoupit.

Vzhledem k tomu, že často dochází k uzamykání bytů nejen klíči, nýbrž i za pomoci různých elektronických bezpečnostních systémů (např. prostřednictvím kódu), je zřejmé, že v takovém případě bude postačující, pokud pronajímatel předá nájemci namísto klíče kupříkladu kód či kartu, jimiž si pronajímatel do bytu zjedná přístup. Tento závěr potvrzuje též důvodová zpráva k občanskému zákoníku, když uvádí, že „*Namísto klíčů mohou vystupovat jiné prostředky sloužící k otevření bytu nebo domu.*“¹⁰⁴

K otázce okruhu osob, jimž je pronajímatel povinen klíče předat, Nejvyšší soud uvedl: „*Součástí povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (...) není zajištění a předání kopií klíčů od vchodových dveří domu pro jiné osoby než jsou nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.*“¹⁰⁵ Z uvedeného judikátu tak plyne, že pronajímatel není povinen zajistit klíče třetím osobám – jako například návštěvám nájemce či uklízeče.

Jde-li o podmínku druhou, překážky bránící v přístupu do bytu musí být objektivní povahy. Za takovou překážku by bylo možné například považovat trvalé stavební úpravy v bytě či skutečnost, že se v bytě nacházejí jiné osoby. V žádném případě se však nemůže jednat o překážku na straně nájemce. Nebude-li tak v časových možnostech nájemce se do bytu přestěhovat, nelze tuto skutečnost považovat za překážku, jež nájemci v přístupu do bytu brání.¹⁰⁶

V úvodu kapitoly jsem uvedl, že odevzdávaný byt musí být způsobilý nejen k nastěhování, nýbrž i k obývání. Co se způsobilostí k nastěhování a obývání rozumí, se podává z § 2243 OZ, přičemž zákon rozlišuje, zda mezi stranami existuje ohledně této záležitosti ujednání v nájemní smlouvě, či nikoliv. Nebude-li mezi stranami ve smlouvě zvláště ujednáno, použije se podpůrně ustanovení § 2243 OZ, které stanoví, že „*(...) je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.*“

Obvyklost je nutno chápat objektivně – a to s přihlédnutím k tomu, o jaký byt jde.¹⁰⁷ Pokud jde o nezbytná plnění spojená s užíváním bytu, bude zpravidla nutné, aby bylo zajištěno napojení

¹⁰⁴ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 852.

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 132.

¹⁰⁶ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 26.

¹⁰⁷ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 853.

bytu na inženýrské síti (vodovodní potrubí, elektrické rozvody, rozvody plynu apod.). Pronajímatel tak v okamžiku nastěhování nájemce nemá povinnost zajistit veškerá plnění, jež jsou s užíváním bytu spojena, nýbrž jen ta, která lze považovat za nezbytná.¹⁰⁸

V případě podmínky způsobilosti bytu k nastěhování a obývání však zákonodárce není tak přísný, neboť v ust. § 2242 odst. 2 OZ umožňuje, aby se nájemce s pronajímatelem dohodli, že bude nájemci předán byt, jenž k obývání způsobilý není. Aby bylo takové ujednání platné, stanovuje zákonodárce další podmínky: „*Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.*“¹⁰⁹ Dle mého názoru by se tak mohlo jednat například o dohodu nájemce a pronajímatele o tom, že elektrické vedení bude až po předání bytu obstaráno samotným nájemcem, přičemž tento ponese rovněž náklady na jeho instalaci.

Jak patrně, klade zákonodárce na skutečnost, že budou mezi stranami zvláštní práva a povinnosti ujednána, velký důraz. Bude-li totiž ujednání o zvláštních právech a povinnostech absentovat, stíhá zákonodárce dohodu stran o předání bytu nezpůsobilého k obývání sankcí neplatnosti. Absence takového ujednání tak nepůsobí neplatnost celé nájemní smlouvy, nýbrž jen ujednání stran, jímž tyto umožnily byt nezpůsobilý k obývání předat. Nájemci nadto vznikne právo odmítnout se nastěhovat dle § 2244 odst. 1 věty první, neboť byt v okamžiku jeho odevzdání nebude způsobilý k nastěhování a obývání.¹¹⁰

K charakteru povinnosti odevzdat byt se v minulosti vyjádřil i Nejvyšší soud, když konstatoval, že „*Povinnost pronajímatele předat byt (...) je povinností jednorázovou, která je vázána ke vzniku práva nájmu; jejího splnění se proto nelze domáhat v průběhu trvání nájemního poměru poté, co již jednou byla splněna.*“¹¹¹ Vzhledem k tomu, že podstata povinnosti pronajímatele odevzdat byt nájemci zůstala i po rekodifikaci stejná, je uváděné rozhodnutí nadále aplikovatelné.

Pro případ, že byt není v ujednanou dobu způsobilý k nastěhování a obývání nebo je ve stavu, jenž sdělení pronajímatele neodpovídá, zakládá občanský zákoník v § 2244 odst. 1 právo nájemce odmítnout se nastěhovat.

Zda byt není způsobilý k nastěhování a obývání či zda neodpovídá stavu deklarovanému pronajímatelem, bude možné nejlépe dovodit ze sdělení pronajímatele, jež bude součástí písemné

¹⁰⁸ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 181.

¹⁰⁹ Viz ust. § 2242 odst. 2 OZ

¹¹⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 58.

¹¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. prosince 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004; LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. *Judikatura k rekodifikaci. Nájem a pacht*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 172. ISBN 978-80-7552-181-1. (Opětovnou citaci díla uvádím v následujícím textu v tomto formátu: LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra, op. cit., číslo příslušné strany.)

nájemní smlouvy. V případě, že její součástí nebude, musí být sdělení pronajímatele stran stavu bytu doložitelné jinak – v opačném případě si lze totiž obtížně představit, že by takové sdělení mohlo vyvolávat právní následky. Nastane-li však situace, kdy si ujednání v nájemní smlouvě a sdělení pronajímatele budou odporovat, bude nutné upřednostnit ujednání v nájemní smlouvě.¹¹²

Jak jsem uvedl výše, má nájemce v případě nepříznivého stavu bytu právo odmítnout se do bytu nastěhovat. Využije-li nájemce tohoto svého práva a do bytu se nenastěhuje, nepožaduje zákon po takovém nájemci, aby platil nájemné po dobu, kdy vada trvá (§ 2245 věta první OZ). Z toho plyne, že pokud bude vada později odstraněna, obnoví se též nájemcova povinnost nájemné platit, třebaže se tento do bytu nenastěhuje. Je zřejmé, že musí jít zároveň o vadu, kterou lze odstranit – tedy nikoliv o vadu neodstranitelnou. Lhůtu pro odstranění vady zákon pronajímateli nestanovuje – bude tak odvislá od toho, jak dlouho nájemce bude ochoten akceptovat, že má uzavřenu nájemní smlouvu k bytu, do něhož se nenastěhoval.¹¹³

Pokud však tohoto svého práva nevyužije a do bytu se přesto nastěhuje, může nájemce po pronajímateli požadovat, aby smlouvu splnil a byt uvedl do stavu, který strany deklarovaly zejména v nájemní smlouvě (§ 2244 odst. 1 věta druhá OZ). Jakou formou má nájemce pronajímatele k plnění smlouvy vyzvat, zákon nepředepisuje. Nájemce tak může kromě písemné formy využít i formu ústní. Podstatné však je, aby výzva nájemce pronajímateli došla.¹¹⁴

Totéž ustanovení nutí nájemce v souladu se zásadou *vigilantibus iura*¹¹⁵, aby byl aktivní a splnění smlouvy po pronajímateli požadoval bez zbytečného odkladu. Pokud tak neučiní, jeho právo tak učinit zaniká. V důsledku nájemcovy neaktivity tak dojde k prekluzi práva¹¹⁶. Třebaže dojde k prekluzi nájemcova práva dle § 2244 odst. 1 věty druhé OZ, nájemce ani pak nezůstane zcela bez ochrany. Pronajímateli totiž stále trvá jeho povinnost udržovat po dobu trvání nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257 odst. 1 OZ). Lze tedy shrnout, že právo nájemce plynoucí z § 2244 odst. 1 OZ je právem speciálním, vážícím se toliko k okamžiku nastěhování; právo vyplývající pro nájemce z § 2257 odst. 1 OZ pak může být uplatněno kdykoliv během trvání nájmu.¹¹⁷

¹¹² KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 29.

¹¹³ Ibid., s. 31.

¹¹⁴ Ibid., s. 30.

¹¹⁵ Zásada *vigilantibus iura scripta sunt* – tedy právo prospívá těm, kteří jsou bdělí a o svá práva se starají a neprospívá těm, kteří o svá práva nedbají (DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jirí, ZUKLINOVA, Michaela a kol., op. cit., s. 54.)

¹¹⁶ Srov. ust. § 654 odst. 1 OZ: „*Nebylo-li právo vykonáno ve stanovené lhůtě, zanikne jen v případech stanovených zákonem výslovně. K zániku práva soud přihledne, i když to dlužník nenamítne.*“

¹¹⁷ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 59.

Dalším právem, které zákon ve prospěch nájemce, který se do bytu navzdory jeho vadě nastěhuje, je právo na přiměřenou slevu z nájemného, jež nájemci svědčí do doby, dokud pronajímatel vadu neodstraní (§ 2245 OZ).

Z práva nájemce odmítnout se nastěhovat, jakož i z práva požadovat po pronajímateli splnění smlouvy zákonodárce učinil dvě výjimky (§ 2244 odst. 2 OZ). První z nich se týká případu, kdy nájemce stav bytu znal již při uzavření nájemní smlouvy. Druhá z nich pak dopadá na situaci, kdy nájemce v důsledku neuskutečněné prohlídky stav bytu při uzavření smlouvy neznal, ačkoliv byl k prohlídce včas a řádně pronajímatelem vyzván.

Konečně bych ještě zmínil, že při předávání bytu lze doporučit sepsání tzv. předávacího protokolu, v němž mohou nájemce a pronajímatel mj. popsat, v jakém stavu se byt v okamžiku předání nachází. Dle mého názoru pak bude protokol použitelný též v případě, že během trvání nájemního vztahu dojde ke vzniku vad a bude třeba doložit, v jakém stavu se vadná věc nacházela v době odevzdání bytu.

BGB upravuje předání pronajaté věci, resp. obytného prostoru v § 535 odst. 1 větě druhé, když stanoví, že „*Pronajímatel je povinen nájemci předmět nájmu předat ve stavu vhodném k užívání v souladu se smlouvou a po dobu doby nájmu ho v tomto stavu udržovat.*“¹¹⁸ Zároveň BGB ve větě třetí citovaného ustanovení stanoví, že „*Pronajímatel nese břemena váznoucí na předmětu nájmu.*“¹¹⁹

Předáním předmětu pronajímatel nájemci zajistí přímou, nerušenou a výlučnou držbu. Toto se vztahuje na všechny spolu s obytným prostorem pronajaté věci a prostory. Jde-li o příslušenství, pak v případě pochybností platí, že toto bylo spolu s obytným prostorem pronajato.¹²⁰

Zásadně se předání předmětu nájmu realizuje předáním veškerých klíčů nájemci tak, aby tento předmět nájmu mohl v souladu se smlouvou užívat. Nepostačuje však, umožní-li pronajímatel nájemci toliko přístup k pronajaté věci, aniž by mu zároveň předal klíče, neboť v takovém případě nemůže nájemce dostatečným způsobem zajistit prostory proti přístupu neoprávněných osob. Plnění věřitele, jež není v souladu s nájemní smlouvou, nájemce není povinen přijmout, přičemž při posuzování otázky, zda se o takové plnění v konkrétním případě jedná, je nutno vycházet primárně z toho, co si strany ujednaly v nájemní smlouvě (*vertragliche Vereinbarungen der Parteien*).¹²¹ Kromě smluvních ujednání lze též vyjít z obecného názoru, že pronajaté prostory budou vykazovat takový standard, který odpovídá obvyklému vybavení

¹¹⁸ Vlastní překlad autora; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, op. cit., s. 115.

¹¹⁹ Vlastní překlad autora; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, op. cit., s. 115.

¹²⁰ Srov. § 311c BGB: „*Zaváže-li se někdo ke zcizení či zatížení věci, vztahuje se tento závazek v pochybnostech též na příslušenství věci.*“ (vlastní překlad autora)

¹²¹ Rozsudek BGH ze dne 15. března 2006, sp. zn. VIII ZR 74/05

srovnatelných bytů (*Wohnstandard, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht*).¹²²

Předmět nájmu musí být v okamžiku jeho přenechání nájemci prost faktických a právních vad.¹²³ V § 536 odst. 1 BGB je pak řešeno, jaké důsledky má předání předmětu nájmu vykazujícího vady nájemci. Zde německý zákonodárce odlišil dva případy. Má-li předmět nájmu v okamžiku jeho předání vadu, pro niž je jeho způsobilost k užívání v souladu se smlouvou (*Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch*) zcela vyloučena, je nájemce od povinnosti platit nájemné – po dobu, kdy tato vada trvá – zcela osvobozen. V druhém případě – tj. pokud způsobilost předmětu nájmu k užívání není zcela vyloučena, nýbrž toliko omezena – je pak nájemcovou úlevou za tento diskomfort skutečnost, že není povinen platit nájemné v plné výši, ale nájemné přiměřeně snižené.¹²⁴ Tytéž důsledky nastanou i v případě, že vada předmětu nájmu vznikne za doby trvání nájmu. Je-li však omezení způsobilosti předmětu nájmu toliko zanedbatelné, nespojuje s tím zákon žádné zvláštní důsledky. Obdobné důsledky jako v odstavci prvním citovaného ustanovení nastanou i tehdy, jde-li o vlastnost (předmětu nájmu), o níž pronajímatel nájemce ujistil (*zugesicherte Eigenschaft*), a tato buď chybí, nebo jí předmět nájmu později pozbude. Totéž platí i v případě, že bude užívání předmětu nájmu nájemci odňato (zcela nebo zčásti) v důsledku uplatnění práva osobou třetí. Takové vady předmětu nájmu pak označujeme jako vady právní (*Rechtsmängel*).¹²⁵ Zákon zároveň vylučuje, aby si uvedené záležitosti strany odchýlným ujednáním upravily podle své vůle, bude-li takové ujednání ke škodě nájemce.¹²⁶

K přenechání předmětu nájmu nájemci se dále váží ustanovení § 536a a 536b BGB. Z prvního uváděného ustanovení plyne nájemci právo požadovat po pronajímateli náhradu škody (*Schadensersatz*) – a to vedle práv podle § 536 BGB – ve třech případech: 1. vada ve smyslu § 536 BGB existovala již v době uzavření smlouvy; 2. taková vada vznikla později kvůli okolnosti, za niž pronajímatel odpovídá; 3. pronajímatel se s odstraněním vady dostane do prodlení. Nastane-li jeden ze shora uvedených případů, svědčí nájemci právo požadovat náhradu škody podle § 249 an. BGB. V § 536a odst. 2 BGB pak zákonodárce založil právo nájemce odstranit vadu sám při současné možnosti požadovat náhradu nutných nákladů, a to pokud: 1. pronajímatel

¹²² Rozsudek BGH ze dne 26. července 2004, sp. zn. VIII ZR 281/03; § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags. In: *BGB.Kommentar.de* [online]. München: von Göler, 9. 10. 2020n. 1. [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://bgb.kommentar.de/Buch-2/Abschnitt-8/Titel-5/Untertitel-1/Inhalt-und-Hauptpflichten-des-Mietvertrags#fn:8>

¹²³ SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 818.

¹²⁴ Srov. ust. § 2245 OZ, které obdobně jako BGB zakládá právo nájemce neplatit nájemné a právo na přiměřenou slevu z nájemného.

¹²⁵ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, op. cit., s. 139; SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 821–822.

¹²⁶ Srov. § 536 odst. 4 BGB: „Je-li předmětem nájmu obytný prostor, je ke škodě nájemce odchylující se ujednání neúčinné.“ (vlastní překlad autora)

je s odstraněním vady v prodlení nebo 2. neprodlené odstranění vady je nezbytné k zachování nebo znovuoobnovení předmětu nájmu.¹²⁷

Ustanovení § 536b BGB pak zejména stanovuje případy, kdy je aplikace ust. § 536 a 536a BGB vyloučena nebo je vázána na splnění určitých podmínek. V první řadě nelze uváděná ustanovení použít, věděl-li nájemce o vadě předmětu nájmu již při uzavírání nájemní smlouvy (*Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss*). Zde shledávám jistou podobnost s úpravou obsaženou v občanském zákoníku, neboť věděl-li nájemce o (nepříznivém) stavu bytu již při uzavírání smlouvy, dochází dle § 2244 odst. 2 OZ k vyloučení jeho práva odmítnout se do bytu nastěhovat, příp. práva požadovat splnění smlouvy. V obou případech tak dochází k odnětí zvláštních práv, jež by nájemci jinak svědčila.

Důvod, pro který jak český, tak německý zákonodárce zvláštní práva nájemci odnímá, je dle mého názoru nasnadě – jestliže nájemce stav bytu znal již při uzavírání smlouvy, je jeho vinou, že nebyl dostatečně opatrný a nájemní smlouvu, ačkoliv byl předmět nájmu vadný, uzavřel. Zákonodárce tak učinil velmi správně, když nájemcovu neopatrnost při uzavírání nájemní smlouvy výše zmíněným způsobem sankcionuje.

V ustanovení § 536b BGB je dále pamatováno na případ, kdy se nájemce o vadě v důsledku své hrubé nedbalosti (*grobe Fahrlässigkeit*) nedozvěděl. V takovém případě nájemci zvláštní práva obsažená v § 536 a 536a BGB náleží jen tehdy, pokud pronajímatel vadu nájemci lstivě zamlčel. Konečně pokud nájemce vadnou věc přijme, ačkoliv je mu vada předmětu nájmu známa, může zvláštní práva uplatnit jen tehdy, pokud si tyto při jejím přijetí vyhradil.

2.2. Nájemné a jiné platby

2.2.1. Právo pronajímatele na placení nájemného a problematika sjednávání nájemného v nájemní smlouvě

Placení nájemného jako povinnost charakteristická pro nájemní vztah odlišuje nájem od jiných smluvních typů, a to například od již zmíněné výpůjčky, která se – na rozdíl od nájmu – vyznačuje znakem bezplatnosti.¹²⁸ Nájemné lze přitom volně definovat jako „(...) platbu za přenechání věci k užívání.“¹²⁹ Problematika nájemného pro případ nájmu bytu je v občanském zákoníku upravena v ust. § 2246 až 2253.

¹²⁷ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, op. cit., s. 139; SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 825–826.

¹²⁸ Srov. kapitolu o vzniku nájmu bytu v části věnující se podstatným náležitostem smlouvy o nájmu bytu

¹²⁹ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 187.

Starší judikatura se v minulosti zabývala otázkou, v jakém vztahu je povinnost nájemce platit nájemné a povinnost pronajímatele zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemního práva. Došla přitom k závěru, že „*Povinnost nájemce platit nájemné a povinnost pronajímatele zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práva nájmu nemají povahu vzájemných (synallagmatických) závazků, jejich plnění proto nelze vzájemně vázat.*“¹³⁰

Obdobný závěr plyne i z rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2005, kde se tento soud zabýval vztahem povinnosti pronajímatele zajistit dodávku pitné vody a povinnosti nájemce platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu: „*Splnění této povinnosti pronajímatele nelze podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. povinností platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.*“¹³¹

Zda lze z uvedené judikatury vycházet i po rekodifikaci, je diskutní. Znění § 2253 odst. 2 OZ svědčí spíše o opaku. Na základě tohoto ustanovení je totiž právo nájemce domáhat se po pronajímateli plnění z nájemní smlouvy podmíněno tím, že nájemce uloží dlužné nájemné, příp. jeho spornou část do notářské úschovy.¹³²

Jak jsem již uvedl výše, nebude-li smlouva splňovat znak úplatnosti, nemůže se v takovém případě o nájem vůbec jednat. Skutečnost, že si strany placení nájemného v konkrétním případě neujednají, však není vznikem nájemního vztahu na překážku. Postačuje totiž, že lze z obsahu smlouvy či z jiných okolností dovodit, že k uzavření nájemní smlouvy došlo.¹³³

Při určování výše nájemného vychází občanský zákoník v § 2246 z předpokladu, že si strany mezi sebou samy nájemné ujednají. Upřednostňována je tak – jak je pro soukromé právo typické – dohoda smluvních stran. Totéž ustanovení pak stanoví nutnost ujednání nájemného pevnou částkou, jakož i vyvratitelnou domněnku sjednání nájemného za jeden měsíc.

Nutnost sjednání nájemného „pevnou částkou“ znamená, že si strany ujednají nájemné jednou částkou, a to za celý byt. Nelze tedy uvažovat o stanovení nájemného například ve výši 2 000 Kč na každou osobu, která se stane nájemcem. Nelze vyloučit, že se s takovým postupem lze setkat například v situaci, kdy je byt pronajímán současně několika studentům (tzv. studentské

¹³⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 1056/2002; LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra, op. cit., s. 174.

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA, Jirí, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1197. ISBN 978-80-7478-638-9. (Opětovná citace částí díla od těchto autorů je v dalším textu uváděna v tomto formátu: BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹³² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 72–73.

¹³³ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 854.

spolubydlení). Pak by určení nájemného ve výši například 3 000 Kč na jednoho ze tří spolubydlících studentů bylo neplatné.¹³⁴

V souladu s povinností ujednat nájemné „pevnou částkou“ by rovněž nebylo, pokud by se strany dohodly, že výše nájemného bude odvislá od skutečnosti, jež je proměnlivá v čase. Nelze tak kupříkladu ujednat, že výše nájemného bude stanovena procentní sazbou z hodnoty bytu, a to ke dni jeho splatnosti.¹³⁵

V souvislosti s tím, že se nájemné ujednává „pevnou částkou“, se nabízí otázka, zda lze sjednat i jiný způsob placení nájemného než penězi (např. jeho „placení“ tím, že nájemce bude pronajímateli vypomáhat v jeho domácnosti či že bude nájemce místo peněz poskytovat pronajímateli jiný naturální ekvivalent).

Ačkoliv se tato otázka může na první pohled jevit jednoduchou, není tomu tak a v teorii stran „naturálního“ nájemného nepanuje shoda.

V závislosti na tom, jak autoři k nastíněné otázce přistupují, lze rozlišit autory, kteří naturální nájemné vůbec nepřipouští¹³⁶, dále autory, kteří naturální nájemné sice připouštějí, ale pouze za předpokladu, že toto bude možné vyjádřit v penězích¹³⁷, a autory, kteří naturální nájemné připouštějí, je-li takové ujednání ve prospěch nájemce.¹³⁸

Dostupná starší judikatura rovněž není jednotná. Nejprve Nejvyšší soud v rozhodnutí z roku 2001 judikoval, že „*Nájemné nemusí být plněno v penězích, může být plněno ve výkonech, či jinou formou, kterou lze ocenit.*“¹³⁹ Zde se tedy Nejvyšší soud *expressis verbis* vyslovil pro možnost plnění nájemného i jiným způsobem než v penězích.

V následných rozhodnutích však tyto své závěry negoval, když v roce 2003 konstatoval, že „(...) *platným způsobem (srov. § 37 a násl. ObčZ) lze nájemné sjednat pouze ve formě peněžní.*“¹⁴⁰ Od tohoto svého závěru neviděl Nejvyšší soud důvod se odchýlit ani v roce 2010.¹⁴¹

¹³⁴ PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014, s. 22. ISBN 978-80-265-0265-4. (Opětovnou citaci tohoto díla uvádím v dalším textu v tomto formátu: PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹³⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 32.

¹³⁶ Např. Křeček (KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 32.)

¹³⁷ Např. Janoušková (JANOUSHKOVÁ, Michaela. In PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 2271. ISBN 978-80-7400-653-1. Opětovná citace částí díla od téže autorky je v následujícím textu uváděna v tomto formátu: JANOUSHKOVÁ, Michaela, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹³⁸ Např. Bajura a Salač (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1192.)

¹³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001

¹⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002

¹⁴¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4202/2008

Bezouška zastává jednoznačný názor, že nájemné v případě nájmu bytu může mít jak podobu peněžitou, tak podobu naturální, přičemž naturální podobu může mít nájemné jen tehdy, bude-li naturální nájemné majetkové povahy.¹⁴² Argumenty, o něž své závěry opírá, uvádím níže.

Autor nejprve argumentuje tím, že zákonodárce v ust. § 2246 odst. 1 OZ výslovně neuvedl, jakou formu má protiplnění za užívání bytu mít.¹⁴³ Zákon toliko stanoví, že nájemné má být ujednáno pevnou částkou. V tomto ohledu nelze než s autorem souhlasit. Pokud by zákonodárce stranám nechtěl umožnit, aby si tyto sjednávaly nájemné v jiné formě než peněžité, stanovil by to dle mého názoru výslovně, a to např. užitím slov „strany si ujednají nájemné v penězích“, „nájemné lze sjednat jen v penězích“ či „ujednání nájemného v jiné formě než v penězích je neplatné“.

Autor neuznává ani argument, že z formulace „pevnou částkou“ plyne nemožnost sjednání nájemného v jiné než peněžité podobě. Má za to, že dochází k směšování nájemného jakožto protiplnění, které je pronajímatelem požadováno¹⁴⁴, a jeho hodnoty, jež se vyjadřuje v penězích.¹⁴⁵

Dále autor argumentuje zněním ust. § 2217 odst. 2 OZ, které plnění nájemného jinak než v penězích připouští.¹⁴⁶ Tento argument shledávám poměrně silným. Budu-li se přidržovat základního pravidla o subsidiaritě obecného ustanovení zákona ve vztahu k ustanovenímu speciálnímu, jeví se mi autorova argumentace jako logická. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 2246 OZ ohledně způsobu placení nájemného ničeho nestanoví, lze jistě využít úpravy obsažené v obecných ustanoveních o nájmu, jež v případě, že si tak strany ujednají, plnění nájemného jinak než v penězích umožňuje.

Lze tedy uzavřít, že pokud jde o spornou otázku přípustnosti naturálního nájemného, není dle mého názoru důvodu, proč jej nepřipustit. Může to být ostatně výhodné jak pro nájemce, tak pro pronajímatele. Lze si jistě představit situaci, kdy nájemce sice nedisponuje dostatečnými peněžními prostředky, ale nabídne protiplnění spočívající ve výkonu určitého druhu prací pro pronajímatele – např. v jeho domácnosti. V takovém případě je však dle mého názoru nutné, aby tyto práce byly oceněny určitou (pevnou) částkou, neboť v opačném případě by takové ujednání ust. § 2246 odst. 1 věty první OZ nevyhovovalo.¹⁴⁷

¹⁴² BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 13.

¹⁴³ Ibid., s. 12.

¹⁴⁴ Srov. § 1722 OZ: „Plnění, které je předmětem závazku, musí být majetkové povahy a odpovídat zájmu věřitele, i když tento zájem není jen majetkový.“

¹⁴⁵ BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 12.

¹⁴⁶ „Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“; BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 13.

¹⁴⁷ Můj závěr o přípustnosti naturálního nájemného konečně potvrzuje i recentní judikatura, podle níž může nájemné nabýt i nepeněžitou podobu a o nájemní smlouvu tak jde i v případě, je-li ujednáno, že nájemce se bude o nemovitou věc „starat jako o vlastní dům“. Tím se rozumí, že bude nemovitou věc udržovat a provádět její opravy (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. června 2017, sp. zn. 26 Cdo 413/2017).

Rovněž německá právní nauka tzv. naturální nájemné připouští, když je stranám umožněno, aby si ujednaly i jiný způsob plnění nájemného než v penězích. Lze si tak ujednat, že nájemce bude pronajímateli poskytovat věci (*Sachen*) či služby (*Dienstleistungen*) – a to například jako domovník.¹⁴⁸

Jak jsem již uvedl výše, vychází občanský zákoník v § 2246 odst. 1 větě druhé z vyvratitelné domněnky sjednání nájemného za jeden měsíc. S ohledem na to, jak zákonodárce uvedené ustanovení formuloval, není vyloučeno, že si strany v konkrétním případě ujednají, že částka nájemného uvedená ve smlouvě představuje nájemné za čtvrt roku, půl roku či například za jeden rok. Nebude-li však takového ujednání, pak bude platit, že částka nájemného uvedená ve smlouvě představuje nájemné za jeden kalendářní měsíc.¹⁴⁹

Jestliže lze nájemné „pevnou částkou“ ujednat i za jiné období než za jeden měsíc – ať už půjde o období kratší či období delší – je otázkou, zda se strany též mohou dohodnout například na tom, že nájemné bude tvořeno jedinou částkou, a to za celé období trvání nájemního vztahu.

Odpověď na tuto otázku je odvislá od skutečnosti, zda strany uzavřely nájemní smlouvu na dobu určitou, či na dobu neurčitou. V případě nájemní smlouvy na dobu určitou je nastíněný postup možný – intervalem placení nájemného pak bude celé období, na něž byl nájem na dobu určitou sjednán. Navržený postup však nebude možný, budou-li strany uzavírat nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Je tomu tak z toho důvodu, že by v tomto případě nebyla splněna podmínka vyžadovaná ust. § 2246 odst. 1 OZ – tedy že si strany musí ujednat nájemné „pevnou částkou“. Výše nájemného by totiž byla odvislá od toho, jak dlouho nájem trval, přičemž čím déle by nájem trval, tím nižší nájemné by nájemce platil.¹⁵⁰

Ve většině případů si smluvní strany výši nájemného zcela jistě ujednají.¹⁵¹ Je ostatně žádoucí, aby právě stran výše nájemného panovala právní jistota, neboť jde o výdaj, který bude nájemce pravidelně – a to zpravidla každý měsíc – zatěžovat.

Pokud si však strany výši nájemného v konkrétním případě nejednají, neznamená to, že nemohlo dojít k uzavření nájemní smlouvy. Zákon totiž na tento případ pamatuje a v § 2246 odst. 2 stanoví: „*Nejednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na*

¹⁴⁸ LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht. Besonderer Teil*. 13., neu bearbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, s. 188. ISBN 978 3 8006 5649 3. (Opakovaná citace díla je dále uváděna v tomto formátu: LOOSCHELDERS, Dirk, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹⁴⁹ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 187–188.

¹⁵⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 32.

¹⁵¹ Jde-li o otázku nejvyššího přípustného nájemného, jež si strany mohou v konkrétním případě sjednat, obsahuje německý BGB institut tzv. *Mietpreisbremse*, z něhož plyne, že v oblastech s tzv. napjatým trhem s byty (*Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt*) smí nájemné ujednané na počátku nájemního vztahu převyšovat v (daném) místě obvyklé nájemné nejvýše o 10 % (§ 556d). Které oblasti budou považovány za oblasti s „napjatým trhem s byty“, pak určí vlády jednotlivých spolkových zemí, a to formou nařízení (LOOSCHELDERS, Dirk, op. cit., s. 188.)

nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. “

Nutno dodat, že úprava účinná za starého občanského zákoníku tak benevolentní nebyla, neboť ust. § 686 odst. 1 OZ výslovně požadovalo, aby nájemní smlouva mj. obsahovala buď výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, nebo alespoň způsob jejich výpočtu¹⁵². Nájemní smlouva, z níž nebyla výše nájemného jednoznačně určitelná, byla stižena absolutní neplatností. V současné úpravě je koncepce zcela opačná, neboť zákon výslovně stanoví, že výše nájemného z nájemní smlouvy vyplývat nemusí. Judikatura vzniknuvší za účinnosti starého občanského zákoníku tak nebude nadále aplikovatelná.¹⁵³

Obdobně se pravidlo pro určování výše nájemného dle § 2246 odst. 2 OZ použije i v případě, že si strany neujednají výši plateb za služby s nájmem bytu související, které bude nájemci bytu poskytovat pronajímatel (např. dodávku pitné vody).¹⁵⁴

Obvyklost ve smyslu shora uvedeného podpůrného pravidla pro určení výše nájemného je determinována časově („v den uzavření smlouvy“) a místně („v místě obvyklá“). Dále musí být byt, který bude pro účely určení výše nájemného použit, obdobný bytu, jehož výše nájemného je zjišťována. Konečně musí být i podmínky ujednané v nájemní smlouvě, jež se vztahují k obdobnému bytu, obdobné těm, které se váží k bytu, jehož výše nájemného je zjišťována.¹⁵⁵

Při určování obvyklé výše nájemného se vychází z nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Ustanovení § 3 odst. 1 citovaného nařízení liší mezi dvěma způsoby, jimiž lze srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě zjistit.

Zprvce lze srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě zjistit tak, že bude pořízen posudek znalce o výši obvyklého nájemného, jež je považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě. Zadruhé může být srovnatelné nájemné stanoveno na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.

¹⁵² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003, z něhož plyne, že způsobem výpočtu „(...) 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 peněžité částce.“ Vzhledem ke znění ust. § 686 odst. 1 SOZ lze uvedený závěr jistě vztáhnout i na způsob výpočtu nájemného.

¹⁵³ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 31. Ze starší judikatury viz dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007.

¹⁵⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 242. ISBN 978-80-7478-013-4. (Při opětovných citacích tohoto díla uvádím v dalších částech textu jen zkrácenou citaci v tomto formátu: ELIÁŠ, Karel a kol., *Občanské právo pro každého*, op. cit., číslo příslušné strany.)

¹⁵⁵ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 188.

Srovnatelnost nájemného je přitom dána jak srovnatelností nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností, tak srovnatelností obytné hodnoty bytu (§ 4 odst. 2 cit. nařízení).

Demonstrativní výčet charakteristik nájemních vztahů, jež se použijí pro zjišťování srovnatelného nájemného, podává příloha č. 1 cit. nařízení. Jsou jimi kupř. délka nájmu, možnost podnájmu, platba jistoty či ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce.

V příloze č. 2 citované nařízení uvádí charakteristiky, jež se použijí pro posuzování srovnatelnosti obytné hodnoty bytu. Řadí k nim například druh stavby a druh bytu, velikost obytného prostoru a vybavení obytného prostoru.

Pochopitelně může nastat i situace, kdy nebude možné výši nájemného ve smyslu shora uvedeného ustanovení určit. Pak dojde k aplikaci ustanovení § 1792 odst. 1 věty druhé OZ a výši nájemného určí soud, přičemž při tomto určení vezme v úvahu obsah nájemní smlouvy, povahu plnění, jakož i zvyklosti.¹⁵⁶

2.2.2. Placení nájemného

Pokud jde o platební období, vychází zákonodárce v ust. § 2251 odst. 1 OZ z předpokladu, že toto činí jeden měsíc. Zároveň však stranám nebrání v tom, aby si platební období ujednaly v jiné délce.

V témže ustanovení pak stanoví, že „*Nájemce platí nájemné (...) nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější.*“¹⁵⁷

Ujednají-li si tak strany jako platební období jeden měsíc, zaplatí nájemce nájemné v příslušné výši do pátého dne toho měsíce, za nějž nájemné platí. Například nájemné za duben roku 2021 tak musí nájemce zaplatit nejpozději do 5. dubna 2021.

Jak však plyne z citovaného ustanovení, je stranám ponecháno na vůli, aby si ujednaly i pozdější den, k němuž musí být nejpozději nájemné placeno. Strany si tak mohou kupříkladu ujednat, že nájemné bude nájemce platit nejpozději do 15. dne příslušného platebního období.

¹⁵⁶ Ibid., s. 188.

¹⁵⁷ Německá právní úprava vychází ze splatnosti nájemného (*Fälligkeit der Miete*) nejpozději do třetího pracovního dne příslušného platebního období (§ 556b BGB), přičemž tato nastává již jeho počátkem – nikoliv tedy až jeho uplynutím (BASSENGE, Peter, Jürgen ELLENBERGER, Christian GRÜNEBERG, Karsten THORN, Gerd BRUDERMÜLLER, Isabell GÖTZ, Hartwig SPRAU a Walter WEIDENKAFF. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen: insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I–, Rom II– und Rom III–Verordnungen sowie Haager Unterhaltsprotokoll und EU–Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn– und Betreuungsvertragsgesetz, BGB–Informationspflichten–Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz. 75., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck, 2016, s. 840–841. ISBN 978 3 406 68000 7. V dalším textu je citace tohoto díla uváděna v tomto formátu: BASSENGE, Peter et al., op. cit., číslo příslušné strany.)*

Vrátím-li se k uvedenému příkladu, pak by byl nájemce povinen zaplatit nájemné za měsíc duben roku 2021 nejpozději do 15. dubna 2021.

Z důvodu ochrany nájemce však nelze ujednat jako den splatnosti nájemného dřívější den, než je pátý den příslušného platebního období.¹⁵⁸ Strany si tak nemohou platně ujednat, že nájemné bude nájemcem placeno kupříkladu do 2. dne příslušného platebního období.¹⁵⁹ Pokud by si přesto toto ujednaly, šlo by toliko o ujednání zdánlivé, neboť jím došlo ke zkrácení nájemcových práv.¹⁶⁰

Shora uvedené však nelze interpretovat tak, že by nájemce nebyl oprávněn v takto ujednaný den splatnosti nájemné zaplatit. Jediným důsledkem je, že nemá povinnost tak učinit a může zaplatit až do 5. dne příslušného platebního období.¹⁶¹ Aplikuji-li tento závěr na mnou již uvedený příklad, pak to znamená, že v případě takového ujednání není nájemce povinen nájemné zaplatit do 2. dubna 2021, nýbrž až do 5. dubna 2021.

Skutečnost, že musí být nájemné zapláceno nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, pak v praxi znamená, že je třeba, aby byla částka nájemného k tomuto datu připsána na účet pronajímatele, příp. odevzdána pronajímateli v hotovosti v bydlišti nebo sídle pronajímatele.¹⁶²

Ustanovení upravující placení a splatnost nájemného je nutno vztáhnout též na placení záloh a nákladů za služby, jež jsou zajišťovány pronajímatelem. Nájemce je platí společně s nájemným (§ 2251 odst. 1 věta druhá OZ).

V souladu s ust. § 2251 odst. 2 OZ pak „*Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem.*“

Vzhledem k citovanému ustanovení je tak okruh plnění, jež může pronajímatel po nájemci požadovat, omezen, a sice na nájemné a zálohy a náklady za služby, jež jsou zajišťovány pronajímatelem.

Pronajímatel tak po nájemci nesmí kupříkladu žádat příspěvek na stavební úpravy domu, příspěvek do fondu oprav či poplatků za pojištění domu.¹⁶³

¹⁵⁸ Toto lze jednoznačně dovodit i za použití jazykového výkladu ust. § 2251 odst. 1 věty první OZ, které hovoří toliko o možnosti ujednat den „pozdější“, nikoliv i den „dřívější“.

¹⁵⁹ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 224.

¹⁶⁰ Srov. ust. § 2235 odst. 1 OZ

¹⁶¹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 70.

¹⁶² PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš, op. cit., s. 23.

¹⁶³ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu: 8. zcela přepracované vydání*. 1. elektronické vydání. Praha: Grada Publishing, 2015, s. 66. ISBN 978-80-247-5957-9. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/e-kniha/radce-najemnika-bytu-457040/>

V případě, že by si strany placení takových dalších plateb ujednaly, jednalo by se o zakázané ujednání ve smyslu § 2239 OZ¹⁶⁴, příp. o ujednání zkracující nájemcova práva ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ, jež zákon postihuje sankcí zdánlivosti.¹⁶⁵

2.2.3. Zvyšování nájemného

Vzhledem k tomu, že se během trvání nájemního vztahu může objevit potřeba nájemné, jež si strany v nájemní smlouvě ujednaly, zvýšit, reguluje občanský zákoník i oblast zvyšování nájemného.

Zákon nejprve v § 2248 OZ počítá s možností dobrovolného zvyšování nájemného, když stranám umožňuje, aby si každoroční zvyšování nájemného ujednaly.¹⁶⁶

Pokud jde o ujednání o zvyšování nájemného, musí být na základě takového ujednání možné určit konkrétní částku, o níž bude nájemné pravidelně zvyšováno. Není tedy možné dohodnout se obecně na zvyšování nájemného, aniž by zároveň bylo ujednáno, o jakou částku bude nájemné zvyšováno, příp. jakým způsobem se k této částce dospěje. Pokud by k takovému ujednání mezi stranami přesto došlo, šlo by o ujednání toliko zdánlivé, a to pro jeho neurčitost (§ 553 odst. 1 OZ).¹⁶⁷

Jestliže citované ustanovení hovoří o „každoročním“ zvyšování nájemného, je otázkou, zda by bylo možné, aby si strany ujednaly, že nájemné se bude zvyšovat nikoliv každý rok, nýbrž jen například jednou za 2 roky.

V tomto případě je odpověď kladná. Umožňuje-li totiž zákon, aby se strany dohodly na zvyšování nájemného jednou za rok, pak ujednání o delším intervalu pro zvyšování nájemného nájemci nejen neškodí, nýbrž pro něj může být naopak výhodnější. Kratší interval pro zvyšování nájemného však není – z důvodu ochrany nájemce jako slabší smluvní strany – možno ujednat.¹⁶⁸

Je-li stranám ponecháno na vůli, aby si ujednaly každoroční zvyšování nájemného, není žádného důvodu, aby naopak nemohly zvyšování nájemného vyloučit. Tato možnost ostatně plyne z ust. § 2249 odst. 1 OZ.

Ani v případě, že si strany pravidelné zvyšování nájemného samy neujednají, není vyloučeno, že ke zvýšení nájemného dojde. Podkladem pro takové zvýšení nájemného jsou pak ust. § 2249 a 2250 OZ.

¹⁶⁴ Srov. podkapitolu 1.5.3 diplomové práce; dále viz KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 46.

¹⁶⁵ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2277.

¹⁶⁶ Možnost dobrovolného ujednání o zvýšení nájemného (*Mieterhöhungen nach Vereinbarung*) obsahuje i německý BGB (§ 557 odst. 1).

¹⁶⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1198.

¹⁶⁸ *Ibid.*, s. 1199.

Ustanovení § 2249 OZ relativně podrobně normuje postup, který musí pronajímatel – v případě, že navrhuje nájemci nájemné zvýšit – dodržet.

Podmínky, jež musí takový návrh splňovat, jsou dle ust. § 2249 odst. 1 OZ následující:

1. strany si zvyšování nájemného neujednaly;
2. strany zvyšování nájemného výslovně nevyloučily;
3. pronajímatel návrh učiní v písemné formě;
4. pronajímatelem navrhovaná výše nájemného nepřekročí výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě;
5. navržené zvýšení nájemného spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent;
6. návrh je učiněn po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno;
7. návrh obsahuje výši nájemného a dokládá splnění podmínek vyžadovaných ust. § 2249 odst. 1 OZ.

Zákon opět vychází ze „srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě“ (bod 4. výčtu), přičemž v podrobnostech odkazuje na prováděcí právní předpis (§ 2249 odst. 2 OZ), jímž je již citované nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Skutečnost, že zákonodárce omezil vůli smluvních stran tím, že stanovil, v jaké maximální výši smí být (nové) nájemné navrženo, považuje Hadamčík za problematickou. Pokud nájemce na pronajímatelův návrh přistoupí, byť v něm navrhovaná výše nájemného přesahuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, není zde dle jeho názoru žádný důvod, proč takovou vůli stran nerespektovat. Na podporu svých tvrzení uvádí, že neomezil-li zákonodárce vůli stran – pokud je o maximální přípustnou výši sjednávaného nájemného – při vzniku nájemního vztahu, nevidí důvod, proč tak v tomto případě činí. Výše nájemného je totiž v tomto případě – stejně tak jako ve fázi vzniku nájmu – utvářena konsenzem smluvních stran.¹⁶⁹

Jak je ze shora uvedeného výčtu podmínek patrné, klade zákonodárce na návrh pronajímatele dle ust. § 2249 odst. 1 OZ řadu podmínek, přičemž jejich nesplnění postihuje sankcí nejvyšší – tj. zdánlivostí takového návrhu.¹⁷⁰

¹⁶⁹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 63.

¹⁷⁰ Srov. § 2249 odst. 1 větu poslední: „*K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*“

Dojde-li tak nájemci návrh, u něhož bude některá ze zákonem požadovaných náležitostí absentovat, nemusí být na takový návrh z jeho strany nikterak reagováno, neboť se na něj hledí, jako by nebyl učiněn.¹⁷¹

Dle mého názoru však může být pro nájemce posouzení toho, zda v daném případě návrh pronajímatele uvedené podmínky splňuje, problematické. Nehledě na to, že si nájemce ani nemusí být vědom skutečnosti, že se takovým „vadným“ návrhem nemusí vůbec zabývat.

Postup poté, co nájemci došel pronajímatelův návrh, upravuje občanský zákoník v § 2249 odst. 3.

Bude-li nájemce s návrhem pronajímatele souhlasit, musí tuto skutečnost zejména pronajímateli sdělit, přičemž toto sdělení musí být učiněno v písemné formě, a sice do 2 měsíců od dojití pronajímatelova návrhu. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo obrátit se na soud s návrhem (ve lhůtě 3 měsíců), aby tento výši nájemného sám určil. Zákon dále stanoví, že v případě, že nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné (§ 2249 odst. 3 OZ).

Vzhledem k tomu, že zákon v citovaném ustanovení liší mezi dvěma povinnostmi nájemce, a sice mezi povinností písemně sdělit pronajímateli svůj souhlas se zvýšením nájemného a povinností toto zvýšené nájemné začít platit, nabízí se otázka, zda bude v konkrétním případě postačující, zaplatí-li nájemce zvýšené nájemné tak, jak jej pronajímatel navrhl, ale povinnost sdělit pronajímateli svůj souhlas se zvýšením nájemného splnit opomene.

Hadamčík je toho názoru, že pronajímatel se může domáhat určení výše nájemného i v případě, že souhlas nájemce se zvýšením nájemného nebude v písemné formě dán, třebaže nájemce se zvýšením nájemného souhlasí a nájemné v pronajímatelem navržené výši hradí.¹⁷²

Křeček má za to, že by soud v takovém případě žalobu pronajímatele zřejmě zamítl. Dle jeho názoru by však pronajímatel měl právo požadovat po nájemci náhradu nákladů řízení, neboť nájemce podání žaloby tím, že pronajímateli včas písemně nesdělil svůj souhlas se zvýšením nájemného, zavinil.¹⁷³

Salač s Bajurou si pak kladou otázku, zda by soud takový návrh nezamítl, a to pro rozpor s dobrými mravy.¹⁷⁴

Za použití čistě jazykového výkladu lze usuzovat na to, že právo pronajímatele domáhat se u soudu určení nové výše nájemného se váže toliko na nesplnění povinnosti nájemce písemně

¹⁷¹ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 38–39.

¹⁷² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 64.

¹⁷³ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 40.

¹⁷⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1201. Srov. též ust. § 2 odst. 3 OZ: „Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.“

sdělit pronajímateli, zda s navrhovaným zvýšením nájemného souhlasí. Pronajímatel by tak mohl podat žalobu i v případě, že se nájemce sice fakticky začal chovat v souladu s návrhem (tím, že začal pronajímatelem navržené zvýšené nájemné platit), avšak skutečnost, že se zvýšením nájemného souhlasí, pronajímateli nesdělil.

Ačkoliv se tedy z citovaného ustanovení jednoznačně podává, že písemného souhlasu nájemce se zvýšením nájemného je nezbytně třeba, jazykový výklad nemůže být jediným možným vodítkem při interpretaci právní normy. Ostatně Ústavní soud ve svých rozhodnutích opakovaně konstatuje, že *„Jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad e ratione legis atd.). Mechanická aplikace abstrahující, resp. neuvědomující si, a to buď úmyslně, nebo v důsledku nevdělanosti, smysl a účel právní normy činí z práva nástroj odcizení a absurdity.“*¹⁷⁵

Závěr o tom, že pronajímatel má právo domáhat se u soudu určení výše nájemného i v případě, že se nájemce zachoval přesně ve shodě s pronajímatelovým návrhem na zvýšení nájemného, přičemž však svůj souhlas pronajímateli písemně nesdělil, považuji za přepjatý formalismus.

Dle mého názoru je třeba se spíše ptát, jaký je smysl a účel citovaného ustanovení. Tím, že nájemce pronajímatelův návrh (fakticky) akceptuje a začne platit nájemné ve výši pronajímatelem navržené, je jistě smyslu a účelu citovaného ustanovení dosaženo. Podá-li pronajímatel přesto žalobu, měla by být tato dle mého názoru zamítnuta. Dokonce bych se v takovém případě nebál hovořit o tzv. šikanózním výkonu práva¹⁷⁶.

V červenci 2019 se k problematice souhlasu nájemce s návrhem na zvýšení nájemného vyjádřila i judikatura, která potvrzuje mnou dovozené závěry. Nejvyšší soud totiž konstatoval, že *„(...) nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného učiněným podle § 2249 odst. 1 o. z. alternativně, a to buď tím, že po dojití návrhu ve lhůtě dvou měsíců mu písemně sdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, nebo tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné. Dojde-li jednou z těchto dvou možností k přijetí návrhu na zvýšení nájemného a tím i k uzavření dohody ohledně nové výše nájemného, zaniká právo pronajímatele podat žalobu na určení jeho výše soudem.“*¹⁷⁷

¹⁷⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 17. prosince 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97

¹⁷⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. září 2004, sp. zn. 22 Cdo 1567/2004, v němž tento soud konstatoval, že *„Šikanou je takový výkon práva, jehož jediným cílem je poškodit jiného.“* Dále pak uvedl, že *„Jednání, které je šikanózní anebo které je zneužitím práva, platný ObčZ výslovně nepostihuje; takové jednání je však v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ), a proto mu lze za podmínky v tomto ustanovení uvedených odeprít ochranu.“*

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018

Uvedené závěry však nemohou ničeho změnit na skutečnosti, že dohoda stran, již bylo dosaženo tím, že nájemce zaplatil počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné, bude stížena relativní neplatností.¹⁷⁸ Pronajímatel tuto neplatnost namítat nemůže, neboť požadavek písemné formy dohody o změně nájemní smlouvy zákon stanoví toliko na ochranu nájemce (§ 586 odst. 1 ve spojení s § 2237 OZ). Ani ten však v tomto případě relativní neplatnost namítnout nemůže, neboť již z jeho strany bylo plněno (§ 582 odst. 2 OZ).¹⁷⁹

Jde-li o charakter žaloby pronajímatele dle ust. § 2249 odst. 3 OZ, jde o žalobu určovací (právo tvornou). Soud totiž nerozhoduje o zaplacení nájemného, nýbrž toliko určuje jeho (novou) výši.¹⁸⁰ Zároveň soud nebude vázán ani petitem žaloby, neboť rozhodování do pravomoci soudu v tomto případě svěřuje hmotněprávní ustanovení (§ 2249 odst. 3 OZ), přičemž z právního předpisu (zde z občanského zákoníku) vyplývá určitý způsob vypořádání mezi účastníky.¹⁸¹

Důležité rovněž je, že soud přihlédne i k žalobě pronajímatele, jež bude podána po uplynutí zmíněné 3měsíční lhůty, ale to pouze za podmínky, že nájemce opožděnost podání žaloby nenamítne (§ 2249 odst. 3 část věty druhé za středníkem).

Nájemci lze určitě doporučit, aby pronajímatelův návrh na zvýšení nájemného dobře uvážil, neboť podá-li pronajímatel návrh na určení výše nájemného k soudu, není tento soud omezen 20procentní hranicí – jako je tomu v případě návrhu pronajímatele – ale může je určit až do výše v čase a místě obvyklé. Nájemci by nepomohlo ani případné zdržování soudního řízení (s cílem co nejdéle platit nájemné v původní výši), neboť soud nájemné zvýší zpětně, a to ke dni, kdy byl pronajímatelem podán návrh k soudu (§ 2249 odst. 3 *in fine*).¹⁸²

Pojednání o zvyšování nájemného dle § 2249 OZ ještě zakončím poznámkou, že stejně tak, jako může pronajímatel navrhopvat zvýšení nájemného, může podle týchž ustanovení postupovat i nájemce, navrhuje-li naopak nájemné snížit (§ 2249 odst. 4 OZ).

Ustanovení § 2249 OZ není jediným speciálním ustanovením, které upravuje otázku zvyšování nájemného. Dalším takovým ustanovením je ust. § 2250 OZ.

Jeho aplikační rozsah však zákonodárce stanovil – na rozdíl od ust. § 2249 OZ – poměrně úzce. Použitelné tak bude jen tehdy, „*Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale*

¹⁷⁸ Srov. ust. § 582 odst. 1 věty první OZ: „*Není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí.*“

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018

¹⁸⁰ Ibid.

¹⁸¹ WINTEROVÁ, Alena a Alena MACKOVÁ a kol. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací.* 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018, s. 268. ISBN 978-80-7502-298-1. Srov. též ust. § 153 odst. 2 OSŘ: „*Soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.*“

¹⁸² ELIÁŠ, Karel a kol., *Občanské právo pro každého*, op. cit., s. 242.

*zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody (...)*¹⁸³

Jak uvádí důvodová zpráva k občanskému zákoníku, citované ustanovení dopadá pouze na stavební úpravy, v jejichž důsledku došlo ke zvýšení komfortu v bytě bydlících nájemců (např. pokud pronajímatel zateplí dům, nechá postavit nový výtah v domě apod.).¹⁸⁴

O kolik lze nájemné v konkrétním případě zvýšit, závisí na skutečnosti, zda bylo stran zvýšení nájemného dosaženo dohody, či nikoliv.

V případě, že mezi nájemci a pronajímatelem takové dohody dosaženo bylo, lze nájemné zvýšit až o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně (§ 2250 odst. 1 věta první OZ).

Aby však bylo možné uvedeného ustanovení využít, musí být zároveň splněno, že s návrhem na zvýšení nájemného vyslovili souhlas alespoň nájemci 2/3 bytů v domě. Pak bude takové zvýšení nájemného platit pro všechny nájemce v domě (§ 2250 odst. 1 věta druhá OZ).

Pro lepší představivost si dovoluji uvést krátký příklad, na němž se pokusím shora uvedené ustanovení demonstrovat.

Pronajímatel provede zateplení fasády domu za 700 000 Kč. Nájemné lze zvýšit nejvýše o 10 % ze 700 000 Kč – tj. o 70 000 Kč. Bude-li v domě celkem 20 bytů, pak připadá na jeden byt částka 3 500 Kč ročně. Přepočteme-li tuto částku na měsíc, pak činí nejvyšší možné zvýšení nájemného cca 292 Kč¹⁸⁵ na jeden byt.

Zákon však pamatuje i na případ, kdy se pronajímateli nepodaří opatřit souhlas nájemců 2/3 bytů v domě. V tomto případě však může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného jen o 3,5 % z vynaložených nákladů ročně (§ 2250 odst. 2 věta první OZ).

Pronajímatel tak může požadovat nižší náhradu účelně vynaložených nákladů, než jakou by mohl požadovat v případě prvním. Z hlediska prokazování skutečnosti, že jím na stavební úpravy vynaložené náklady byly vynaloženy účelně, se však pronajímatel ocitá ve výhodnějším postavení, neboť nemusí – na rozdíl od případu prvního – účelnost vynaložených nákladů prokazovat. Tato se totiž presumuje.¹⁸⁶

¹⁸³ Též úprava obsažená v BGB počítá s možností zvýšení nájemného v důsledku provedení „modernizačních opatření“ v bytě (*Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen*). Pokud pronajímatel provede v zákoně vypočtená „modernizační opatření“, může zvýšit roční nájemné o 8 % z vynaložených nákladů (§ 559). Zákon však stanoví, pokud jde o maximální přípustné měsíční zvýšení nájemného, další omezení (viz např. § 559 odst. 3a). Pokud by však zvýšení nájemného pro nájemce znamenalo tvrdost (*Härte*), kterou by nebylo (při zhodnocení oprávněných zájmů pronajímatele) možno ospravedlnit, je takové zvýšení nájemného zásadně vyloučeno.

¹⁸⁴ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 856.

¹⁸⁵ Zaokrouhleno na celá čísla.

¹⁸⁶ Srov. ust. § 2250 odst. 2 části věty první za středníkem: „(...) má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně.“

Konečně zákon stanoví – obdobně jako v případě dle § 2249 odst. 1 OZ – že „*K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*“¹⁸⁷

Za problematické považuji, že ust. § 2250 odst. 2 OZ nestanoví, jak postupovat v případě, že ani návrh na zvýšení nájemného o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně nebude nájemci akceptován.

Hadamčík je toho názoru, že citované ani jiné ustanovení občanského zákoníku právo pronajímatele domáhat se v takovém případě zvýšení nájemného soudní cestou nezakládá.¹⁸⁸

Opačně situaci vidí Salač s Bajurou, kteří na základě analogie zákona¹⁸⁹ dovozují, že by bylo v tomto případě možné aplikovat ust. § 2249 odst. 3 OZ, v němž je možnost pronajímatele obrátit se na soud výslovně upravena.

Přijatelnějším se mi jeví názor Salačův a Bajurův. Pokud bychom totiž přijali názor, že se pronajímatel na základě ust. § 2250 odst. 2 OZ na soud obrátit nemůže, bylo by to ve vztahu k tomuto pronajímateli diskriminační. Je tak dle mého názoru nutno dospět k závěru, že se ust. § 2249 odst. 3 OZ použije *per analogiam* i na pronajímatele, jenž v souladu s ust. § 2250 odst. 1 OZ stavebními úpravami zlepšil podmínky bydlení v domě.

Závěrem podkapitoly o zvyšování nájemného ještě uvádím, že ke zvýšení nájemného nemusí vždy dojít jen na základě speciálních ustanovení § 2248 až 2250 OZ, nýbrž i na základě prosté novace (§ 1902 OZ). Dohoda o změně výše nájemného není totiž nic jiného než dohodou o změně obsahu závazku.¹⁹⁰

2.2.4. Služby spojené s užíváním bytu

Bez toho, aniž by nájemci v bytě byly poskytovány s jeho užíváním spojené nezbytné služby, si lze důstojné bydlení jen stěží představit.

Občanský zákoník upravuje problematiku dalších plateb spojených s užíváním bytu v ust. § 2247 a 2252.

Pokud jde o to, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel, preferuje zákon opět dohodu stran. Až pro případ, kdy takového ujednání není, použijí se podpůrně zákonná ustanovení (§ 2247 odst. 1 OZ).

¹⁸⁷ Ust. § 2250 odst. 2 věty druhé OZ

¹⁸⁸ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 67.

¹⁸⁹ Srov. ust. § 10 odst. 1 OZ: „*Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího.*“

¹⁹⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 61.

Neujednají-li si strany, které služby bude pronajímatel zajišťovat, pak bude platit, že zajistí po dobu nájmu nezbytné služby (§ 2247 odst. 2 OZ). Zákon současně v témže ustanovení uvádí, které služby lze za nezbytné považovat. Jsou jimi „(...) *dobavky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dobavky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*“¹⁹¹

Vzhledem k tomu, že zákonodárce citované ustanovení formuloval jako vyvratitelnou právní domněnku, není vyloučeno, že strany uvedený výčet služeb zúží, či naopak ještě rozšíří. Mohou se tak kupříkladu dohodnout, že pronajímatel nebude zajišťovat provoz výtahu či si mohou naopak ujednat, že pronajímatel bude nad rámec citovaného výčtu služeb zajišťovat ještě hlídání k domu přiléhajícího parkoviště.

K tomu, co obnáší povinnost pronajímatele zajistit příjem rozhlasového a televizního vysílání, se v minulosti vyjádřil Nejvyšší soud a konstatoval, že „*Vlastník domu nebo bytu je povinen umožnit uživatelům bytů příjem televizního vysílání provozovatelů ze zákona za podmínky, že v místě příjmu je signál přiměřené kvality, jakož i umožnit zřízení vnitřního telekomunikačního rozvodu, včetně koncového bodu.*“¹⁹² Z citovaného judikátu lze jistě vycházet i po rekonstrukci.

Úprava v občanském zákoníku je, pokud jde o problematiku služeb spojených s užíváním bytu, poměrně skoupá. Neznamena to ovšem, že by detailnější úprava této oblasti neexistovala. Zákonodárce ji v souladu s ust. § 2247 odst. 3 OZ upravil ve zvláštním právním předpise, a to v zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.¹⁹³

Z ust. § 2247 odst. 4 OZ pak vyplývá, že je věcí dohody stran, jak si ujednájí způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb. Dohoda však není možná, stanoví-li způsob rozúčtování cen a úhrady dalších služeb (zvláštní) právní předpis¹⁹⁴ či rozhodnutí cenového orgánu. Důležité též je, že způsob rozúčtování je nutné určit ještě před poskytováním služby.

Náklady na služby spojené s užíváním bytu mohou být zásadně placeny dvojím způsobem – buď tyto náklady bude platit nájemce přímo, nebo bude za tyto služby platit pouze zálohy, jež musejí být následně pronajímatelem vyúčtovány.¹⁹⁵

¹⁹¹ Již dřívější judikatura dovodila, že „*Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nejen dobavku pitné vody, ale i odvod odpadních vod.*“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1196.)

¹⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1197.

¹⁹³ Účinnosti předpis nabyl – stejně jako OZ – 1. ledna 2014.

¹⁹⁴ Takovým předpisem je právě zákon o službách.

¹⁹⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 68.

Právo pronajímatele požadovat po nájemci placení záloh za účelem úhrady nákladů na služby, jež jsou s užíváním bytu poskytovány, zakotvuje zákon o službách v § 4.

Pokud jde o výši záloh, upřednostňuje zákonodárce i v tomto případě dohodu stran, příp. též rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků jednotek. V případě neexistence dohody mezi stranami určí výši záloh sám pronajímatel „(...) jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.“¹⁹⁶

Dojde-li ke změně ceny služby ze strany jejího dodavatele, nebylo by ve vztahu k pronajímateli spravedlivé, aby takové zvýšení nemohl promítnout do výše nájemcem placených záloh a byla jím tak zasažena jen jeho majetková sféra. Z tohoto důvodu zákon o službách v ust. § 4 odst. 4 pronajímateli umožňuje výši záloh zvýšit. Důvodem pro zvýšení zálohy může být též změna rozsahu či kvality služby.

Rozúčtování nákladů na služby mezi osoby, které jednotlivé byty užívají, upravuje zákon o službách v § 5 an. Obdobně jako je tomu v případě výše záloh, je i v případě rozúčtování nákladů na služby dána přednost dohodě. Na způsobu rozúčtování nákladů na služby se však musí shodnout dvoutřetinová většina nájemců v domě, příp. o něm může rozhodnout též družstvo či společenství vlastníků jednotek. Pokud k dohodě či rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků nedojde, budou náklady na služby rozúčtovány podle § 5 odst. 2 zákona o službách.

Výjimku pak představují náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody (§ 6 zákona o službách). V tomto případě nepostačuje shoda 2/3 většiny nájemců v domě, nýbrž musí být dosaženo shody všech nájemců v domě, příp. všech nájemců v domě, kteří jsou členy družstva, či všech vlastníků jednotek. Nebude-li takové dohody dosaženo, odkazuje zákon o službách na jiný právní předpis, jímž v současné době je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Pro nájemce má zásadní význam jeho právo požádat pronajímatele, aby mu umožnil nahlédnout do vyúčtování nákladů za služby, jež mu byly poskytnuty v minulém kalendářním roce (§ 2252 odst. 1 OZ). Součástí tohoto práva nájemce je i možnost pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy či kopie. Tatáž práva má pak nájemce též ve vztahu k dokladům, jež se účtovaných nákladů týkají.

To, že má nájemce právo nahlédnout též do dokladů, které vyúčtované náklady prokazují, je pro nájemce velmi důležité. Má totiž možnost porovnat si údaje uvedené ve vyúčtování s údaji, jež vyplývají zejména z faktur, které pronajímatel již předtím uhradil.¹⁹⁷

¹⁹⁶ Srov. ust. § 4 odst. 2 zákona o službách

¹⁹⁷ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 47.

Obdobné právo jako v ust. § 2252 odst. 1 OZ dává nájemci též ust. § 8 odst. 1 zákona o službách. Od shora citovaného ustanovení občanského zákoníku se však liší délkou lhůty, během níž je pronajímatel povinen nájemci seznámení se s doklady umožnit.

Podle ust. § 2252 odst. 1 OZ tak musí pronajímatel učinit zpravidla nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Zákon o službách oproti tomu v § 8 odst. 1 stanoví povinnost pronajímatele tak učinit nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období.

Názory na to, kterou lhůtou se ve vztazích vyplývajících z nájmu bytu řídit, se různí.

Kabelková je toho názoru, že v případě nájmu bytu bude nutné vycházet ze lhůty obsažené v občanském zákoníku, neboť tento je zákonem zvláštním, jenž institut nájmu upravuje komplexně.¹⁹⁸

Opačný názor než Kabelková zastávají Salač s Bajurou, kteří naopak za zvláštní předpis (*lex specialis*) považují zákon o službách. Kromě toho argumentují též skutečností, že v případě zákona o službách jde o zákon pozdější (*lex posterior*). Dle jejich názoru je tak nutné přednostně vyjít z úpravy obsažené v zákoně o službách a až podpůrně z ustanovení občanského zákoníku.¹⁹⁹

Osobně se kloním spíše k názoru, jež zastává Salač s Bajurou. Již ze samotného názvu zákona o službách plyne, že se jím upravují jen některé otázky, jež s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty souvisejí. Právě na úpravu těchto dílčích otázek obsaženou v zákoně o službách je dle mého názoru třeba hledět jako na úpravu (ve vztahu k občanskému zákoníku) speciální.

V ust. § 8 zákon o službách dále upravuje, jakým způsobem se může nájemce bránit proti způsobu a obsahu pronajímatelem provedeného vyúčtování.

Dle citovaného ustanovení je nájemce oprávněn předložit pronajímateli námitky, a to neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, příp. ode dne doručení podkladů podle § 8 odst. 1 zákona o službách. Tutéž lhůtu (počítanou od doručení námitek) pak zákon stanovuje pronajímateli pro vyřízení námitek, jež byly nájemcem uplatněny.

S vyúčtováním služeb úzce souvisí i problematika nedoplatků a přeplatků, jež je kromě ust. § 2252 odst. 2 OZ upravena i v § 7 zákona o službách.

Dle ust. § 7 odst. 1 zákona o službách je povinností pronajímatele vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za zúčtovací období a toto vyúčtování doručit nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Toto ustanovení se nejeví jako problematické.

¹⁹⁸ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 228.

¹⁹⁹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1210.

Problém ovšem nastává v otázce splatnosti nedoplatku a přeplatku záloh na poskytnuté služby, neboť jde opět o úpravu do jisté míry duplicitní.

Budeme-li vycházet z ust. § 2252 odst. 2 OZ, nastává splatnost nedoplatku a přeplatku, pokud není jiné dohody, nejpozději do 3 měsíců po uplynutí lhůty²⁰⁰, během níž musí pronajímatel umožnit nájemci nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby.

Z ust. § 7 odst. 3 zákona o službách se pak podává, že nedoplatek a přeplatek jsou splatné nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

S ohledem na již uvedené bude opět nutné vyjít zejména z úpravy obsažené v zákoně o službách.²⁰¹

K problematice nedoplatků a přeplatků se váže ještě pravidlo upravené v ust. § 2252 odst. 2 části věty první před středníkem: „*Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni (...)*“

Ze starší, avšak jistě nadále použitelné judikatury lze upozornit na rozsudek Nejvyššího soudu z roku 2003, z něhož plyne, že „*Vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (cen a záloh za dodávku tepla a teplé užitkové vody) může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádné a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Jestliže pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, nestává se vyúčtovaná částka splatná, a to ani zčásti.*“²⁰²

Závěrem bych ještě uvedl, že někdy může být pro strany výhodné ujednat si placení pouze jedné paušální částky, v níž bude zahrnuto jak nájemné, tak platba za služby. Placení jediné paušální částky je možné si ujednat i jen v případě platby za poskytované služby. Taková ujednání umožňuje ust. § 9 odst. 1 zákona o službách.

V takovém případě však platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají. Výjimku představují nájmy uzavřené na dobu delší 24 měsíců či uzavřené na dobu neurčitou. Pokud jde o takové nájmy, nemůže být do paušální platby zahrnuta platba za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a platba za dodávku vody a odvádění odpadních vod (§ 9 odst. 4 zákona o službách). Pokud by si strany v tomto případě i přes výslovný zákaz paušální platbu ujednaly, bude takové ujednání relativně neplatné.²⁰³

²⁰⁰ Tj. lhůty 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (§ 2252 odst. 1 OZ).

²⁰¹ Tentýž názor zastává i Hadamčík (SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 70.).

²⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 183.

²⁰³ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 33.

Rozhodnou-li se strany pro ujednání paušální platby, je třeba, aby pečlivě zvážily, v jaké výši tato bude sjednána. Paušální platba by přitom měla co nejpřesněji odrážet skutečnou spotřebu. Nebude-li tomu tak, bude to znamenat škodu v majetkové sféře jedné ze stran.²⁰⁴

2.3. Jistota a smluvní pokuta

2.3.1. Právní úprava jistoty a smluvní pokuty v občanském zákoníku

Institut jistoty a smluvní pokuty v nájemních vztazích upravuje občanský zákoník v § 2254. Jak uvádím již v podkapitole o zakázaných ujednáních, dostalo citované ustanovení s účinností od 1. července 2020 podstatných změn, neboť před uvedeným datem zákonodárce možnost ujednání smluvní pokuty ve prospěch pronajímatele ve vztazích vyplývajících z nájmu bytu zakazoval a citované ustanovení tak úpravu smluvní pokuty vůbec neobsahovalo.

Stran peněžité jistoty občanský zákoník v § 2254 odst. 1 stanoví následující: *„Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.“*

Co je účelem ujednání o peněžité jistotě, plyne z citovaného ustanovení. Ujednáním peněžité jistoty dochází k zajištění nároků pronajímatele, a to nejen na zaplacení nájemného, nýbrž i na zaplacení úhrad za plnění, jež jsou s užíváním bytu spojena. Vyloučena není ani možnost použití jistoty na úhradu škody, kterou nájemce způsobil porušením svých smluvních povinností (§ 2913 OZ).²⁰⁵ Jistotu lze použít též na případnou úhradu škody, jež způsobil osoba od nájemce odlišná, pokud za její chování nájemce odpovídá.²⁰⁶

Vzhledem k nutnosti ochrany nájemce je velmi důležité, že pronajímatel smí po nájemci požadovat poskytnutí jistoty jen v případě, že si to strany výslovně ujednají, a to kupříkladu v nájemní smlouvě. Nebude-li tedy takového ujednání, nemůže pronajímatel poskytnutí jistoty od nájemce žádat.²⁰⁷

Podle účinného znění § 2254 odst. 1 OZ může být jistota spolu se smluvní pokutou ujednána nejvýše ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.²⁰⁸

²⁰⁴ PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš, op. cit., s. 25.

²⁰⁵ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2279.

²⁰⁶ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 55.

²⁰⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1214.

²⁰⁸ Ujednají-li si strany jistotu v částce vyšší než zákonem přípustné, bude takové ujednání dle § 2235 odst. 1 OZ zdánlivé (JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2279.)

Ačkoliv trojnásobek měsíčního nájemného nemusí v mnoha případech tvořit zanedbatelnou částku, zakotvoval občanský zákoník původně možnost ujednat si jistotu dokonce až ve výši šestinásobku měsíčního nájemného.

To, že se zákonodárce rozhodl umožnit stranám ujednat si jistotu ve výši šestinásobku měsíčního nájemného, bylo podle mého názoru chybou. Pokud by totiž pronajímatel využil svého práva a požadoval jistotu v nejvyšší přípustné výši, znamenalo by to, že by nájemce při měsíčním nájmu ve výši 12 000 Kč musel poskytnout jistotu ve výši 72 000 Kč. Je ovšem jen stěží představitelné, že by některý nájemce na tak vysokou jistotu přistoupil.

Skutečnosti, že takto nastavená nejvýše přípustná výše jistoty může vést k nedostupnosti bydlení zejména pro občany s nižšími příjmy, si byl však zákonodárce vědom a novelou občanského zákoníku²⁰⁹ s účinností od 28. února 2017 tuto výši revidoval a stanovil ji nově na trojnásobek měsíčního nájemného.²¹⁰

Důvodová zpráva pak k citované novele uvádí, že jedním z důvodů, proč se nejvyšší přípustná výše jistoty snižuje, je skutečnost, že omezení její výše šestinásobkem měsíčního nájemného je nepřiměřeně vysoké (a to i vzhledem k nepříznivosti sociální situace příjemců nepojistných sociálních dávek, příp. též ostatních občanů dosahujících nižších příjmů). Možnost pronajímatele požadovat jistotu v takto nepřiměřené výši pak může v konečném důsledku představovat překážku v opatření si běžné standardy splňujícího bydlení.²¹¹

Závěrem se ještě vyjádřím k otázce vlastnického práva k peněžním prostředkům, jež jistotu tvoří.

Zde platí, že peněžní prostředky poskytnuté jako jistota nezůstávají ve vlastnictví nájemce, nýbrž se stávají vlastnictvím pronajímatele. Pronajímatel tak není, co do dispozice s peněžními prostředky, nikterak omezen, a může jich tak užít podle své libosti. Není však vyloučeno, že se strany dohodnou, že jistotu tvořící peněžní prostředky budou deponovány na určitém bankovním účtu s tím, že se nájemci založí právo kontroly pohybů prostředků na tomto účtu.²¹²

²⁰⁹ Zákon č. 460/2016 Sb.

²¹⁰ Nejde ostatně o žádnou novinku, neboť již starý občanský zákoník v § 686a odst. 2 stanovil, že „*Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.*“

²¹¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, s. 32. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=642&ct1=0>

²¹² HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 389. ISBN 978-80-7400-287-8. (Opětovnou citaci části díla od týchž autorů uvádím dále v tomto formátu: HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., číslo příslušné strany.)

2.3.2. Problematické otázky současné právní úpravy jistoty

V souvislosti s peněžitou jistotou mohou vyvolat nejasnosti otázky související s problematikou, jež zákonodárce upravil v ust. § 2254 odst. 2 OZ. Jde o problematiku vrácení jistoty nájemci, započtení dlužných částek a problematiku úroků z jistoty.

Pokud jde o otázku vrácení jistoty nájemci, občanský zákoník v citovaném ustanovení toliko stanoví, že tuto vrátí pronajímatel nájemci při skončení nájmu – tzn. v poslední den nájmu. Nájemce tak může vrácení jistoty požadovat nejdříve v den následující po posledním dni nájmu.²¹³

Vzhledem k tomu, že někdy může být nejen pro pronajímatele, ale i pro nájemce praktické, aby byla jistota vrácena později než v poslední den nájmu, nabízí se otázka, zda by si takové pozdější vrácení jistoty strany mohly ujednat.

Stane-li se například, že nájemce v bytě způsobí škody a tyto pronajímatel zjistí až při převzetí bytu, nezná pronajímatel v okamžiku převzetí bytu celkovou výši takto nájemcem způsobených škod a uspokojení pohledávky, jež mu z titulu náhrady škody vznikla, z jistoty, může být obtížně proveditelné.

Salač s Bajurou přistupují k naznačenému problému tak, že dohodu stran, jíž bude ujednáno pozdější vrácení jistoty nájemci, zásadně připouští. Vzhledem k ust. § 2235 odst. 1 a § 2239 OZ však jen pod podmínkou, že bude taková dohoda i ku prospěchu nájemce.²¹⁴

Jde-li o problematiku započtení, jež se shora rozebíranou problematikou úzce souvisí, zákon toliko stanoví, že „*Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.*“²¹⁵

S ohledem na znění citovaného ustanovení není sporu o tom, že si pronajímatel může na jistotu započíst pohledávky, které za nájemcem má, při skončení nájmu – tj. v poslední den trvání nájmu.

Zajímavější se jeví otázka, zda takové započtení může pronajímatel provést též během trvání nájemního vztahu.

Janoušková zastává názor, že takové započtení provést nelze, ledaže by si takovou možnost strany ujednaly.²¹⁶

Názor, že započtení pohledávek pronajímatele je možné až při skončení nájmu, zastává i Salač s Bajurou²¹⁷ a Pšenko s Obšasníkem.²¹⁸

²¹³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1215.

²¹⁴ Ibid., s. 1215–1216.

²¹⁵ § 2254 odst. 2 věta první OZ

²¹⁶ JANOUSHKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2279.

²¹⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1214.

²¹⁸ PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš, op. cit., s. 26–27.

Lze tedy uzavřít, že nyní účinný občanský zákoník pravidelné uspokojování pronajímatele z jistoty během trvání nájemního vztahu neumožňuje.

Poslední otázkou, již se budu v této podkapitole zabývat, je otázka úroků z jistoty, na něž má nájemce dle zákona právo, a to od okamžiku poskytnutí jistoty a alespoň ve výši zákonné sazby (§ 2254 odst. 2 věta druhá OZ).

V této souvislosti se nejprve zaměřím na otázku možnosti určení výše úroků z jistoty ujednáním stran. Následně se budu zabývat též problematikou „zákonné sazby“ úroků z jistoty, neboť stran této otázky v teorii nepanuje zcela shoda.

Bezouška, jenž se problematikou zejména výše úroků z jistoty zevrubně zabývá, ve svém srovnávacím komentáři nejprve připomíná, že v teorii se nejeví jako sporné, že si strany mohou výši úroků z jistoty ujednat. Vzhledem k existenci ust. § 2235 odst. 1 OZ se však nabízí otázka, zda mohou být takto ujednány úroky ve výši nižší, než je výše „zákonné sazby“ podle § 2254 odst. 2 věty druhé OZ.²¹⁹

Autor je toho názoru, že zásadně nelze úroky v nižší výši, než je výše „zákonné sazby“ dle ust. § 2254 odst. 2 OZ, ujednat. V některých případech ovšem takové ujednání připouští, ale to jen za předpokladu, že jím nebudou zkrácena nájemcova práva ve smyslu ust. § 2235 odst. 1 OZ.²²⁰

Současně autor připomíná, že to, zda došlo v konkrétním případě ke zkrácení nájemcových práv ve smyslu citovaného ustanovení, je otázkou výkladu nájemní smlouvy, přičemž pro závěr, zda se tak v konkrétním případě stalo, není rozhodná jen skutečnost, že byl úrok ujednan ve výši nižší, než je výše „zákonné sazby“ dle § 2254 odst. 2 OZ. Jednotlivá ujednání nájemní smlouvy je totiž nutné vnímat v souvislostech, a nikoliv izolovaně.²²¹

Na základě uvedených skutečností tak autor dovozuje, že úroky z jistoty lze ujednat i ve výši nižší, než je výše označená zákonem jako „zákonná sazba“, pokud dojde ke kompenzaci této nízké výše ujednáním jiné výhody pro nájemce. Za takovou výhodu by bylo dle názoru autora možno považovat ujednání, jímž by došlo k omezení pronajímatele v nakládání s peněžní částkou tvořící jistotu, a to například tak, že tato peněžní částka bude deponována na zvláštním spořicímu účtu a pronajímatel nebude oprávněn ji využít k jinému účelu, než který plyne z ust. § 2254 OZ.²²²

Lze tedy uzavřít, že pro posouzení toho, zda bylo v konkrétním případě možné ujednat si nižší úroky z jistoty než alespoň ve výši „zákonné sazby“, je rozhodující, zda takovým ujednáním

²¹⁹ BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 16–17.

²²⁰ Ibid., s. 16–18.

²²¹ Ibid., s. 16–18.

²²² Ibid., s. 16–18.

nedošlo ke zkrácení nájemcových práv ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ. Přitom je nutné posuzovat ujednání o výši úroků z jistoty ve spojitosti s jinými ujednáními nájemní smlouvy – zejména s těmi zakládajícími nájemci ve vztahu k jistotě zvláštní výhodu.

Pokud jde o otázku druhou – tedy o otázku výkladu výše „zákonné sazby“ – stanoví sice zákon jednoznačně, že při určování výše úroků z jistoty je nutné vycházet alespoň z výše zákonné sazby, problematické však je, že tuto výši nikde neuvádí.

Vzhledem k absenci výslovné výše této sazby v zákoně bude dle Bezoušky nutné vycházet podpůrně z ust. § 1802 věty druhé OZ: „*Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.*“ V případě nájmu bytu pak dlužníkem bude pronajímatel, a nájemce tak má právo alespoň na obvyklé úroky poskytované bankami v místě bydliště či sídla pronajímatele, a to v době uzavření nájemní smlouvy.²²³

Jak jsem však uvedl již výše, názory na problematiku „zákonné sazby“ úroků z jistoty se různí.

Hadamčík dokonce s ohledem na absenci ustanovení, jež by „zákonnou sazbu“ úroků z jistoty upravovalo, dovozuje, že nebude-li výše úroků z jistoty výslovně ujednána, nájemci právo na takové úroky ani nevznikne. Ve svých úvahách přitom vychází z toho, že v souladu se zásadou *lex specialis derogat legi generali* došlo speciálním ustanovením zákona, jímž je ust. § 2254 odst. 2 OZ, k derogaci obecnějšího ustanovení zákona, jímž je ust. § 1802 OZ. Vzhledem k tomu, že tak došlo k vyloučení možnosti aplikace ust. § 1802 OZ, může k určení výše „zákonné sazby“ dojít jen na základě ust. § 2254 odst. 2 OZ. Z tohoto ustanovení se však výše „zákonné sazby“ úroků z jistoty nepodává a pravidlo zde uvedené je tak obsoletní. V případě, že je speciální pravidlo obsoletní, se však dle názoru autora nelze navrátit ke speciálním ustanovením derogovanému pravidlu obecnějšímu.²²⁴

Bezouška je opačného názoru, když ust. § 2254 odst. 2 OZ dle jeho názoru není ve vztahu speciality k ust. § 1802 OZ, neboť pravidla v těchto ustanoveních obsažená nemají shodný předmět regulace. Ust. § 1802 OZ obsahuje pravidla pro určení výše úroků. V ust. § 2254 odst. 2 OZ je oproti tomu upravena nejnižší sazba úroků, jež by měl nájemce obdržet.²²⁵

Dle mého názoru je třeba se přiklonit spíše k argumentaci Bezouškově. Je sice pravdou, že zákonodárce výši „zákonné sazby“ úroků z jistoty nikde neupravil – to ale nemůže vést k závěru,

²²³ Ibid., s. 17.

²²⁴ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 36.

²²⁵ BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 17.

že nájemci právo na takové úroky nevznikne. V případě, že na základě speciálního ustanovení nelze ani výkladem dospět k uspokojivému závěru, je dle mého názoru nutné hledat ustanovení obecnější, jímž je právě ust. § 1802 OZ upravující určování výše úroku, který je – na rozdíl od úroku z prodlení²²⁶ – odměnou za poskytnuté plnění²²⁷.

Úplným závěrem se ještě krátce vyjádřím k úpravě jistoty v německém BGB.

Německá právní úprava – obdobně jako ta česká – zná institut jistoty (*Mietsicherheit*²²⁸) a upravuje jej v § 551 BGB.

Výše jistoty je – stejně jako podle § 2254 odst. 1 OZ – omezena na trojnásobek měsíčního nájemného, a to bez provozních nákladů placených jako paušál či záloha (§ 551 odst. 1 BGB). Bude-li ujednána jistota ve výši vyšší než přípustné, pak bude takové ujednání stíženo neplatností (*Unwirksamkeit*; § 551 odst. 4 BGB). Neznamená to však, že by v takovém případě bylo celé ujednání o jistotě neplatné – neplatné bude jen co do částky převyšující hranici obsaženou v § 551 odst. 1 BGB.²²⁹

Na rozdíl od české právní úpravy připouští úprava obsažená v BGB, aby byla jistota placena ve 3 stejných měsíčních splátkách (*monatliche Teilzahlungen*; § 551 odst. 2 BGB).

Dle mého názoru je škoda, že se český zákonodárce německou úpravou v možnosti placení jistoty formou měsíčních splátek neinspiroval. Vzhledem k tomu, že zaplacení jistoty až ve výši trojnásobku měsíčního nájemného může pro nájemce znamenat významnou finanční zátěž, by jistě mnozí nájemci ocenili, pokud by si placení jistoty mohli rozvrhnout v čase a tuto hradit postupně, a to právě ve formě několika měsíčních splátek.

Německá právní úprava omezuje dispozici s peněžní částkou poskytnutou jako jistota, a to tak, že pronajímatel musí tuto částku uložit u peněžního ústavu (*Kreditinstitut*)²³⁰ s úrokovou sazbou, jež je obvyklá pro vklady na spořicíh účtech, s tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 551 odst. 3 BGB).²³¹

²²⁶ Srov. § 1970 OZ: „Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.“

²²⁷ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 36.

²²⁸ Stejně jako v českém jazykovém prostředí je i v prostředí německém někdy jistota označována jako „kauce“ (*Kaution*).

²²⁹ LOOSCHELDERS, Dirk, op. cit., s. 197.

²³⁰ Úprava v občanském zákoníku proti tomu žádnou takovou povinnost pronajímateli nestanoví. Pronajímatel tak může mít peněžní prostředky jistotu tvořící uloženy nejen u peněžního ústavu, ale i například doma.

²³¹ SCHÖDELBAUEROVA, Pavla, op. cit., s. 128.

BGB dále stranám umožňuje, aby si ujednaly, že jistota může mít i jinou formu než formu peněžitou (§ 551 odst. 3 BGB). Literatura uvádí, že takovou jistotou může být i například ručení (*Bürgschaft*).²³²

V souvislosti s uložením jistoty pak BGB jako pravidlo stanoví, aby jak jistota v peněžité formě, tak jistota ve formě jiné než peněžité, byla uložena odděleně od majetku pronajímatele (*getrennt vom Vermögen des Vermieters*). Výnosy z jistoty plynoucí přitom náleží nájemci (§ 551 odst. 3 BGB).

V případě bydlení ve vysokoškolských kolejích a ubytovnách pro mládež (*Studenten- oder Jugendwohnheim*) pak BGB stanoví, že pronajímatel není povinen jistotu úročit (§ 551 odst. 3).

Po ukončení nájemního vztahu má nájemce právo na navrácení jistoty (*Rückzahlung der Kaution*). Judikatura ale nevyžaduje, aby se tak stalo při skončení nájmu, a přiznává pronajímateli přiměřenou lhůtu (zpravidla 3 až 6měsíční), během níž tento může rozhodnout o případné nutnosti tuto jistotu využít. Nárok na vyplacení jistoty je tak splatný teprve po uplynutí této lhůty.²³³

2.4. Užívání bytu

V této a čtyřech následujících kapitolách se budu zabývat otázkami, jež se zákonodárce rozhodl upravit v § 2255 až 2258 OZ, a to v rubrice označené jako „Práva a povinnosti stran“.

Stran užívání bytu občanský zákoník v § 2255 odst. 1 toliko stanoví, že „*Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.*“²³⁴

Vzhledem k formulaci uvedeného ustanovení se nabízí otázka, zda je jím vyjádřena povinnost, nebo spíše právo nájemce byt řádně užívat.

Hadamčík zastává názor, že se v uvedeném případě jedná jak o právo, tak o povinnost nájemce. Nebude-li totiž byt vůbec užíván, může to vést i ke vzniku škod. Tak by tomu mohlo být v případě, že se na potrubí objeví vada, nájemce se však z důvodu neužívání bytu o této vadě včas nedozví a dojde k vytopení tohoto či ostatních bytů v domě. S nepřítomností nájemce v bytě ostatně souvisí i jeho oznamovací povinnost dle § 2269 OZ.²³⁵

Křeček k citovanému ustanovení uvádí, že zákonodárce jeho prostřednictvím vyjádřil přednost smluveného užívání bytu před jeho užíváním v souladu s kolaudačním stavem bytu. Jak ale připomíná, nestává se příliš často, že strany učiní součástí nájemní smlouvy i ujednání týkající

²³² SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 843.

²³³ LOOSCHELDERS, Dirk, op. cit., s. 197.

²³⁴ I německá právní úprava vychází z toho, že nájemce musí předmět nájmu užívat v souladu s nájemní smlouvou (*vertragsgemäßer Gebrauch*). Obsah a meze tohoto užívání se přitom řídí zejména ujednáním stran. Zohlednit lze však i pravidla obsažená v domovním řádu (*Hausordnung*) – to ovšem jen tehdy, bude-li tento platně pojat do nájemní smlouvy (LOOSCHELDERS, Dirk, op. cit., s. 189.).

²³⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 74.

se například způsobu a rozsahu užívání v bytě se nacházejících místnostech. Strany si tak mohou kupříkladu ujednat, kterou z místností v bytě bude nájemce užívat ke spaní, kterou k vaření apod. Nutno však dodat, že užívání bytu nájemcem musí být v souladu nejen s nájemní smlouvou, nýbrž i s obecně závaznými právními předpisy. Ujednání v nájemní smlouvě se též nesmí přičít dobrým mravům (§ 580 odst. 1 OZ).²³⁶

Hulmák s Kabelkovou citované ustanovení chápou jako vyjádření péče řádného hospodáře ve smyslu § 2213 OZ. Zdůrazňují přitom, že nejde jen o plnění povinností, jež jsou výslovně obsaženy v nájemní smlouvě, nýbrž též o plnění jiných povinností vznikajících na jejím základě. Obecně lze říci, že poruší-li nájemce povinnost obsaženou v nájemní smlouvě, bude tím naplněna skutková podstata podle § 2913 odst. 1 OZ²³⁷. Porušení povinnosti nájemcem však může též otevřít prostor pro aplikaci jiných „sankčních“ ustanovení – jako např. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ²³⁸, jež upravuje jeden z výpovědních důvodů svěřících pronajímateli.²³⁹

2.5. Práce či podnikání v bytě

Současný občanský zákoník výkon práce či podnikatelské činnosti v bytě zásadně připouští – stanoví pro něj však v § 2255 odst. 2 určité podmínky: „*Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.*“

Je jistě správně, že se zákonodárce v občanském zákoníku rozhodl pro explicitní vyjádření tohoto důležitého práva nájemce, když toto právo nájemce bylo za předešlé právní úpravy dovozováno toliko judikatorně.²⁴⁰ Jak připomíná Křeček, způsob života nájemců je s výkonem práce neoddelitelně spjat, a není proto důvod, aby to, co je se životy nájemců neoddelitelně spojeno, nebylo možné uskutečňovat i v bytě.²⁴¹

To, zda se bude v konkrétním případě jednat o výkon práce či podnikatelské činnosti ještě vyhovující shora uvedenému ustanovení, je odvislé od míry zatížení, jež tento výkon práce či podnikání způsobí.

²³⁶ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 56–57.

²³⁷ „*Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.*“

²³⁸ „*Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (...)*“

²³⁹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 391–392.

²⁴⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008: „*Neplyne-li z nájemní smlouvy něco jiného, může osoba oprávněná k užívání bytu provozovat v bytě i bez vlastníkovou souhlasu výdělečnou činnost, neobtěžuje-li vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou mírou a byt stále převážně slouží k bydlení.*“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1218.)

²⁴¹ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 59.

Důvodová zpráva příkladmo uvádí, že takovým dovoleným výkonem výtěžné činnosti by mohl být výkon tzv. svobodných povolání či jiných povolání majících tvůrčí povahu (např. autoři). Výslovně pak vylučuje kupř. provoz advokátní kanceláře či exekutorského úřadu.²⁴²

Dle mého názoru důvodová zpráva příliš dobrou představu o tom, jaké pracovní či podnikatelské činnosti lze považovat ještě za dovolené a jaké již nikoliv, nepodává.

Jak k tomu uvádí Křeček, tzv. svobodná povolání nebudou jistě častým případem výkonu pracovní či podnikatelské činnosti v bytě nájemce. Přikláním se tak k jeho názoru, že by uvedené ustanovení mělo být vykládáno extenzivněji, než jak jej chápe důvodová zpráva.²⁴³

Vzhledem k tomu, že se v současné době v důsledku pandemie koronaviru ještě významněji rozšířil fenomén tzv. home officu, tedy práce z domu, lze si položit otázku, která forma tzv. home officu by mohla ust. § 2255 odst. 2 OZ hovět, a která již nikoliv.

Podle mého názoru jistě nebude působit zvýšené zatížení bytu nebo domu pracovní činnost nájemce spočívající v typicky kancelářské činnosti – tedy pokud bude nájemce pracovat na počítači, pracovat s dokumenty jak v tištěné, tak elektronické podobě, příp. též vyřizovat určité telefonní hovory. V tomto případě tak dle mého názoru nelze hovořit ani o „zatížení“, natož o „zvýšeném zatížení“, jež by taková pracovní činnost nájemce bytu způsobovala.

Jinak by ovšem bylo možno nahlížet na práci z domu, jež by spočívala ve výkonu kadeřnické činnosti nájemcem. V tomto případě je pravděpodobné, že by neustálé příchody a odchody zákazníků, případně puštěná hudba v bytě a další činnosti s výkonem tohoto povolání souvisící již zvýšené zatížení pro byt či dům představovat mohly – nehledě na otázku souladu takové činnosti s veřejnoprávními předpisy.

Ačkoliv to zákon explicitně nestanoví, lze dovodit, že nájemce může pracovní či podnikatelskou činnost realizovat ve dvou „režimech“, přičemž z každého z nich pro nájemce plynou rozdílné důsledky.

Prvním případem je situace, kdy byl byt přenechán k užívání primárně za účelem bydlení, přičemž práci či podnikání v bytě lze označit jen za vedlejší nájemcovu činnost, jež se bude uskutečňovat v mezích zákonodárcem nastavených v ust. § 2255 odst. 2 OZ. V tomto případě tak bude nájemce v bytě zejména bydlet, ale může zde případně i pracovat či podnikat. Na takový

²⁴² ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 858.

²⁴³ KŘEČEK, Stanislav. Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech. *Bulletin advokacie* [online]. Praha: Česká advokátní komora, 20. 10. 2015n. l., 2015(10), 56 [cit. 2021-04-19]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_10_2015_web.pdf (Opětovnou citaci tohoto článku dále uvádím v tomto znění: KŘEČEK, Stanislav, *Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech*, op. cit., číslo příslušné strany.)

nájem pak budou v plném rozsahu dopadat zvláštní (ochranná) ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 an. OZ).²⁴⁴

Jak ale plyne z ust. § 2235 odst. 1 OZ²⁴⁵, nemusí být byt přenechán nájemci jen k zajištění jeho bytových potřeb či bytových potřeb členů jeho domácnosti, ale též za účelem jiným, jímž může být právě výkon pracovní či podnikatelské činnosti. Bude-li byt přenechán i k jiným účelům než k účelu bydlení, nájemce zde bydlet nemusí a dle Křečka by ani neměl. Dle jeho názoru se pak ale na takový nájem nebudou vztahovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu, neboť ta tu jsou toliko pro ochranu slabší strany práva a ochranu bydlení jakožto jednoho ze sociálních práv. Autor tak nevidí žádný důvod pro to, aby byla zvláštní ochrana poskytována též nájemci, jenž byt neužívá primárně za účelem bydlení. Uvedený závěr se dle jeho názoru prosadí i navzdory skutečnosti, že ust. § 2235 odst. 2 OZ vylučuje aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, jen pokud jde o přenechání bytu k „rekreaci“ či „jinému zjevně krátkodobému účelu“. Na nájem, jehož primárním účelem není bydlení, pak bude nutné aplikovat obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 až 2234 OZ).²⁴⁶

Z hlediska ochrany nájemce jakožto slabší strany je též důležité zmínit, že právo nájemce v bytě pracovat či podnikat nelze ujednáním stran vyloučit. Učiní-li strany takové ujednání přesto součástí nájemní smlouvy, bude se jednat o zakázané ujednání, k němuž nebude přihlíženo.²⁴⁷

Je zřejmé, že otázka práce či podnikání v bytě není jen otázkou předpisů soukromého práva, nýbrž se i velmi dotýká předpisů práva veřejného.

Z veřejnoprávních předpisů lze zmínit stavební zákon, jehož § 126 odst. 1 zakazuje, aby byla stavba užívána k jinému účelu, než jaký plyne z kolaudačního rozhodnutí, oznámení o užívání stavby, kolaudačního souhlasu, příp. z povolení stavby.

Totéž ustanovení pak v odst. 2 stanoví, že „*Změna v účelu užívání stavby (...) je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu.*“

V souladu se shora citovaným ustanovením by tak mělo zásadně platit, že bude-li někdo chtít užívat stavbu k jinému účelu než k účelu vymezenému např. v kolaudačním rozhodnutí, musí proběhnout tzv. rekolaudace. Bude-li se přidržovat uvedeného závěru, pak by to znamenalo, že pokud bude někdo chtít užívat byt i k výkonu pracovní či podnikatelské činnosti, měl by takový byt být rekolaudován.

²⁴⁴ Ibid., s. 57.

²⁴⁵ Srov. znění § 2235 odst. 1 *in principio*: „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům (...)“

²⁴⁶ KŘEČEK, Stanislav, *Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech*, op. cit., s. 56–57.

²⁴⁷ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 59.

Judikatura se však s uvedeným závěrem zcela neztotožňuje, když k tomu mj. uvádí: „*Není tedy nutné, aby schválení stavebního úřadu podléhala každá, byť sebemenší změna v užívání stavby, při níž prakticky nedochází k žádným stavebním zásahům (změna hračkářství na květinářství, změna knihkupectví na galanterii apod.). Naproti tomu však změny v užívání stavby, k nimž z povahy věci nemůže dojít bez provedení zásadních stavebních úprav, schválení stavebního úřadu podléhají.*“²⁴⁸

Křeček na základě uvedeného dovozuje, že pokud bude byt užíván i za účelem bydlení, přičemž současně nebude pro realizaci podnikání v něm uskutečňovaného třeba zvláštních stavebních úprav, neztratí byt charakter bytu jen tím, že je v něm provozována podnikatelská činnost. Nutná tak zásadně nebude ani rekolaudace bytu ve smyslu shora citovaného ustanovení.²⁴⁹

Odlíšně je ovšem třeba nahlížet na případ, kdy bude byt přenechán nájemci nikoliv za účelem bydlení, nýbrž za účelem výkonu pracovní či podnikatelské činnosti. V tomto případě je dle názoru citovaného autora výkon takové činnosti ve zřejmém rozporu s ust. § 126 stavebního zákona. Předmětný prostor byl totiž určen k účelu bydlení, k němuž však užíván není. Navzdory uvedenému však autor i v tomto případě akcentuje zásadu smluvní volnosti stran nájemní smlouvy a rekolaudace (bude-li zachován stavebnětechnický stav nemovitosti a nebude-li tento stav vyžadovat žádných změn) dle jeho názoru není nutná.²⁵⁰

2.6. Pořádek v domě

Pokud jde o povinnost pronajímatele týkající se udržování pořádku v domě, vymezuje tuto občanský zákoník poměrně obecně v § 2256 odst. 1 takto: „*Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.*“

Vzhledem k tomu, že zákonodárce při vymezení uvedené povinnosti pronajímatele nebyl vůbec konkrétní a užívá neurčitých právních pojmů²⁵¹ jako „náležitý pořádek“ či „místní poměry“, je dle mého názoru zejména rolí judikatury, aby tyto neurčité právní pojmy naplnila konkrétním obsahem.

Zaměřím-li se nejprve na pojem „náležitého pořádku“, ztotožňuji se s názorem Křečka, který uvádí, že to, zda pořádek v domě lze označit jako náležitý, je věcí subjektivního posouzení nájemce.²⁵² Je totiž pochopitelné, že každý nájemce chápe kategorii „náležitého pořádku“ jinak.

²⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. října 2012, sp. zn. 28 Cdo 1589/2012

²⁴⁹ KŘEČEK, Stanislav, *Podnikání v bytě* (§ 2255 odst. 2 o. z.) v *souvislostech*, op. cit., s. 58.

²⁵⁰ *Ibid.*, s. 58.

²⁵¹ Srov. definici neurčitých právních pojmů, již podal Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. července 2005, sp. zn. 5 Afs 151/2004-73: „*Neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat; jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy.*“

²⁵² KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 60.

Co pro jednoho nájemce bude, jde-li o náležitý pořádek v domě, akceptovatelné, může být pro jiného nájemce již za hranicí přijatelnosti.

Pokud jde o kategorii „místních poměrů“, je třeba jí rozumět tak, že jiné místní poměry budou zavedeny v domě disponujícím mnoha byty, jiné pak v domě s jen několika nájemními byty.²⁵³

Důležitou je též otázka obsahu povinnosti pronajímatele udržovat náležitý pořádek v domě – tedy jaké konkrétní povinnosti pro pronajímatele z uvedeného ustanovení plynou.

Udržováním náležitého pořádku je myšleno především dodržování zvláštních předpisů z oblasti veřejného práva, jež se týkají bezpečnosti a ochrany života a zdraví osob. Zde lze uvést kupříkladu předpisy o požární bezpečnosti²⁵⁴, jimiž se mj. zakazuje skladování nábytku na chodbě domu. Kromě dodržování zvláštních veřejnoprávních předpisů sem lze dále zařadit povinnost pronajímatele dohlížet na to, aby nájemci svým chováním neobtěžovali jiné nájemce (např. podnikáním).²⁵⁵

Do rámce povinnosti pronajímatele udržovat v domě náležitý pořádek samozřejmě nespadá jen výše uvedené, nýbrž jde o celý komplex opatření pronajímatele, jímž tento zajistí nájemci nerušené užívání jeho bytu.²⁵⁶

Jak plyne z již uvedeného, protipólem povinnosti pronajímatele udržovat náležitý pořádek v domě je právo nájemce byt užívat, resp. jeho právo nebýt v tomto užívání rušen²⁵⁷ nad míru přiměřenou poměrům.²⁵⁸

V této souvislosti se nabízí velmi praktická otázka, a sice – jak má nájemce postupovat, bude-li toto jeho právo rušeno.

Nájemci se v takovém případě skýtají dvě možnosti – buď se může domáhat svého práva sám (viz další odstavec), anebo prostřednictvím pronajímatele, jehož může žádat, aby splnil svou povinnost udržovat náležitý pořádek v domě.²⁵⁹

Bude-li se chtít domáhat ochrany nájemce sám, může využít tzv. negatorní (zápůrčí) žaloby²⁶⁰. Použití této žaloby totiž zákonodárce nevyhradil toliko pro vlastníka a držitele, nýbrž ji

²⁵³ Ibid., s. 61.

²⁵⁴ Srov. např. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

²⁵⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1219.

²⁵⁶ Ibid., s. 1219.

²⁵⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005: „Pronajímatel je povinen (...) zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, mj. tedy zajistit, aby užívání bytu nebylo rušeno nepřiměřeným hlukem.“ (LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra, op. cit., s. 195.)

²⁵⁸ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 75.

²⁵⁹ Ibid., s. 75.

²⁶⁰ Srov. ust. § 1042 OZ: „Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.“

může využít též detentor²⁶¹. Musí jít ale o detentora oprávněného, poctivého, jenž je oprávněn mít věc u sebe na základě (nějakého) závazkového (obligačního) titulu. Za takového detentora lze jistě považovat takového nájemce, který je oprávněn byt užívat na základě nájemní smlouvy. Z ust. § 1044 OZ pak plyne zásadní skutečnost, a sice že oprávněný detentor (roz. oprávněný nájemce) uplatňuje právo náležející vlastníku prostřednictvím negatorní žaloby vlastním jménem (*suo nomine*) a pro sebe.²⁶²

To, že se může nájemce domáhat ochrany sám, pak plyne výslovně i z ust. § 2211 OZ, jež stanoví, že „*Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.*“

K témuž závěru pak dospěla i starší judikatura: „*Dovolací soud je toho názoru, že vedle ochrany práva nájemce bytu, poskytované mu v rámci právního vztahu nájmu bytu (§ 687 odst. 1 obč. zák.) je nutno – v souladu s názory zastávanými v právní teorii a praxi (...) – připustit, že nájemce se může též domáhat ochrany přímo vůči nájemcům jiných bytů v domě, a to prostřednictvím ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák., které lze analogicky (§ 853 obč. zák.) aplikovat i ve vztazích mezi osobami, které nejsou vlastníky věci, ale jejich nájemci.*“²⁶³

Obsahem ust. § 2256 OZ však není toliko shora rozvedená povinnost pronajímatele, ale toto ustanovení zakládá v odstavci druhém též povinnosti nájemce: „*Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.*“

Vzhledem k tomu, že v bytovém domě dochází ke střetu zájmů různých uživatelů (uživatelů starších a mladších, uživatelů původních a nově se přistěhovavších aj.), je nutné, aby existovala určitá pravidla chování, jež budou vztahy mezi těmito uživateli navzájem regulovat. Tato pravidla mohou a často bývají vyjádřena formou nejrůznějších domovních řádů, jejichž obsah může být velmi různorodý. V domovních řádech tak mohou být upravena kupříkladu pravidla týkající se úklidu společných částí domu či pravidla týkající se dodržování nočního klidu.²⁶⁴

Pokud jde o otázku závaznosti pravidel v domovních řádech obsažených, budou tato závazná v případě, že se stala součástí nájemní smlouvy. Jednotlivá pravidla, jež jsou v domovních řádech obsažena, mohou nabýt závazného charakteru též jako pravidla obvyklá pro chování v domě nebo jako rozumné pokyny pronajímatele ve smyslu cit. § 2256 OZ.²⁶⁵

²⁶¹ A to na základě ust. § 1044 OZ.

²⁶² DVOŘÁK, Jan, JIŘÍ ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 119–120. ISBN 978-80-7478-935-9.

²⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005

²⁶⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 393.

²⁶⁵ *Ibid.*, s. 393.

Závěrem se ještě vyjádřím k otázce rozumných pokynů pronajímatele týkajících se zachování náležitého pořádku v domě.

Křeček uvádí, že to, zda jde v konkrétním případě o „rozumný“ pokyn pronajímatele, musí být posuzována objektivně. Měřítkem „rozumnosti“ pokynu tak nemůže být (subjektivní) názor pronajímatele. Pokyny pronajímatele mohou přitom být jak přechodného, tak trvalejšího charakteru. Jako příklad rozumného pokynu pronajímatele pak uvádí požadavek pronajímatele na kontrolu bytu.²⁶⁶

Jde-li o otázku závaznosti pokynů pronajímatele, jež lze považovat za rozumné, nejsou takové pokyny právně vynutitelné. Právně vynutitelné by byly ovšem v případě, že by jejich prostřednictvím docházelo k reprodukci textu zákona nebo pokud by upozorňovaly na jednotlivá ustanovení zákona či před porušením zákona varovaly.²⁶⁷

Dle Janouškové pak budou rozumné pokyny pronajímatele – kromě shora uvedených případů – vynutitelné též tehdy, promítnou-li je strany do smluvního ujednání.²⁶⁸

Skutečnost, že nejsou pokyny pronajímatele právně vynutitelné, však nelze chápat tak, že z nerespektování takových pokynů nebudou pro nájemce plynout žádné (negativní) důsledky.

Křeček například připouští, že dosáhne-li nerespektování rozumných pokynů pronajímatele výrazné intenzity, bylo by možné uvažovat o výpovědním důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ²⁶⁹.²⁷⁰

To, že jsou poměry v domě regulovány nejen právními předpisy, nýbrž i prostřednictvím pravidel vtělených například do zmíněných domovních řádů, považuji za správné. Nájemci v domě tvoří určité společenství osob, přičemž každé takové společenství vykazuje různá specifika. Co je totiž pravidlem obvyklým v jednom domě, nemusí být pravidlem obvyklým v domě jiném. Stejně tak možnost pronajímatele udělovat nájemci rozumné pokyny pro zachování náležitého pořádku v domě má dle mého názoru velký význam. Někdy je totiž nutné na nastalou situaci reagovat bezprostředně. Tak tomu bude například v případě naléhavé opravy rozvodů vody; tehdy si lze představit pokyn pronajímatele, jímž bude regulován pohyb osob v tom patře domu, kde bude oprava, příp. stavební práce probíhat.

²⁶⁶ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 62–63.

²⁶⁷ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 858.

²⁶⁸ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2281.

²⁶⁹ „Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, (...) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.“

²⁷⁰ KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie* [online]. Praha: Česká advokátní komora, 2014, 2014(5), 19 [cit. 2021-4-24]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf

2.7. Udržování bytu a domu

Povinnost udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání plyne pro pronajímatele z ust. § 2257 odst. 1 OZ.

V případě, kdy dojde k poškození bytu či domu či k jiné vadě, jež činí užívání bytu nájemcem obtížnějším či dokonce nemožným, bude osobou odpovědnou za odstranění takové vady zejména pronajímatel.²⁷¹

Na první pohled by se mohlo zdát, že uvedené ustanovení upravuje povinnost pronajímatele udržovat byt a dům ve stavu způsobilém k užívání toliko po stránce technické. Tak tomu ale není. Pronajímatel je totiž povinen udržovat byt a dům i po stránce právní. Příkladem budiž pronajímatelova povinnost zajistit právním předpisem vyžadované pravidelné revize komínů.²⁷²

Vadou, kterou je pronajímatel rovněž povinen odstranit, je též vada spočívající v přerušení dodávky plnění, jež jsou užíváním bytu spojena.²⁷³ Pronajímatel tak zejména musí uzavřít smlouvy s dodavateli, jakož i udržovat odběrná zařízení v provozuschopném stavu.²⁷⁴

V odstavci druhém § 2257 OZ pak zákonodárce rozsah pronajímatelovy povinnosti stanovené v odstavci prvním citovaného ustanovení zúžil, když z této jeho povinnosti vyňal provádění a hrazení běžné údržby a drobných oprav s užíváním bytu souvisejících.

Běžnou údržbu a drobné opravy, jež s užíváním bytu souvisejí, tak neprovádí a nehradí pronajímatel, nýbrž nájemce.

Od tohoto pravidla se lze odchýlit – ovšem toliko ve prospěch nájemce. Strany si tak mohou dohodnout, že i běžnou údržbu a drobné opravy bude provádět a hradit pronajímatel.²⁷⁵

Co lze rozumět „běžnou údržbou“ a „drobnými opravami“, občanský zákoník nestanoví. Tyto pojmy však vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, jež nabylo účinnosti 1. ledna 2016. Nařízení se však použije jen v případě, nevymezí-li si strany pojmy „běžná údržba“ a „drobné opravy“ ve smlouvě.²⁷⁶

²⁷¹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 76.

²⁷² BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1221.

²⁷³ Z dostupné rozsáhlé judikatury srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2012, sp. zn. 26 Cdo 62/2010: „Udržovat zařízení umožňující dodávku elektřiny a odstraňovat závady znemožňující nájemci bytu, aby odebíral plyn, je povinností pronajímatele.“ (LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra, op. cit., s. 201.)

²⁷⁴ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 76.

²⁷⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1222.

²⁷⁶ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2281.

Podle § 2 citovaného nařízení se „běžnou údržbou“ rozumí „(...) *udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu.*“ Jedná se například o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlah, obklady stěn či čištění zanesených odpadů.²⁷⁷

V odst. 3 citovaného nařízení pak zákonodárce vymezil pojem „drobné opravy bytu“: „*Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.*“

Podle věcného vymezení jsou za drobné opravy považovány např. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy jednotlivých částí dveří, oken a klik, výměny zámků, opravy rolet a žaluzií, opravy a výměny vypínačů, zásuvek či zvonků; dále též opravy vodovodních výtoků, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, kuchyňských sporáků či kuchyňských linek (§ 4 cit. nařízení).

Podle výše nákladu se pak dále za drobné opravy považují též opravy, jež nejsou uvedeny v § 4 cit. nařízení (viz výše), nepřesáhne-li náklad na jednu opravu částku 1 000 Kč (§ 5 cit. nařízení).

Chválím záměr vlády vymezit opět pojmy „běžná údržba bytu“ a „drobné opravy bytu“, neboť jistě není běžnou praxí smluvních stran, že by si tyto pojmy smluvně definovaly. Vymezení těchto pojmů prostřednictvím vládního nařízení přispívá dle mého názoru k právní jistotě – a to jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. V neposlední řadě je vymezení těchto pojmů důležité též pro soudy, neboť to budou právě ony, které budou spory mezi nájemci a pronajímateli rozhodovat.

V této souvislosti ještě zmíním, že v období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2015 uvedené pojmy vymezeny nebyly – a to ani na úrovni zákona, ani na úrovni podzákoného předpisu.

K tomu, jakým způsobem řešit chybějící právní úpravu, bylo dne 14. ledna 2014 vydáno výkladové stanovisko, v něm bylo konstatováno, že „*Budou-li i nadále po 1. lednu 2014 strany odkazovat ve smlouvě o nájmu bytu na § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ, je nutné obsah zrušeného nařízení vlády vykládat jako součást smluvních ujednání;. Nebude-li smlouva na tato ustanovení zrušeného nařízení odkazovat, bude i nadále možné od 1. ledna 2014 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ, zohledňovat jako tzv. soft law. Bude záležet jen na soudu, který pro případ konkrétního sporu posoudí, zda běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu je povinen provést na svůj náklad nájemce (§ 2257 odst. 2 NOZ), nebo*

²⁷⁷ Viz též § 2 cit. nařízení

už půjde o povinnost pronajímatele (§ 2257 odst. 1 NOZ); zmíněné zrušené nařízení vlády mu k tomu může být ideovým vodítkem.²⁷⁸

Dle shora citovaného výkladového stanoviska tak bylo v uvedeném období možno i nadále vycházet z nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, jež bylo platné a účinné do 31. 12. 2013. Použití jej přitom bylo možné ve dvou režimech – buď se stalo závazným v celém svém rozsahu tím, že jej strany odkazem na jeho znění učinily obsahem smlouvy, nebo k němu mohlo být přihlíženo jako k souboru právně nezávazných pravidel.

Německá právní úprava vychází z podobných východisek jako úprava česká. Z ust. § 535 odst. 1 věty druhé BGB plyne mj. povinnost pronajímatele udržovat předmět nájmu ve stavu vhodném k užívání v souladu se smlouvou (*Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand*).

Na základě této jeho povinnosti je pronajímatel povinen zdržet se rušení nájemce v užívání předmětu nájmu. Dále musí odvrátit případné rušení nájemcova užívacího práva ze strany třetích osob (např. pokud tyto budou rušit nájemce nepřiměřeným hlukem). Konečně je obsahem povinnosti pronajímatele též kontrola toho, zda pronajatá věc nevykazuje vady. Pokud se tedy na předmětu nájmu vyskytnou vady, za něž nájemce neodpovídá, je povinností pronajímatele tyto odstranit – teorie tuto povinnost pronajímatele označuje jako *Instandsetzungspflicht* (tedy povinnost uvedení do řádného stavu).²⁷⁹

Nárok nájemce plynoucí z povinnosti pronajímatele udržovat předmět nájmu ve stavu vhodném k užívání nepodléhá promlčení (*uverjährbarer Anspruch*). Jedná se totiž o závazek trvalého charakteru, který se pojmově nemůže promlčet, neboť se neustále obnovuje.²⁸⁰

Pokud jde o drobné opravy (*Kleinreparaturen*), vznikne nájemci povinnost nést náklady v případě, že se k tomu zaváže v nájemní smlouvě, a to vždy jen v omezeném rozsahu. V případě adhezních smluv (*Formularverträge*) musí být takové přenesení nákladů omezeno věcně, jakož i částkou. Přitom je nutno v takovém případě uvést horní hranici jak pro jednotlivý případ, tak celkově pro určité časové období.²⁸¹

²⁷⁸ Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v NOZ [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2014 [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-15.pdf>

²⁷⁹ SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 818–819.

²⁸⁰ JACOBY, Florian, Michael VON HINDEN a Jan KROPHOLLER. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. 16., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG, 2018, s. 334–335. ISBN 978 3 406 71267 8.

²⁸¹ SCHULZE, Reiner et al., op. cit., s. 820.

2.8. Chov zvířete v bytě

Na rozdíl od předchozí právní úpravy zakotvuje občanský zákoník právo nájemce chovat v bytě zvíře výslovně – a to v ust. § 2258, když stanoví: „*Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.*“

V souvislosti s citovaným ustanovením se nabízí hned několik praktických otázek: Může pronajímatel právo nájemce chovat v bytě zvíře smluvním ujednáním zcela vyloučit? Jestliže pronajímatel právo nájemce chovat v bytě zvíře zcela vyloučit nemůže, může chov zvířete nájemci alespoň v určitých případech zakázat? Používá-li zákon slova „právo chovat v bytě zvíře“, která zvířata lze pod toto ustanovení podřadit? Je totiž jisté rozdíl, chová-li nájemce v bytě akvariijní rybičky, nebo několik velkých psů.

Pokud jde o otázku všeobecného zákazu chovu zvířete v bytě, panuje v právní teorii shoda – takový zákaz chovu zvířete v bytě není přípustný. Jednalo by se o ujednání, jež zkracuje nájemcova práva, k němuž by nebylo možno ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ přihlížet.²⁸²

Učiní-li pronajímatel navzdory uvedenému zákazu takové ujednání součástí nájemní smlouvy, pak půjde, jak jsem již uvedl, o toliko zdánlivé ujednání. Z toho plyne, že se pronajímatel splnění takového ujednání nemůže domáhat ani soudně, ani nemůže na jeho základě dojít k postihu nájemce jiným způsobem (např. tak, že by nájemci na jeho podkladě byl nájem vypovězen).²⁸³

To, že o nemožnosti všeobecného zákazu chovu zvířat v bytě není pochyb, však neznamená, že v praxi se taková ujednání v nájemních smlouvách nevyskytují. Sám jsem se ve své právní praxi s takovými ujednáními setkal. Častým problémem ovšem je, že ani samotní nájemci mnohokrát neví, že se ujednáním nájemní smlouvy obsahujícím všeobecný zákaz chovu zvířat v bytě nemusí vůbec řídit a ani z něj pro ně nemohou plynout žádné (negativní) důsledky.

Z uvedených závěrů však nelze zároveň dovozovat, že každý chov zvířete v bytě bude dovolený. Ostatně samo ust. § 2258 OZ stanoví pro chov zvířete v bytě limity – chov nesmí působit pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

Pro zodpovězení otázky, zda jde v konkrétním případě o dovolený či zakázaný chov zvířete v bytě, jsou relevantní pojmy „poměry v domě“ a „nepřiměřené obtíže“.

Pokud jde o poměry v domě, je nutné zkoumat konkrétní poměry v domě, a to v daném místě a čase. Poměry v domě jsou pak určovány např. umístěním domu (zda jde o místo hustě

²⁸² Srov. např. BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 20; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1224; SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 77.

²⁸³ BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 20.

osídlené či o místo takřka neobydlené), typem bydlení (zda je předmětem nájmu rodinný či bytový dům), velikostí, vybavením a stavem bytu (zda jde o byt spíše starší či zcela nový). Dále je nutno přihlídnout k tomu, jaké osoby dům obývají (zda zde bydlí starší lidé či naopak rodiny s dětmi) či jaká pravidla pro chov zvířat se v domě vytvořila apod.²⁸⁴

Obtížemi, jež jsou s chovem zvířat spojeny, mohou být dle Bezoušky kupříkladu hluk, zápach či riziko úniku zvířete.²⁸⁵ Hadamčík pak za takovou obtíž považuje i nepřiměřený strach ostatních nájemců.²⁸⁶ Opět je však nutno diferencovat – jistě bude rozdíl v hluku spočívajícím v celodenním vytí psa v bytě a v hluku způsobeném občasným štěkotem psa při příchodu nájemce do bytu.²⁸⁷

Jak připomíná Křeček, pojem obtíží spojených s chovem zvířat je nutno vykládat objektivně. Za obtíž tak nelze považovat, pokud se dané zvíře některému z nájemců (subjektivně) nelíbí.²⁸⁸

Co se týče možnosti vymežit zakázaná zvířata v nájemní smlouvě, není podle Bezoušky důvodu takové konkretizaci bránit. Musela by zde však být vysoká pravděpodobnost, že chov daného zvířete bude působit pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Zakáže-li tak pronajímatel nájemci chovat v bytě zvířata nebezpečná a jedovatá, nedostává se dle citovaného autora takový zákaz do rozporu s ust. § 2258 OZ. Za nebezpečné a jedovaté zvíře by bylo určitě možné považovat např. jedovatého hada, přičemž s rizikem jeho úniku je spojeno nebezpečí nejen pro samotného nájemce, nýbrž i pro ostatní obyvatele domu. Naopak u menších zvířat, která nelze považovat za nebezpečná a která jsou nadto chována například v kleci (jako např. křeček či morče) nelze o zákazu chovu ze strany pronajímatele uvažovat.²⁸⁹

Jde-li o otázku obsahu pojmu „zvíře“, chápe Křeček tento pojem velmi široce, když uvádí, že za zvíře lze považovat kupř. akvarijní rybičky, křečka, mývala či pumu.²⁹⁰ Názoru citovaného autora lze přisvědčit, neboť spektrum zvířat, jež jsou v bytech chována, bývá skutečně široké. Zároveň už ani neplatí to, že jsou v bytech chována toliko běžná zvířata – jako je pes či kočka. Stále častěji jsou totiž chována i zvířata, jejichž chov v bytě by si dříve dokázal představit jen málokdo (např. miniprasátko).

²⁸⁴ Ibid., s. 21.

²⁸⁵ Ibid., s. 21.

²⁸⁶ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 78.

²⁸⁷ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 66.

²⁸⁸ Ibid., s. 65.

²⁸⁹ BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 21.

²⁹⁰ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 65.

Konečně upravuje zákon v ustanovení § 2258 i náhradu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu. Jak plyne z dikce citovaného ustanovení, povinnost nést zvýšené náklady na údržbu společných částí domu vznikne nájemci jen v případě, že takové náklady chov zvířete skutečně vyvolá.²⁹¹ Ne každý chov zvířete s sebou totiž nese zvýšené náklady na údržbu společných částí domu. Některá zvířata pak potřebu nákladů na údržbu společných částí domu nevyvolají vůbec.

Dle Křečka v případě těchto nákladů půjde zejména o náklady na úklid domu, ale vyloučit nelze ani náklady na opravu vymalování domu.²⁹²

Z judikatury k chovu zvířete v bytě se vztahující lze upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu, z něhož se podává, že „*Za hrubé porušení dobrých mravů v domě ... lze pokládat jen takové jednání nájemce, které se vztahuje k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt. Může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, ... neadekvátním chovem zvířat.*”²⁹³

Německý BGB právo nájemce chovat v bytě zvíře (*Haustierhaltung in Wohnräumen*) – na rozdíl od občanského zákoníku – *expressis verbis* neupravuje. Lze jej nicméně dovodit z jeho práva užívat předmět nájmu v souladu s (nájemní) smlouvou (§ 535 odst. 1 BGB).

Při posuzování otázky, zda je chov zvířete v konkrétním případě přípustný, je nutno vycházet primárně z ujednání stran v nájemní smlouvě. Při absenci takového ujednání se pak bude přípustnost chovu zvířete posuzovat s ohledem na zájmy nájemce a pronajímatele. Zohlední se přitom mj. zejména druh, velikost, chování a množství zvířat, dále pak druh, velikost, stav a poloha bytu a domu.²⁹⁴

Zásadně je tedy možné vyloučit možnost chovu zvířat v bytě individuálním ujednáním stran – toto se však nevztahuje na malá zvířata (*Kleintiere*), jejichž chov takto zakázat nelze. Bezvýjimečný zákaz chovu psů a koček, jež by byl součástí všeobecných obchodních podmínek (*AGB*), by pak byl neplatný. Choval-li nájemce zvířata v bytě, aniž by si předtím opatřil souhlas pronajímatele (v případech, kdy je výslovný souhlas nájemní smlouvou vyžadován) nebo docházelo-li již dříve k rušení, může pronajímatel souhlas s chovem odepřít nebo požadovat zdržení se dalšího takového chovu.²⁹⁵

²⁹¹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 399.

²⁹² KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 66.

²⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1224.

²⁹⁴ BASSENGE, Peter et al., op. cit., s. 777.

²⁹⁵ Ibid., s. 777–778.

Z literatury pak plyne, že zákaz chovu bojových psů (*Kampfhunde*) je přípustný. Naopak chov malých zvířat v uzavřených nádobách (jako je např. andulka či křeček) patří k právu nájemce předmět nájmu užívat a zákaz chovu takových zvířat ze strany pronajímatele nepřipadá do úvahy.²⁹⁶

V této souvislosti si dovoluji ještě upozornit na rozhodnutí Spolkového soudního dvora z roku 2007²⁹⁷, v němž tento posuzoval platnost následující doložky formulářové smlouvy o nájmu bytu: „*Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters.*“ (tedy: „*Každý chov zvířete, obzvláště psů a koček, s výjimkou okrasných ptáků a ryb, vyžaduje souhlas pronajímatele*“²⁹⁸).

Spolkový soudní dvůr v uvedeném případě dovedl neplatnost citované doložky, a to pro rozpor s § 307 odst. 1 větou první BGB, neboť nájemce v rozporu s požadavky poctivosti (*Gebote von Treu und Glauben*) nepřiměřeně znevýhodňuje.²⁹⁹

Nepřiměřené znevýhodnění nájemce pak plyne dle názoru citovaného soudu ze skutečnosti, že výjimka z požadavku souhlasu pronajímatele existuje jen pro okrasné ptáky a ryby – nikoliv však pro ostatní malá zvířata (jako např. křečky či želvy). Citovaný soud přitom dále zdůraznil, že nemůže obstát doložka, která chov domácích zvířat bezvýjimečně zakazuje. Je tomu tak proto, že takový (všeobecný) zákaz chovu zahrnuje též zvířata, jejichž přítomnost z povahy věci (jako tomu je v případě okrasných ryb v akváriu) nemůže mít na závazkové vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem žádný vliv. Tytéž závěry lze dle citovaného soudu vztáhnout i na předmětnou doložku, neboť jejím prostřednictvím je též vyjádřen všeobecný zákaz chovu zvířat – s výjimkou případů, kdy bude dán pronajímatelem souhlas.³⁰⁰

Lze tedy uzavřít, že citovanou doložku by bylo možno považovat za platnou jen v případě, že by se ona výjimka z nutnosti souhlasu pronajímatele s chovem vztahovala nejen na okrasné ptáky a ryby, nýbrž na všechna malá zvířata.³⁰¹

²⁹⁶ Ibid., s. 778.

²⁹⁷ Rozsudek BGH ze dne 14. listopadu 2007, sp. zn. VIII ZR 340/06

²⁹⁸ Vlastní překlad autora

²⁹⁹ Rozsudek BGH ze dne 14. listopadu 2007, sp. zn. VIII ZR 340/06

³⁰⁰ Ibid.

³⁰¹ Ibid.

2.9. Úpravy a jiné změny bytu nebo domu

2.9.1. Úpravy prováděné pronajímatelem

Problematikou úprav a jiných změn bytu nebo domu se občanský zákoník zabývá v ust. § 2259 an.

V ust. § 2259 občanský zákoník předpokládá, že k provedení úpravy bytu nebo domu, popř. jeho přestavby nebo jiné změny³⁰² se vyžaduje souhlas nájemce.

Zároveň zákon v témže ustanovení vypočítává tři případy, kdy takového souhlasu nájemce není třeba. Tak tomu bude, pokud:

1. se úpravou nesníží hodnota bydlení a současně ji lze provést bez většího nepohodlí pro nájemce;
2. se úprava provádí na příkaz orgánu veřejné moci;
3. hrozí přímo zvlášť závažná újma.

Prvý uváděný důvod je veden předpokladem, že pokud se úpravou bytu hodnota bydlení nesníží a současně tato úprava nezpůsobí ani výraznější nepohodlí nájemci, nemá nájemce důvod takové úpravě odporovat. Pokud by nájemce pronajímateli v provedení takové úpravy bránil, bylo by nutné, aby se pronajímatel svého práva úpravu provést domáhal soudně.³⁰³ Takové spory lze jistě očekávat, neboť tím, kdo bude dopady úprav na hodnotu bydlení a pohodlí nájemce (subjektivně) posuzovat, bude zejména nájemce.³⁰⁴ Soud přitom přihlédně mj. k „(...) *naléhavosti a významu úprav z hlediska stavebnětechnického nebo funkčního, zda zamýšlené úpravy se dotýkají jen pronajatého bytu nebo celé nemovitosti, jaké náklady ze strany pronajímatele si úpravy vyžádají, k předpokládanému rozsahu a době omezení nájemce v užívání bytu, ke zdravotnímu stavu a věku nájemce, zda se pronajímatel zavázal nájemci tyto náklady nahradit, jaké jsou vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem apod.*“³⁰⁵

Skutečnost, že soud musí při rozhodování o umožnění či neumožnění úprav brát zřetel na věk, resp. vysoký věk nájemce, Nejvyšší soud akcentoval v dalším ze svých rozhodnutí, když k tomu mj. uvedl, že „*okolnosti, které osoba relativně nízkého věku s dobrým zdravotním stavem vnímá jako běžnou součást života a překonává je bez potíží nebo jen s minimálními obtížemi, může*

³⁰² Občanský zákoník chápe pojem „změny bytu“ velmi široce, když za změnu domu nebo bytu je třeba považovat „*jakýkoliv zásah do bytu nebo domu, který není jeho údržbou nebo opravou.*“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1226.)

³⁰³ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 80.

³⁰⁴ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 69.

³⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 144.

osoba vyššího věku s podlomeným zdravím prožívat jako nepřekonatelné životní překážky a problémy.“³⁰⁶

Pokud jde o pojem „většího nepohodlí pro nájemce“, chápou jej Salač s Bajurou tak, že „větší nepohodlí pro nájemce“ zde bude zejména tehdy, bude-li nájemce nucen kvůli úpravám bytu byt vyklidit. „Snížením hodnoty bydlení“ pak citovaní autoři rozumí snížení kvality takového bydlení – tzn. že pro nájemce bude bydlení v bytě po jeho úpravě horší.³⁰⁷

Jak uvedeno výše, počítá dále zákonodárce se situací, kdy bude nutno úpravu provést, přikáže-li provedení takové úpravy orgán veřejné moci. V tomto případě půjde nejčastěji o rozhodnutí stavebního úřadu.³⁰⁸ Příkladem by mohla být situace, kdy stavební úřad nařídí úpravu bytu v případě havarijního stavu (§ 136 SZ).³⁰⁹

Konečně třetí důvod bude možné využít v případě „přímo hrozící zvlášť závažné újmy“, o níž bude možno hovořit v situaci bezprostředního ohrožení života, zdraví či majetku.³¹⁰ Křeček považuje za problematické, že v tomto případě není – na rozdíl od případu, kdy provedení úpravy přikázal orgán veřejné moci – k dispozici žádné rozhodnutí (např. stavebního úřadu). Pronajímatel je tak nucen posoudit existenci či neexistenci přímo hrozící zvlášť závažné újmy sám, přičemž by měl vzít do úvahy i případné důsledky, jež by pro něj mohly z nesprávného vyhodnocení situace plynout.³¹¹

To, že není v některých případech, kdy je nutné byt vyklidit, souhlasu nájemce s provedením úprav bytu třeba, však neznamená, že by s takovými úpravami pronajímatel mohl začít ihned, jakmile to uzná za vhodné. Jaké povinnosti musí pronajímatel před započítím s prováděním úprav bytu splnit, upravují ust. § 2260 a 2261 OZ.

Dle citovaných ustanovení stíhají pronajímatele před započítím s prováděním úprav následující povinnosti:

1. pronajímatel se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci v souvislosti s vyklizením bytu vzniknou;
2. pronajímatel zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu;

³⁰⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007

³⁰⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1226–1227.

³⁰⁸ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 80.

³⁰⁹ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2283.

³¹⁰ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1226.

³¹¹ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 69–70.

3. pronajímatel sdělí nájemci nejméně tři měsíce³¹² před zahájením prací alespoň povahu těchto prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích odmítnutí vyklizení;
4. zároveň se sdělením podle bodu 3 se pronajímatel zaváže k přiměřené náhradě účelných nákladů, které nájemci v souvislosti s vyklizením bytu vzniknou, a uvede, jakou zálohu na náhradu těchto nákladů nabízí.³¹³

V ust. § 2260 odst. 3 OZ pak zákon nájemci stanovuje lhůtu deseti dnů³¹⁴ (ode dne, kdy mu bylo plánované provedení úprav oznámeno) pro prohlášení, zda byt na požadovanou dobu vyklidí. Pro případ, kdy nájemce prohlásí, že byt na požadovanou dobu vyklidí, v uvedené lhůtě neučiní, konstruuje zákonodárce vyvratitelnou domněnku odmítnutí vyklizení bytu (§ 2260 odst. 3 OZ).

Účelnými náklady, jež nájemci v souvislosti s vyklizením bytu vzniknou, je nutno rozumět náklady, které by byl nájemce nemusel vynaložit, pokud by nebyl nucen se z bytu vystěhovat. Může jít kupříkladu o náklady na stěhování či zvýšené náklady na dojíždění do místa zaměstnání. Jde-li o nájemné, nebude mít nájemce na jeho náhradu zásadně právo. Uvažovat by bylo možno toliko o náhradě nájemného ve výši rozdílu mezi nájemným placeným v nájemcem na přechodnou dobu pronajatém bytě a nájemným placeným dříve v bytě vyklizeném. To ovšem jen za předpokladu, že by se nájemci nepodařilo opatřit si v dané oblasti bydlení za stejné či nižší nájemné. Přitom platí, že po dobu, kdy je byt vyklizen, není nájemce povinen nájemné ve vyklizeném bytě platit.³¹⁵

V případě, že nájemce byt odmítne vyklidit výslovně nebo pokud se uplatní vyvratitelná domněnka odmítnutí vyklizení dle § 2260 odst. 3 OZ, má pronajímatel právo navrhnout, aby o vyklizení bytu rozhodl soud (§ 2262 odst. 1 OZ).³¹⁶

Totéž ustanovení pak pronajímateli na podání návrhu soudu stanoví 10denní prekluzivní lhůtu³¹⁷, jež počne běžet dnem následujícím po dni, kdy nájemce vyklizení bytu odmítl.³¹⁸

Soud návrhu pronajímatele na vyklizení bytu vyhoví, pokud tento prokáže účelnost úpravy bytu, jakož i skutečnost, že takové vyklizení bytu je nezbytné (§ 2262 odst. 2 OZ).

³¹² Pokud je vyklizení bytu nutné nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí sdělit nájemci potřebné informace alespoň deset dnů před zahájením prací (§ 2261 OZ).

³¹³ Povinnosti dle bodu 3 a 4 musí pronajímatel splnit, nevylučují-li to okolnosti případu.

³¹⁴ Pokud je vyklizení bytu nutné nejdéle na dobu jednoho týdne, zkracuje se lhůta pro prohlášení nájemce na pět dnů (§ 2261 OZ).

³¹⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1228–1229.

³¹⁶ Ibid., s. 1231.

³¹⁷ Srov. znění ust. § 2262 odst. 1 části věty první za středníkem: „(...) nepodá-li však návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká.“

³¹⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1231.

Třebaže to zákon výslovně nestanoví, bude soud zkoumat zejména splnění podmínek pro vznik pronajímateleova práva požadovat vyklizení bytu. Tedy soud bude zkoumat, zda nájemce s úpravou bytu souhlasí; pokud tomu tak není, pak přezkoumá, zda jsou splněny podmínky obsažené v ust. § 2259 až 2261 OZ.³¹⁹

„Účelnost“ úpravy bytu pak musí být zkoumána zejména v souvislosti s ust. § 2259 OZ. Prokáže-li pronajímatel, že úpravu bytu je nutno provést na příkaz orgánu veřejné moci či hrozí-li přímo zvlášť závažná újma, diskrece soudu zde není žádná. Jde-li o prokazování toho, že úprava bytu nesníží hodnotu bydlení, přičemž ji lze provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebude takové posuzování zásadně možné, neboť „bez většího nepohodlí pro nájemce“ především značí, že není nezbytné byt vyklízet. Posuzovat účelnost úpravy bytu bude tak zejména možné v případě, kdy nájemce sice s úpravou bytu souhlasil, ale posléze odmítne byt vyklidit.³²⁰

Kromě rozhodování o vlastním návrhu pronajímatele, jímž tento požaduje vyklizení bytu nájemce, svěřuje ust. § 2262 odst. 2 OZ soudu právo rozhodnout též o uložení přiměřených omezení – a to jen za předpokladu, že taková omezení lze na stranách rozumně požadovat. Dle Křečka by se mohlo jednat například o stanovení doby, během níž mají či naopak nemají být stavební práce realizovány.³²¹

Konečně zákon stanoví, že předtím, než je o vyklizení bytu rozhodnuto, nelze (stavební) práce provést, ledaže by soud provádění prací povolil (§ 2262 odst. 2 OZ).

2.9.2. Úpravy prováděné nájemcem

Pokud jde o otázku možných úprav bytu, pamatuje občanský zákoník i na nájemce, když mu v souladu s ust. § 2263 OZ umožňuje, aby takovou úpravu provedl. K realizaci takové úpravy je však vždy nutný souhlas pronajímatele.

To, v jaké formě má být souhlas pronajímatele udělen, citované ustanovení nestanoví. Vyjít však lze z obecných ustanovení o nájmu, jež se použijí – při absenci speciální úpravy – subsidiárně. Aplikovat tak lze ust. § 2220 odst. 1 OZ, z něhož požadavek písemné formy souhlasu pronajímatele vyplývá. Nebude-li však požadavek písemné formy souhlasu dodržen, důsledkem nebude jeho neplatnost.³²²

Zajímavou se jeví otázka, zda pronajímatelem jednou udělený souhlas mohou „využít“ i případní noví nájemci bytu.

³¹⁹ Ibid., s. 1231.

³²⁰ Ibid., s. 1231–1232.

³²¹ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 75.

³²² JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2285.

Řešení této otázky nabídla již starší judikatura, když se vyslovila v neprospěch využití takového souhlasu novými nájemci: „*Přitom souhlas pronajímatele (...) je sice třeba chápat jako souhlas se změnou v bytě, avšak nelze opomenout, že jde současně o souhlas pro konkrétního nájemce bytu. Pronajímateli nelze totiž vzhledem k jeho právnímu postavení upřít právo, aby konkrétnímu nájemci z nejrůznějších důvodů požadovaný souhlas odmítl udělit.*“³²³

Z hlediska ochrany nájemce je velmi důležitým právo nájemce navrhnout soudu, aby pronajímatelův souhlas nahradil svým rozhodnutím. Této možnosti však nemůže využít každý nájemce, nýbrž jen nájemce, jenž chce realizovat úpravu bytu nezbytnou vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti či jiné v bytě bydlící osoby, přičemž byl jeho požadavek na takovou úpravu pronajímatelem odmítnut, aniž tento měl pro takové odmítnutí vážný a spravedlivý důvod (§ 2263 odst. 1 OZ).

Jak plyne ze shora uvedeného, bude pro soud klíčové posouzení existence vážného a spravedlivého důvodu pro odmítnutí souhlasu. Tvrdit a prokazovat takový důvod pak bude povinností pronajímatele.³²⁴

Dle mého názoru je dobře, že občanský zákoník v uvedeném ustanovení pamatuje též na slabší stranu, jíž fakticky osoba se zdravotním postižením je. Jistě může nastat situace, kdy se osoba dříve zdravá ocitne ve stavu odkázanosti na invalidní vozík, přičemž bude nezbytné, aby se mohla dopravovat do bytu, v němž bydlí, a to například za pomoci speciálně upraveného výtahu či schodišťové plošiny. V takovém případě si lze jen stěží představit existenci vážného a spravedlivého důvodu, jenž by zakládal pronajímatelovo právo souhlas s realizací takové stavební úpravy odmítnout. To však neznamená, že nemůže nastat případ, kdy pronajímatel existenci vážného a spravedlivého důvodu prokáže. Tak zřejmě nebude možné vyhovět nájemcově návrhu, pokud by instalací zmíněné schodišťové plošiny (s ohledem na velikost schodiště) došlo k výraznému omezení v prostoru schodiště, přičemž takové omezení by pak mělo vliv na mobilitu zejména starších obyvatel domu.

Otázku odstranění či neodstranění nájemcem realizované bytové úpravy při skončení nájmu řeší ust. § 2263 odst. 2 OZ, jež nájemci ukládá úpravu odstranit, ledaže pronajímatel odstranění takové úpravy nežadá.

Salač s Bajurou správně poukazují na jistý rozpor shora citovaného ustanovení s ust. § 2293 odst. 2 OZ. Výkladem citovaného ustanovení lze totiž dospět k závěru, že pravidlo o nutnosti odstranit nájemcem provedené úpravy při skončení nájmu se vztahuje jak na úpravy, jež

³²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003

³²⁴ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 409. ISBN 978-80-7400-287-8.

byly provedeny se souhlasem pronajímatele, tak na úpravy provedené bez takového souhlasu. Ust. § 2293 odst. 2 OZ obsažené v rubrice „Skončení nájmu“ však pro odstranění úprav provedených se souhlasem pronajímatele stanoví režim přesně opačný, když odstranění takových úprav požaduje jen tehdy, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.³²⁵

Dle názoru citovaných autorů upravuje ust. § 2293 odst. 2 a 3 OZ danou problematiku podrobněji a je nutné jej považovat za speciální.³²⁶

Lze tedy uzavřít, že nájemce nebude povinen odstranit při skončení nájmu úpravy, jež provedl s pronajímatelovým souhlasem, ledaže si tak strany ujednaly.³²⁷

Ze starší, avšak jistě nadále použitelné judikatury lze upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu, z něhož plyne, že „Při přechodu práva nájmu bytu nepřechází na nájemce bytu i povinnosti původního nájemce bytu odstranit nepovolené stavební úpravy.“³²⁸

V dalším ze svých rozhodnutí pak Nejvyšší soud konstatoval, že „Pronajímatel se může úspěšně domáhat odstranění stavebních úprav v bytě, provedených bez jeho souhlasu (popř. bez souhlasu předchozího pronajímatele), jen vůči tomu nájemci, který tyto úpravy provedl. Toto jeho práva se nepromlčuje.“³²⁹

BGB v případě úprav prováděných pronajímatelem³³⁰ liší mezi opatřeními vedoucími k zachování předmětu nájmu (*Erhaltungsmaßnahmen*; § 555a) a opatřeními vedoucími ke zlepšení, modernizaci předmětu nájmu (*Modernisierungsmaßnahmen*; § 555b až 555e).

Pokud jde o opatření směřující k zachování předmětu nájmu, zakládá zákon pronajímateli stran těchto opatření oznamovací povinnost. Současně stanoví pronajímateli povinnost nahradit nájemci v přiměřeném rozsahu náklady, jež mu v důsledku opatření pronajímatele vzniknou (§ 555a BGB).

Opatřeními směřujícími ke zlepšení předmětu nájmu se pak rozumí kupř. stavební úpravy, prostřednictvím nichž bude (ve vztahu k předmětu nájmu) trvale šetřena konečná energie či trvale snížena spotřeba vody. Stejně jako ve vztahu k opatřením směřujícím k zachování předmětu nájmu stanoví i zde zákon oznamovací povinnost pronajímatele (*Modernisierungsankündigung*); tu musí

³²⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1234.

³²⁶ Ibid., s. 1234.

³²⁷ Odlišně viz např. Křeček, který trvá na bezvýhradné aplikaci ust. § 2263 odst. 2 OZ i v případě, že byly úpravy bytu provedeny s pronajímatelovým souhlasem (KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 77.).

³²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2010, sp. zn. 26 Cdo 3802/2008; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1234.

³²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 151.

³³⁰ Pro větší přehlednost v této podkapitole uvádím německou právní úpravu týkající se jak úprav prováděných pronajímatelem, tak úprav prováděných nájemcem.

splnit nejpozději 3 měsíce před započítím prací, přičemž informace podá nájemci v textové podobě (§ 555b až 555c BGB).

Nájemce má povinnost provedení takového „modernizačního“ opatření ze strany pronajímatele strpět (*Duldungspflicht*); tato povinnost se však nevztahuje na případ, kdy by opatření pronajímatele znamenalo pro nájemce, jeho rodinu či jiného člena domácnosti obtíž, již nelze ospravedlnit. Při posuzování otázky ospravedlnitelnosti obtíže v konkrétním případě se vezmou v potaz oprávněné zájmy jak pronajímatele, tak jiných nájemců v domě, jakož i význam úspory energie a ochrany klimatu (§ 555d BGB).

V § 555e BGB pak zákon nájemci zakládá právo mimořádné výpovědi nájmu (*außerordentliche Kündigung*), a to z důvodu nesouhlasu nájemce s pronajímatelem připravovanými modernizačními opatřeními. Lhůta, během níž musí výpověď pronajímateli dojít, počíná běžet doručením oznámení zamýšlených opatření nájemci a končí uplynutím následujícího kalendářního měsíce.³³¹

Jde-li o úpravy, jež jsou prováděny nájemcem, a to za účelem modernizace bytu (*bauliche Veränderungen zwecks Modernisierung*), plyne z německé judikatury, že takové (zásadnější) úpravy smí nájemce provádět toliko s pronajímatelovým souhlasem. Nájemce přitom zásadně nemá na udělení souhlasu ze strany pronajímatele nárok. Udělení, resp. neudělení souhlasu je tak odvislé od uvážení pronajímatele (*Ermessen des Vermieters*), který však své právo uvážít nesmí vykonávat zneužívajícím způsobem.³³²

Závěrem si ještě dovoluji upozornit na existenci ust. § 554 BGB, jež vykazuje jistou podobnost s ust. § 2263 odst. 1 OZ. Citované ustanovení totiž zakládá právo nájemce požadovat po pronajímateli souhlas se stavebními úpravami, které jsou potřebné k užívání předmětu nájmu osobami se (zdravotním) postižením. Nad rámec úpravy obsažené v občanském zákoníku umožňuje německý BGB žádat souhlas též s úpravami nezbytnými k nabíjení elektricky poháněných vozidel či ochraně proti vloupání. Nárok na udělení souhlasu však nájemci nevznikne, pokud po pronajímateli nelze (též po zhodnocení zájmů nájemce) umožnění takové úpravy požadovat.

³³¹ BASSENGE, Peter et al., op. cit., s. 836.

³³² Rozsudek BGH ze dne 14. září 2011, sp. zn. VIII ZR 10/11

2.10. Odstranění poškození nebo vad

Pokud jde o otázku odstranění poškození nebo vad, je nejprve nezbytné určit, zda vznikuvší poškození nebo vadu má za povinnost odstranit nájemce, anebo pronajímatel.

V tomto ohledu je třeba dát vždy přednost ujednáním v nájemní smlouvě, přičemž není vyloučeno, že se strany dohodnou i tak, že odstranění veškerých poškození nebo vad bude povinností pronajímatele.³³³

Neujednají-li si strany v nájemní smlouvě jinak, platí, že nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy, jež s užíváním bytu souvisejí (§ 2257 odst. 2 OZ)³³⁴. Dále je poškození nebo vadu povinen odstranit nájemce tehdy, byly-li takové poškození či vada způsobeny okolnostmi, za něž nájemce odpovídá (§ 2267 OZ). V ostatních případech je pak k odstranění poškození či vady povinen pronajímatel.³³⁵

Odstraněním poškození či vad se občanský zákoník zabývá v ust. § 2264 až 2268.

V ustanoveních, jež se problematikou odstraňování poškození či vad zabývají, zakotvil zákonodárce nejprve oznamovací povinnost nájemce, již musí tento vůči pronajímateli splnit tehdy, zjistí-li poškození či vadu (§ 2264 odst. 1 OZ). Tato notifikační povinnost se pochopitelně vztahuje jen na poškození či vadu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele.³³⁶

Pro splnění notifikační povinnosti stanovuje zákon nájemci dvě různé lhůty, přičemž použití té které lhůty je odvislé od toho, zda jde o poškození či vadu, jež je třeba odstranit bez prodlení, nebo naopak o poškození či vadu, které sice brání obvyklému bydlení, ale jejich neprodlené odstranění není zapotřebí.

V případě poškození či vady, jež je třeba odstranit bez prodlení, je nájemce povinen notifikační povinnost splnit „ihned“. Pokud bude charakter poškození či vady méně naléhavý a poškození či vada nebude vyžadovat neprodlené odstranění, přičemž však toto poškození či vada bude bránit obvyklému bydlení, vyžaduje zákon, aby nájemce notifikační povinnost splnil „bez zbytečného odkladu“ (§ 2264 odst. 1 OZ).³³⁷

K tomu, jak je neurčitou lhůtu „bez zbytečného odkladu“ nutno chápat, se v minulosti již několikrát vyjádřila i judikatura, když k tomu uvedla následující: *„Z časového určení ‚bez zbytečného odkladu‘ je třeba dovodit, že jde o velmi krátkou lhůtu, již je míněno bezodkladné, neprodlené, bezprostřední či okamžité jednání směřující ke splnění povinnosti či k učinění*

³³³ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 860.

³³⁴ Srov. kapitolu 2.7 diplomové práce, v níž se problematikou běžné údržby a drobných oprav zabývám podrobněji.

³³⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 84.

³³⁶ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2286.

³³⁷ Ibid., s. 2286.

právního úkonu či jiného projevu vůle, přičemž doba trvání lhůty bude záviset na okolnostech konkrétního případu.“³³⁸

Jak plyne z citovaného rozhodnutí, je nutno lhůtu „bez zbytečného odkladu“ vykládat vždy s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Tato lhůta tak může být v každém posuzovaném případě různě dlouhá.

Jistou představu o délce takové lhůty nám podává již citované rozhodnutí, když uvádí: „(...) jde o lhůtu v řádu dnů, maximálně týdnů, v co nejkratším časovém úseku, přičemž v praxi je nutno tento pojem vykládat podle konkrétního případu (tedy „ad hoc“) v závislosti od účelu, který chce zákonodárce konkrétním ustanovením za pomoci tohoto pojmu dosáhnout.“³³⁹

Dle Křečka pak například prasklou stoupací trubku vedení, z níž vytéká voda, bude nejspíše možné považovat za poškození či vadu, jež je třeba odstranit bez prodlení. Při poškození dveří v domě půjde zpravidla o poškození či vadu, jež neprodlené odstranění nevyžaduje, a bude tak postačující, bude-li takové poškození či vada oznámena bez zbytečného odkladu.³⁴⁰

Důsledky nesplnění notifikační povinnosti nájemcem se občanský zákoník zabývá v ust. § 2265 odst. 3, když stanoví: „Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.“³⁴¹

V ust. § 2264 odst. 2 OZ pak zákonodárce zakotvil zvláštní případ prevenční povinnosti, jež je v nejobecnější podobě stanovena v § 2900 OZ³⁴².³⁴³ Dle citovaného ustanovení tak „Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.“

V případě, že nájemce dostojí své zvláštní prevenční povinnosti, má právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, přičemž toto jeho právo je vyloučeno tehdy, byly-li poškození nebo vada způsobeny okolnostmi, za něž nájemce odpovídá (§ 2264 odst. 2 OZ).

Dle důvodové zprávy k OZ se pak náhradou toho, co nájemce musel vynaložit, rozumí též jeho vlastní pracovní činnost či ztráta času.³⁴⁴

³³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012

³³⁹ Ibid.

³⁴⁰ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 81–82.

³⁴¹ Je zřejmé, že se v citovaném ustanovení zákonodárce dopustil chyby, neboť v případě, kdy poškození či vadu odstraní nájemce sám, má právo na náhradu nákladů – nikoliv právo na slevu z nájemného (SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 85–86).

³⁴² Srov. znění tohoto ustanovení: „Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.“

³⁴³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1237.

³⁴⁴ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 861.

Povinnost pronajímatele odstranit poškození či vadu, jež mu byla nájemcem oznámena, stanoví ust. § 2265 odst. 1 OZ. Dle znění citovaného ustanovení se tak má stát „(...) v *přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.*“

Zákon dále stanoví právo nájemce odstranit poškození nebo vadu v případě, že tyto pronajímatel bez zbytečného odkladu a řádně neodstraní. V tomto případě může nájemce též požadovat náhradu odůvodněných nákladů. Rozhodne-li se poškození nebo vadu sám neodstranit, má právo na slevu z nájemného. Tato zvláštní práva však zákon vylučuje tehdy, nejsou-li poškození či vada podstatné (§ 2265 odst. 2 OZ).³⁴⁵

V této souvislosti si dovoluji upozornit na v právní teorii odlišné chápání vztahu odstavce prvního a druhého ust. § 2265 OZ.

Jak patrně, zákon v obou odstavcích citovaného ustanovení užívá odlišných výrazů, když v odstavci prvním hovoří o „době přiměřené“; v odstavci druhém pak o lhůtě „bez zbytečného odkladu“.

Salač s Bajurou zastávají názor, že v případě „doby přiměřené“ uvedené v odstavci prvním a lhůty „bez zbytečného odkladu“ uvedené v odstavci druhém jde o tytéž právní pojmy, přičemž jejich odlišné jazykové vyjádření považují za pouhý legislativní nedostatek.³⁴⁶

Z toho, že tito autoři uvedených pojmů užívají *promiscue*, lze dovodit, že odstavec druhý navazuje na odstavec první citovaného ustanovení, když stanoví zvláštní práva nájemce pro případ nesplnění povinnosti pronajímatele odstranit poškození či vadu v době přiměřené, resp. ve lhůtě bez zbytečného odkladu.

Hadamčík považuje „dobu přiměřenou“ a lhůtu „bez zbytečného odkladu“ za odlišné pojmy, přičemž dovodil, že pronajímatel je povinen odstranit poškození či vadu v „době přiměřené“, pokud se nejedná o poškození či vadu podstatnou. Půjde-li o poškození či vadu podstatnou, bude pronajímatel dle jeho názoru povinen tyto odstranit „bez zbytečného odkladu“.³⁴⁷

Z nabídnutých názorů je mi bližší názor Salačův a Bajurův. Podle mého názoru zákonodárce tím, že užívá v odstavci prvním a druhém odlišných výrazů, nezamýšlel stanovit dva režimy pro odstraňování poškození či vad. Jde tak zřejmě o legislativní nedůslednost zákonodárce.

Ačkoliv by se mohlo z ust. § 2265 odst. 1 OZ zdát, že pronajímatel má povinnost odstranit poškození či vadu jen v případě, kdy mu tyto budou nájemcem oznámeny, není tomu tak.

³⁴⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 85.

³⁴⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1239.

³⁴⁷ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 84–85.

Pronajímatel je pochopitelně povinen odstranit poškození či vadu i tehdy, pokud se o ní nedozví na základě oznámení nájemce, nýbrž ji zjistí sám.³⁴⁸

Jak jsem uvedl již výše, má nájemce v případě, že pronajímatel poškození či vadu bez zbytečného odkladu a řádně neodstraní, právo vadu odstranit sám, jakož i právo žádat náhradu odůvodněných nákladů. To však nevylučuje, že nájemce tohoto svého práva nevyužije a bude trvat na odstranění poškození či vady pronajímatelem. K tomu může pronajímateli poskytnout dodatečnou lhůtu.³⁴⁹

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost ani v této dodatečné lhůtě a poškození či vadu neodstraní, poskytuje zákon nájemci zvláštní právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Podmínkou však je, že poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za něž nájemce neodpovídá, a současně prodlení pronajímatele (s odstraněním poškození či vady) nebo samo poškození či vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 OZ).

Formulace podmínky zákonodárce, že samo poškození či vada mají představovat hrubé porušení povinností pronajímatele, je poněkud zvláštní. Stejně jako Salač s Bajurou se domnívám, že samo poškození či vada nemohou znamenat přímo porušení povinnosti ze strany pronajímatele.³⁵⁰

Jde tak o další z ustanovení zákona, jež zákonodárce v rubrice zabývající se odstraněním poškození či vad neformuloval příliš šťastně.

Právo vypovědět nájem bez výpovědní doby představuje v rukách nájemce poměrně silný nástroj, neboť nájem zanikne již okamžikem dojití výpovědi pronajímateli.³⁵¹

Zákon též pamatuje na situace, kdy nájemce neodstraní poškození či vadu způsobené okolnostmi, za něž nájemce odpovídá. V tomto případě může pronajímatel odstranit takovou vadu na náklady nájemce sám (§ 2267 OZ).

Dle Křečka by se citované ustanovení mohlo použít například v případě, kdy nájemce neprovede opravu sanitárního zařízení, z něhož uniká voda, neboť tento zanedbal běžnou údržbu a drobné opravy bytu.³⁵²

Z hlediska toho, jak zákonodárce citované ustanovení formuloval³⁵³, se nabízí otázka, zda jím zakotvil povinnost, či naopak právo pronajímatele poškození či vadu v případě nečinnosti nájemce odstranit.

³⁴⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1238.

³⁴⁹ Ibid., s. 1241.

³⁵⁰ Ibid., s. 1241.

³⁵¹ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2288.

³⁵² KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 84.

³⁵³ „*Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.*“ (§ 2267 OZ)

Použitím čistě jazykového výkladu by bylo možné dovodit, že se jedná spíše o povinnost pronajímatele takové poškození či vadu odstranit. Smyslem a účelem daného ustanovení však jistě nebylo ukládat pronajímateli povinnosti v případě, že nájemce si své povinnosti – v tomto případě povinnost odstranit poškození či vadu – neplní.

K témuž závěru se kloní i Salač s Bajurou, podle jejichž názoru zakládá citované ustanovení toliko právo pronajímatele poškození či vadu odstranit. Nejedná se tak o povinnost pronajímatele, jejíž splnění by bylo soudně vymahatelné, neboť by takto mohlo dojít ze strany nájemce k jednostrannému zakládání povinností pronajímateli. Uvedení autoři však připouštějí, že o povinnost pronajímatele by se mohlo jednat v případě, kdy by vznikem škody mohly být ohroženy též osoby třetí.³⁵⁴

Právo pronajímatele na přístup do bytu či domu, a to právě za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci, pak plyne z ust. § 2219 odst. 1 OZ. Podmínkou je, aby pronajímatel svůj zamýšlený přístup do bytu či domu nájemci předem v přiměřené době oznámil. Takové oznámení se však nevyžaduje, pokud je nutné zabránit škodě či hrozí nebezpečí z prodlení.

Závěrem ještě zmíním, že užívání bytu mohou bránit též okolnosti právní povahy. Z toho důvodu je nutno ustanovení o poškození či vadě (§ 2264 až 2266 OZ) použít obdobně v případě, kdy užívání bytu brání právo třetí osoby nebo kdy užívání bytu brání ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona (§ 2268 odst. 1 a 2 OZ).

BGB upravuje problematiku odstraňování poškození či vad v ust. § 536 an.

Vznikne-li během trvání nájemního vztahu vada, pro kterou je způsobilost užívat byt v souladu se smlouvou zcela vyloučena, nemusí nájemce nájemné – po dobu, kdy vada trvá – platit. Pokud je způsobilost bytu k užívání pouze omezena, platí nájemce nájemné přiměřeně snížené (§ 536 BGB).

V ust. § 536a odst. 1 BGB je dále založeno nájemcovo právo požadovat náhradu škody mj. v případě, kdy vada v bytě vznikne kvůli okolnosti, za niž pronajímatel odpovídá a dále v případě, kdy se pronajímatel dostane s odstraněním vady do prodlení.

Dalším právem nájemce je jeho právo odstranit vadu sám, přičemž v tomto případě může požadovat též náhradu nutných nákladů. Toto právo mu přitom vznikne tehdy, je-li pronajímatel s odstraněním vady v prodlení nebo je-li neprodlené odstranění vady nezbytné k zachování nebo znovuoobnovení předmětu nájmu (536a odst. 2 BGB).

Velmi důležitá je v této souvislosti oznamovací povinnost nájemce stran během nájemního vztahu vzniknuvších vad nebo nutnosti provedení opatření směřujícího k ochraně předmětu nájmu

³⁵⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1243.

před nepředvídaným nebezpečím. Tuto svou povinnost musí nájemce dle zákonné dikce splnit neodkladně (§ 536c odst. 1 BGB).

S nesplněním nájemcovy oznamovací povinnosti pak zákon spojuje vznik nároku pronajímatele na náhradu škody, jež mu v důsledku nekonání nájemce vznikla. Navíc zákon nájemci odnímá zvláštní práva, jež by mu jinak náležela (mj. práva plynoucí z § 536 a § 536a odst. 1 BGB), pokud pronajímatel v důsledku nesplnění oznamovací povinnosti nemohl zjednat nápravu (§ 536c odst. 2 BGB).

V podrobnostech si dovoluji odkázat na kapitolu 2.1 diplomové práce, kde se problematikou vad – ať už existujících v okamžiku odevzdání bytu či později vzniklých – zabývám podrobněji.

2.11. Oznamovací povinnosti

Vzhledem k tomu, že je třeba, aby byl pronajímatel a v některých případech i nájemce o určitých skutečnostech s užíváním bytu souvisejících informován, stanoví občanský zákoník několik druhů tzv. oznamovacích povinností.

V rámci kapitoly „Oznamovací povinnosti“ se budu zabývat oznamovací povinností nájemce o delší nepřítomnosti v bytě (§ 2269 odst. 1 OZ) a oznamovací povinností pronajímatele o prohlídce bytu (§ 2219 odst. 1 OZ).

Oznamovací povinností nájemce o poškození či vadě v bytě (§ 2264 odst. 1 OZ) jsem se zabýval v kapitole předešlé, a proto si na ni dovoluji v podrobnostech odkázat. Oznamovací povinností nájemce o změně počtu osob v bytě (§ 2272 odst. 1 OZ) se pak zabývám uceleně v kapitole následující.

Pokud jde o oznamovací povinnost nájemce stran delší nepřítomnosti v bytě, upravuje tuto občanský zákoník v ust. § 2269.

Z citovaného ustanovení plyne, že nájemci vzniká tato oznamovací povinnost tehdy, pokud ví předem o své nepřítomnosti v bytě, jež má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu po tuto dobu bude obtížně dostupný. Zákon přitom ukládá nájemci, aby oznámení směřované pronajímateli učinil „včas“.

Důvodová zpráva k OZ jako důvody pro zavedení této oznamovací povinnosti uvádí ochranu pronajímatele, ale též prevenci vzniku škody či zvětšení jejího rozsahu.³⁵⁵

Křeček v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že o negativních důsledcích spojených s případným nesplněním této oznamovací povinnosti nelze hovořit v případě, kdy nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě nevěděl. Je-li tak nájemce v bytě sice delší dobu nepřítomen, ale tato

³⁵⁵ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 862.

jeho nepřítomnost nastala v důsledku okolností, jež byly neočekávatelné, není nájemce uvedenou oznamovací povinností vázán. Důkaz o tom, že nájemce předem o své delší nepřítomnosti v bytě nevěděl či vědět nemohl, by však musel podat nájemce.³⁵⁶

Uvedená oznamovací povinnost pak nájemci nevznikne ani tehdy, bude-li i přes nájemcovu nepřítomnost byt přístupný. Tedy pokud například bude v bytě osoba, která s nájemcem žije v jedné domácnosti.³⁵⁷

Spolu se splněním výše uvedené oznamovací povinnosti pak zákon nájemci ukládá, aby označil osobu, jež po dobu trvání jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy takového vstupu do bytu bude nezbytně třeba. Zákon též počítá s tím, že nájemce nemusí mít takovou osobu k dispozici. Pro tento případ stanoví, že takovou osobou bude pronajímatel (§ 2269 odst. 1 OZ).

Jak k tomu uvádí Křeček, nelze povinnost nájemce označit osobu, jež v případě potřeby umožní vstup do bytu, vykládat tak, že nájemce musí označit takovou osobu, jež bude v inkriminované době schopna byt zpřístupnit. Nelze totiž vyloučit, že daná osoba bude nemocná či že např. odcestuje. Postup nájemce, který záměrně označí osobu, o jejíž schopnosti byt v potřebné době zpřístupnit lze mít pochybnosti (např. označí-li nájemce za takovou osobu osobu vysokého věku či osobu pobývající většinu času v cizině), by však mohl být považován za hrubé porušení povinností nájemce, nastane-li vážná újma.³⁵⁸

V ust. § 2269 odst. 2 pak občanský zákoník uvádí důsledky nesplnění oznamovací povinnosti nájemcem, když stanoví, že se takové jednání považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem – to ovšem neplatí, pokud z tohoto důvodu nenastane vážná újma.

Není bez zajímavosti, že v právní teorii nepanuje shoda ohledně toho, zda „porušení povinností nájemce závažným způsobem“ může být výpovědním důvodem dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

Salač s Bajurou zastávají názor, že nesplnění oznamovací povinnosti nájemcem ve smyslu § 2269 odst. 1 OZ nelze ze strany pronajímatele sankcionovat výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ. Dle jejich názoru se totiž nejedná o „hrubé porušení nájemcových povinností“, když toto je (z hlediska intenzity) až dalším možným stupněm porušení povinností nájemce. O „hrubém porušení nájemcových povinností“ by však bylo možno hovořit v případě, kdy by se „závažné porušení nájemcových povinností“ opakovalo.³⁵⁹

³⁵⁶ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 85.

³⁵⁷ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 88.

³⁵⁸ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 86–87.

³⁵⁹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1246.

Janoušková a Křeček naopak mají za to, že již „závažné porušení nájemcových povinností“ naplňuje výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.³⁶⁰

Za přesvědčivější považují argumentaci Salačovu a Bajurovu. Je zřejmé, že zákonodárcem používaná diferenciací porušení povinností nájemce do různých skupin není samoúčelná. Pokud by zákonodárce chtěl, aby s nesplněním oznamovací povinnosti nájemcem byla spojena možnost nájem vypovědět dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, vyjádřil by to dle mého názoru jednoznačně – a to užitím slov vyjadřujících právě vyšší míru intenzity takového porušení. Takovou cestou se však zákonodárce nevydal a pro možnost nájem vypovědět tak bude nutné vyčkat opakovaného porušení diskutované oznamovací povinnosti ze strany nájemce.

Oznamovací povinnost pronajímatele týkající se prohlídky bytu občanský zákoník upravuje v ust. § 2219 – tedy v obecných ustanoveních o nájmu.

Chce-li pronajímatel prohlídku bytu uskutečnit, musí dle dikce citovaného ustanovení tento svůj záměr oznámit nájemci předem v přiměřené době. Prohlídku bytu pak lze uskutečnit toliko v nezbytném rozsahu. Zákon současně stanoví, že předchozího oznámení pronajímatele není třeba, pokud je nutno zabránit škodě nebo hrozí nebezpečí z prodlení (§ 2219 odst. 1 OZ).

Účelem prohlídky bytu může být kontrola toho, zda nájemce plní povinnosti plynoucí pro něj ze smlouvy a ze zákona či kontrola toho, zda je věc ve stavu, kdy může nájemci sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata (viz § 2205 písm. b) OZ). Jiný účel prohlídky bytu by mohl být považován za zjevné zneužití práva pronajímatelem ve smyslu § 8 OZ, které nepožívá právní ochrany.³⁶¹

Ačkoliv termín prohlídky bytu určuje jednostranně pronajímatel, měl by přitom mít na zřeteli též hledisko dobrých mravů. Měl by se tak snažit nejprve s nájemcem na termínu takové prohlídky domluvit či např. nenavrhopvat termín prohlídky v nočních hodinách, je-li možno prohlídku uskutečnit též jindy.³⁶²

Problematikou kontroly bytu ze strany pronajímatele se v minulosti zabýval i Nejvyšší soud, když k tomu mj. uvedl: „*Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě, může upravit formu kontroly, její frekvenci a rozsah soud, který je v tomto směru limitován vyvážeností zájmů účastníků nájemního vztahu z hlediska dobrých mravů (...)*“³⁶³

³⁶⁰ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2290. KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 87.

³⁶¹ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1117. ISBN 978-80-7478-638-9. (Opětovnou citací částí díla od téhož autora uvádím dále v tomto formátu: BAJURA, Jan, op. cit., číslo příslušné strany.)

³⁶² Ibid., s. 1117.

³⁶³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005; KORECKÁ, Věra, op. cit., s. 141.

V případě, že v souvislosti se zpřístupněním bytu pronajímateli ve shora uvedeném smyslu vzniknou nájemci obtíže, jež nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného (§ 2219 odst. 2 OZ).

Závěrem ještě zmíním, že ust. § 2219 odst. 1 OZ počítá se zpřístupněním bytu nejen za účelem jeho kontroly pronajímatelem, nýbrž i za účelem provedení potřebné opravy či údržby bytu.³⁶⁴

Opomenout nelze ani souvislost ust. § 2219 OZ s ust. § 2233 OZ, které upravuje zpřístupnění bytu zájemci o nájem za účelem jeho prohlídky. Takovou prohlídku lze uskutečnit v době tří měsíců před skončením nájmu, pokud je stranám den skončení nájmu znám. Přístup do bytu pak smí být realizován jen v nezbytném rozsahu a v přítomnosti nájemce a pronajímatele. I zde zákon počítá s oznamovací povinností pronajímatele stran takové prohlídky, když stanoví, že pronajímatel je povinen oznámit nájemci návštěvu předem v přiměřené době (§ 2233 OZ).

Pokud jde o německou právní úpravu prohlídky bytu ze strany pronajímatele (*Besichtigungsrecht des Vermieters*), setrvává tato na názoru, že není možné, aby si strany (ve formě formulářového ustanovení) ujednaly obecné právo pronajímatele vstupovat do bytu za účelem kontroly stavu bytu (*Überprüfung des Wohnungszustandes*). Takové ustanovení by bylo nutno posuzovat jako neplatné, a to z důvodu nepřiměřeného znevýhodnění nájemce (§ 307 odst. 1 věta první BGB).³⁶⁵

Shora uvedené však nelze interpretovat v tom smyslu, že by pronajímateli za určitých okolností právo vstoupit do bytu nesvědčilo. Nájemce má totiž sekundární povinnost umožnit pronajímateli do bytu přístup – to ovšem jen tehdy, oznámí-li pronajímatel takový svůj záměr nájemci odpovídajícím způsobem předem (*Vorankündigung*) a existuje-li pro takový vstup konkrétní věcný důvod (*konkreter sachlicher Grund*), jenž může vyplývat například z (nutnosti) správy nemovitosti. Tato povinnost nájemce je pak dovozována z ust. § 242 BGB (*Grundsatz von Treu und Glauben* – princip poctivosti a důvěry).³⁶⁶

Lze tedy shrnout, že německá právní úprava nepřipouští periodickou kontrolu (např. každé 1 až 2 roky) bytu pronajímatelem za účelem zjištění stavu bytu. Pokud si pak strany možnost takové pravidelné kontroly bytu ujednají, bude takové ujednání stiženo neplatností. Právo do bytu vstoupit však bude svědčit pronajímateli tehdy, splní-li ve vztahu k nájemci oznamovací povinnost a bude-li mít pro takový vstup konkrétní věcný důvod.

³⁶⁴ V podrobnostech viz výklad vztahující se k předešlé kapitole diplomové práce.

³⁶⁵ Rozsudek BGH ze dne 4. června 2014, sp. zn. VIII ZR 289/13

³⁶⁶ Ibid.

2.12. Členové nájemcovy domácnosti

Otázkami spojenými s domácností³⁶⁷ nájemce a jejími členy se občanský zákoník zabývá v ust. § 2272 a 2273.³⁶⁸

Členové nájemcovy domácnosti odvozují své právo bydlení přímo od nájemce, přičemž ve většině případů nebude vztah mezi nájemcem a členy jeho domácnosti upraven právně, nýbrž se bude jednat o tzv. společenskou úsluhu. K tomu, aby členové nájemcovy domácnosti mohli být užívat, tak postačuje souhlas pronajímatele.³⁶⁹

Z práva nájemce přijímat ve své domácnosti kohokoliv (§ 2272 odst. 1 OZ) mj. plyne, že pronajímatel není oprávněn omezovat krátkodobé návštěvy nájemce. K otázce, kdy lze ještě hovořit o krátkodobé návštěvě nájemce, se v minulosti vyjádřila judikatura takto: „(...) skutečnost, zda v daném případě půjde o krátkodobou návštěvu či již půjde o přijetí nového člena domácnosti nájemce, bude nutno posuzovat optikou objektivních hledisek konkrétního případu.“³⁷⁰

Ujednají-li si strany zákaz přijímání návštěv v bytě nájemce, půjde o zdánlivé ujednání (§ 2235 odst. 1 OZ).³⁷¹

Od shora uvedeného práva nájemce přijímat ve svém bytě krátkodobé návštěvy je však nutno odlišit právo nájemce přijmout určité osoby za členy své domácnosti. Vzhledem k tomu, že takové osoby budou v pronajatém bytě bydlet zpravidla delší dobu, je právo nájemce přijímat osoby za členy své domácnosti omezeno.

Prvním takovým omezením je oznamovací povinnost nájemce stran zvýšení počtu v bytě žijících osob v případě, že tento přijme nového člena své domácnosti. Tuto povinnost je nájemce povinen splnit bez zbytečného odkladu, nejpozději pak do dvou měsíců ode dne, co změna nastala. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani v nejzazší lhůtě dvou měsíců, konstruuje zákonodárce pro takový případ vyvratitelnou právní domněnku závažného porušení povinnosti nájemcem (§ 2272 odst. 1 OZ).

S ohledem na to, že jde o právní domněnku vyvratitelnou, je možné, aby nájemce podal důkaz opaku a tuto domněnku tak vyvrátil. O tom bude možné uvažovat tehdy, prokáže-li nájemce ospravedlnitelné důvody, pro něž nemohl oznamovací povinnosti včas dostát.³⁷²

³⁶⁷ Pro definici pojmu společné domácnosti viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2012, sp. zn. 21 Cdo 4795/2009.

³⁶⁸ Kapitulu o společném nájmu (§ 2270 až 2271 OZ) jsem se rozhodl do této části diplomové práce nezařadit. Míří totiž spíše na otázku subjektů nájmu bytu, jimiž se zabývám v kapitole 1.4 a podkapitole 1.5.5 diplomové práce, kde se věnuji též společnému nájemnímu právu manželů.

³⁶⁹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 95.

³⁷⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2006, sp. zn. 21 Cdo 683/2006; JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2291.

³⁷¹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1254.

³⁷² Ibid., s. 1254.

Dle mého názoru by takovým ospravedlnitelným důvodem jistě mohla být nájemcova náhlá zdravotní indispozice, v důsledku níž by tento nebyl po určitou dobu schopen obstarat si své (běžné) záležitosti – tedy ani splnit diskutovanou oznamovací povinnost.

Zajímavou je pak otázka, zda je pro splnění uváděné povinnosti nájemce postačující sdělení nového počtu v domácnosti žijících osob či zda je nadto nutné tyto osoby určitým způsobem identifikovat (např. uvedením jejich jména a příjmení, jejich vztahu k nájemci apod.).

Křeček má za to, že z dikce předmětného zákonného ustanovení povinnost bližší identifikace nových členů nájemcovy domácnosti neplyne. Dle jeho názoru je tak dostačující, sdělí-li nájemce pronajímateli počet osob, jež budou s nájemcem jako členové jeho domácnosti nově žít.³⁷³

Druhým omezením nájemcova práva přijímat nové členy své domácnosti je právo pronajímatele vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. I pokud bude výhrada souhlasu ujednána, podmínka udělení souhlasu se neuplatní, má-li být nově přijímaným členem nájemcovy domácnosti osoba blízká nebo jde-li o další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele je pak předepsána písemná forma (§ 2272 odst. 2 OZ).

Jak patrně, formuloval zákonodárce výjimky z možnosti výhrady souhlasu velmi široce, když osobou blízkou dle § 22 odst. 1 OZ je „(...) *příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (...); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.*“

Též v případě výjimky spočívající v případech zvláštního zřetele hodných lze uvažovat o celé řadě situací, jež bude možné pod takovou výjimku zahrnout. Salač s Bajurou za případ zvláštního zřetele hodný považují např. pomoc osobě nacházející se v sociálně tíživé situaci.³⁷⁴

Dle mého názoru nebude případů, v nichž by bylo možno uvažovat o podmínce udělení souhlasu, mnoho. Většinu osob, které nájemce bude chtít přijmout do své domácnosti, bude jistě možno subsumovat pod zákonodárcem široce formulovanou kategorii osoby blízké. Nebude-li to výjimečně možné, bude třeba zvážit, zda v konkrétním případě nejde o případ zvláštního zřetele hodný.

Poslední omezení, pokud jde o nájemcovo právo přijímat nové členy do své domácnosti, plyne z pronajímatelova práva požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, jenž je přiměřený velikosti bytu a zároveň nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (§ 2272 odst. 3 OZ).

³⁷³ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 93.

³⁷⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1255.

Pokud jde o formulaci shora uvedeného ustanovení, souhlasím s Křečkem v tom, že může být zdrojem výkladových problémů. Jak v případě počtu osob, který je ještě přiměřený velikosti bytu, tak v případě obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínek jde totiž o otázku subjektivního posouzení ze strany nájemce, příp. pronajímatele.³⁷⁵

Lze dovodit, že pronajímatel má právo zakázat nájemci přijetí dalšího člena do jeho domácnosti, nebudou-li splněny v ust. § 2272 odst. 3 OZ stanovené podmínky. Nerespektování takového zákazu by pak bylo považováno za porušení povinnosti nájemce. Bude-li v bytě dlouhodobě žít takový počet osob, jenž podmínkám uvedeným v § 2272 odst. 3 OZ odporuje, není vyloučeno posoudit takový stav jako hrubé porušení nájemcových povinností, které může být výpovědním důvodem podle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.³⁷⁶

Konečně zákon stanoví též oznamovací povinnost nájemce, pokud se počet členů nájemcovy domácnosti sníží. Splnit je nájemce povinen tuto oznamovací povinnost bez zbytečného odkladu (§ 2273 OZ).

Z judikatury si ještě dovoluji upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle něhož „*Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli změnu v počtu osob, jež s ním v bytě žijí, i tehdy, jde-li o jeho narozeného potomka.*“³⁷⁷

2.13. Podnájem bytu

Institut podnájmu bytu zákonodárce upravil v ust. § 2274 až 2278 OZ.

Termínem „podnájem“ označujeme situaci, kdy nájemce (úplatně) zřídí užívací právo třetí osobě (podnájemci). Ke zřízení užívacího práva dochází na základě tzv. podnájemní smlouvy.³⁷⁸

Charakterem podnájemního vztahu se v minulosti zabývala i judikatura, když k tomu uvedla následující: „*Podnájemní vztah je zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci své nájemní právo k bytu (jeho části). O podnájem proto nejde tehdy, pronajímá-li byt (jeho část) jinému vlastníku domu (bytu). Pronajme-li byt vlastník, jde o vztah nájmu bytu (...)* Podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem.“³⁷⁹

Nabízí se otázka, zda musí být zřízení užívacího práva podnájemci vždy úplatné, nebo zda lze o podnájem hovořit i v případě, kdy bude podnájemce užívat byt bezplatně.

³⁷⁵ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 94–95.

³⁷⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1255.

³⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009

³⁷⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1257.

³⁷⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1258.

Nejvyšší soud k tomu uvedl následující: „*S odvolacím soudem však nelze souhlasit, pokud dovedil, že o podnájem bytu (jeho části) (...) jde pouze tehdy, je-li za přenechání bytu poskytována podnájemcem nájemci úplata.*“³⁸⁰

Jak plyne z citovaného rozhodnutí, přiklonil se Nejvyšší soud k názoru, že o podnájem bytu půjde i v případě, kdy za jeho užívání nebude podnájemcem nájemci poskytována úplata.

Hadamčík zastává názor opačný, když o podnájem půjde dle jeho názoru jen tehdy, bude-li přenechání věci podnájemci k užívání úplatné. Jelikož je úplatnost pojmovým znakem nájmu, je nutno na tomto znaku trvat i v případě podnájmu. Při absenci znaku úplatnosti se pak bude jednat o jiný smluvní typ – a to např. o smlouvu o výpůjčce.³⁸¹

Domnívám se, že je nutno souhlasit s názorem Hadamčíkovým. Znak úplatnosti, resp. bezúplatnosti je, pokud jde o jednotlivé smluvní typy, důležitým rozlišujícím kritériem. Bude-li tak nájemce přenechávat byt k užívání třetí osobě bezúplatně, nelze dle mého názoru hovořit o podnájmu, nýbrž toliko o výpůjčce, příp. výprose.

Na případy bezúplatného zřízení užívacího práva třetí osobě se pak budou aplikovat ust. § 2215 a 2216 OZ, a to navzdory tomu, že tato jsou zařazena pod rubriku „Podnájem“. Citovaná ustanovení totiž hovoří o zřízení užívacího práva třetí osobě, aniž by však dále stanovila, že se musí jednat pouze o případy úplatného zřízení takového práva. Není tak pochyb o tom, že se tato ustanovení použijí i tehdy, bude-li zřízení užívacího právo třetí osobě bezúplatné. V souladu s ust. § 2215 odst. 1 OZ tak bude nájemce potřebovat souhlas pronajímatele i v případě, kdy bude byt přenechávat třetí osobě k dalšímu užívání např. na základě smlouvy o výpůjčce.³⁸²

Jde-li o podnájem části bytu, stanoví zákon, že může nájemce dát tuto část třetí osobě do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele. V takovém případě však musí být splněna podmínka, že nájemce v bytě sám trvale bydlí (§ 2274 OZ).

O trvalém bydlení nájemce lze hovořit tehdy, má-li nájemce v bytě své obydlí – tzn. že zde fakticky a dlouhodobě uspokojuje své bytové potřeby.³⁸³

Totéž ustanovení pak odkazuje na přiměřené použití § 2272 OZ. Z toho plyne, že nájemce je i zde vázán povinností oznámit zvýšení počtu v bytě žijících osob pronajímateli. Aplikovat se bude i ustanovení umožňující pronajímateli výhradu souhlasu. Konečně má pronajímatel právo požadovat, aby v bytě žil takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a současně nebrání

³⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000

³⁸¹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 99–100.

³⁸² BAJURA, Jan, op. cit., s. 1103.

³⁸³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1258.

tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

To, že zákon odkazuje na přiměřené použití ustanovení o členech nájemcovy domácnosti, však nelze interpretovat v tom smyslu, že by za člena nájemcovy domácnosti bylo možno považovat též podnájemce. Podnájemce se uzavřením podnájemní smlouvy s nájemcem v žádném případě nestává členem nájemcovy domácnosti.³⁸⁴

Chce-li nájemce dát třetí osobě do podnájmu byt či jeho část, ale v bytě sám trvale nebydlí, stanoví zákon, že se tak může stát jen se souhlasem pronajímatele (§ 2275 odst. 1 OZ).³⁸⁵

Pro žádost o udělení souhlasu, jakož i pro souhlas samotný stanoví zákon požadavek písemné formy (§ 2275 odst. 2 OZ).

Zákon pamatuje i na případ, kdy se pronajímatel k žádosti nájemce ve lhůtě jednoho měsíce nevyjádří. V takovém případě nastane fikce udělení souhlasu. To však neplatí, byl-li ujednáán zákaz podnájmu (§ 2275 odst. 2 OZ).

Z praktického hlediska se jeví podstatnou otázkou, jakou sankcí bude stížena podnájemní smlouva, jež byla uzavřena bez souhlasu pronajímatele.

Salač s Bajurou zastávají názor, že v takovém případě bude taková smlouva stížena relativní neplatností dle § 580 odst. 1 ve spojení s § 586 odst. 1 OZ. Jde bezesporu o právní jednání, které odporuje zákonu, přičemž stížení takového právního jednání sankcí neplatnosti jistě smysl a účel zákona vyžaduje. Pronajímateli totiž musí být zachováno právo rozhodnout se, zda bude kromě nájemce užívat předmět nájmu i osoba jiná. O neplatnost relativní se pak jedná z toho důvodu, že tato je stanovena na ochranu zájmu určité osoby – v našem případě pronajímatele.³⁸⁶

Relativní neplatnost však není jediným důsledkem, který může z uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu pronajímatele v případě, kdy ho je třeba, plynout.

Takové jednání může mj. založit výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, neboť zákon v § 2276 stanoví, že „*Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.*“³⁸⁷

³⁸⁴ KŘEČEK, Stanislav, op. cit., s. 99; viz i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. listopadu 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000: „*O podnájem proto nejde v případě, přijme-li nájemce do bytu (bez souhlasu pronajímatele) další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti, neboť zde nejde o přenechání nájemního práva jinému - podnájemci.*“

³⁸⁵ Z dostupné judikatury pak plyne, že „*Písemný souhlas s přenecháním bytu do podnájmu může pronajímatel nájemci udělit (bez určení konkrétního podnájemce) již při uzavření nájemní smlouvy.*“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/99)

³⁸⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1259.

³⁸⁷ Obdobně k tomu přistupovala též předešlá právní úprava a judikatura – srov. § 719 odst. 1 ve spojení s § 711 odst. 2 písm. b) SOZ, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2007, sp. zn. 26 Cdo 3492/2006 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 26 Cdo 1844/99.

Z hlediska trvání podnájemního vztahu je důležité upozornit na skutečnost, že podnájem vzhledem k jeho akcesorické povaze zaniká vždy spolu s nájmem. Podnájemní vztah je vždy odvozován od vztahu nájemního. Ač jde o notorietu, kterou znala již předchozí právní úprava³⁸⁸, jakož i judikatura³⁸⁹, akcentuje tuto skutečnost zákonodárce hned ve dvou ustanoveních – v ust. § 2277 a § 2278 OZ.

Vzhledem k tomu, že podnájemce nemusí nutně disponovat informacemi týkajícími se vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, kompenzuje zákonodárce tento informační deficit podnájemce alespoň tím, že stanoví povinnost nájemce sdělit podnájemci, že nájem končí, jakož i uvést další rozhodné skutečnosti – zejm. pak den skončení nájmu, příp. délku výpovědní doby a počátek jejího běhu (§ 2277 OZ).

Též německá právní úprava zná institut podnájmu (*Untervermietung*) a upravuje jej obecně v § 540 BGB. Speciálně pro nájem bytu je pak upraven v § 553 BGB.

K tomu, aby mohl nájemce přenechat užívání předmětu nájmu třetí osobě, vyžaduje BGB souhlas pronajímatele (*Erlaubnis des Vermieters*; § 540 odst. 1).

V případě nájmu bytu a za splnění v § 553 odst. 1 BGB stanovených podmínek má však nájemce na udělení takového souhlasu nárok. Nárok na udělení takového souhlasu vznikne nájemci tehdy, má-li po uzavření nájemní smlouvy oprávněný zájem přenechat třetí osobě k užívání část bytu.

Zákon dále stanoví tři případy, kdy nájemci nárok na udělení souhlasu ze strany pronajímatele nevznikne. Udělení souhlasu ze strany pronajímatele tak nelze požadovat, existuje-li v osobě třetího důležitý důvod, bude-li byt přeplněn či nelze-li souhlas od pronajímatele požadovat z jiných důvodů (§ 553 odst. 1 BGB).

Nastane-li případ, kdy lze souhlas pronajímatele požadovat jen za současného přiměřeného zvýšení nájemného, může pronajímatel udělení souhlasu podmínit tím, že nájemce na takové zvýšení nájemného přistoupí (§ 553 odst. 2 BGB).

Zásadní výjimku z nutnosti souhlasu pronajímatele pak představuje přijetí členů rodiny nájemce (*Aufnahme von Angehörigen des Mieters*). Mezi takové členy rodiny nájemce se počítá manžel, registrovaný partner, děti, vnuci, příp. rodiče nájemce.³⁹⁰

Závěrem se ještě krátce vyjádřím k otázce vztahu mezi pronajímatelem a podnájemcem. Vzhledem k tomu, že mezi nimi – stejně jako je tomu v české právní úpravě – smlouva neexistuje,

³⁸⁸ Srov. ust. § 719 odst. 2 věty první SOZ: „Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu.“

³⁸⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 877/2002; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 1172/2001; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 411/2005; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 48/2008

³⁹⁰ LOOSCHELDERS, Dirk, op. cit., s. 189.

nezakládá zpravidla podnájem podnájemci (proti pronajímateli jakožto vlastníkovi) žádné samostatné právo držby (*selbstständiges Recht zum Besitz*). Vlastník tak může požadovat vrácení předmětu nájmu (§ 985 BGB; *Herausgabeanspruch*), jakmile je hlavní nájemní vztah ukončen.³⁹¹

³⁹¹ MEDICUS, Dieter. *Schuldrecht II. Besonderer Teil*. 8., neubearbeitete Auflage. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1997, s. 109. ISBN 3 406 429106.

3. Zánik nájmu bytu a otázky s ním související

Ačkoliv se ve své diplomové práci soustřeďuji zejména na úpravu práv a povinností stran nájmu bytu obsaženou v ust. § 2242 až 2278 OZ, jakož i podávám základní přehled práv a povinností týkajících se vzniku nájmu bytu, nelze – vzhledem k provázanosti na těžiště práce – zcela opomenout otázky související se zánikem nájmu bytu (§ 2279 an. OZ). Z tohoto důvodu se v této části velmi stručně zabývám též otázkami, jež se zánikem nájmu bytu souvisejí, a to zejména otázkou přechodu a skončení nájmu bytu včetně možnosti jeho obnovení; dále pak otázkou odevzdání bytu pronajímateli.

3.1. Přechod nájmu bytu a dědění práva nájmu bytu

Přechod nájmu bytu a dědění práva nájmu bytu upravil zákonodárce v ust. § 2279 až 2284 OZ.

K přechodu nájmu bytu dojde tehdy, zemře-li nájemce a zároveň se nejedná o společný nájem bytu. Osobou, na niž nájem bytu přejde, je člen nájmcovy domácnosti, u něhož musí být splněny dvě podmínky – jde o člena nájmcovy domácnosti, jenž žil v bytě ke dni smrti nájemce, a zároveň tento člen nájmcovy domácnosti nemá vlastní byt (§ 2279 odst. 1 OZ).

Zákon pak liší členy nájmcovy domácnosti do dvou skupin; u jedné skupiny členů souhlas pronajímatele s přechodem nájmu nevyžaduje (např. u manžela, rodiče, dítěte aj.), a u druhé jej naopak požaduje s tím, že v případě jeho absence k přechodu nájmu na takovou osobu nedojde (§ 2279 odst. 1 OZ).

Privilegovaným je ve vztahu k ostatním členům nájmcovy domácnosti nájemcův potomek, neboť tento má na přechod nájmu bytu přednostní právo – tzn. že bude mít přednost před ostatními členy nájmcovy domácnosti (§ 2280 OZ).

Pokud jde o dobu nájmu, jenž na člena nájmcovy domácnosti přešel, zákon stanoví, že tento skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Toto pravidlo se však nepoužije, pokud osoba, na niž nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku 70 let, jakož i v případě, kdy osoba, na niž nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku 18 let – v jejím případě bude nájem trvat zásadně až do okamžiku, kdy dosáhne věku dvaceti let (§ 2279 odst. 2 OZ).

Zákon též pamatuje na případ, kdy člen domácnosti, na nějž nájem přešel, v nájmu z nejrůznějších důvodů pokračovat nechce. Tento člen domácnosti nájemce musí v takovém případě do 1 měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že již v nájmu pokračovat nezamýšlí. Nájem pak zanikne dnem dojití oznámení pronajímateli (§ 2279 odst. 4 OZ).

V souvislosti s přechodem nájmu bytu je důležité si uvědomit, že aby mohlo k přechodu nájmu bytu dojít, musí být splněno, že s nájemcem v bytě ke dni jeho smrti nějaká osoba vůbec žila. Nebylo-li tomu tak, nedojde k přechodu nájmu bytu, nýbrž k dědění práva nájmu bytu (§ 2282 an. OZ).

V případě zděděného nájmu bytu přiznává zákon jak nájemcovu dědici, tak pronajímateli právo nájem vypovědět. Nájemcovu dědici přitom pro takovou výpověď stanoví 3měsíční lhůtu subjektivní³⁹² a 6měsíční lhůtu objektivní³⁹³. Pronajímateli je pak pro takovou výpověď dána jen 3měsíční lhůta subjektivní. Jak v případě výpovědi dané nájemcovým dědicem, tak výpovědi dané pronajímatelem činí výpovědní doba 2 měsíce (§ 2283 OZ).

Konečně zákon pronajímateli umožňuje byt vyklidit tehdy, pokud není dědic nájemce do 6 měsíců ode dne nájemcovy smrti znám. K zániku nájmu pak dojde vyklizením bytu (§ 2284 OZ).

3.2. Zánik nájmu bytu

Zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu se zániku nájmu bytu – zejména pak jeho zániku výpovědí – věnují v § 2286 až 2291³⁹⁴.

Způsoby, jimiž může nájem bytu zaniknout, lze třídit na základě různých hledisek. Jedním z nich je třídění na zánik nájmu relativní a absolutní. Při relativním zániku nájmu bytu nájem trvá dál, avšak mezi jinými subjekty. Naopak při zániku nájmu bytu absolutním právo nájmu zcela zaniká a s předmětem nájmu může být opět disponováno.³⁹⁵

Mezi právní skutečnosti, jež způsobují absolutní zánik nájmu bytu, zpravidla řadíme:

1. dohodu (§ 1981 OZ);
2. uplynutí doby, na niž byl nájem sjednán;
3. zničení (zánik) předmětu plnění (§ 2206, § 2226 OZ);
4. splynutí osoby pronajímatele a nájemce;
5. výpověď ze strany nájemce (§ 2287 OZ);
6. výpověď ze strany pronajímatele (§ 2288 an. OZ);
7. oznámení o nepokračování nájmu (§ 2279 odst. 4 OZ);
8. odstoupení od smlouvy (§ 2002 OZ);

³⁹² Běžící od okamžiku, kdy se nájemce dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti.

³⁹³ Běžící od okamžiku smrti nájemce.

³⁹⁴ Pro zánik společného nájemního práva manželů viz ust. § 766 an. OZ.

³⁹⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 113.

9. smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu bytu (§ 2279 an. OZ).³⁹⁶

K případům relativního zániku nájmu bytu pak řadíme zejména:

1. postoupení smlouvy (§ 1895 OZ);
2. dohodu o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2 OZ);
3. změnu vlastnického práva (§ 2221 an. OZ);
4. smrt nájemce spojenou s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 an. OZ);
5. smrt nájemce spojenou s děděním práva nájmu bytu (§ 2282 an. OZ).³⁹⁷

Specifickým případem zániku nájmu bytu je pak zánik nájmu vyklizením bytu ve smyslu § 2284 OZ.³⁹⁸

Než se budu zabývat zánikem nájmu bytu výpovědí, dovolím si ještě v souvislosti se zánikem nájmu bytu uplynutím doby, na kterou byl sjednán, zmínit obnovení nájmu bytu (*relocatio tacita*; § 2285 OZ).³⁹⁹

O obnovení nájmu bytu lze hovořit tehdy, pokud nájemce v užívání bytu pokračuje po dobu alespoň 3 měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a zároveň pronajímatel v této době nevyzve nájemce, aby byt opustil. V takovém případě platí, že nájem je ujednána na stejnou dobu, na jako byl ujednána dříve – nejvýše však na dobu 2 let. Pro výzvu pronajímatele zákon požaduje písemnou formu. Zákon nevyklučuje ani ujednání stran, jímž tyto obnovení nájmu vyloučí (§ 2285 OZ).

Jde-li o právo nájem vypovědět, jež svědčí nájemci, může pro něj takové právo vyplývat buď ze zákona (viz výpovědní důvody níže), nebo ze smlouvy.⁴⁰⁰

Obecně pak musí být v případě takové výpovědi splněno, že tato je učiněna v písemné formě, přičemž musí zároveň druhé straně dojít. Pokud je nájem vypovězen s výpovědní dobou, běží tato od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli (§ 2286 odst. 1 OZ). Byla-li dána nájemcem výpověď bez výpovědní doby, zaniká nájem již dojitím výpovědi pronajímateli.⁴⁰¹

Nájem, jenž byl sjednán na dobu neurčitou, může nájemce vypovědět dle:

1. § 2227 OZ bez výpovědní doby, pokud se byt stane k ujednanému či obvyklému účelu nepoužitelným, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce;
2. § 2231 OZ s 3měsíční výpovědní dobou, bez nutnosti uvedení důvodu;

³⁹⁶ Ibid., s. 114.

³⁹⁷ Ibid., s. 114.

³⁹⁸ Viz kapitulu 3.1 diplomové práce

³⁹⁹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 119.

⁴⁰⁰ Ibid., s. 125.

⁴⁰¹ Ibid., s. 129.

3. § 2232 OZ bez výpovědní doby, pokud pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž působí nájemci značnou újmu;
4. § 2266 OZ bez výpovědní doby, pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za něž nájemce neodpovídá, přičemž prodlení pronajímatele při odstranění poškození či vady nebo samo poškození či vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele.

Nájem sjednaný na dobu určitou pak může nájemce vypovědět dle:

1. § 2227 OZ bez výpovědní doby, pokud se byt stane k ujednanému či obvyklému účelu nepoužitelným, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce;
2. § 2232 OZ bez výpovědní doby, pokud pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž působí nájemci značnou újmu;
3. § 2266 OZ bez výpovědní doby, pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za něž nájemce neodpovídá, přičemž prodlení pronajímatele při odstranění poškození či vady nebo samo poškození či vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele;
4. § 2287 OZ bez výpovědní doby, pokud se změni okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Kromě výpovědních důvodů shora uvedených může nájemce nájem vypovědět též dle ust. § 2283 odst. 2 OZ⁴⁰² a ust. § 2222 OZ.

Dle ust. § 2222 OZ může nájemce nájem vypovědět, změni-li se vlastník věci. Podmínkou ovšem je, že si takovou možnost strany výslovně ujednaly. Nájemce má pak právo nájem vypovědět do 3 měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Výpovědní doba je v tomto případě 3měsíční.

Jak uvádím již výše, není v případě práva nájem vypovědět svěřícímu nájemci vyloučena možnost, že si strany nad rámec výpovědních důvodů obsažených v zákoně ujednají též jiné (smluvní) důvody k výpovědi nájmu. Pokud však jde o výpovědní důvody, jež svědčí pronajímateli, může pronajímatel vycházet pouze z výpovědních důvodů stanovených zákonem (viz níže).⁴⁰³

⁴⁰² Srov. kapitolu 3.1 diplomové práce

⁴⁰³ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 134.

Jde-li o náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele, musí tato – stejně jako tomu je v případě výpovědi ze strany nájemce – splňovat požadavek písemné formy; zároveň musí dojít nájemci (§ 2286 odst. 1 OZ). Nadto zákon v případě výpovědi dané pronajímatelem vyžaduje, aby tento poučil nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky, jakož i navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2 OZ)⁴⁰⁴. Dále je pronajímatel povinen uvést ve výpovědi výpovědní důvod (§ 2288 odst. 3, § 2291 odst. 3 OZ). Selucká má pak za to, že pronajímatel musí ve výpovědi též konkretizovat chování nájemce, jež daný výpovědní důvod založilo.⁴⁰⁵

Byl-li nájem pronajímatelem vypovězen s výpovědní dobou, běží tato – obdobně jako v případě výpovědi dané nájemcem – od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci (§ 2286 odst. 2 OZ). Obdobně pak platí, že v případě výpovědi bez výpovědní doby nájem zaniká již dojitím výpovědi nájemci.

Esenciální otázkou je bezesporu otázka výpovědních důvodů, na základě nichž může pronajímatel nájemci nájem vypovědět.

Výpovědní důvody svědčící pronajímateli můžeme lišit podle toho, zda jde o výpověď s výpovědní dobou (§ 2288 OZ), či bez výpovědní doby (§ 2291 OZ). Vyloučit pak nelze ani výpovědní důvod dle ust. § 2222⁴⁰⁶ a § 2283 odst. 1 OZ.

Dle ust. § 2288 odst. 1 OZ může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou, a to v 3měsíční výpovědní době, z těchto důvodů:

- a) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází;
- c) byt má být vyklizen, neboť je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem či domem, v němž se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možno vůbec užívat;
- d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V ust. § 2288 odst. 2 OZ pak zákonodárce stanovil další dva výpovědní důvody, jež se však uplatní jen v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou. Výpovědní doba je – obdobně jako

⁴⁰⁴ Viz § 2290 OZ: „Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.“

⁴⁰⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 138.

⁴⁰⁶ Zde opět platí, že si tak strany musely výslovně ujednat. Pronajímatel má pak právo nájem vypovědět do 3 měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, příp. do 3 měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem (pokud neměl jako nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, jež není pronajata). Výpovědní doba je též 3měsíční. Důležité je, že pronajímateli právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví nesvědčí, pokud nájemce v bytě bydlí (§ 2222 a 2224 OZ).

tomu je v odstavci prvním – 3měsíční. Pronajímatel tak může nájem dále vypovědět z těchto důvodů:

- a) byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, a zároveň byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství již bylo rozvedeno;
- b) pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v linii přímé nebo v linii vedlejší v druhém stupni.

Z hlediska negativních dopadů na nájemce má největší význam ust. § 2291 OZ, jež zakotvuje právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. V tomto případě nájem zaniká již dojitím výpovědi nájemci.⁴⁰⁷

V případě, že se pronajímatel pro okamžitou výpověď z nájmu bytu rozhodne, může po nájemci požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu – nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu (§ 2291 odst. 1 OZ).

Pronajímatel je dále povinen ve výpovědi uvést, v čem zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti spatřuje, jakož i vyzvat před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době své závadné chování, příp. protiprávní stav odstranil. Nebudou-li uvedené podmínky splněny, bude výpověď daná pronajímatelem stížena sankcí zdánlivosti – tzn. že nebude k takové výpovědi vůbec přihlíženo (§ 2291 odst. 3 OZ).

Která jednání nájemce budou zejména představovat naplnění výpovědního důvodu dle § 2291 odst. 1 OZ, uvádí zákon v odstavci druhém, když mezi ně zahrnuje tyto případy:

1. nájemce nezaplatil nájemné a náklady za služby za dobu alespoň 3 měsíců;
2. nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
3. nájemce způsobuje jinak závažné škody či obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
4. nájemce neoprávněně užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Úplným závěrem se ještě krátce vyjádřím k otázce odevzdání bytu pronajímateli. Té se občanský zákoník věnuje v ust. § 2292 až 2296.

⁴⁰⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1300.

Zákon stanoví, že nájemce byt odevzdá v den, kdy nájem končí.⁴⁰⁸ Okamžik odevzdání bytu pak zákonodárce konkretizoval tak, že byt je odevzdán tehdy, pokud pronajímatel obdrží klíče a zároveň mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání (§ 2292 OZ).

Vzhledem k tomu, že není zcela ojedinělým jevem situace, kdy je zjevné, že nájemce byt opustil (např. si vystěhoval veškeré své věci a klíče od bytu vhodil do schránky pronajímatele), stanoví zákon, že se v takovém případě má byt za odevzdaný ihned. Aby se však měl byt za odevzdaný ihned, nesmí být o tom, že nájem lze považovat za skončený, žádné pochybnosti (§ 2292 OZ).

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, a to nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, jakož i na vady, jež je povinen odstranit pronajímatel (§ 2293 odst. 1 OZ).

Otázku odstranění změn, jež nájemce v bytě – ať už se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele – provedl, pak zákon upravuje v ust. § 2293 odst. 2 a 3 a v ust. § 2294.

Užívá-li nájemce byt i po skončení nájmu – tj. bez právního titulu – zakládá zákon pronajímateli právo požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy skutečně dojde k odevzdání bytu pronajímateli (§ 2295 OZ).

⁴⁰⁸ Speciálně je pak otázka odevzdání bytu pronajímateli upravena ve vztahu k okamžité výpovědi podle ust. § 2291 odst. 1 OZ.

Závěr

Skutečnost, že téma nájmu bytu je tématem velmi širokým a obsáhlým, již jsem předpokládal již v úvodu diplomové práce, se potvrdila. Z toho důvodu hodnotím pozitivně, že jsem se nesnažil obsáhnout toto téma komplexně, nýbrž že jsem se zaměřil na jeho část – a sice na práva a povinnosti nájemce a pronajímatele plynoucí ze zvláštních ustanovení § 2242 až 2278 OZ. Bylo tak možné vyhnout se přílišné popisnosti práce a mohl jsem se zabývat otázkami, jež v souvislosti s aplikací citovaných ustanovení pravidelně vyvstávají, podrobněji.

Nyní účinnou úpravu nájmu bytu hodnotím spíše pozitivně. Úprava na mnoha místech vychází z ochrany nájemce jakožto slabší smluvní strany, za niž nájemce jistě považovat lze. V případě nájemce jde totiž zpravidla o osobu, jež nemůže uspokojit svou bytovou potřebu jinak (např. v bytě, k němuž by jí svědčilo vlastnické právo) než právě prostřednictvím nájmu. Naopak pronajímatel se nachází obvykle v situaci opačné, když tento o uspokojení potřeby bydlení neusiluje, nýbrž byty – často podnikatelským způsobem – pronajímá. Toto fakticky slabší postavení nájemce se zákonodárce snaží vyvažovat právě tím, že v občanském zákoníku zakotvil řadu tzv. ochranných ustanovení. Takovým typickým ustanovením je např. ust. § 2237 OZ, jež vylučuje možnost pronajímatele namítat neplatnost nájemní smlouvy pro nedostatek formy. Námitku neplatnosti z tohoto důvodu tak může vznést jen nájemce.

Z hlediska smluvní autonomie stran jsou pak významná ust. § 2235 odst. 1 a § 2239 OZ, která prohlašují za zdánlivá jednak ujednání zkracující nájemcova práva plynoucí pro nájemce ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, jednak ujednání ukládající nájemci povinnost, jež je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu jsou tak relativně kogentní – tzn. že se od nich nelze odchýlit v neprospěch nájemce. Existence citovaných ustanovení je pro ochranu nájemce klíčová. Jde o korektivy, jimiž budou jednotlivá smluvní ujednání stran posuzována, přičemž bude-li dovozeno, že jde v konkrétním případě o ujednání, jež práva nájemce zkracuje, bude se na takové ujednání hledět, jako by nebylo.

Ačkoliv vnímám nyní účinnou úpravu nájemního bydlení spíše pozitivně, nelze přehlédnout, že některé otázky zákonodárce upravuje velmi kazuisticky (např. otázku úprav a jiných změn bytu a domu), jiné pak dle mého názoru až příliš stručně (např. otázku práce či podnikání v bytě).

Problematická je pak dle mého názoru též úprava některých práv nájemce souvisejících s vyúčtováním nákladů na služby poskytnuté nájemci a úprava splatnosti nedoplatku a přeplatku záloh na poskytnuté služby. Tatáž problematika je totiž upravena jak v občanském zákoníku, tak v zákoně o službách, a to odchylně. Je tedy otázkou, které úpravě dát přednost.

Prvým z mých cílů bylo podat v diplomové práci přehled jednotlivých práv a povinností, jež pro nájemce a pronajímatele plynou ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, a to tak, aby práce nebyla toliko odborným akademickým pojednáním, nýbrž aby mohla sloužit i čtenářům-právním laikům. Tohoto cíle bylo dle mého názoru v diplomové práci dosaženo.

Kde to bylo vhodné, zařadil jsem do práce rovněž praktické příklady (jako např. v otázce splatnosti nájemného), na nichž jsem se snažil teoretické výklady aplikovat. Bylo-li to účelné, doplnil jsem teoretický výklad vždy i o k němu se vážící judikaturu, jež je, pokud jde o problematiku nájmu bytu, skutečně početná. Velký akcent jsem pak kladl zejména na rozhodnutí Nejvyššího soudu, o čemž svědčí i množství citovaných judikátů (celkem 65 rozhodnutí). Pokud jde o rozhodnutí Nejvyššího soudu, jež se vztahují ještě k právní úpravě, která byla aplikována za účinnosti starého občanského zákoníku, vypořádávám se, je-li to třeba, i s otázkou, zda je dané rozhodnutí i nadále aplikovatelné, či jej již s ohledem na proběhnuvší rekonstrukci použít nelze. Okrajově jsem pak pracoval též s judikaturou Ústavního soudu, jakož i německého Spolkového soudního dvora.

Z aktuálnějších otázek jsem se v diplomové práci zabýval novelou občanského zákoníku (zák. č. 163/2020 Sb.), kterou zákonodárce s účinností od 1. července 2020 ve vztazích nájmu bytu zakotvil možnost ujednat si smluvní pokutu též ve prospěch pronajímatele. Výše smluvní pokuty a jistoty přitom nesmí v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Co se týče druhého cíle mé diplomové práce, jímž byl rozbor v praxi problematických otázek, mohu konstatovat, že k mému překvapení takových sporných otázek bylo poměrně mnoho.

V diplomové práci jsem se tak zabýval kupříkladu otázkou, zda může na straně nájemce bytu vystupovat též právnická osoba. Z dostupných pramenů jsem dospěl k závěru, že zásadně tomu tak být nemůže, neboť právnická osoba – na rozdíl od osoby fyzické – nemá potřebu bydlení. Právnická osoba však výjimečně jako nájemce bytu vystupovat může, a to tehdy, pronajme-li si byt nikoliv za účelem vlastního bydlení, nýbrž např. za účelem podnikatelského pronájmu bytů dalším osobám.

Další spornou otázkou, jíž jsem se v diplomové práci zabýval, je otázka tzv. naturálního nájemného – tedy nájemného, jež nájemce plní jinak než v penězích (např. výkonem prací v domácnosti pronajímatele). V této otázce jsem dospěl k závěru, že nyní účinná úprava sjednání tzv. naturálního nájemného připouští, a to zejména s odkazem na subsidiární aplikaci ust. § 2217 odst. 2 OZ. Naturální podoba nájemného bude přípustná tehdy, bude-li naturální nájemné majetkové povahy.

Další z ustanovení, jež shledávám problematickým, je ust. § 2249 odst. 3 OZ týkající se zvyšování nájemného. V souvislosti s ním jsem řešil otázku, zda se může pronajímatel obrátit na

soud s návrhem na určení výše nájemného v případě, že nájemce sice pronajímateli písemně nesdělil, že se zvýšením nájemného souhlasí, ale začal se fakticky v souladu s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného chovat, a to tak, že zaplatil počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu nájemné ve výši pronajímatelem navržené. Zde jsem došel k závěru, že pronajímateli právo podat takový návrh soudu nesvědčí. Smyslu a účelu právní normy totiž bylo tím, že nájemce návrh fakticky akceptoval, dosaženo.

V souvislosti s institutem jistoty jsem se zabýval například otázkou, zda si strany mohou ujednat úroky z jistoty ve výši nižší, než je výše „zákonné sazby“ ve smyslu ust. § 2254 odst. 2 OZ. V této otázce jsem dospěl k tomu, že to možné je – nesmí však takovým ujednáním dojít ke zkrácení nájemcových práv, přičemž zdali k takovému zkrácení v konkrétním případě došlo, je nutno posuzovat i s ohledem na další ujednání nájemní smlouvy. Dalším posuzovaným problémem pak byla výše „zákonné sazby“ úroků z jistoty. Tuto výši totiž zákon nikde neuvádí. Zde jsem se přiklonil k názoru, že tuto výši lze určit na základě subsidiární aplikace ust. § 1802 OZ – nájemce má tedy právo alespoň na obvyklé úroky poskytované bankami v místě bydliště či sídla pronajímatele, a to v době uzavření nájemní smlouvy. *De lege ferenda* by se pak český zákonodárce mohl inspirovat německou právní úpravou, jež nájemci umožňuje uhradit jistotu formou třech měsíčních splátek.

Velmi praktickou a vášně budící otázkou je otázka chovu zvířat v bytě. Z tohoto důvodu jsem se v diplomové práci touto otázkou zabýval poměrně zevrubně. V právní teorii již panuje shoda o nemožnosti ujednat tzv. všeobecný zákaz chovu zvířat. Učiní-li tak pronajímatel součástí nájemní smlouvy ujednání, jímž bude chov (jakýchkoliv) zvířat v bytě nájemci zcela zakázán, nebude k takovému ujednání přihlíženo. Pokud jde o to, zda může pronajímatel v nájemní smlouvě preventivně vymežit okruh zvířat, jejichž chov v bytě si nepřejde, pak platí, že takové ujednání možné je. Ovšem jen za podmínky, že je zde vysoká pravděpodobnost, že chov daného zvířete bude působit pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

Další ze sporných otázek, které jsem věnoval pozornost, byla otázka, zda v případě, že nájemce nesplní oznamovací povinnost stran delší nepřítomnosti v bytě, mu může být pronajímatelem dána výpověď dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ – tedy pro hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu. Ust. § 2269 odst. 2 OZ totiž stanoví, že nesplnění uvedené oznamovací povinnosti nájemcem se považuje za „porušení povinností nájemce závažným způsobem“. Zde jsem dospěl k názoru, že „hrubé porušení povinnosti nájemce“ nelze ztotožnit s „porušením povinností nájemce závažným způsobem“. K naplnění shora uvedeného výpovědního důvodu by tak bylo nutné opakované nesplnění oznamovací povinnosti ze strany nájemce.

V diplomové práci jsem se zabýval též problematikou tzv. právní volnosti bytu. Zde jsem upozornil na velmi aktuální rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2021, jímž tento ve světle nálezu Ústavního soudu ze září 2019 opustil svůj do té doby zastávaný názor a nově nebude možné dovozovat absolutní neplatnost v pořadí další nájemní smlouvy, jež byla ohledně téhož předmětu nájmu uzavřena. V tomto ohledu jde skutečně o převratné rozhodnutí, neboť Nejvyšší soud na teorii tzv. právně volného bytu lpěl velmi dlouhou dobu.

S ohledem na shora uvedené mám za to, že i druhý cíl diplomové práce se mi podařilo naplnit.

V případě, že jsem se v dostupných pramenech setkal s různými – často i protichůdnými – názory na řešenou problematiku otázku, snažil jsem se tyto názory do textu práce zapracovat a současně k nim, bylo-li to vhodné, zaujmout vlastní (argumenty podpořené) stanovisko.

Konečně bylo mým cílem rovněž komparovat vybraná ustanovení občanského zákoníku s úpravou obsaženou v německém BGB.

Tohoto cíle bylo dle mého názoru v práci též dosaženo, přičemž mohu konstatovat, že německá právní úprava nájmu bytu vykazuje s úpravou obsaženou v občanském zákoníku mnohé podobnosti. Nicméně řada otázek je BGB, potažmo německou judikaturou řešena odlišně – jako např. otázka přípustnosti ujednání smluvní pokuty ve prospěch pronajímatele.

Lze uzavřít, že pokud jde o cíle, jež jsem si v úvodu diplomové práce stanovil, podařilo se mi tyto zásadně naplnit.

Seznam používaných zkratk

LZPS	Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
OZ/občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
SOZ/starý občanský zákoník	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ZOK/zákon o obchodních korporacích	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
Zákon o službách	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
Zákon o vlastnictví bytů	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony
SZ/stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
BGB	Německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch)
BGH	Spolkový soudní dvůr (Bundesgerichtshof)

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

Česká literatura

BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-092-2.

ČERNÁ, Stanislava, Ivana ŠTENGLOVÁ, Irena PELIKÁNOVÁ, Jan DĚDIČ a kol. *Obchodní právo – podnikatel, podnikání, závazky s účastí podnikatele.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-333-4.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2., aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou.* Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.

HORÁLKOVÁ, Milena. *Česko-německý právní slovník.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-275-2.

HORÁLKOVÁ, Milena. *Německo-český právní slovník.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-614-9.

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

KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0.

KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2., aktualizované a rozšířené vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 978-80-7357-637-0.

KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání.* Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9.

LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ. *Judikatura k rekonstrukci. Nájem a pacht.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-181-1.

PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium.* Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4.

PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1.

PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku.* Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5.

RYŠÁVKOVÁ, Veronika, Pavla BENÁTČANOVÁ, Dana PRUDÍKOVÁ a František KORBEL. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: GRADA Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5157-3.

SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. ISBN 80-85889-53-6.

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-807478-837-6.

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.

TINTĚRA, Tomáš a Pavel PETR. *Základy závazkového práva*. 1. díl. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020. ISBN 978-80-7502-476-3.

VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Olomouc: ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-846-8.

WINTEROVÁ, Alena a Alena MACKOVÁ. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací*. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-298-1.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-890-1.

Německá literatura

BASSENGE, Peter, Jürgen ELLENBERGER, Christian GRÜNEBERG, Karsten THORN, Gerd BRUDERMÜLLER, Isabell GÖTZ, Hartwig SPRAU a Walter WEIDENKAFF. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen: insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I–, Rom II– und Rom III–Verordnungen sowie Haager Unterhaltsprotokoll und EU–Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn– und Betreuungsvertragsgesetz, BGB–Informationspflichten–Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz*. 75., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C.H.Beck, 2016, s. 840–841. ISBN 978 3 406 68000 7.

JACOBY, Florian, Michael VON HINDEN a Jan KROPHOLLER. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. 16., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG, 2018. ISBN 978 3 406 71267 8.

LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht. Besonderer Teil*. 13., neu bearbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen, 2018. ISBN 978 3 8006 5649 3.

MEDICUS, Dieter. *Schuldrecht II. Besonderer Teil*. 8., neubearbeitete Auflage. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1997. ISBN 3 406 429106.

SCHULZE, Reiner et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2017. ISBN 978-3-8487-3308-8.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2021-02-18]. ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

URBAN, Daniel. Nová právní úprava smluvní pokuty u nájmu bytu a domu. In: *Epravo.cz* [online]. Praha: epravo.cz, 22. 4. 2020n. 1. [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nova-pravni-uprava-smluvni-pokuty-u-najmu-bytu-a-domu-111000.html>

Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=411&CT1=0>

JANOVÁČ, Adam. Dvojí nájem téže věci vs. autonomie vůle smluvních stran. In: *Epravo.cz* [online]. Praha: epravo.cz, 28. 11. 2019n. 1. [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dvoji-najem-teze-veci-vs-autonomie-vule-smluvnich-stran-110185.html>

TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu: 8. zcela přepracované vydání*. 1. elektronické vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5957-9. Dostupné z: <https://www.bookport.cz/e-kniha/radce-najemnika-bytu-457040/>

Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=642&ct1=0>

KŘEČEK, Stanislav. Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech. *Bulletin advokacie* [online]. Praha: Česká advokátní komora, 20. 10. 2015n. 1., 2015(10) [cit. 2021-04-19]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_10_2015_web.pdf

KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie* [online]. Praha: Česká advokátní komora, 2014, 2014(5) [cit. 2021-4-24]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf

Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice běžné údržby a drobných oprav u nájmu bytu v NOZ [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2014 [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-15.pdf>

KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? *Bulletin advokacie* [online]. Praha: Česká advokátní komora, 2016, 2016(3) [cit. 2021-5-1]. ISSN 1210-6348. Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_3_2016_web.pdf

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags. In: *BGB.Kommentar.de* [online]. München: von Göler, 9. 10. 2020n. 1. [cit. 2021-03-21]. Dostupné z: <https://bgb.kommentar.de/Buch-2/Abschnitt-8/Titel-5/Untertitel-1/Inhalt-und-Hauptpflichten-des-Mietvertrags#fn:8>

3. Seznam použitých právních předpisů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., kterým se mění Listina základních práv a svobod

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

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

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

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Nářízení vlády č. 2/2021 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky

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

Nářízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

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

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů (1896 RGBl. S. 195)

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech (vyhlášen pod číslem 120/1976 Sb. m. s.)

Revidovaná Evropská sociální charta

4. Seznam použité judikatury

Judikatura soudů České republiky

Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl.ÚS 3/2000
Nález Ústavního soudu ze dne 13. září 2019, sp. zn. II. ÚS 4235/18
Nález Ústavního soudu ze dne 17. prosince 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 1127/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. června 2012, sp. zn. 26 Cdo 3799/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2003, sp. zn. 26 Cdo 496/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 2510/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. dubna 2002, sp. zn. 26 Cdo 379/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 2105/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. dubna 2007, sp. zn. 26 Cdo 1983/2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 641/2017
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. prosince 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001
Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4202/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. září 2004, sp. zn. 22 Cdo 1567/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. června 2017, sp. zn. 26 Cdo 413/2017
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. října 2012, sp. zn. 28 Cdo 1589/2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2005, sp. zn. 5 Afs 151/2004-73
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2010, sp. zn. 26 Cdo 3802/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2006, sp. zn. 21 Cdo 683/2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2012, sp. zn. 21 Cdo 4795/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 877/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 1172/2001
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 411/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. listopadu 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 48/2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2007, sp. zn. 26 Cdo 3492/2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000, sp. zn. 26 Cdo 1844/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2021, sp. zn. 31 Cdo 3679/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 5322/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2013, sp. zn. 26 Cdo 3324/2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 1056/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2012, sp. zn. 26 Cdo 62/2010

Judikatura soudů Spolkové republiky Německo

Rozsudek BGH ze dne 15. března 2006, sp. zn. VIII ZR 74/05

Rozsudek BGH ze dne 26. července 2004, sp. zn. VIII ZR 281/03

Rozsudek BGH ze dne 14. listopadu 2007, sp. zn. VIII ZR 340/06

Rozsudek BGH ze dne 4. června 2014, sp. zn. VIII ZR 289/13

Rozsudek BGH ze dne 14. září 2011, sp. zn. VIII ZR 10/11

5. Seznam ostatních zdrojů

Emailová konzultace s doc. Salačem ze dne 28. března 2021

Nájem bytu: práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá stále aktuálním tématem nájmu bytu, jenž je primárně upraven v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a to ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu (§ 2235 až 2301). Sekundárně je pak problematika nájmu bytu upravena též jinými právními předpisy – např. zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách), či nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Úprava nájmu družstevního bytu je pak vyčleněna mimo občanský zákoník, když se ji zákonodárce rozhodl zařadit do zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Předmětem diplomové práce není detailní rozbor všech zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, nýbrž podat přehled práv a povinností plynoucích pro nájemce a pronajímatele zejména z ust. § 2242 až 2278 OZ. Zvláštní akcent je pak kladen na rozbor v teorii a praxi problematických otázek (jako např. otázky výše zákonné sazby úroků z jistoty). Práce nabízí též komparativní pohled na vybrané otázky nájemního práva, když vybraná ustanovení občanského zákoníku porovnává s právní úpravou nájmu bytu účinnou ve Spolkové republice Německo.

Vzhledem k rozsahu práce se práce nevěnuje nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a nájmu družstevního bytu.

Systematicky je diplomová práce členěna do tří částí, jež se dále rozpadají do kapitol, příp. podkapitol.

Část první diplomové práce se člení na kapitoly, v nichž je po úvodním exkurzu do problematiky nájmu bytu pojednáno o účelu, předmětu a subjektech nájmu bytu. Poslední kapitola je pak věnována problematice vzniku nájmu bytu, jež je blíže rozebrána v jednotlivých podkapitolách. Důraz je pak kladen na vznik nájmu bytu na základě smlouvy, neboť tato patří k nejčastějším důvodům vzniku nájmu.

Část druhá představuje samotné těžiště diplomové práce. Systematicky je tato část členěna do třinácti kapitol, přičemž některé z nich se dále rozpadají do podkapitol. Při členění do kapitol byla respektována zákonodárcem zvolená posloupnost v ust. § 2242 až 2278 OZ. V první kapitole je tak pojednáno o odevzdání bytu nájemci (§ 2242 an. OZ); poslední kapitola se pak zabývá podnájmem bytu (§ 2274 an. OZ). S největší mírou podrobnosti je zpracována kapitola pojednávající o nájemném a jiných platbách – a to vzhledem k důležitosti této problematiky pro praktické fungování nájemního vztahu.

Poslední, třetí část diplomové práce se zabývá tématem zániku nájmu bytu a otázkami, jež se zánikem nájmu bytu souvisejí. V rámci této části je pojednáno jednak o přechodu nájmu bytu a dědění práva nájmu bytu (kapitola první), jednak o vlastním zániku nájmu bytu (kapitola druhá), přičemž akcentován je jeho zánik výpovědí, neboť jde z pohledu nájemce bezesporu o nejdůležitější problematiku.

Klíčová slova: Nájem bytu, Nájemce, Pronajímatel

Lease of an Apartment: Rights and Duties of the Lessee and Lessor

Abstract

The diploma thesis deals with the actual issue of the lease of an apartment, which is primarily regulated in the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended (hereinafter the “CC”), in the specific provisions on the lease of an apartment and the lease of a building (Sections 2235 to 2301). Secondly, the issue of the lease of an apartment is also regulated by other legal regulations - e.g. Act No. 67/2013 Coll., regulating certain issues concerning the providing of services associated with the use of the apartment and non-residential premises of an apartment house (the Services Act), or Government Regulation No. 308/2015 Coll., on the definition of the terms of routine maintenance and minor repairs related to the use of the apartment. The regulation of the cooperative apartment lease is then excluded from the Civil Code, when the legislator decided to include it in the Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives.

The subject of the diploma thesis is not to provide a detailed analysis of all specific provisions on the lease of an apartment and the lease of a building, but to give an overview of the rights and duties arising for lessees and lessors, in particular from the provisions of the Sections 2242 to 2278 of the CC. Particular emphasis is then placed on the analysis of problematic issues in theory and practice (such as the question of the statutory rate of interest on the security deposit). The thesis also offers a comparative view of selected issues of lease law by comparing selected provisions of the Civil Code with the legal regulations of lease of an apartment being in force in the Federal Republic of Germany.

Due to its scope, the thesis does not focus on the lease of a company apartment, a special purpose apartment and the lease of a cooperative apartment.

Systematically, the thesis is divided into three parts, which are further divided into chapters (and if need be subchapters).

The first part of the thesis is divided into chapters, which, after an introduction into the issue of the lease of an apartment, discuss the purpose, subject and parties of the lease of an apartment. The last chapter deals with the issue of the creation of the lease of an apartment, which is discussed in detail in the separate subchapters. Emphasis is then placed on the creation of the lease of an apartment on the basis of a contract, as the contract is one of the most frequent reasons for the creation of a lease.

The second part is the actual focus of the thesis. Systematically, this part is divided into thirteen chapters, some of which are further divided into subchapters. In the division into chapters,

the sequence chosen by the legislator in the provisions of the Sections 2242 to 2278 of the CC has been respected. Thus, the first chapter deals with the delivery of the apartment to the lessee (Section 2242 and the following ones of the CC); the last chapter deals with the apartment sublease (Section 2274 and the following ones of the CC). The chapter dealing with rent and other payments is treated in greatest detail – namely due to the importance of this issue for the practical functioning of the lease relationship.

The last, third part of the thesis deals with the extinction of the lease of an apartment and related issues. This part deals both with the passage of the lease of an apartment and the inheritance of the right to rent an apartment (chapter one), further with the actual extinction of the lease of an apartment (chapter two), with an emphasis on the extinction of the lease of an apartment by notice, as this is undoubtedly the most important issue from the lessee's point of view.

Keywords: Lease of an apartment, Lessee, Lessor