UNIVERSITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKLULTA

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

ZÁNIK NÁJMU BYTU Z HLEDISKA PRÁVA HMOTNÉHO A PROCESNÍHO

doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

2007/2008

Jana Luštíková

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma **„Zánik nájmu bytu z hlediska práva hmotného a procesního“** zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala.

Jana Luštíková

2007/2008

J. Luštíková

Tato práce byla zpracována ke dni 25. března 2008.

Jana Luštíková
Průmyslová 127
500 08 Hradec Králové

Obsah.....1

I. Úvod.....3

II. Obecně k nájmu bytu.....5

III.Jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu.....7
1)Zánik nájmu bytu dohodou účastníků 10
2)Zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění.....15
3)Zánik nájmu bytu uplynutím doby.....17
4)Zánik nájmu bytu smrtí nájemce nebo pronajímatele.....19
5)Zánik nájmu bytu splynutím.....21
6)Zánik nájmu bytu narovnáním.....21
7)Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy.....22
8)Zánik nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele.....25
9)Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu.....27
10)Zánik nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti.....33
11)Zánik společného nájmu bytu osob, které nejsou manžely...34
12)Zánik společného nájmu bytu manžely.....35
13)Zánik nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení.....40
14) Zánik nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce.....42
15) Zánik nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele.....44
Obecně k výpovědi dané pronajímatelem bez přivolení soudu.....48
Hrubé porušování dobrých mravů v domě.....50
Hrubé porušování povinností nájemce.....57
Nájemce má dva nebo více bytů.....63
Nájemce byt bez vážných důvodů neužívá.....66
Nájemce není zdravotně postižená osoba.....69

Obecně k výpovědi dané pronajímatelem s přivolením soudu.....71
Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své příbuzné.....76
Výpověď ze služebního bytu.....80
Veřejný zájem a potřeba oprav, které brání užívání bytu.....82
Byt stavebně souvisí s prostory pro podnikání.....84

16) Zánik nájmu bytu v důsledku přechodu nájmu bytu.....88
17) Výměna bytu.....92

IV. Zneužití účelu výpovědi nájmu bytu pronajímatelem.....94

V. Bytové náhrady.....96

VI. Stěhovací náklady.....100

VII. Některé procesní aspekty výpovědi nájmu bytu.....100

VIII. Žaloba na vyklizení bytu.....102

IX. Závěr.....103

X. Literatura.....105

I. ÚVOD

Tato diplomová práce, nazvaná Zánik nájmu bytu z hlediska práva hmotného a procesního, se zabývá současnou právní úpravu zániku nájmu bytu, jak je upravena předpisy českého právního řádu. K výběru tohoto tématu diplomové práce mne přivedl zájem o problematiku nájemního bydlení.

Právo na bydlení sice není výslovně zakotveno ani v Listině základních práv a svobod, ani v jiném zákoně, ale přesto jej lze považovat za jedno ze základních lidských práv. Právo na bydlení je však obsaženo v řadě mezinárodních úmluv, jimiž je Česká republika vázána. Jsou jimi především Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Evropská sociální charta nebo Charta Organizace spojených národů. Tyto dokumenty se nezabývají bydlením jako takovým, ale mimo jiné obsahují závazky států snažit se o zvyšování životní úrovně obyvatel, podporovat dostupné bydlení a předcházet bezdomovectví.

Bydlení je jednou ze základních životních potřeb člověka, a tato potřeba je uspokojována na základě různých právních titulů, jako je vlastnické právo, právo věcného břemene a také nájmem bytu nebo jiné nemovitosti. Nájem představuje v současné společnosti nepostradatelný institut soukromého práva.

Právní úprava nájmu bytu je jednak věcí právně složitou, ale také sociálně a politicky citlivou. Cílem moderních bytových politik je nalezení optimální rovnováhy mezi oprávněnými zájmy pronajímatelů, které spočívají v ochraně jejich vlastnických práv k bytům na straně jedné, a zájmy nájemců na zajištění jejich základní životní potřeby, tedy potřeby bydlení, na straně druhé. V tomto kontextu je právě otázka zániku nájmu bytu velmi významná a právní úpravě tohoto institutu by měla být věnována pozornost.

Nájem bytu je podle občanského zákoníku chráněný právní vztah. To se projevuje zejména při zániku nájemního vztahu výpovědí ze strany pronajímatele. Především se jedná o omezení pronajímatele taxativně stanovenými důvody, pro které může nájem bytu vypovědět a dále je ochrana nájemce bytu zajištěna tím, že nájemce není povinen vyklidit byt dříve, než mu je, v zákonem stanovených případech, poskytnuta odpovídající bytová náhrada.

Stejně významné jako právní instituty zakládající právo nájmu bytu, jsou instituty, které vedou k zániku nájemního vztahu. Z hlediska rozlišení způsobů zániku nájemního vztahu bude důležité, zda zánik nájmu nastane bez vůle účastníků nájemního vztahu, na základě vůle projevené všemi účastníky, nebo pouze některých z účastníků. Z tohoto pohledu tedy budou významné důvody, které vedou k zániku nájemního vztahu.

V nejrozsáhlejší části práce se podrobně zabývám výpovědí z nájmu bytu ze strany pronajímatele, neboť právě tato forma zániku nájmu bytu je velmi častá a mnohdy také působí potíže. V textu se podrobně věnuji jednotlivým výpovědním důvodům.

V celé diplomové práci odkazuji na četné judikáty, zejména Nejvyššího soudu ČR. Při výběru judikatury jsem se snažila uvést ta rozhodnutí, která jsou právní praxí v zásadě uznávána a poskytují srozumitelnou interpretaci té které problematiky.

V této práci se tedy budu zabývat zánikem nájemního vztahu k bytu, jednotlivými způsoby zániku a na to navazujícími právními skutečnostmi jako důsledky zániku nájmu bytu.

II. OBECNĚ K NÁJMU BYTU

Nájemní smoluva je jedním ze základních institutů soukromého práva. Nájemní smlouvou pronajímatel za úplatu přenechává nájemci věc, aby ji nájemce dočasně užíval, nebo z ní bral užitky. Pojmovými znaky nájemní smlouvy tedy jsou: přenechání práva užívání nebo braní užitků, věc individuálně určená, dočasnost a úplatnost.

Nájem bytu je specifickým případem nájmu a jako takovému je mu v občanském zákoníku věnován samostatný oddíl, nazvaný Zvláštní ustanovení o nájmu bytu (ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku). Obecná ustanovení občanského zákoníku upravující nájemní smlouvu lze ve věcech nájmu bytu použít, jen pokud není pro nájem bytu stanovena zvláštní úprava, tato má jako lex specialis přednost.

Předmětem nájmu je byt, občanský zákoník ovšem nestanoví, co přesně se bytem rozumí. Legální definici bytu, jak ji obsahuje například zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nelze použít, jelikož tento zákon vymezuje pojem byt pouze pro své účely. Podle judikatury Nejvyššího soudu se „bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení, rozhodující je přitom právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, nikoli faktický stav užívání."[1]

Nájem bytu je občanským zákoníkem explicitně označen za nájem chráněný. Hlavním smyslem chráněnosti nájmu je zde sociální ochrana nájemce jako jednoho ze subjektů nájemního vztahu. Tato ochrana se projevuje především v tom, že pronajímatel může vypovědět nájem jen z důvodů stanovených zákonem a v některých případech je k této výpovědi třeba i přivolení soudu. Dalším projevem zvláštní ochrany nájemce je

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.10.2004 sp.zn. 26 Cdo 2524/2003

jeho právo na zajištění bytové náhrady v zákonem stanovených případech.

Z platné právní úpravy lze dovodit i určitá specifika nájemních vztahů, a to v závislosti na charakteru bytu. Konkrétně jde o byty družstevní, byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Jak vyplývá z ustanovení § 685 občanského zákoníku, právní úprava nájmu těchto bytů se neřídí pouze občanským zákoníkem, ale i jinými předpisy.

Co se týká bytů družstevních, použijí se vedle občanského zákoníku i stanovy bytového družstva (ustanovení § 685 odst. 2 občanského zákoníku). Jelikož nájem družstevního bytu souvisí s členstvím nájemce v bytovém družstvu, uplatní se zde i příslušná ustanovení obchodního zákoníku, obsahující právní úpravu družstev (ustanovení § 221 a násl. obchodního zákoníku).

Speciální úpravu nájmu bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení občanský zákoník neobsahuje, v ustanovení § 685 odst. 4 odkazuje na zvláštní zákon. Charakteristické pro tyto byty je jejich určení pro specifického nájemce, což se projevuje zejména v úpravě vzniku a zániku nájmu těchto bytů[2].

Pojmovým znakem nájemního vztahu je jeho dočasnost. Nájem lze sjednat na dobu určitou i neurčitou, ale i bez výslovného určení doby nájmu v nájemní smlouvě. V tomto případě ovšem, jak plyne z ustanovení § 685 odst. 1 občanského zákoníku, se má za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Nájem bytu je zásadně úplatným právním vztahem. To je v občanském zákoníku zakotveno v ustanovení § 685 odst. 1, které hovoří o přenechání bytu nájemci do užívání za nájemné. Dále pak v ustanovení § 686 odst. 1 občanského zákoníku, které jako obligatorní náležitost nájemní smlouvy vyžaduje buď určení konkrétní výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním

[2] Fiala, J. Občanské právo hmotné. Brno: Doplněk, 1998, s. 267

bytu, anebo stanovení způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (například odkazem na právní předpis).

Pokud by byl byt přenechán do užívání bezúplatně, nejednalo by se o nájem, ale o výpůjčku.

Hlavním pramenem právní úpravy nájmu bytu je občanský zákoník, a to jak v ustanoveních týkajících se výlučně nájmu bytu, tak i ve své obecné části, kde se stanoví, kdo je subjektem právních vztahů, co jsou právní úkony a jaké jsou jejich náležitosti a podobně. Dalším důležitým pramenem je občanský soudní řád, a to zejména při realizaci práv a povinností, které vyplývají z nájemních vztahů. Určení zvláštních druhů bytů a zajištění bytových náhrad je obsaženo v zákoně č. 102/1992 Sb. Jak bylo řečeno již výše, pro úpravu nájmu družstevních bytů je důležitým právním předpisem obchodní zákoník a v neposlední řadě i stanovy konkrétních družstev.

III. JEDNOTLIVÉ ZPŮSOBY ZÁNIKU NÁJMU BYTU

K zániku závazkového právního vztahu je třeba, aby k právní skutečnosti, která tento vztah založila, přistoupila právní skutečnost další. Závazkový vztah pak může zaniknout buď zcela, anebo jen zčásti, v závislosti na tom, zda přistupující právní skutečnost ruší všechny, nebo jen některé právní účinky původní právní skutečnosti[3].

Občanský zákoník ve svých ustanoveních § 559 až 587 upravuje obecné způsoby zániku závazků, samostatně je v ustanovení § 497 upraven zánik závazku odstoupením od smlouvy. Nicméně vedle těchto obecných způsobů zániku závazků

[3] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 986 an.

existuje řada dalších specifických způsobů zániku závazků, tak jak je občanský zákoník upravuje v souvislosti s jednotlivými právními instituty. Závazky obecně zanikají nejčastěji na základě právních úkonů a stejně tak je tomu i u zániku nájmu bytu. Občanský zákoník v ustanovení § 685 odst. 3 stanoví, že nájem bytu je nájmem chráněným. To se projevuje zejména v tom, že nedojde - li k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, může nájem zaniknout jen z důvodů, které jsou výslovně stanoveny v zákoně. Pro zánik nájmu bytu se obecná ustanovení občanského zákoníku o zániku závazků uplatní jen v případě, že občanský zákoník nestanoví jinak v rámci svých ustanovení speciálně upravujících práva a povinnosti subjektů, vyplývající z nájmu bytu. Tato úprava je obsažena v části osmé, hlavě sedmé, oddílu čtvrtém občanského zákoníku a je poměrně rozsáhlá. Z občanského zákoníku lze dovodit následující právní tituly zániku nájmu bytu:

1) zánik nájmu bytu dohodou účastníků závazku podle ust. § 570 an. OZ + ust. § 710 odst. 1 OZ

2) zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění podle ust. § 575 an. OZ + ust. § 680 odst. 1 OZ

3) zánik nájmu bytu uplynutím doby podle ust. § 578 OZ + ust. § 710 odst. 3 OZ

4) zánik nájmu bytu smrtí nájemce nebo pronajímatele podle ust. § 579 OZ

5) zánik nájmu bytu splynutím podle ust. § 584 OZ

6) zánik nájmu bytu narovnáním podle ust. § 585 an. OZ

7) zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy podle ust. § 48 OZ + ust. § 679 OZ

8) zánik nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele podle ust. § 710 odst. 4, 5, 6 OZ

9) zánik nájmu bytu zánikem členství nájemce v bytovém družstvu podle ust. § 714 OZ

10) zánik nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti podle ust. § 708 OZ

11) zánik společného nájmu bytu osob, které nejsou manžely

12) zánik společného nájmu bytu manžely podle ust. § 703 OZ an. + ust. § 707 OZ

13) zánik nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení podle ust. § 709 OZ

14) zánik nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce podle ust. § 710 odst. 1, 2 OZ

15) zánik nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele podle ust. § 711 a ust. § 711a OZ

16) zánik nájmu bytu v důsledku přechodu nájmu bytu podle ust. § 706 an. OZ

17) výměna bytu podle ust. § 715 an. OZ

1) ZÁNIK NÁJMU BYTU DOHODOU ÚČASTNÍKŮ

Dohoda představuje dvoustranný právní úkon, jehož smyslem v tomto případě je vyvolat zánik závazkového právního vztahu. Dohoda o zániku nájmu bytu se bude řídit především ustanovením § 710 odst. 1 občanského zákoníku s přihlédnutím k obecným ustanovením občanského zákoníku o dohodě podle § 570 a násl. občanského zákoníku, a dále také ustanovením § 34 a násl. občanského zákoníku, upravujícími právní úkony a jejich náležitosti.

Z povahy věci dohoda o zániku nájmu bytu předpokládá souhlas nájemce i pronajímatele s ukončením nájemního vztahu, proto se uzavřením této dohody lze vyhnout soudnímu sporu. Nicméně dohoda o zániku nájmu bytu může být uzavřena i po zahájení soudního řízení, a to formou soudního smíru[4]. Soudní smír je upraven v ustanoveních § 69 a § 99 občanského soudního řádu. Soudem schválený smír má hmotněprávní i procesněprávní účinky - má tedy účinky pravomocného rozsudku. Jelikož soudní smír jakožto soudní rozhodnutí je přímo vykonatelný, poskytuje stranám větší právní jistotu.

Dohoda o zániku nájmu bytu může být mezi účastníky sjednána jako dissoluce, anebo jako privativní novace.

V prvním případě se nájemce a pronajímatel dohodnou, že nájem bytu zaniká, a tento zanikající závazek nebude nahrazen žádným závazkem novým. Nájem takto zanikne buď v okamžiku uzavření dohody, anebo v okamžiku jiném, který ovšem bude v dohodě dostatečně určitě stanoven.

Privativní novace je způsobem zániku závazkového právního vztahu, kdy účastníci původního závazkového právního vztahu v souvislosti se zánikem původního závazku sjednají nový

[4] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 1246

závazek, kterým plně nahradí původní zanikající závazek. Tento způsob zániku nájmu bytu, kdy pronajímatel a nájemce zároveň se zrušením původního závazku vstupují do závazku nového, je ovšem méně obvyklý, než výše uvedená dissoluce[5].

V ustanovení § 710 odst. 1 občanský zákoník pro dohodu o zániku nájmu bytu stanoví písemnou formu. Forma dohody je v občanském zákoníku stanovena kogentně a pokud by nebyla dodržena, mělo by to za následek absolutní neplatnost právního úkonu[6]. Z toho plyne, že dohodu o zániku nájmu bytu nelze platně uzavřít ani ústně, ani konkludentně, a ani faktické uvolnění bytu nájemcem nemůže mít za následek zánik nájmu bytu.

Nutnost písemné formy dohody o zániku nájmu bytu neplyne jen z ustanovení § 710 odst. 1 občanského zákoníku, ale již z ustanovení § 40 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 686 odst. 1 občanského zákoníku in fine. Občanský zákoník v ustanovení § 40 odst. 2 stanoví, že písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně, a ustanovení § 686 odst. 1 vyžaduje pro nájemní smlouvu obligatorně písemnou formu. Nájemní smlouva je tedy písemně sjednaným závazkem, který lze zrušit zase jen písemnou formou.

V případě, že nájemce byt fakticky opustí, i když je zřejmý jeho úmysl byt napříště již neužívat, dále podle zákona zůstává nájemcem bytu se všemi svými právy a povinnostmi. Nájemce je tedy nadále povinen hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a na druhé straně pronajímatel nemůže k tomuto bytu platně uzavřít novou nájemní smlouvu s jiným nájemcem.

Občanský zákoník nikde nestanoví obligatorní obsahové náležitosti dohody o zániku nájmu bytu. Její obsahové náležitosti lze ovšem dovodit z obecných ustanovení občanského

[5] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 2

[6] Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. 1. vydání. Praha: Univerzita Karlova 2003, s. 91

zákoníku o právních úkonech, neboť i dohoda o zániku nájmu bytu je právním úkonem. Ve smyslu ustanovení § 34 občanského zákoníku je právním úkonem projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.

Dohoda o zániku nájmu bytu musí splňovat náležitosti subjektu, vůle, projevu, poměru vůle a projevu a náležitosti předmětu právního úkonu. V dohodě tedy musí být vyjádřeno, kdo je nájemce a kdo pronajímatel. Dále musí z dohody o zániku nájmu bytu jasně vyplývat vůle účastníků, směřující k zániku závazkového právního vztahu nájmu bytu, který mezi nimi existuje. Závazek, o jehož zánik se jedná, musí být v dohodě přesně určen, není totiž vyloučeno, že mezi týmž nájemcem a pronajímatelem existuje více nájemních vztahů k více předmětům nájmu. Z dohody o zániku nájmu bytu musí být zcela jasné, k jakému okamžiku nájem bytu zaniká, ať už to bude okamžikem sepsání dohody, anebo později.

Na straně nájemce nebo pronajímatele nemusí vždy stát pouze jedna osoba, ale může jich být více. V takovém případě se hovoří o pluralitě subjektů závazkového právního vztahu. Pokud nastane pluralita subjektů, nebude obvykle stačit, aby dohoda o zániku nájmu bytu byla uzavřena pouze mezi některými nájemci a některými pronajímateli. V zásadě mohou nastat tři situace.

Pluralita na straně pronajímatele znamená, že byt nebo dům, v němž se byt nachází, je ve spoluvlastnictví více osob. V tomto případě práva vlastníka příslušejí více osobám. Jakým způsobem budou spoluvlastníci jako pronajímatel postupovat, vyplývá z ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Ten stanoví, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Z toho vyplývá, že platně mohou dohodu o zániku nájmu bytu uzavřít na straně pronajímatele většinoví spoluvlastníci bytu nebo domu, v němž se byt nachází.

Dalším případem plurality subjektů může být pluralita na straně nájemce. V případě společného nájmu bytu více osob může dohodu o zániku nájmu bytu platně uzavřít kterýkoli z nájemců. Tato dohoda o zániku nájmu bytu bude ale platná jen mezi pronajímatelem a tím kterým konkrétním nájemcem, který dohodu uzavírá. Práva nájmu bytu ostatních nájemců se nebude nijak dotýkat.

Třetím, zvláštním případem plurality subjektů závazkového právního vztahu nájmu bytu bude situace, kdy společnými nájemci bytu jsou manželé. Obecně u společných nájemců, kteří nejsou manžely, platí, že ke vzniku společného nájmu bytu je třeba dohoda mezi všemi společnými nájemci a pronajímatelem. V případě společného nájmu bytu manžely je však situace poněkud odlišná. Občanský zákoník v ustanovení § 703 odst. 1 stanoví, že jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vzniká společný nájem bytu manžely. To znamená, že aby vznikl společný nájem bytu manžely, není zapotřebí, aby nájemní smlouva byla podepsána oběma manžely, ale postačí, když ji uzavře jen jeden z nich. Tolik tedy ke vzniku společného nájmu bytu manžely. Jinak tomu ale bude při zániku nájmu bytu. Zákon o rodině ve svém ustanovení § 21 odst. 1 stanoví, že manžel je oprávněn zastupovat druhého manžela v běžných záležitostech. Dohoda o zániku nájmu bytu ale určitě není běžnou záležitostí, jakou má na mysli zákon o rodině. Proto jsou - li společnými nájemci bytu manželé, je nezbytně nutné, aby dohoda o zániku nájmu bytu byla podepsána oběma manžely. V případě, že by tomu tak nebylo, bylo by možné považovat právní úkon za relativně neplatný.

Bytové náhrady, kterými jsou dle občanského zákoníku náhradní byt a náhradní ubytování, se v případě dohody o zániku nájmu bytu neuplatní, pokud se nájemce a pronajímatel výslovně na některé z nich nedohodnou. Kdy má nájemce nárok na bytovou náhradu, stanoví občanský zákoník taxativně ve svém ustanovení

§ 712, z něj vyplývá, že dohoda o zániku nájmu bytu takový nárok nezakládá. To vyplývá také již povahy dohody, kdy nájemce na tuto dohodu dobrovolně přistupuje, nebo ji dokonce sám iniciuje, protože jeho zájem užívat předmětný byt již dále netrvá. Nájemce je tedy obvykle v situaci, kdy v okamžiku ukončení původního nájemního vztahu má již zajištěné jiné bydlení.

Pronajímatel se ovšem může v dohodě o zániku nájmu bytu zavázat, že nájemci poskytne bytovou náhradu. Nejčastěji tomu tak bude v případě, kdy je motivací nájemce k ukončení nájmu bytu dohodou odstupné, nabídnuté pronajímatelem oplátkou za uvolnění bytu. Dohoda o zániku nájmu bytu ale není jako způsob ukončení nájemního vztahu výslovně uvedena v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb., což je v tomto případě pro pronajímatele nevýhodné. Podle ustanovení § 1 odst. 1 tohoto zákona totiž může požádat o zajištění bytové náhrady obec jen ten pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, anebo ten pronajímatel, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena povinnost vyklidit byt. Pronajímatel, který uzavřel s nájemcem dohodu o zániku nájmu bytu tedy nemůže účinně žádat obec o pomoc při zajištění bytové náhrady.

2) ZÁNIK NÁJMU BYTU Z DŮVODU NEMOŽNOSTI PLNĚNÍ

Nájem bytu může zaniknout i z důvodu nemožnosti plnění. Podle ustanovení § 575 občanského zákoníku povinnost plnit zanikne, stane - li se plnění nemožným. Zákon má v ustanovení § 575 na mysli pouze následnou nemožnost plnění, to znamená takovou, ke které došlo až po vzniku závazkového právního vztahu. Jiná situace by byla, pokud by byl předmět plnění nemožný již od počátku. Ze smlouvy, která by účastníky zavazovala k nemožnému plnění, by nemohl vzniknout platný závazek, taková smlouva by tedy byla absolutně neplatná. Výslovně tak stanoví i ustanovení § 37 odst. 2 občanského zákoníku, když říká, že právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.

Lze rozlišit dva druhy nemožnosti plnění, a to nemožnost plnění objektivní, a nemožnost plnění subjektivní.

Objektivní nemožnost plnění znamená, že plnění je nemožné pro kohokoli, a v takovém případě závazek vždy zaniká. Často se jedná o fyzickou nemožnost plnění, která nijak nezávisí na vůli dlužníka nebo jeho osobě.

Naproti tomu subjektivní nemožnost plnění je charakteristická tím, že plnění je nemožné z důvodů, které jsou jen na straně dlužníka. Na rozdíl od objektivní nemožnosti plnění, subjektivní nemožnost plnění způsobuje zánik závazku jen výjimečně.

V závazkovém právním vztahu nájmu bytu si lze jen obtížně představit, aby se stalo objektivně nemožným plnění, ke kterému je povinen nájemce, totiž aby pronajímateli hradil nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Občanský zákoník v ustanovení § 575 odst. 2 stanoví, že plnění není nemožné, lze - li jej uskutečnit i za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase. To v případě nájemce znamená, že

pokud je například po určitou dobu bez finančních prostředků, nejedná se u něj o objektivní nemožnost plnění, která by měla za následek zánik závazku, ale nájemce se pouze dostane do prodlení s plněním.

Z výše uvedeného vyplývá, že k zániku nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění může dojít v zásadě jen z důvodů, které budou na straně pronajímatele. Ustanovení § 687 odst. 1 občanského zákoníku stanoví povinnost pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a dle ustanovení § 680 odst. 1 zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Z toho plyne, že k zániku nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění dojde nejpravděpodobněji v případě, že bude zničen předmět nájmu, tedy byt, popřípadě dům, v němž se byt nalézá. Pokud tedy dojde k nemožnosti plnění z důvodu zničení bytu, nebo domu, v němž se byt nalézá, je situace relativně jednoduchá, závazkový právní vztah nájmu bytu zaniká.

Velmi komplikovaná situace by ale mohla vzniknout, pokud by byt nebyl zcela zničen, ale byl by v rozporu s ustanovením § 687 odst. 1 ve stavu nezpůsobilém k řádnému užívání. Potom může dojít k vývoji v zásadě dvojím směrem.

Za prvé, nájemní smlouva zanikne z důvodu nemožnosti plnění na straně pronajímatele, jelikož byt nebude objektivně možné řádně užívat a tento stav bude neodstranitelný.

Byt, nebo dům v němž se byt nachází, ale také může být v takovém stavu, že vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům po delší dobu užívat. To je ovšem již situace, kterou předvídá ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) a je výpovědním důvodem z nájmu bytu, konkrétně dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bytu s přivolením soudu.

To, jestli nájem zanikl z důvodu nemožnosti plnění, anebo proto, že byl pronajímatelem vypovězen, je z hlediska nájemce důležité zejména proto, jestli existuje či neexistuje nájemcův nárok na náhradní byt nebo na náhradní ubytování. Na bytovou

náhradu totiž nájemce v případě, že dojde k zániku nájmu bytu v důsledku nemožnosti plnění, nárok nemá.

3) ZÁNIK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY

Ustanovení § 578 občanského zákoníku stanoví, že práva i povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny. Co se týče závazkového právního vztahu nájmu bytu, tato dočasnost vyplývá přímo z jeho povahy. Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci věc, aby ji dočasně užíval.

Je - li takto závazkový právní vztah omezen na dobu určitou, k zániku práv a povinností, které z něho vyplývaly, dochází již samotným uplynutím doby a není k tomu již třeba žádné další právní skutečnosti[7]. Aby bylo možno závazkový právní vztah účinně omezit na dobu určitou, je bezpodmínečně třeba přesně určit dobu, po kterou má trvat. Toto určení je možné provést hned několikerým způsobem.

Tak lze stanovit pevné datum, k němuž závazek zanikne, nebo určit počet dnů, měsíců či let, po které má závazkový právní vztah trvat, nebo vymezit lhůtu, která trvání závazku ohraničí. Lze také určit nějakou událost v budoucnosti, jejíž uskutečnění bude mít za následek zánik závazkového právního vztahu.

Ve věci zániku nájmu bytu uplynutím doby občanský zákoník obsahuje v § 710 odst. 3 speciální ustanovení, podle kterého byl - li nájem sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Tím se ovšem poněkud odlišuje od obecné úpravy zániku závazků. Z ustanovení § 582 odst. 1 občanského zákoníku totiž vyplývá, že výpověď přichází v úvahu jen u smlouvy

[7] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil,. J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 1025

sjednané na dobu neurčitou. Speciální ustanovení § 710 odst. 3 občanského zákoníku říká, že nájem sjednaný na doby určitou skončí také uplynutím této doby, což ovšem znamená, nejsou vyloučeny ani jiné způsoby zániku nájmu bytu. Dalšími způsoby zániku nájmu bytu sjednaného na dobu určitou, které přicházejí do úvahy, jsou například dohoda nebo výpověď, a to výpověď daná jak pronajímatelem, tak i nájemcem.

Pokud tedy v průběhu doby, na kterou byl nájem sjednán, nájem nezanikne jiným způsobem, dojde k jeho zániku okamžikem, který nájemce a pronajímatel sjednali v nájemní smlouvě. Je však třeba, aby tento okamžik byl určen dostatečně přesně, a to proto, aby smlouva v důsledku neurčitého vyjádření nebyla v tomto bodě považována za neplatnou. To by totiž, v souladu s ustanovením § 686 odst. 2 občanského zákoníku, mělo za následek, že by byla považována za smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou. Jako způsob určení doby, po kterou má nájemní vztah trvat, judikatura připouští, že „... je - li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou"[8].

Co se týče bytových náhrad, na případ, kdy nájem bytu sjednaný na dobu určitou, skončí výpovědí před uplynutím této doby, dopadá ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. To stanoví, že v této situaci má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu. Nicméně právo nájemce na bytovou náhradu je v tomto případě časově omezeno. Toto právo mu přísluší jen po dobu, na kterou byl původně nájem sjednán.

Skončí - li nájem bytu sjednaný na dobu určitou uplynutím této doby, nemá nájemce nárok na zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

V otázce bytových náhrad při zániku nájmu bytu, který byl sjednán na dobu určitou ovšem existuje jedna výjimka. Tu

[8] Rozhodnutí R 17/2006

představuje situace, kdy nájem bytu byl sjednán na dobu delší než deset let. Tato výjimka je zakotvena v ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb. Zanikne - li nájem bytu sjednaný na dobu delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Důležité je tedy splnění dvou podmínek, a to že nájem skončí uplynutím doby a ne jinak, a závažné okolnosti, které brání vystěhování bez bytové náhrady tu nebyly v okamžiku sjednání nájemní smlouvy, ale vznikly až později.

Možnost prolongace nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou, která byla dříve možná za splnění podmínek ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku již nyní nepadá v úvahu. Občanský zákoník totiž obsahuje speciální úpravu v ustanovení § 686 odst. 6, kde stanoví, že na nájem bytu nelze výše zmíněné obecné ustanovení o prodloužení nájmu použít.

4) ZÁNIK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE NEBO PRONAJÍMATELE

Tento způsob zániku nájmu bytu není nijak samostatně upraven ve zvláštních ustanoveních občanského zákoníku, věnovaných nájmu bytu, a je proto při jeho zkoumání třeba vycházet z obecných ustanovení občanského zákoníku. Obecná úprava zániku závazkového právního vztahu v případě smrti některého z jeho účastníků se nalézá v ustanovení § 579 občanského zákoníku. Zákon zde stanoví pravidlo, že práva a povinnosti ze závazkových právních vztahů smrtí oprávněného či povinného zásadně nezanikají, ale přecházejí na jejich právní nástupce.

Zemře - li pronajímatel, nedojde k zániku nájmu bytu a pro nájemce z této skutečnosti po právní stránce v podstatě nic neplyne. Pokud tedy pronajímatel zemře, bude situace obdobná, jako v případě, že by sám převedl své vlastnické právo k bytu nebo domu, v němž se byt nachází, na třetí osobu. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 680 odst. 2 stanoví, že dojde - li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Nabyvatel, a v případě smrti pronajímatele tedy dědic, není z titulu této změny oprávněn ve vztahu k nájemcům cokoli měnit. Především pak není oprávněn nájem bytu z tohoto důvodu ukončit, ani nijak měnit obsah tohoto závazkového právního vztahu. Vypovědět nájem bytu může tedy nabyvatel jen z důvodů, které předpokládá občanský zákoník.

V ustanovení § 680 odst. 3 občanský zákoník říká, že dojde- li ke změně vlastnictví nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla - li smlouva uzavřena na dobu určitou. Ve vztahu k nájmu bytu se však toto ustanovení občanského zákoníku nijak neuplatní, jelikož možnost ukončit výpovědí nájemní vztah sjednaný na dobu určitou má nájemce i bez toho, jak již bylo výše uvedeno.

V případě smrti nájemce je situace jiná, než zemře -li pronajímatel. Smrt nájemce bude mít za následek zánik nájmu bytu jen v případě, že nedojde k přechodu nájmu bytu. Kdy k přechodu nájmu bytu dochází, stanoví občanský zákoník v ustanovení § 706. Podle tohoto ustanovení nájem bytu, v případě že budou splněny všechny podmínky, přechází na právní nástupce zemřelého nájemce ze zákona, a to dnem smrti[9].

[9] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil,. J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 1235

5) ZÁNIK NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 584 říká, že jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, zanikne právo i povinnost. Za situace, kdy jeden subjekt představuje zároveň dlužníka i věřitele, závazkový právní vztah zcela přirozeně přestává být právním vztahem a zaniká. V praxi to znamená, že nájemce se z jakéhokoli právního titulu stane vlastníkem bytu, popřípadě domu, v němž se byt nachází, a jehož byl dosud nájemcem. Tento názor byl také judikoval soud, když rozhodl, že „... právo osobního užívání bytu[10] zanikne, nabude - li uživatel bytu[11] vlastnictví k domu, v němž byt je"[12].

6) ZÁNIK NÁJMU BYTU NAROVNÁNÍM

Dohodou o narovnání, která také bývá označena jako transactio, účastníci závazkového právního vztahu mezi sebou vypořádávají vzájemná sporná práva a povinnosti. Dohodou o narovnání je potom dosavadní závazek, který byl mezi účastníky sporný, nahrazen závazkem novým, který vyplývá z obsahu dohody o narovnání. Narovnáním se tedy upravují práva mezi účastníky sporná, a to sporná v tom smyslu, že nepanuje shoda, jestli závazek vůbec existuje, jestli je platný nebo jaký je jeho obsah.

Pokud tedy mezi nájemcem a pronajímatelem existují sporná práva, mohou je také upravit uzavřením dohody o narovnání. Aby dohoda o narovnání způsobila zánik nájmu bytu, musí zcela

[10] Nyní právo nájmu bytu.
[11] Nyní nájemce.
[12] Rozhodnutí R 67/1972

nahradit všechna původní práva a povinnosti, která vůči sobě měli nájemce a pronajímatel.

Příkladem zásadního sporu, který může mezi nájemcem a pronajímatelem vzniknout v závazkovém právním vztahu nájmu bytu je spor o samotnou existenci tohoto vztahu. Takový spor asi nejčastěji vznikne při přechodu nájmu bytu, pokud nájemce zemře a jeho právní nástupce se neshoduje s pronajímatelem v názoru na to, zda nájem bytu přešel či nikoli.

Pokud v této situaci uzavřou dohodu o narovnání, původní závazek zanikne a bude nahrazen závazkem novým, o kterém již mezi účastníky nebude sporu. Právní nástupce zemřelého nájemce může s pronajímatelem uzavřít dohodu o narovnání v zásadě dvojího druhu. Buď se v narovnání dohodnou, že k přechodu nájmu nedochází, anebo mohou tímto způsobem sjednat nový nájemní vztah. V tom případě je ovšem třeba, aby byly dodrženy všechny náležitosti, které pro vznik platné nájemní smlouvy vyžaduje občanský zákoník.

7) ZÁNIK NÁJMU BYTU ODSTOUPENÍM OD SMLOUVY

Odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon, který od počátku ruší závazkový právní vztah. Dle ustanovení § 48 odst. 1 občanského zákoníku lze od smlouvy odstoupit tehdy, je - li to stanoveno v zákoně, nebo jestliže se na této možnosti smluvní strany dohodly ve smlouvě. Aby odstoupením předmětná smlouva skutečně zanikla, je zapotřebí oznámení o odstoupení doručit druhé straně. I pro odstoupení od smlouvy platí, co stanoví občanský zákoník v ustanovení § 40 odst. 2, totiž že písemně uzavřená dohoda může být zrušena nebo změněna pouze písemně. Jelikož pro smlouvu o nájmu bytu občanský zákoník kogentním ustanovením určuje písemnou formu, je zásadně třeba

při odstoupení od této smlouvy písemnou formu opět dodržet. Jsou - li jednou ze smluvních stran smlouvy, od které je odstupováno, manželé, musí být odstoupení doručeno oběma, jinak by bylo právně neúčinné.

Občanský zákoník umožňuje smluvním stranám odstoupit od smlouvy o nájmu bytu z několika důvodů.

Nájemce i pronajímatel mohou od smlouvy odstoupit podle ustanovení § 49 občanského zákoníku. Zde je zakotveno právo účastníka odstoupit od smlouvy, kterou uzavřel v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

Legální definici tísně ovšem občanský zákoník neobsahuje. Tíseň je sociální, zejména hospodářský, ale i psychický stav osoby, jež na ni doléhá tak závažným způsobem, že tato osoba bez svobodného utváření své vůle uzavře smlouvu, která jí zřejmě působí újmu a kterou by proto za normálních okolností jako neprospěšnou vůbec neuzavřela[13].

Dalším předpokladem možnosti odstoupení od smlouvy na základě ustanovení § 49 občanského zákoníku, který musí být splněn kumulativně s tísní, jsou nápadně nevýhodné podmínky. Nápadně nevýhodnými podmínkami se obvykle rozumí zjevný nepoměr vzájemně poskytovaných plnění.

Ve věcech uzavírání smlouvy o nájmu bytu se může v tísni pravděpodobněji ocitnout nájemce, zejména je - li v době uzavírání smlouvy bez bydlení. Co se týče nevýhodnosti podmínek nájemní smlouvy, nevýhodnost se posuzuje podle podmínek, za kterých se ve stejném místě a čase nájemní smlouvy obvykle uzavírají.

Jiným ustanovením občanského zákoníku, upravujícím možnost odstoupit od nájemní smlouvy je § 679. Toto ustanovení je zařazeno mezi ustanovení věnovaná obecně nájemní smlouvě a na

[13] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil,. J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 311

nájem bytu se použije, jelikož zvláštní ustanovení o nájmu bytu nestanoví jinak.

V ustanovení § 679 odst. 1 občanského zákoníku jsou uvedeny důvody, které opravňují k odstoupení od smlouvy pouze nájemce. Nájemce může od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že mu byl byt předán ve stavu nezpůsobilém k užívání, nebo pokud se byt stane takto nezpůsobilým později v průběhu trvání nájmu. Další dvě možnosti pro odstoupení, zakotvené v tomto ustanovení, totiž stane - li se věc neupotřebitelnou či odnětí takové části věci, které vede ke znemožnění účelu smlouvy, se u nájmu bytu neuplatní. Ovšem odstoupení od smlouvy o nájmu bytu z důvodu, že byt není ve stavu způsobilém k bydlení se může vyskytovat. Nezpůsobilost ale nesmí zavinit sám nájemce porušením svých povinností.

Odstavec 2 § 679 občanského zákoníku dále upravuje možnost odstoupení nájemce. Je zde zakotveno právo nájemce odstoupit od smlouvy v případě, že místnosti pronajaté k obývání jsou zdraví závadné. Tato možnost odstoupení je nájemci dána i tehdy, věděl - li o zdravotní závadnosti již v okamžiku uzavírání nájemní smlouvy. Tohoto práva na odstoupení se nelze předem vzdát. Pokud by k takovému vzdání se práva předem došlo, bylo by neplatné. To plyne nejen z výslovné dikce tohoto ustanovení, ale také z ustanovení § 574 odst. 2 občanského zákoníku, které říká, že dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná. Bude - li přesto takové ustanovení nájemní smlouva obsahovat, nemůže nájemci v odstoupení zabránit.

V ustanovení § 679 odst. 3 občanského zákoníku jsou zakotveny důvody pro odstoupení pronajímatele. Pronajímatel tedy může od nájemní smlouvy odstoupit, pokud nájemce přes písemnou výstrahu užívá byt nebo trpí jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Zásadní pro platnost odstoupení pronajímatele od

smlouvy z tohoto důvodu je písemná výstraha nájemci, jejím smyslem je varování před dalším nežádoucím jednáním.

Možnost účastníků smlouvy o nájmu bytu sjednat si i další důvody pro odstoupení od smlouvy vyplývá z ustanovení § 48 odst. 1 občanského zákoníku. Tyto další důvody již nejsou v občanském zákoníku nijak blíže specifikovány, ani omezeny.

Zanikne - li nájem bytu z důvodu odstoupení od smlouvy, ať již odstoupí nájemce či pronajímatel, nevzniká nájemci nárok na zajištění bytové náhrady. Pro nájemce je tato situace méně výhodná, zvláště nezavdal - li sám svým jednáním důvod pro odstoupení.

8) ZÁNIK NÁJMU BYTU, KTERÝ BYL SJEDNÁN NA DOBU VÝKONU PRÁCE PRO PRONAJÍMATELE

Podle ustanovení § 685 odst. 1 druhé věty lze nájemní smlouvu sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. K zániku nájmu bytu v tomto případě dochází v souvislosti se skončením pracovního poměru. Není podstatné, zda pracovní poměr byl sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Podrobněji je potom zánik nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, popsán v ustanovení § 710 odst. 4, 5 a 6 občanského zákoníku.

Rozhodující skutečností je, že nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele.

Za prvé může jít o situaci, kdy nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně. V tomto případě pak nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce vykonávat. K zániku nájmu bytu tedy dojde ex lege.

Ve druhém případě jde o situaci, ve které nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele z vážného důvodu na své straně. Pro tento případ občanský zákoník stanoví, že nájem tohoto bytu se změní v nájem bytu na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

Lze tedy shrnout, že v obou případech důvody, pro které nájem bytu buď skončí, anebo se změní na nájem bytu na dobu neurčitou, musí být dány na straně nájemce.

Pokud by tedy nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele z důvodů daných na jeho straně, například pronajímatel by přestal nájemci přidělovat práci, bylo by to pro zánik nájmu bytu z tohoto důvodu bezvýznamné.

Co je vážný důvod, je příkladmo stanoveno v ustanovení § 710 odst. 6 občanského zákoníku. Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

Pokud tedy nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele z některého z výše uvedených důvodů, nebo z důvodu, který bude výše uvedeným důvodům rovnocenný, změní se nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, na nájem na dobu neurčitou. K této změně dojde od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k ukončení výkonu práce.

Nájemce bytu, jehož nájem se z důvodu ukončení výkonu práce pro pronajímatele změnil na dobu neurčitou, ovšem může dostat výpověď, například podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b), tedy proto, že přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který

pro něho bude pracovat. Takto může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu.

9) ZÁNIK NÁJMU BYTU Z DŮVODU ZÁNIKU ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Tento způsob zániku nájmu bytu upravuje občanský zákoník v ustanovení § 714 a týká se pouze družstevních bytů. Občanský zákoník zde stanoví, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu.

Jakým způsobem dochází k zániku členství v bytovém družstvu stanoví obchodní zákoník a dále pak stanovy toho kterého konkrétního družstva.

Podle ustanovení § 231 odst. 1 a § 232 odst. 1 obchodního zákoníku zaniká členství v bytovém družstvu těmito způsoby:

a) písemnou dohodou uzavřenou mezi členem a družstvem
b) vystoupením člena z družstva
c) vyloučením člena z družstva
d) prohlášením konkurzu na majetek člena
e) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena
f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
g) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
h) zánikem družstva
i) smrtí člena, je - li fyzickou osobou

Obchodní zákoník ve svém ustanovení § 231 odst. 1 uvádí jako způsob zániku členství v bytovém družstvu dohodu. Co se týče náležitostí této dohody, obchodní zákoník pouze stanoví, že tato dohoda musí mít písemnou formu. Obsah dohody není nijak upraven a je tedy ponechán zcela na vůli účastníků. Dohoda musí splňovat náležitosti dvoustranného právního úkonu. Členství v družstvu potom skončí dnem uzavření této dohody, popřípadě později ke dni stanovenému v dohodě. Na důvodech zániku členství dohodou nezáleží a není třeba je v dohodě uvádět.

V případě, že jsou společnými členy družstva manželé, je třeba, aby s dohodou vyslovili souhlas oba. Nejvyšší soud totiž judikoval, že „... i tehdy, kdy je pouze jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, potřebuje k nakládání se svým členským podílem souhlas druhého manžela, neboť se tímto dotýká práv druhého manžela jakožto společného nájemce družstevního bytu"[14].

Na rozdíl od dohody je vystoupení člena z družstva jednostranným právním úkonem, v jehož důsledku dochází k zániku členství v bytovém družstvu. Obchodní zákoník pro vystoupení ve svém ustanovení § 231 odst. 3 vyžaduje písemnou formu oznámení o vystoupení. Kdy skutečně dojde k zániku členství v bytovém družstvu po oznámení vystoupení obchodní zákoník nestanoví. Zákon předvídá, že stanovy družstva upraví lhůtu, jejímž uplynutím členství zanikne a zároveň stanoví, že tato lhůta nesmí být delší šesti měsíců. Lhůta začne běžet okamžikem doručení písemného oznámení o vystoupení člena představenstvu bytového družstva. Pokud jsou společnými členy bytového družstva manželé, je zapotřebí souhlasu obou.

Dalším způsobem zániku členství v bytovém družstvu je vyloučení člena družstva. Vyloučení je projevem vůle družstva ukončit členství některého ze členů. Vyloučení se uplatní jako

[14] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cz 22/92

sankce proti členovi družstva a bude obvykle souviset s porušováním členských povinností.

Obchodní zákoník stanoví podmínky, za kterých lze člena družstva vyloučit. Člen bytového družstva může být vyloučen, jestliže opětovně porušuje své členské povinnosti, a toto porušování členských povinností trvá i přes výstrahu, kterou člen od družstva obdržel. O formě výstrahy zákon nic nestanoví, ale bylo by vhodné, aby byla písemná. Dále by měla být dostatečně určitá, měla by jasně vyjadřovat, v čem spočívá porušování členských povinností a musí výslovně upozornit na možnost vyloučení. Teprve pokud i přes tuto výstrahu člen nadále porušuje své povinnosti, může družstvo rozhodnout o vyloučení.

Obchodní zákoník dále stanoví, že člen může být vyloučen také z jiných důležitých důvodů, uvedených ve stanovách družstva. I zde platí, že než k vyloučení dojde, musí člen obdržet od družstva písemnou výstrahu.

Člen družstva může být také vyloučen, pokud bude pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, spáchaný proti družstvu nebo proti jinému členu družstva.

Zákon tedy stanoví podmínky, za jejichž splnění lze člena družstva vyloučit. To ale neznamená, že k vyloučení musí skutečně dojít. Družstvo může členovi odpustit jeho závadné jednání, anebo k vyloučení nedojde jen z důvodu nečinnosti družstva.

Neurčují - li stanovy jinak, rozhoduje o vyloučení člena představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení musí být členu v každém případě písemně oznámeno. Proti tomuto rozhodnutí se člen může odvolat k členské schůzi, a to v prekluzivní lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí o vyloučení dověděl nebo mohl dovědět. Rozhodnutí členské schůze o odvolání však nemusí být definitivní a člen má ještě možnost bránit se proti vyloučení u soudu, a to podáním žaloby na určení neplatnosti rozhodnutí

členské schůze. Vyloučený člen má právo podat návrh soudu do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení člena potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, jinak toto právo zaniká.

Důvodem, proč je skutečnost prohlášení konkurzu na majetek člena, zamítnutí návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena, pravomocné nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností a dále exekuční příkaz k postižení členských práv a povinností, příčinou zániku členských práv a povinností, je to, aby věřitelé měli možnost uspokojit své pohledávky i z majetkové účasti člena družstva. Pokud by nedošlo k zániku členství v družstvu, byl by členův podíl v majetku družstva. Zánikem členství v družstvu ale vzniká bývalému členovi právo na vypořádání jeho majetkové účasti v družstvu.

Členství v družstvu zaniká i smrtí člena. Dnem smrti se rozumí den, který je takto označen v úmrtním listu. V tomto případě podle ustanovení § 706 odst. 3 a § 707 odst. 2 občanského zákoníku dojde k přechodu členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Právo nájmu bytu potom bude sledovat osud členského podílu.

Jestliže zemře nájemce družstevního bytu, občanský zákoník předvídá dvě možnosti dalšího vývoje. Pokud se jednalo o byt ve společném nájmu manželů, dojde k zániku společného nájmu bytu manžely. Tato situace je popsána v jiné části této práce (str. 36 a násl.).

Nebyl - li byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu přechází na dědice členského podílu přímo ze zákona. V ustanovení § 707 odst. 2 občanský zákoník stanoví, že jde - li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Smrtí člena bytového

družstva nedochází k zániku práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, tato práva a povinnosti přecházejí na dědice zemřelého. K tomuto přechodu dochází k okamžiku smrti nájemce, nicméně pro nabytí dědictví je třeba pravomocného rozhodnutí soudu. Takové rozhodnutí soudu má proto účinky ex tunc, k okamžiku smrti nájemce.

Nejvyšší soud judikoval, že „... přechod nájmu není děděním ve vlastním slova smyslu, nýbrž že se jedná o zvláštní právní nástupnictví na základě právní úpravy ustanovení § 706 a § 707 občanského zákoníku"[15].

Může se také stát, že právo na členský podíl svědčí více dědicům. V tomto případě je třeba, aby dědicové mezi sebou uzavřeli dohodu, kterému z nich připadne členský podíl, to znamená, který z nich se stane členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu. Tato dohoda podléhá schválení soudu a soud ji schválí, jestliže neodporuje zákonu nebo dobrým mravům.

V případě, že se dědicové nedohodnou, bude situace složitější. Ustanovení § 700 odst. 3 občanského zákoníku totiž vylučuje společný nájem družstevního bytu osob, které nejsou manžely. Proto na dědice, kteří nejsou manžely, nemůže přejít právo společného nájmu družstevního bytu. Pokud tedy dědicové neuzavřou dohodu o tom, kterému z nich připadne členský podíl, budou se muset obrátit na soud.

K zániku členství v bytovém družstvu podle stanov dochází nejčastěji na základě písemné dohody o zrušení členství, výpovědí členství, převodem práv a povinností člena bytového družstva a zrušením družstva.

Ustanovení § 714 občanského zákoníku má však patrně na mysli pouze absolutní zánik členství, tedy například vyloučením

[15] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 862/96

člena bytového družstva, a nikoli i relativní zánik členství, tedy nejčastěji převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu. Pouze v případě absolutního zániku členství má nájemce nárok na bytovou náhradu, použití ustanovení § 714 občanského zákoníku i pro relativní zánik členství v bytovém družstvu by mělo absurdní následky.

Občanský zákoník v ustanovení § 714 dále stanoví, že osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v ustanovení § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v ustanovení § 712 odst. 5.

To znamená, že nájemce družstevního bytu má v případě zániku nájmu bytu nárok na zajištění bytové náhrady. Důvod, pro který jeho členství v bytovém družstvu zaniklo, není rozhodný. Tímto důvodem tedy může být stejně tak vyloučení z důvodu porušování práv a povinností, vyplývajících z členství v bytovém družstvu, jako i vystoupení člena z bytového družstva z důvodů, které budou na straně družstva.

Odkaz ustanovení § 714 na ustanovení § 712 občanského zákoníku je ale sporný. Toto ustanovení totiž upravuje pouze způsob určení druhu bytové náhrady pro nájemce, který obdržel od pronajímatele výpověď z nájmu bytu. Občanský zákoník ale neobsahuje odkaz ani na přiměřené použití ustanovení § 712. Proto za podmínek podle ustanovení § 712 občanského zákoníku v podstatě nelze nárok na bytovou náhradu uplatnit.

10) ZÁNIK NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU TRVALÉHO OPUŠTĚNÍ SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI

Podle ustanovení § 708 občanského zákoníku nájem bytu zanikne také v případě, jestliže nájemce trvale opustí společnou domácnost. O přechodu nájmu bytu i zde platí ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1, to znamená, že jsou stejné podmínky pro přechod nájmu bytu a je stejný i okruh osob, na které nájem přechází, jako v případě úmrtí nájemce.

Poněkud odlišná je situace v případě nájmu družstevního bytu. Trvalé opuštění společné domácnosti v tomto případě nemá za následek zánik nájmu družstevního bytu. Trvání nájmu družstevního bytu totiž závisí na trvání členství nájemce v bytovém družstvu. To znamená, že dokud trvá členský vztah nájemce k družstvu, nájem družstevního bytu nezanikne.

Pojem trvalého opuštění domácnosti není definován v občanském zákoníku, ani v žádném jiném právním předpise. Nejvyšší soud judikoval, že „... trvalým opuštěním domácnosti je jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit"[16]. Pokud jde o manžele, je trvalým opuštěním společné domácnosti takové jednání, ze kterého je zřejmé, že jeden z manželů byt opustil s úmyslem již se nevrátit a neobnovit manželské soužití. Na trvalé opuštění společné domácnosti proto nelze bez dalšího usuzovat například jen z toho, že si manžel odstěhuje osobní věci, nebo pokud se v důsledku neshod v domácnosti přechodně nezdržuje.

[16] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1980/1997

11) ZÁNIK SPOLEČNÉHO NÁJMU BYTU OSOB, KTERÉ NEJSOU MANŽELY

Společný nájem bytu více osob upravuje občanský zákoník v ustanovení § 700 a násl. Společný nájem bytu více osob může zaniknout v zásadě ze stejných důvodů, z jakých dojde k zániku nájmu bytu, kde nájemcem je jediná osoba. Občanský zákoník však také v ustanovení § 702 odst. 2 upravuje zvláštní způsob zániku společného nájmu bytu, a to na základě rozhodnutí soudu.

Co se obecných důvodů zániku závazkového právního vztahu společného nájmu týče, k zániku společného nájmu bytu více osob dojde, dle ustanovení § 710 občanského zákoníku, dohodou, uplynutím doby, byl - li nájem sjednán na dobu určitou, nebo výpovědí nájemce či pronajímatele.

Pro zánik společného nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a více společnými nájemci platí totéž, co pro dohodu uzavřenou jen mezi pronajímatelem a jediným nájemcem. Aby došlo k zániku nájmu bytu, bude třeba, aby dohodu podepsali všichni společní nájemci. Pokud by takovou dohodu uzavřel jen jediný nájemce, mělo by to za následek zánik nájmu bytu jen ve vztahu k tomuto konkrétnímu nájemci. Nájemní právo ostatních společných nájemců zůstane nedotčeno, jelikož ukončení společného nájmu bytu jistě není běžnou záležitostí, jakou má na mysli ustanovení § 701 odst. 1 občanského zákoníku, ve které by nájemce mohl jednat s účinky pro ostatní společné nájemce bytu.

V případě, že jeden z více společných nájemců bytu zemře, ostatním společným nájemcům jeho právo přirůstá. K přechodu práva podle ustanovení § 707 odst. 3 občanského zákoníku dojde až v případě, kdy zůstane již jen jediný nájemce. Pokud jedinými společnými nájemci bytu zůstanou manželé, změní se nájem bytu na společný nájem bytu manžely.

Zvláštním důvodem zániku společného nájmu bytu osob, které nejsou manžely, je rozhodnutí soudu podle ustanovení § 702 odst. 2 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu. Soud bude podle tohoto ustanovení rozhodovat v případě, že společní nájemci nedosáhnou dohody ohledně práv a povinností, které jim plynou ze společného nájmu bytu. Při sporu o samotnou existenci společného nájmu nelze ovšem z tohoto ustanovení vycházet, ale je třeba použít obecná ustanovení upravující vznik nájmu bytu.

Soud rozhodne o zrušení společného nájmu bytu, půjde - li o případ hodný zvláštního zřetele, a nebude - li stav, který brání společnému užívání bytu, zaviněn žalobcem. Aktivně legitimováni k tomuto řízení jsou pouze společní nájemci, pronajímatel podle tohoto ustanovení občanského zákoníku žalovat nemůže. Účastníky řízení budou všichni společní nájemci a rozsudek je bude všechny zavazovat.

Rozsudkem může být zúžen počet společných nájemců, nebo může být určen jediný ze stávajících nájemců, který nájemcem zůstane. V tomto případě by došlo k zániku společného nájmu bytu.

Co se týče registrovaného partnerství, s jeho vznikem se nepojí vznik společného nájmu bytu, jako je tomu v případě manželství. Ani uzavřením nájemní smlouvy k bytu v průběhu trvání partnerství nedojde ke vzniku společného nájmu bytu partnery. Rovněž je vyloučen společný nájem družstevního bytu. Patrtneři mohou pouze uzavřít nájemní smlouvu jako společní nájemci v souladu s ustanovením § 700 občanského zákoníku. Vznikem registrovaného partnerství vzniká partnerovi právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera. Právo užívat byt zaniká partnerovi, který není nájemcem bytu, okamžikem zániku registrovaného partnerství.

12) ZÁNIK SPOLEČNÉHO NÁJMU BYTU MANŽELY

Společný nájem bytu manžely může zaniknout buď za trvání manželství, anebo v souvislosti se zánikem manželství. K zániku nájmu bytu za trvání manželství může dojít ze stejných důvodů, jaké vedou k zániku nájmu bytu jednotlivé osoby.

Společný nájem bytu manžely může skončit dohodou podle ustanovení § 710 odst. 1 občanského zákoníku. Tato dohoda ovšem musí být podepsána oběma manžely, anebo jeden z manželů musí být druhým z nich k uzavření takové dohody zplnomocněn, jelikož ukončení nájmu bytu není běžnou záležitostí, ve které by se manželé mohli navzájem zastupovat.

Stejná bude situace i u výpovědi. Výpověď musí být pronajímatelem dána a také doručena oběma manželům. V případném soudním řízení budou potom manželé v postavení nerozlučných společníků.

Dále může společný nájem bytu zaniknout všemi způsoby zániku členství v bytovém družstvu, trvalým opuštěním společné domácnosti a podobně.

Zvláštní úpravu zániku společného nájmu bytu manžely obsahuje občanský zákoník v ustanovení § 705 pro případ zániku manželství. Zákon o rodině stanoví, že manželství zaniká rozvodem, smrtí, nebo prohlášením jednoho z manželů za mrtvého.

Společný nájem bytu rozvedených manželů trvá a aby došlo k jeho zániku, je dle ustanovení § 705 odst. 1 občanského zákoníku třeba, aby se rozvedení manželé dohodli, jinak na návrh jednoho z nich rozhodne soud. V době od právní moci rozsudku o rozvodu manželství do doby, než nabude účinnosti dohoda nebo právní moci rozsudek soudu o zrušení práva společného nájmu bytu, se společný nájem bytu rozvedených manželů řídí ustanoveními § 701 a § 702 občanského zákoníku.

Občanský zákoník dává přednost zrušení společného nájmu bytu manžely dohodou. Teprve v případě, že k dohodě nedojde, rozhodne soud na návrh jednoho z rozvedených manželů o zrušení práva společného nájmu bytu. Pokud rozvedení manželé dohodu uzavřeli, mohou se u soudu nadále domáhat již jen splnění této dohody, ale ne zrušení společného nájmu, jelikož ten již zanikl.

Formu dohody zákon obligatorně nestanoví, ale bude praktické, bude - li uzavřena písemně. Co se obsahové stránky dohody týče, musí vyřešit zánik společného práva nájmu bytu, určit, který z rozvedených manželů bude nadále jediným nájemcem, vyřešit otázku vyklizení druhého nájemce, a dále může řešit i bytovou náhradu pro manžela, který vyklizuje byt. Ačkoli dohoda může být uzavřena i ústně, musí splňovat náležitosti platného právního úkonu.

Pokud se rozvedení manželé nedohodnou, na návrh jednoho z nich soud rozhodne o zrušení společného nájmu bytu. Aktivně legitimováni jsou oba rozvedení manželé. V souladu s ustanovením § 153 odst. 2 občanského soudního řádu může mít rozsudek povahu iudicia duplex. To znamená, že při rozhodování může soud překročit návrhy účastníků řízení, nebo přisoudit něco jiného, než čeho se domáhají. V tomto případě jde totiž o řízení, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.

V rozhodnutí tedy soud musí vzít na zřetel dvě hlediska, jak plyne z ustanovení § 705 odst. 3 občanského zákoníku, a sice zájem nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Přitom se nemusí jednat o společné děti rozvedených manželů, ale i o děti z předchozích manželství nebo o děti osvojené jedním z manželů, pokud v bytě bydlí[17]. Soud má také přihlédnout ke stanovisku pronajímatele, kdo z rozvedených manželů by podle

[17] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil,. J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 1231

něho měl byt napříště užívat. Pronajímatel ovšem není k vyjádření povinen.

Při rozhodování o dalším nájmu bytu se bude soud zabývat i dalšími hledisky, jako byl podíl na rozvratu manželství nebo podíl na získání bytu a podobně.

Rozhodnutí soudu o dalším nájmu družstevního bytu bude záležet na tom, který z rozvedených manželů bude nadále členem družstva.

Rozsudek vydaný podle ustanovení § 705 odst. 1 občanského zákoníku je konstitutivní povahy. Ve své výrokové části musí obsahovat výrok o zrušení společného nájmu bytu, výrok o tom, který z rozvedených manželů bude byt nadále užívat, dále výrok o povinnosti druhého manžela byt vyklidit a výrok o bytové náhradě. Nejvyšší soud judikoval, že „... právo na bytovou náhradu může být manželu, který má povinnost byt vyklidit, odepřeno. Může tomu tak být v případě, kdy rozvedenému manželu svědčí právní důvod užívání jiného bytu, nebo okolnost, že rozvedený manžel přesto, že mu svědčil právní důvod užívání jiného bytu, se tohoto právního důvodu bydlení vzdal, aniž měl pro takové jednání vážné důvody"[18].

Uzavřením dohody nebo rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu nedochází k absolutnímu zániku nájmu bytu, ale nájem zaniká jen jednomu z manželů a nájemní vztah druhého z nich nadále trvá. Subjektem práv a povinností vyplývajících z nájmu bytu je již jen jeden z manželů, bez ohledu na to, že druhý z nich byt stále obývá.

V ustanovení § 705 odst. 2 občanského zákoníku je obsažena zvláštní úprava zrušení společného nájmu bytu manžely v případě nájmu družstevního bytu. Určující v této situaci je to, kdy vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V případě, že právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního

[18] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1428/1998

bytu vzniklo jednomu z manželů před uzavřením manželství, zanikne společný nájem ex lege rozvodem. Pokud ale právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo za trvání manželství, bude se zrušení společného nájmu bytu řídit stejnými pravidly, jako by šlo o byt nedružstevní. Společný nájem tedy bude zrušen buď dohodou rozvedených manželů, nebo rozhodnutím soudu. V takovém případě soud rozhodne i o zániku společného členství manželů v bytovém družstvu. Členem družstva zůstane ten z manželů, který zůstane jediným nájemcem bytu.

Ustanovení § 707 občanského zákoníku upravuje zánik společného nájmu bytu manžely pro případ smrti jednoho z nich. Zde opět záleží na tom, zda se jedná o byt družstevní, nebo nedružstevní.

Zemře - li jeden z manželů jako společný nájemce bytu, který není družstevní, stane se jediným nájemcem bytu pozůstalý manžel, jeho právo nájmu bytu rozšíří. Není třeba žádné další právní skutečnosti, k tomuto rozšíření dochází ex lege.

Jestliže se jedná o družstevní byt, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Opět je rozhodující, kdy bylo právo na družstevní byt nabyto.

Bylo - li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, změní se společný nájem bytu manžely na nájem bytu, který svědčí jen pozůstalému manželu. Pozůstalý manžel zůstává členem bytového družstva a náleží mu celý členský podíl. V řízení o dědictví k tomu soud přihlédne, členský podíl v družstvu zde ex lege náleží pozůstalému manželovi a není předmětem dědění.

Jestliže bylo právo na družstevní byt nabyto před uzavřením manželství zemřelým manželem, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Tímto dědicem ovšem nemusí být pozůstalý manžel.

13) ZÁNIK NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU, BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ A BYTU V DOMĚ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 709 stanoví, že ustanovení § 703 až 708 neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

U těchto druhů bytů tedy nedojde k přechodu nájmu bytu smrtí nájemce podle ustanovení § 706, nebo trvalým opuštěním společné domácnosti podle ustanovení § 708 občanského zákoníku, a nemůže dojít ani k rozšíření nájemního práva pozůstalého manžela ve smyslu ustanovení § 707 občanského zákoníku.

Ve služebním bytě nevzniká společný nájem bytu manžely. Jestliže tedy nájemce služebního bytu uzavře manželství, druhý manžel se nestane společným nájemcem bytu. To má zásadní význam, dojde - li následně k rozvodu manželství, smrti nájemce služebního bytu nebo při trvalém opuštění bytu nájemcem.

Pokud bude manželství nájemce služebního bytu rozvedeno, nepoužije se v tomto případě ustanovení § 705 odst. 1 občanského zákoníku, které za jiných okolností upravuje způsob zániku společného nájmu bytu. Není tedy možné uzavřít dohodu o zrušení společného nájmu bytu, ani není možné, aby soud na návrh jednoho z rozvedených manželů určil, kdo bude nadále výlučným nájemcem bytu. Jediným nájemcem v tomto případě zůstává ten z rozvedených manželů, jemuž pronajímatel služební byt pronajal. Ani zájmy nezletilých dětí, jak jsou zmíněny v ustanovení § 705 odst. 3, v tomto případě nehrají roli.

Zemře - li nájemce služebního bytu, nedojde ze zákona k přechodu nájmu bytu na jeho pozůstalého manžela, ani na jiné osoby, které s nájemcem žily v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt, jak by tomu bylo podle ustanovení § 706 občanského zákoníku v případě, že by se nejednalo o služební byt.

Na situaci rodinných příslušníků zemřelého nájemce služebního bytu dopadá ustanovení § 713 občanského zákoníku. Toto ustanovení upravuje nárok na bytovou náhradu pozůstalého manžela, dětí, rodičů, sourozenců, zetě a snachy, kteří v době smrti zemřelého nájemce služebního bytu s ním žili ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Žádná z těchto osob nemohla být společným nájemcem služebního bytu a jejich právo byt užívat bylo právem, které se odvozovalo od práva nájemce služebního bytu. Smrtí nájemce služebního bytu ovšem toto právo na bydlení těmto osobám nezaniká a tyto osoby tedy neužívají byt bez právního důvodu. Tyto osoby nemají, v souladu s ustanovením § 713 odst. 1 občanského zákoníku, povinnost se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. Přiměřeným náhradním bytem se rozumí byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen a musí být v téže obci, jako vyklizovaný byt.

Jestliže nájemce služebního bytu trvale opustí společnou domácnost, nezanikne jeho nájem bytu a také nepřejde na žádné osoby, na které by přešel, pokud by se nejednalo o služební byt. Pro tento případ se uplatní ustanovení § 713 odst. 1 občanského zákoníku obdobně, jako to bylo popsáno výše pro případ smrti nájemce služebního bytu.

Nájem služebního bytu může zaniknout také výpovědí ze strany pronajímatele. Tento způsob zániku nájmu bytu upravuje ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku. Aby pronajímatel mohl takto vypovědět nájem služebního bytu, je třeba, aby nájemce přestal pro něho vykonávat práci a zároveň aby pronajímatel potřeboval byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. K této výpovědi nájmu bytu je třeba přivolení soudu. Blíže bude tento způsob zániku nájmu bytu popsán na jiném místě (str. 80 a násl.).

Pro zánik nájmu bytu zvláštního určení a zánik nájmu bytu v domě zvláštního určení platí obdobně to, co bylo uvedeno o zániku nájmu služebního bytu. U těchto bytů nevzniká společný nájem bytu manžely, nedochází u nich k přechodu nájmu bytu z důvodu smrti nájemce, ani z důvodu trvalého opuštění společné domácnosti. Osoby, které užívají byt zvláštního určení, nebo byt v domě zvláštního určení, mají po smrti nájemce nebo v případě, že nájemce trvale opustí společnou domácnost, právo na bydlení v tomto bytě až do doby, kdy jim pronajímatel zajistí přiměřený náhradní byt.

Také nájem bytu zvláštního určení a nájem bytu v domě zvláštního určení může zaniknout výpovědí ze strany pronajímatele. Občanský zákoník pro tuto výpověď nájmu bytu nevyžaduje přivolení soudu, jestliže pronajímatel vypovídá nájem proto, že nájemce není zdravotně postiženou osobou. Tento výpovědní důvod bude dále rozebrán na jiném místě této práce (str. 69 a násl.).

14) ZÁNIK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ ZE STRANY NÁJEMCE

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bytu v souladu s ustanovením § 710 odst. 1 a 2 občanského zákoníku. Na rozdíl od pronajímatele, který může nájem bytu vypovědět jen z důvodů taxativně vypočtených v zákoně, nájemce tak může učinit z jakéhokoli důvodu. Nájemce není povinen ani uvést ve výpovědi její důvody a dále k jeho výpovědi není třeba přivolení soudu. V možnosti ukončit nájemní vztah výpovědí je tedy nájemce výrazně svobodnější než pronajímatel.

K platnosti výpovědi nájmu bytu dané nájemcem tak občanský zákoník vyžaduje, aby především splňovala náležitosti platného právního úkonu. Dále ustanovení § 710 odst. 1 občanského

zákoníku stanoví pro výpověď nájmu bytu písemnou formu, a to bez ohledu na to, zda ji podává nájemce či pronajímatel. V písemné výpovědi musí být také uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Jak již bylo výše uvedeno, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bytu i v případě, že smlouva byla sjednána na dobu určitou.

Je - li byt ve společném nájmu dvou nebo více osob, které nejsou manžely, může každá z těchto osob vypovědět nájem bytu s účinky jen pro sebe. Nájemní právo ostatních společných nájemců bytu tím nebude nijak dotčeno ani se nezmění.

V případě, že byt je ve společném nájmu manželů, je zapotřebí, aby výpověď byla dána oběma manžely. Výpověď nájmu bytu totiž nelze považovat za běžnou záležitost ve smyslu ustanovení zákona o rodině, ve které by se mohli manželé navzájem zastupovat, aniž by k tomu potřebovali plnou moc.

Dojde - li k zániku nájmu bytu výpovědí nájemce, nemá nájemce nárok na bytovou náhradu nebo přístřeší, jak jsou upraveny v ustanovení § 712 občanského zákoníku.

15) ZÁNIK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bytu jen z důvodů, které uvádí občanský zákoník. Tyto důvody jsou taxativně vypočteny v ustanovení § 711, které umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, a dále v ustanovení § 711a občanského zákoníku, které vyjmenovává důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu.

Občanský zákoník tedy ve svých ustanoveních § 711 a § 711a uvádí výpovědní důvody taxativně, ale s jednou výjimkou. Ta je obsažena v ustanovení § 711 odst. 2 písm. b). Zákon zde příkladmo vypočítává, jakým jednáním nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Uvádí, že zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo že nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle ustanovení § 686a odst. 3. Jedná se o peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. Nájemce je povinen doplnit tyto peněžní prostředky na účtu do původní výše v případě, že pronajímatel tyto prostředky oprávněně čerpal.

Jelikož toto ustanovení obsahuje příkladmý výčet, jak lze usuzovat z použití výrazu zejména, je tedy možné podle tohoto ustanovení posuzovat i jiná, srovnatelně závažná porušení povinností nájemce, vyplývajících z nájmu bytu.

Důvody k výpovědi z nájmu bytu, obsažené v ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku spočívají na straně nájemce. Jedná se o hrubé porušování dobrých mravů v domě; porušování povinností, které nájemci plynou z nájmu bytu, tedy zejména neplacení nájemného; dále situace, kdy nájemce má dva nebo více

bytů; neužívání bytu nebo jen jeho občasné využívání nájemcem bez vážných důvodů; a konečně v případě, že se jedná o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, fakt, že nájemce není zdravotně postiženou osobou.

Případy, kdy lze nájem vypovědět jen s přivolením soudu, jsou pak obsaženy v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až d). Jde o případy, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své příbuzné; nebo potřebuje byt pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat; je - li to potřebné z důvodu veřejného zájmu nebo vyžaduje - li byt opravy, při jejichž provádění ho nelze delší dobu užívat; nebo jde - li o byt, který stavebně souvisí s prostorami k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník nebytových prostor chce tento byt užívat.

Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem nájemci je jednostranným hmotněprávním úkonem. Ke své platnosti vyžaduje splnění náležitostí, které jsou stanoveny zákonem. Výpověď tedy musí být učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, a zároveň nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí se příčit dobrým mravům.

Dále výpověď musí mít vždy písemnou formu a musí být druhé straně, v tomto případě tedy nájemci, doručena.

Výpověď musí obsahovat označení stran, označení bytu, jehož nájem je vypovídán, a dále důvod výpovědi a výpovědní lhůtu.

Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, a to takovým způsobem, aby bylo zřejmé, který zákonný důvod měl pronajímatel na mysli. Není ale třeba, aby pronajímatel přímo odkazoval na konkrétní ustanovení občanského zákoníku. K tomuto se vyjádřil Nejvyšší soud, když judikoval, že „...právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi

z nájmu a soud není (žalobcem) použitou právní kvalifikací vázán, proto neurčitost výpovědi nelze dovozovat z okolnosti, že ve výpovědi je odkazováno na chybné zákonné ustanovení upravující výpovědní důvod, popřípadě není odkazováno na žádné zákonné ustanovení"[19].

Jde - li o výpověď danou pronajímatelem podle ustanovení § 711 odst. 2, musí dále obsahovat poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci přísluší bytová náhrada, musí výpověď dále obsahovat závazek pronajímatele odpovídající bytovou náhradu nájemci zajistit.

Občanský zákoník v ustanovení § 712 stanoví, že v případě výpovědi podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d) postačí, zajistí - li pronajímatel nájemci jako bytovou náhradu sui generis přístřeší. Jelikož přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, splní pronajímatel svou povinnost zajistit nájemci přístřeší například tím, že v jeho prospěch uzavře ubytovací smlouvu podle ustanovení § 50 a § 754 občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 711 odst. 3 a ustanovení § 711a odst. 2 občanského zákoníku obsahují výčet náležitostí, které musí výpověď daná pronajímatelem obsahovat, tak pokud by výpověď některou z těchto náležitostí neobsahovala, byla by absolutně neplatná. K tomuto závěru došla judikatura, když uvádí, že „... jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit ..., popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 2 občanského zákoníku, jde o výpověď neplatnou, protože soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím"[20]. Pronajímatel je oprávněn

[19] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1486/2006

[20] Rozsudek Vrchního soudu ČR sp .zn. 2 Cdo 72/93

stanovit libovolně dlouhou výpovědní lhůtu, jen nelze stanovit lhůtu kratší tří měsíců.

Pro určitost výpovědi bude dále potřeba přesně specifikovat byt, kterého se výpověď týká. Je tedy nutné ve výpovědi přesně uvést adresu, číslo popisné domu, v němž se byt nachází, dále podlaží a číslo bytu, popřípadě je možné popsat i dispozici bytu, aby byla spolehlivě vyloučena možnost záměny bytu. K nedostatečnému označení bytu ve výpovědi Nejvyšší soud judikoval, že „... je - li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož nájem je vypovídán, byl označen v jiné části žaloby"[21]. Nicméně přesnou specifikací bytu ve výpovědi se pronajímatel jistě vyhne možným komplikacím.

Výpověď se vždy musí týkat celého bytu. Výpověď z nájmu bytu je neplatná, byl - li jí vypovězen pouze nájem části bytu[22].

K platnosti výpovědi dané pronajímatelem je třeba, aby byla dána z důvodu uvedeného v občanském zákoníku, je tedy také třeba, aby tento důvod byl ve výpovědi uveden, jak to shodně vyžadují ustanovení § 711 odst. 3 a § 711a odst. 2 občanského zákoníku.

Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden takovým způsobem, aby bylo zřejmé, který zákonný důvod měl pronajímatel na mysli. Není ale třeba, aby pronajímatel přímo odkazoval na konkrétní ustanovení občanského zákoníku. K tomuto se vyjádřil nejvyšší soud, když judikoval, že „...právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu a soud není (žalobcem) použitou právní kvalifikací vázán, proto neurčitost výpovědi nelze dovozovat z okolnosti, že ve výpovědi je odkazováno na chybné zákonné ustanovení

[21] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 868/98
[22] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 1616/98

upravující výpovědní důvod, popřípadě není odkazováno na žádné zákonné ustanovení"[23].

OBECNĚ K VÝPOVĚDI DANÉ PRONAJÍMATELEM BEZ PŘIVOLENÍ SOUDU

Výpověď bez přivolení soudu v zásadě představuje sankci pronajímatele za závadné chování nájemce. Občanský zákoník obsahuje v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) až e) pět výpovědních důvodů, pro které pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu.

Takto daná výpověď se tedy vůbec nemusí stát předmětem soudního řízení. Záleží jen na nájemci, jak na danou výpověď zareaguje. Nájemce může mít jiný byt a na dalším trvání nájemního vztahu, který mu pronajímatel vypovídá, již nemusí mít zájem, nebo si je vědom toho, že skutečně hrubě porušuje dobré mravy v domě a pronajímatelem uvedené důvody tedy nezpochybňuje.

Pokud nájemce nesouhlasí s výpovědním důvodem a domnívá se, že výpověď, kterou obdržel, je v rozporu se zákonem, má možnost se proti takové výpovědi z nájmu bytu bránit, a to podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi.

Tuto žalobu může nájemce podat v promlčecí lhůtě šedesáti dnů od doručení výpovědi. Jestliže žaloba byla podána včas, má odkladný účinek. To znamená, že nájemce není povinen byt vyklidit do doby, než bude pravomocným rozhodnutím soudu skončeno řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi. Z procesního hlediska je nájemce v tomto řízení v pozici žalobce. Nájemce tedy nese důkazní břemeno a bude třeba, aby

[23] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1486/2006

dokázal, že výpovědní důvod tvrzený pronajímatelem není naplněn.

Pokud nájemce s žalobou na určení neplatnosti výpovědi neuspěje a soud jeho žalobu zamítne, má nájemce povinnost byt vyklidit, a to buď bez dalšího, anebo do patnácti dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady, má - li na ni nárok.

Ustanovení § 711 odst. 3 občanského zákoníku také stanoví, že pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat také závazek pronajímatele tuto odpovídající bytovou náhradu zajistit.

JEDNOTLIVÉ VÝPOVĚDNÍ DŮVODY PODLE USTANOVENÍ § 711 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU, KDY PRONAJÍMATEL K VÝPOVĚDI NEPOTŘEBUJE PŘIVOLENÍ SOUDU

HRUBÉ PORUŠOVÁNÍ DOBRÝCH MRAVŮ V DOMĚ /§ 711 odst. 2 písm. a)/

Podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) může pronajímatel bez přivolení soudu vypovědět nájem bytu v případě, že nájemce, nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Jedná se o jeden ze dvou výpovědních důvodů připuštěných zákonem, jehož základem je závadné chování nájemce, respektive dalších osob, které jsou v určitém vztahu k nájemci. Druhý z těchto důvodů je obsažen v ustanovení § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku. Aby bylo možno dát nájemci výpověď z tohoto důvodu, je třeba naplnit několik předpokladů.

Rušitel

Jako rušící subjekt přichází v úvahu buď nájemce, nebo osoby s ním bydlící. Určit, kdo přesně je nájemce, bude obvykle snadné. Nájemcem je osoba, popřípadě více osob, kterým svědčí právo nájmu bytu, a to buď z titulu uzavřené nájemní smlouvy, anebo proto, že na něho nájem bytu přešel z některého z důvodů, které předvídá občanský zákoník ve svých ustanoveních věnovaných přechodu nájmu bytu. Pokud ovšem nájemní smlouvu podepsal jen jeden z manželů, je třeba vzít na zřetel fakt, že nájemcem bytu je ze zákona i druhý manžel. Je - li byt ve společném nájmu více osob, bude patrně stačit, aby se hrubého porušování dobrých mravů v domě dopouštěl i jen jeden z nich, a

jen jemu potom pronajímatel nájem bytu vypoví, bez vlivu na ostatní společné nájemce.

U osob, které zákon označuje jako ty, které s nájemcem bydlí, bude situace složitější. Osobami bydlícími spolu s nájemcem jsou především nájemcovi příbuzní, tedy manžel, děti, vnuci, rodiče, zeť či snacha nebo nájemcovi sourozenci. Dalšími rušícími osobami mohou být i jiní členové nájemcovy širší rodiny, kteří s ním bydlí, jako jsou tchán a tchýně, bratranci a sestřenice i vzdálenější příbuzní. Patří sem také nájemcova družka a její děti.

Další skupinu osob, které nejsou ani nájemcovi příbuzní, ani nejsou členy jeho domácnosti, jsou podnájemník a jiné osoby, které s nájemcem na základě jeho souhlasu bydlí. Tyto osoby mohou s nájemcem bydlet trvale, nebo u něho jen občas přespat či se zdržovat pouze přechodně.

Co přesně znamená výraz bydlet, není přesně definováno ani v občanském zákoníku, ani v jiném právním předpise. Je jisté, že je třeba pojem „ti, kdo s ním bydlí", vykládat extenzivně, a ne například za použití ustanovení § 115 občanského zákoníku, tedy podle toho, zda sdílí s nájemcem společnou domácnost, čili s ním trvale žije a společně uhrazuje náklady na své potřeby. Rušitelem, za jehož chování nese nájemce odpovědnost, totiž je i podnájemce, a to bez ohledu na to, zda s ním nájemce v bytě fyzicky přebývá, či nikoli.

Na druhé straně nájemce neodpovídá za různé nahodilé návštěvy, byť by u něj třeba přespaly. Tyto osoby nenaplňují smysl pojmu bydlení. Z hlediska použitelnosti tohoto výpovědního důvodu proti nájemci bude záležet i na tom, zda a jak nájemce sám zasáhne proti rušiteli, jestli se bude snažit o zjednání nápravy, nebo zůstane nečinný.

Dobré mravy v domě

Občanský zákoník v § 3 obsahuje všeobecné ustanovení o dobrých mravech. Podle tohoto ustanovení výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Rozhodovací praxe soudů vychází z názoru, že dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních[24].

Pro účely výpovědi z nájmu bytu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě je třeba pojem dobrých mravů zúžit. Musí se tedy jednat o dobré mravy v domě, jejich porušení musí být hrubé a musí být v souvislosti s domem, v němž se nalézá pronajímaný byt.

Co jsou dobré mravy v domě není zákonem definováno. Dobré mravy v domě jako určitou normu chování vytvářejí všichni obyvatelé domu. Podle toho jací jsou obyvatelé domu, jak jsou založeni, jaké hodnoty uznávají nebo jaké je jejich sociální postavení, bude se proměňovat konkrétní obsah dobrých mravů v tom kterém domě. Důležité bude to, zda půjde o dům ve velkém městě, nebo naopak na vesnici. Konkrétní obsah pojmu dobrých mravů v domě je tedy velice pestrý a je třeba při jeho interpretaci posoudit každý dům vždy samostatně. Za dobré mravy v domě lze považovat takové, které respektují práva jednotlivce na klidné bydlení, a nezasahují do téhož práva jiných obyvatel domu[25].

[24] Křeček, S., Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 48

[25] Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Praha: Linde, 1998, s. 98

Vypovědět nájem bytu z důvodu porušování dobrých mravů v domě může pronajímatel jen v případě, že mravy jsou porušovány hrubě. Otázkou tedy je, jaké jednání již je hrubým porušením. Hrubým porušením dobrých mravů v domě bude jistě situace, kdy nájemce či osoby s ním bydlící jsou agresivní vůči ostatním obyvatelům domu, napadají je, jsou hluční, ničí dům nebo znečišťují společné prostory v domě. Hrubým porušením naopak nebude občasné porušení dobrých mravů, které není samo o sobě závažné povahy.

K rušivému jednání musí docházet v domě nebo v přímé souvislosti s domem. Ustanovení občanského zákoníku bude ve smyslu hrubého porušování dobrých mravů v domě naplněno i v případě, že se nájemci budou vzájemně napadat před domem nebo budou - li dům z ulice ničit. Jednáním, které hrubě porušuje dobré mravy v domě, ale nebudou konflikty nájemců, které se budou odehrávat zcela mimo dům nebo bez přímé souvislosti s domem.

Občanský zákoník nestanoví pronajímateli žádnou lhůtu, ve které by mohl vypovědět nájem bytu z tohoto důvodu. Ovšem z hlediska pronajímatele bude jistější, vypoví - li nájem bytu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě tak, aby výpověď časově navazovala na rušivé jednání.

Konkrétními případy hrubého porušování dobrých mravů v domě jsou zejména hluk v domě, hádky, urážky či fyzické napadání. Provozování živnosti v bytě je problematické v těch případech, kdy je spojeno s hlukem nebo znečišťováním domu či obtěžováním ostatních obyvatel domu pachy. Chov domácích zvířat v bytě může být za určitých okolností z hlediska dobrých mravů také nepřijatelný. Půjde zejména o případy, kdy nájemce chová těchto zvířat velké množství a tato zvířata působí v domě hluk či silně zapáchají, nebo pokud zvířata, jako jsou velcí psi nebo jedovatí hadi, nájemci uniknou a budou ostatní obyvatele domu dokonce i ohrožovat.

Výstraha

Dalším předpokladem výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku je podání písemné výstrahy nájemci. Výstraha může být nájemci dána pronajímatelem, v zastoupení správcem domu, v němž se byt nachází, anebo osobou, kterou k podání výstrahy pronajímatel či správce zmocní. Z obsahu výstrahy ale musí jasně plynout, že je dána pronajímatelem, a to proto, že výstraha předchází výpovědi a k výpovědi je oprávněn zase jen pronajímatel.

Výstraha, kterou by nájemci podal například obyvatel domu postižený závadným chováním nájemce, by z hlediska možné výpovědi, která by po této výstraze následovala, nebyla relevantní. Výstrahu nájemci nemůže dát ani veřejný orgán, jelikož se zde jedná výlučně o vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Případné přestupkové, či dokonce trestní řízení, které by bylo zahájeno na základě závadného chování nájemce, nijak nesouvisí s jeho závazkovým právním vztahem nájmu bytu.

Co se týče subjektu, kterému má být výstraha doručena, občanský zákoník neobsahuje přesnou formulaci. Občanský zákoník stanoví, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět, jestliže nájemce, nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Z toho lze dovodit, že výstraha má být dána nájemci. Výstraha by měla být dána nájemci i v případě, že on osobně se hrubého porušení nedopustil. Důvodem je fakt, že jen nájemce je subjektem závazkového právního vztahu a jen nájemci z něho plynou práva a povinnosti. Nemá tedy význam dávat výstrahu rušiteli, je - li osobou odlišnou od nájemce, jelikož s ním není pronajímatel v právním vztahu.

Dále je důležité dodržet formu výstrahy, kterou zákon obligatorně stanoví jako písemnou. Z důvodu snadnějšího dokazování v případném soudním řízení bude praktické, bude - li

výstraha podána formou doporučeného dopisu nebo osobně předána nájemci, který podpisem potvrdí její převzetí. Tím se předejde sporu o tom, zda výstraha byla skutečně nájemci doručena.

Občanský zákoník nestanoví, co přesně má být obsahem výstrahy. I výstraha je ovšem právním úkonem a musí proto splňovat náležitosti vyžadované zákonem pro platnost právního úkonu, musí tedy být učiněna určitě, srozumitelně, svobodně a vážně.

Ve výstraze by mělo být konkrétně určeno, v čem pronajímatel shledává hrubé porušení dobrých mravů v domě, kdy a kde k porušení došlo. Je třeba uvést, zda k porušení došlo ze strany nájemce, nebo ze strany osob, které s ním bydlí. Výstraha by také měla obsahovat upozornění, že pokud nájemce nezjedná nápravu a hrubé porušování dobrých mravů v domě se bude opakovat, využije pronajímatel možnosti vypovědět nájemci z tohoto důvodu nájem bytu. Smyslem podání výstrahy je v první řadě zabránění dalšího porušování dobrých mravů v domě. Významná ale bude i v případě soudního řízení, jelikož může pronajímateli usnadnit dokazování.

Opakování závadného jednání

Aby bylo možné vypovědět nájem bytu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě, je třeba, aby se toto závadné jednání opakovalo, a to po výstraze dané pronajímatelem nájemci. Opakované porušování dobrých mravů v domě nemusí spočívat ve stejném jednání, pro které byla dána výstraha. Také není důležité, jestli se tohoto jednání dopustí totožná osoba. Důležité je, aby i další závadné jednání bylo hrubým porušením dobrých mravů v domě.

Pokud bude rušícím subjektem v domě nájemcův podnájemník, bude pro nájemce nejjistějším způsobem, jak zjednat nápravu a

zabránit tak případné výpovědi z nájmu bytu, pokud nájemce dá výstrahu tomuto podnájemníku. Jinou možností je ukončení podnájemního vztahu.

Co se týče bytové náhrady, vypoví - li pronajímatel nájem bytu z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě, ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku stanoví, že stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jelikož přístřeší je považováno za bytovou náhradu sui generis, užije se i ustanovení § 712 odst. 6 občanského zákoníku, které stanoví, že pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není bytová náhrada zajištěna.

HRUBÉ PORUŠOVÁNÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE /§ 711 odst. 2 písm. b)/

Ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) představuje další výpovědní důvod, jehož základem je závadné chování nájemce. Umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo nedoplnil prostředky na účtu podle ustanovení § 686a odst. 3 občanského zákoníku.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, pokud nájemce neplní povinnosti, které mu plynou z nájemní smlouvy nebo ze zákona a pokud tyto své povinnosti porušuje hrubě. Ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku tedy chrání především zájmy pronajímatele.

Tento výpovědní důvod je jako jediný formulován tak, že umožňuje rozšiřující výklad. Jako příklady nájemcova hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu demonstrativně uvádí neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnění peněžních prostředků na účtu podle ustanovení § 686a odst. 3 občanského zákoníku.

Na rozdíl od výpovědi podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) pronajímatel nemusí před podáním výpovědi z nájmu bytu, dát nájemci jakoukoliv výstrahu, nebo ho jinak upozornit na skutečnost, že jeho jednání může vyústit v podání výpovědi z tohoto důvodu. Občanský zákoník vychází z obecné právní zásady, že neznalost práva neomlouvá, která se v tomto konkrétním případě projevuje tak, že nájemce má znát své povinnosti a řádně je plnit, aniž by ho k tomuto musel

pronajímatel vyzývat nebo ho upozorňovat na možné nepříznivé následky.

Občanský zákoník nestanoví lhůtu, ve které musí pronajímatel na základě nájemcova hrubého porušení povinností z nájmu bytu vypovědět nájem podle tohoto výpovědního důvodu. Pronajímatel proto není v podání výpovědi časově omezen.

Nicméně i zde platí, že výpověď v podstatě představuje sankci za nájemcovo chování, a aby tato sankce byla vnímána jako oprávněná a nedostala se do případného rozporu s dobrými mravy, bude třeba, aby následovala v přiměřené době po porušení nájemcových povinností.

Povinnosti z nájmu bytu a jejich hrubé porušování

Nájemcovy povinnosti z nájmu bytu, jejichž porušení může vést až k výpovědi, jsou dvojího druhu. Jednak to jsou povinnosti, které stanoví zákon, jednak to mohou být povinnosti, které plynou z nájemní smlouvy.

Povinnosti nájemce z nájmu bytu upravuje občanský zákoník zejména v ustanovení § 687 odst. 2 a § 689 až 694. Týkají se provádění drobných oprav v bytě, povinnosti při užívání bytu, společných prostor a zařízení domu, povinnosti dbát při výkonu svých práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům možnost výkonu jejich práv, povinnosti oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, povinnosti odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí a zákazu provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Mezi základní nájemcovy povinnosti patří dále povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Aby bylo možné užít tento výpovědní důvod, musí dojít k porušení některé z uvedených povinností nájemcem a toto porušení musí být navíc hrubé. Tento pojem občanský zákoník blíže nespecifikuje a pouze příkladmo uvádí, co se za hrubé porušení považuje. Dle ustanovení § 719 odst. 1 občanského zákoníku lze pronajatý byt či jeho část jinému přenechat do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

Přenechání bytu nebo jeho části nájemcem do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele je tak případem porušení povinností, které zákon výslovně označuje za hrubé.

Neplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Občanský zákoník výslovně označuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nájemným je cena za užívání bytu, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli ve výši, kterou spolu sjednali v nájemní smlouvě. Úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se rozumí úhrada služeb, jejichž dodávku dle nájemní smlouvy pronajímatel nájemci zajišťuje, a které nájemce prostřednictvím pronajímatele hradí jejich dodavatelům[26].

Aby byl naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku spočívající v neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba, aby nájemcův dluh byl „ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu".

[26] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 37

Ze znění tohoto ustanovení vyplývá, že nemusí jít o prodlení v po sobě jdoucích měsících, ale výpovědní důvod je naplněn i částečným neplněním, kdy nájemce střídavě mezi jednotlivými měsíci nájemné řádně platí, nebo se dostává do prodlení. Přitom nezáleží na tom, zda nájemce neplatí nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu proto, že nesouhlasí s jejich výší nebo z jiného důvodu. To vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu, který judikoval, že „...okolnost, že nájemce neplatí nájemné proto, že nesouhlasí s jeho výší, není z hlediska naplnění výpovědního důvodu § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ [dnes odst. 2 písm. b)] rozhodná"[27]. Jiný přístup by soud měl zvolit v případě, kdy se nájemce dostane do tíživé sociální a životní situace (například ztratí zaměstnání, vážně onemocní, dojde k úmrtí v rodině), a to bez svého zavinění a tato situace mu objektivně jen po určitou dobu nedovoluje platit nájemné a úhrady v plné výši. Takové případy je třeba odlišit od dlužníků, kteří platit mohou a důvody, proč neplatí jsou dány jinými jejich motivy, něž by byla obtížná životní situace.

Nedoplnění peněžních prostředků na účtu

Skutečnost, že nájemce nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle ustanovení § 686a odst. 3 občanského zákoníku, je dalším důvodem naplňujícím skutkovou podstatu § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, tedy hrubým porušením povinností nájemce, které může vyústit ve výpověď z nájmu bytu. Pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, vzniká nájemci povinnost doplnit do jednoho měsíce tyto peněžní prostředky na zvláštní účet pronajímatele. Zákon ale přesně nestanoví okamžik, kdy tato měsíční lhůta počíná běžet.

[27] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2001

Rozhodující bude zřejmě den, kdy pronajímatel čerpání těchto peněžních prostředků nájemci oznámí.

Nedovolený podnájem bytu

Podnájem je akcesorickým právem užívání bytu a jako takový zcela závisí na existenci nájmu bytu. Z toho vyplývá, že smlouvu o podnájmu může uzavřít jen nájemce spolu s podnájemníkem.

Zákon stanoví, že nájemce potřebuje písemný souhlas pronajímatele pouze ke smlouvě o podnájmu. Naopak dle judikatury nelze za naplnění tohoto výpovědního důvodu podkládat to, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti. Nebude - li podmínka písemného souhlasu splněna, vede sjednání nedovoleného podnájmu nejen k neplatnosti podnájemní smlouvy, ale také k možnosti pronajímatele podat z tohoto důvodu výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, jelikož představuje hrubé porušení povinností nájemce.

Nesplnění oznamovací povinnosti

Další povinností nájemce, jejíž nedodržení je zákonem označeno za hrubé porušení povinnosti, je nesplnění oznamovací povinnosti ohledně změn v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě podle ustanovení § 689 odst. 2 občanského zákoníku. Nájemce je povinen tyto změny pronajímateli ohlásit do 15 dnů ode dne, kdy k nim došlo. Nebudou-li změny v počtu osob oznámeny ani do jednoho měsíce, bude toto opomenutí nájemce možno posoudit jako hrubé porušení povinností. Informační povinnost je vázána na

změnu v počtu osob. Pokud tedy počet osob zůstává stejný, přestože se osoby změní, informační povinnost nevzniká (např. změna družky)[28].

Ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku stanoví, že je - li dána výpověď pro hrubé porušení povinnosti nájemce, postačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

[28] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 1210

NÁJEMCE MÁ DVA NEBO VÍCE BYTŮ /§ 711 odst. 2 písm. c)/

Občanský zákoník v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu v případě, že nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Je tedy třeba, aby byly kumulativně splněny dvě podmínky, tedy dva nebo více bytů, a zároveň spravedlivost požadavku, aby nájemce užíval jen jeden byt.

Dva nebo více bytů

Zákon výslovně požaduje, aby nájemce měl více bytů než jeden. Jaký má být právní vztah nájemce k dalším bytům, aby byl naplněn tento výpovědní důvod ovšem není stanoveno, a byl proto dovozen judikaturou. Může se jednat o případy, kdy nájemce má nájemní poměr k dalšímu pronajímateli, ale i případy, kdy nájemci svědčí jiné právo, na základě něhož je oprávněn další byt užívat, tedy právo vlastnické, spoluvlastnické nebo právo vyplývající z věcného břemene. Na druhé straně se za nájemcův další byt nepovažuje, pokud jej užívá na základě podnájemní smlouvy nebo jen jako člen domácnosti jiného nájemce či vlastníka bytu, neboť tyto právní důvody bydlení se pouze odvozují od práva třetí osoby.

Zvláštní je situace v případě, že byt užívají manželé. Je - li nájemcem vypovídaného bytu pouze jeden z nich, bude stačit k naplnění této zákonné podmínky tohoto výpovědního důvodu, aby jen tento z manželů měl některý z výše uvedených právních titulů k bydlení v dalším bytě. Tento výpovědní důvod bude rovněž naplněn, pokud oba manželé jsou společnými nájemci vypovídaného bytu a k dalšímu bytu má nájemní nebo jiné právo jen jeden z manželů. O případ, kdy manželé budou mít dva byty

jde také tehdy, pokud budou mít k druhému bytu právo společného nájmu nebo jim bude svědčit jiné společné právo opravňující je byt užívat.

Pokud se jedná o společné nájemce, kteří nejsou manželé, je třeba, aby právní titul dalšího bydlení svědčil všem společným nájemcům.

Spravedlivost požadavku, aby nájemce užíval jen jeden byt

Zákon pamatuje na situaci, že nájemce může mít důležité důvody pro to, aby potřeboval více než jeden byt. Proto je k použití tohoto výpovědního důvodu třeba, aby byla splněna podmínka, že lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů. Kdy přesně taková situace nastane zákon nestanoví, a proto bude v případě soudního sporu záležet na uvážení soudu. Jediným kritériem je výše zmíněná spravedlivost a bude také třeba dostát požadavku zákona na soulad s dobrými mravy.

Na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů jen v případě, kdy nájemce užívá dva či více bytů k účelu, k němuž je byt určen, tedy k bydlení, a přitom na něm - z objektivního hlediska - nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu. Zásadně zde tedy nelze zahrnout případy, kdy nájemce druhý či další byt užívá k uskladnění nábytku, má-li ho prázdný, podniká-li v něm či jej dokonce podnajímá třetím osobám[29].

Na nájemci nelze objektivně spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, pokud potřeba druhého či dalšího bytu bude prokázána vážnými okolnostmi na straně nájemce, např.

[29] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 909/2004

zejména tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště a podobně[30]. Potřebu druhého bytu je možno uznat také ze studijních důvodů nájemce (vysokoškolské studium ve vzdáleném městě apod.) nebo jeho rodinných příslušníků.

[30] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2471/99

NÁJEMCE BYT BEZ VÁŽNÝCH DŮVODŮ NEUŽÍVÁ
/§ 711 odst. 2 písm. d)/

Výpovědním důvodem podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku je, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá a nebo ho bez vážných důvodů užívá jen občas.

Tento výpovědní důvod se může částečně překrývat s předcházejícím výpovědním důvodem, neužívání bytu nájemcem může být způsobeno i skutečností, že nájemce užívá na základě určitého právního důvodu byt jiný. Pronajímatel pak může vypovědět nájem bytu jen s použitím jednoho z těchto dvou výpovědních důvodů, ale může také použít oba zároveň.

Aby pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu z tohoto důvodu, musí nastat alespoň jedena ze situací předvídaných občanským zákoníkem, tedy neužívání nebo jen občasné užívání bytu nájemcem, anebo neexistence vážných důvodů neužívání či občasného užívání bytu nájemcem.

Neužívání nebo jen občasné užívání bytu nájemcem

Občanský zákoník nevymezuje pojmy užívání bytu, proto lze obtížně dovodit opak[31]. Zákon také nestanoví, bude - li tato podmínka splněna až v případě, kdy nájemce neužívá byt dlouhodobě nebo zda postačí neužívání krátkodobé. Dále není jasné, jestli neužíváním bytu se rozumí pouze úplné opuštění bytu nájemcem, kdy nájemce si již vystěhoval svoje věci, nebo jestli bude stačit, že nájemce se v bytě pouze nezdržuje.

Stejně jako je neurčitý pojem užívání bytu, je neurčitý i pojem „občas" užívá. Za neužívání bytu je jistě možné považovat

[31] Křeček, S., Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 74

jeho trvalé opuštění nájemcem, zvláště odstěhoval - li si i své bytové zařízení. Pokud se nájemce trvale nebo dlouhodobě nezdržuje v bytě, ve kterém ale zanechal vybavení, výpovědní důvod bude přesto nejspíše naplněn, protože byt nemá sloužit k uskladnění věcí, nýbrž k bydlení.

Naopak nebude možné vypovědět nájem bytu v případě krátkodobého pobývání nájemce mimo byt, například z důvodu dovolené. Za užívání bytu nájemcem je považován také stav, kdy v bytě v bytě bydlí osoby uvedené v § 706 občanského zákoníku, tedy manžel, děti, rodiče, sourozenci, zeť, snacha a vnuci nájemce. V případě, zdržují - li se v bytě, jehož nájem je vypovídán, osoby, na které nájem bytu podle ustanovení § 706 občanského zákoníku nepřechází, je možno označit byt za opuštěný, a výpovědní důvod je tedy naplněn.

V případě, že společnými nájemci bytu jsou manželé, lze nájem vypovědět jen tehdy, pokud se neužívání nebo jen občasné užívání bytu vztahuje k oběma manželům. Je - li byt ve společném nájmu osob, které nejsou manžely, nelze nájem vypovědět tomu z nájemců, který byt trvale užívá.

Neexistence vážných důvodů neužívání či občasného užívání bytu nájemcem

Vážné důvody nejsou, stejně jako výše uvedené pojmy, specifikovány v zákoně. Bylo však judikováno, že „...vážnost důvodů jen občasného užívání bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska."[32] Vážnost důvodů tedy musí být posuzována nikoliv podle toho, za jak závažné je považuje pronajímatel, ale jak se jeví soudu[33].

[32] Rozhodnutí R 62/1968
[33] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 51

Obecně je třeba za vážné důvody, pro které není byt nájemcem užíván nebo je užíván jen občas, považovat pobyt v nemocnici, nepříznivý zdravotní stav nájemce nebo členů jeho domácnosti. Dalším vážným důvodem je také výkon zaměstnání nájemcem mimo obec, v níž se byt nachází.

Aby nájemce v případném soudním řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi uspěl, musí nájemce tvrdit a prokázat nejen existenci vážných důvodů, ale i jejich dočasnost. Nejvyšší soud totiž judikoval, že „...vážnými důvody neužívání bytu jsou pouze takové okolnosti, které brání nájemci dočasně (po určitou dobu) užívat byt."[34]

[34] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 252/1996

NÁJEMCE NENÍ ZDRAVOTNĚ POSTIŽENÁ OSOBA
/§ 711 odst. 2 písm. e)/

Nájem bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel vypovědět bez přivolení soudu v případě, že nájemce není zdravotně postižená osoba.

Jak ze znění tohoto výpovědního důvodu plyne, nelze jej uplatnit všeobecně u všech typů bytu, nýbrž pouze v případě bytů zvláštního určení nebo bytů v domě zvláštního určení. Co se rozumí bytem zvláštního určení, nebo bytem v domě zvláštního určení, je zakotveno v ustanovení § 9 a § 10 zákona č. 102/1992 Sb.

Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob, byty v domě zvláštního určení jsou pak byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Smyslem tohoto výpovědního důvodu je zajistit, aby byt sloužil k bydlení těm, jimž je účelově určen.

Podle původní úpravy bylo možno vypovědět nájem bytu z důvodu, že nájemce není zdravotně postiženou osobou, jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Poté, co byl občanský zákoník novelizován, se od 31.3.2006 tento předchozí souhlas vyžaduje jen u výpovědi pronajímatele s přivolením soudu (ustanovení § 711a odst. 4). Toto ustanovení vzbuzuje určité pochybnosti.

Znění tohoto ustanovení může být záměrné, pokud chtěl zákonodárce říci, že k výpovědi nájmu bytu zvláštního určení, nebo bytu v domě zvláštního určení, z důvodu, že nájemce není zdravotně postiženou osobou, není nadále třeba souhlasu zákonem

určeného subjektu. Tento souhlas je ovšem vyžadován v případě výpovědi nájmu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení z výpovědních důvodů upravených v ustanovení § 711a odst. 1 občanského zákoníku, tedy z důvodů, k nimž je třeba přivolení soudu.

Spíše se však domnívám, že se nejedná o záměr, ale o legislativní chybu. Nebylo by logické, aby souhlas zákonem určeného subjektu byl vyžadován v případě výpovědi nájmu bytu zvláštního určení z výpovědních důvodů s přivolením soudu, a naopak v případě výpovědi nájmu z výpovědních důvodů bez přivolení soudu, a tím pádem i z důvodu, že nájemce není zdravotně postiženou osobou, by vyžadován nebyl.

Co se týče posouzení toho, zda nájemce je nebo není zdravotně postiženou osobou, bude záležet na soudu, dojde - li k řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi. Soud pak bude muset vzít v potaz zejména skutečnost, zda jde u nájemce o zdravotní postižení trvalé či přechodné a zda jde o postižení, které umožňuje postižené osobě žít plnohodnotný život i v bytě bez zvláštního statusu či zda je v tomto směru určitým způsobem omezen a v jakém rozsahu. Ve sporných případech bude nutné přibrat znalce.[35]

[35] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 53

OBECNĚ K VÝPOVĚDI DANÉ PRONAJÍMATELEM S PŘIVOLENÍM SOUDU

Výpověď z nájmu bytu, ke které je třeba přivolení soudu, nemá povahu sankce za závadné chování nájemce. Důvody, pro které se zde nájem bytu vypovídá, stojí na straně pronajímatele nebo i jiných osob, a představují určité životní situace, které tyto osoby chtějí řešit. Výpovědní důvody, obsažené v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až d) občanského zákoníku, je možné uplatnit jen s přivolením soudu.

Konkrétně jsou to případy, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své příbuzné; nebo potřebuje byt pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat; je - li to potřebné z důvodu veřejného zájmu nebo vyžaduje - li byt opravy, při jejichž provádění ho nelze delší dobu užívat; nebo jde - li o byt, který stavebně souvisí s prostorami k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník nebytových prostor chce tento byt užívat.

K jednotlivým náležitostech výpovědi, jako je obligatorně písemná forma, označení bytu, uvedení výpovědní lhůty a výpovědního důvodu jsem již pojednala v části věnované obecně výpovědi dané ze strany pronajímatele, a proto se nadále budu zabývat pouze specifiky této formy výpovědi.

Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu bude vždy předmětem soudního řízení, a to řízení o žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

Samotná výpověď může být nájemci dána ještě před tím, než se pronajímatel obrátí na soud s návrhem na přivolení k výpovědi. To je postup, který z právního hlediska nevzbuzuje žádné pochybnosti.

Výpověď ovšem může být také obsažena ve skutkových tvrzeních žaloby na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.

Sporným momentem je totiž povaha právního úkonu výpovědi nájmu bytu. Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem nájemci je jednostranným hmotněprávním úkonem. Ke své platnosti vyžaduje splnění náležitostí, které jsou stanoveny zákonem, a jednou z těchto náležitostí je doručení výpovědi nájemci.

Judikatura nebyla dříve jednotná v tom, lze - li hmotněprávní úkon dání výpovědi spojovat s procesněprávním úkonem, tedy s návrhem pronajímatele na přivolení soudu k výpovědi. Postupně však byl připuštěn názor, že splňuje - li výpověď všechny náležitosti vyžadované zákonem, je možno ji vtělit do textu žaloby.

Tento spor vůbec nebyl sporem akademickým, dotýkal se skutečného problému mnoha pronajímatelů, pro které bylo prakticky nemožné doručit nájemcům výpověď z nájmu bytu. V situaci, kdy se nájemce v bytě, jehož nájem je vypovídán, nezdržuje a místo jeho pobytu není pronajímateli známo či v situaci, kdy nájemce odmítne přijmout zásilku s výpovědí, by prakticky nemohla být výpověď nájemci platně dána.[36]

Zásadním rozhodnutím, kterým byla vyřešena otázka možnosti podat výpověď z nájmu bytu společně s žalobním návrhem na přivolení soudu k výpovědi je rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, v němž bylo konstatováno: „Jestliže pronajímatel nedal nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu dříve, může ji pojmout do žaloby; tím výpověď neztrácí povahu jednostranného hmotněprávního úkonu, jehož adresátem je nájemce, a nelze ji proto zaměňovat s vylíčením rozhodných skutečností v žalobě."[37]

---

[36] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 13

[37] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdon 37/1997

Žaloba na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, která ve svých skutkových tvrzeních obsahuje výpověď nájmu bytu je tedy úkonem dvojí povahy - jedná se o úkon procesněprávní, jehož náležitosti jsou upraveny v ustanovení § 42 odst. 4 a § 79 odst. 1 občanského soudního řádu, a zároveň se jedná o úkon hmotněprávní, upravený v ustanovení § 34 a násl., § 710 a § 711a občanského zákoníku.

Ať už pronajímatelem nebo soudem spolu s žalobou, musí být výpověď nájemci doručena, aby mohly nastat její hmotněprávní účinky, které s ní zákon spojuje. Pokud samostatně daná výpověď nebude nájemci doručena, soud žalobu na přivolení k výpovědi zamítne.

Soudní řízení o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu patří mezi řízení vypočtená v ustanovení § 120 odst. 2 občanského soudního řádu. V tomto řízení je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než které byly účastníky navrhovány.

V řízení o přivolení k výpovědi se soud bude zabývat zejména tím, zda byla výpověď dána nájemci bytu, zda byla doručena, zda je řádně specifikován byt, zda byla ve výpovědi uvedena nejméně tříměsíční výpovědní lhůta, zda byly ve výpovědi specifikovány zákonné důvody výpovědi a podobně.

Co se týče běhu výpovědní lhůty, samotná potřeba přivolení soudu k výpovědi její běh neovlivní. Ačkoli je k výpovědi podle ustanovení § 711a odst. 1 občanského zákoníku třeba přivolení soudu, výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci (§ 710 odst. 2 občanského zákoníku).

V případě, že soudní řízení skončí přivolením k výpovědi, bude právní moc tohoto rozhodnutí určující pro okamžik skončení nájmu bytu, ovšem pokud ještě neuplynula výpovědní lhůta, bude

rozhodný teprve okamžik jejího skončení. Jinými slovy, nájem bytu skončí právní mocí rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi, ne však dříve, než uplyne tříměsíční výpovědní lhůta.

Podle ustanovení § 711a odst. 6 občanského zákoníku není nájemce povinen vyklidit byt dříve, než do patnácti dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady. V období od skončení závazkového právního vztahu nájmu bytu do zajištění odpovídající bytové náhrady, tedy nejvýše do patnáctého dne po zajištění bytové náhrady, užívá nájemce byt na základě práva na bydlení podle ustanovení § 712 odst. 6 občanského zákoníku. Jestliže nájemní poměr skončí z jakéhokoli důvodu podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až d), má nájemce vždy právo na přiměřený náhradní byt, tedy byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit.

Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (§ 712 odst. 2 občanského zákoníku).

Jestliže nájemní poměr skončí výpovědí pronajímatele z důvodů předvídaných v ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu se může obrátit o pomoc při zajišťování bytové náhrady na obec, a to v souladu s ustanovením § 1 zákona č. 102/1992 Sb.,

obec může pomoci zejména tím, že nabídne nájemci uzavření nájemní smlouvy k bytu, který je jejím vlastnictvím.

V případě, že výpověď byla dána z důvodů uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a), c) a d) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

JEDNOTLIVÉ VÝPOVĚDNÍ DŮVODY PODLE USTANOVENÍ § 711a OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU, KDY PRONAJÍMATEL K VÝPOVĚDI POTŘEBUJE PŘIVOLENÍ SOUDU

PRONAJÍMATEL POTŘEBUJE BYT PRO SEBE NEBO SVÉ PŘÍBUZNÉ
/§ 711a odst. 1 písm. a)/

Ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, jestliže potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Zákon tedy stanoví taxativní výčet potřebujících osob. Nemůže být tedy rozšiřován na jiné osoby, které nejsou zákonem vyjmenované.

Potřebujícími osobami tedy nejsou všechny osoby blízké ve smyslu ustanovení § 116 občanského zákoníku, tedy příbuzní v řadě přímé, sourozenec a manžel a jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném. Ačkoli by tedy pronajímatel jako vlastník mohl považovat za žádoucí, aby byt v jeho domě byl uvolněn například pro jeho družku, strýce či tetu, anebo prarodiče, nebude toho možné dosáhnout za použití tohoto výpovědního důvodu, jelikož je třeba vycházet pouze z taxativního výčtu osob obsaženého v zákoně.

Dětmi mohou být jak děti svobodné, tak děti, které již jsou ve stavu manželském. Půjde - li o potřebu bytu pro druhého manžela, bude potřeba ji zvlášť odůvodnit. Zákon o rodině totiž ve svém ustanovení § 18 stanoví, že manželé povinni žít spolu, a je tedy nutno odůvodnit potřebu dalšího bytu pro druhého manžela.

Co se týče dětí, vnuků, zetě a snachy, v jejichž prospěch je nájem bytu pronajímatelem vypovídán, bude třeba v důkazním řízení před soudem doložit, z jakého konkrétního důvodu tyto osoby byt potřebují. To znamená, zda například hodlají uzavřít

manželství a založit rodinu, nebo z důvodu, že byt se nalézá v místě jejich zaměstnání a podobně.

Výpověď musí být dostatečně určitá, je tedy nezbytné, aby pronajímatel ve výpovědi výslovně uvedl, že byt potřebuje pro některou z potřebujících osob. Musí jmenovitě určit, ve prospěch které z osob v zákoně uvedených byt potřebuje.

Bez ohledu na to, ve prospěch které z osob přicházejících v úvahu, je nájem bytu vypovídán, je k učinění výpovědi oprávněn pouze pronajímatel. Ten je potom také aktivně legitimován k podání žaloby na přivolení k výpovědi. Je tomu tak vždy, to znamená i v případě, že byt nepotřebuje pro sebe. Jen pronajímatel je totiž subjektem závazkového právního vztahu nájmu bytu, a jen on tedy může činit právní úkony, které se tohoto právního vztahu týkají.

Pojem „potřeba bytu"

Občanský zákoník sice výslovně nestanoví, k jakému účelu se má potřeba bytu potřebujících osob vztahovat, z povahy právního vztahu nájmu bytu však vyplývá, že se jedná o potřebu bydlení.

Pojem pronajímatelovy potřeby bytu pro sebe byl zpočátku soudy vykládán velice široce. Bylo judikováno, že pronajímatelova potřeba nemusí nutně spočívat v potřebě bydlení, ale že pronajímatel se může tímto výpovědním důvodem domáhat práva svou věc užívat. Právo užívat věc je jedním ze základních atributů vlastnického práva, jak vyplývá z ustanovení § 123 občanského zákoníku. V tomto smyslu judikoval Vrchní soud v Praze, když uvedl, že „...Bytová potřeba pronajímatele z hlediska ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku /dnes § 711a odst. 1 písm. a)/ je dána i v případě, že pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat

své vlastnické právo, k jehož obsahu patří právo užívat předmět svého vlastnictví."

Jestliže je potom užití tohoto výpovědního důvodu projevem vlastníka užívat svou věc, byla záhy připuštěna i možnost užití tohoto výpovědního důvodu právnickou osobou.

Tento výklad by v podstatě vedl k totální volnosti pronajímatele a popření smyslu ostatních důvodů výpovědi z nájmu bytu. Pronajímatel by vždy dovodil potřebu bytu pro sebe či jiné potřebující osoby. Právo pronajímatele jako vlastníka užívat byt pro sebe by prakticky představovalo jediný výpovědní důvod.

Z tohoto důvodu bylo postupně od tohoto rozšiřujícího výkladu pojmu potřeba upuštěno a potřebou se napříště v tomto kontextu rozumí již jen potřeba bydlení.

Jelikož se tedy potřebou myslí potřeba bydlení, může z tohoto důvodu vypovědět nájem bytu pouze fyzická, a nikoli právnická osoba. Právnická osoba ze své podstaty nemůže mít potřebu bytu k bydlení. Tuto potřebu v případě právnické osoby případně mohou mít osoby, které jsou s právnickou osobou v určitém vztahu, například její jednatelé. Nicméně tyto osoby nejsou zahrnuty v taxativním výčtu osob, jak je obsažen v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a). Právnická osoba tedy nemá za žádných okolností možnost vypovědět nájem bytu z tohoto výpovědního důvodu.

Potřeba bytu pro potřebující osoby

Občanský zákoník nijak nerozlišuje mezi potřebou bytu pronajímatele a ostatních osob. Přesto potřeba pronajímatele je vnímána jako silnější, neboť je zesílena jeho vlastnickým právem k bytu. Formálně je ovšem potřeba bytu ostatních

potřebujících osob hodnocena podle stejných kritérií, jako je tomu u pronajímatele samého.

Dále je možno rozlišit několik situací, kdy pronajímatel má potřebu bytu pro sebe nebo ostatní potřebující osoby.

a) Nemají žádný jiný byt

Tato podmínka je splněna, bydlí-li pronajímatel nebo potřebující osoby pouze v podnájmu nebo jinde bez právního nároku na toto bydlení.

b) Mají jiný byt

V tomto případě se jedná o situaci, kdy pronajímatel nebo potřebující osoby mají zajištěno bydlení v bytě, k němuž mají právní nárok jako vlastník, spoluvlastník nebo nájemce či z jiného právního důvodu. I v tomto případě může být jejich potřeba reálná. Byt, který obývají totiž může být z nějakého důvodu nevyhovující. Může se jednat o hledisko zdravotní, dalším důvodem může být nedostatečná velikost stávajícího bytu pro početnou rodinu nebo velká vzdálenost od pracoviště.

c) Jiné případy

Oprávněnost potřeby bytu lze uznat i v případech, kde nejde jen o potřebu bytu k bydlení. Tak tomu bude například při potřebě osobně spravovat dům, což může být realizováno, jen kdyby pronajímatel v domě bydlel[38].

[38] Křeček, S., Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 85

VÝPOVĚĎ ZE SLUŽEBNÍHO BYTU /§ 711a odst. 1 písm. b)/

Podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Pojem služebního bytu je vymezen v ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb.

Jde o byty, sloužící k ubytování pronajímatelových pracovníků, rozhodné je, že jsou vázány na výkon prací pro pronajímatele, nejde však o plnění z pracovního poměru podle zákoníku práce, nýbrž podle nájemní smlouvy[39].

Tento výpovědní důvod je významně ovlivněn ustanovením § 710 odst. 5 a 6 občanského zákoníku. Tato ustanovení umožňují pronajímateli sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce pro pronajímatele.

Výpověď daná podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku se v současnosti vztahuje na nájem služebního bytu, který nebyl uzavřen na dobu výkonu práce pro pronajímatele nebo na ty případy, kdy nájemce (tam kde byla uzavřena nájemní smlouva na dobu výkonu práce pro pronajímatele) přestal pro pronajímatele pracovat z vážných důvodů (§ 710 odst. 6 občanského zákoníku) a nájem bytu se mu tedy v souladu s ustanovením § 710 odst. 5 občanského zákoníku mění na nájem na dobu neurčitou[40].

Základním předpokladem pro použití tohoto výpovědního důvodu je, že předmětem nájemního vztahu je služební byt. Dále je třeba, aby nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat

[39] Křeček, S., Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 103

[40] Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1. 2007. 1. vydání. Praha: Linde, 2006, s. 107

práci. Termín „přestal pro pronajímatele vykonávat práci" je širší, než zánik pracovního poměru ve smyslu zákoníku práce, proto se může jednat i o jiné případy, kdy nájemce přestal pro pronajímatele pracovat. Je zajímavé, že Nejvyšší soud judikoval, že ve výjimečných případech může soud přivolit k výpovědi podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) i v případě, že nájemce pro pronajímatele nikdy nepracoval[41]. Jde totiž o to, že při doslovném výkladu pojmu „přestal" by výpovědní důvod nebyl naplněn v případě nájemce, který sice měl vykonávat práce, ale z nějakého důvodu ani nezačal.

Aby soud přivolil k této výpovědi, musí pronajímatel prokázat, že byt potřebuje pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Rozhodně nestačí pouhé prohlášení pronajímatele, že byt potřebuje pro tento účel. Tato skutečnost může být doložena pracovní smlouvou s novým zaměstnancem, smlouvou o smlouvě budoucí nebo i výslechem tohoto dalšího nájemce. V této souvislosti se bude soud zabývat také otázkou, zda výkon práva ze strany pronajímatele není v rozporu s dobrými mravy podle ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku.

V případě, že nájemní poměr skončil proto, že nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat, má nájemce, v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 občanského zákoníku, právo na náhradní byt. Tento náhradní byt musí být podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit.

[41] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 1990/2001

VEŘEJNÝ ZÁJEM A POTŘEBA OPRAV, KTERÉ BRÁNÍ UŽÍVÁNÍ BYTU /§ 711a odst. 1 písm. c)/

V souladu s ustanovením § 711a odst. 1 písm. c) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bytu tehdy, je - li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

Toto ustanovení tedy v sobě zahrnuje dvě samostatné skutkové podstaty daného výpovědního důvodu. Za prvé jde o situaci, kdy pronajímatel dává nájemci výpověď z nájmu proto, že je zde veřejný zájem, který je nutno respektovat. Za druhé jde o situaci, kdy pronajímatel hodlá ať již ze své vůle či na základě rozhodnutí příslušného správního orgánu, zahájit na domě či bytě opravy v takovém rozsahu, že byt či dům nebude možné v jejich důsledku po delší dobu užívat[42].

Veřejný zájem

První skutkovou podstatou tohoto výpovědního důvodu je potřeba naložit s bytem nebo domem z důvodu veřejného zájmu tak, že byt nelze dále užívat. Musí tedy existovat objektivní důvody, které znemožňují další užívání bytu k bydlení. Může jít o to, že má být změněno užívání bytu nebo domu na jiný účel, případně s bytem či domem nemá být napříště spojován žádný účel. Aby bylo možno tento výpovědní důvod úspěšně uplatnit, je třeba, aby zde bylo rozhodnutí orgánu veřejné správy v tom

[42] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 40

smyslu, že s domem či bytem má být naloženo způsobem neslučitelným s právy dosavadních nájemců[43].

Příkladem takového rozhodnutí orgánu veřejné správy jsou rozhodnutí stavebního úřadu o změně stavby, nebo o změně ve způsobu užívání stavby nebo o odstranění stavby.

Potřeba oprav

Druhou skutkovou podstatou tohoto výpovědního důvodu je potřeba provedení tzv. kvalifikovaných oprav bytu, to znamená oprav, které nejsou slučitelné s pokračováním nájmu bytu. V každém případě je třeba, aby potřeba oprav byla objektivní, provedení oprav musí vyžadovat stav bytu nebo domu, v němž se byt nachází, nemůže jít jen o subjektivní postoj pronajímatele.

Další podmínkou je, že musí jít o stavební opravy nebo úpravy, jež směřují k tomu, aby byl zachován stav bytu či domu pro účely bydlení[44].

Jestliže závazkový právní vztah nájmu bytu zanikne proto, že je to potřebné z důvodu veřejného zájmu, nebo proto, že byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat, nemá bývalý nájemce po dokončení oprav nárok na uzavření nové nájemní smlouvy.

Jelikož zánik nájmu bytu při použití tohoto výpovědního důvodu není způsoben závadným chováním nájemce, má nájemce v případě skončení nájemního vztahu právo na náhradní byt. Náhradní byt musí být zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit. Nájemce není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud mu nebude náhradní byt zajištěn.

---

[43] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 41

[44] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 933/2000

BYT STAVEBNĚ SOUVISÍ S PROSTORY PRO PODNIKÁNÍ
/§ 711a odst. 1 písm. d)/

Ustanovení § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu v případě, jde - li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Podmínkami pro úspěšné uplatnění tohoto výpovědního důvodu je stavební souvislost bytu s jinými prostory, dále tyto prostory musí být určeny k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a konečně nájemce nebo vlastník těchto souvisejících prostor chce byt užívat. Aby byl pronajímatel v řízení o přivolení soudu k výpovědi úspěšný, je zapotřebí tyto podmínky kumulativně naplnit.

Tak jako je tomu i u ostatních výpovědních důvodů zakotvených v ustanovení § 711a občanského zákoníku, je i v tomto případě k podání žaloby o přivolení soudu k výpovědi aktivně legitimován pouze pronajímatel. Potřeba ukončit nájem bytu z tohoto důvodu však nemusí být na straně pronajímatele, ale na straně nájemce či vlastníka nebytových prostor, s nimiž stavebně byt souvisí. Tyto osoby ovšem aktivně legitimovány nejsou a musejí tedy svou potřebu bytu uplatnit právě prostřednictvím pronajímatele. Pokud pronajímatel tento výpovědní důvod neuplatňuje pro sebe, což je ovšem také možné, je zcela na jeho uvážení, zda - li nájemci či vlastníku souvisejících nebytových prostor vyjde vstříc či nikoli.

Vedle podpory podnikatelské činnosti jako prvotního účelu tohoto výpovědního důvodu může být dalším přínosem i navrácení navzájem souvisejícího bytu a nebytových prostor do původního

stavu, neboť velmi často se v případě aplikace tohoto výpovědního důvodu jedná o bytové a nebytové prostory, jež spolu v minulosti souvisely a jejichž užívání bylo odděleno pouze necitlivým zásahem dřívějších majitelů či správců domu[45].

Určení souvisejících nebytových prostor

Nebytové prostory, s nimiž souvisí vypovídaný byt, musí být určeny k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti. Pojmy „obchod" a „podnikatelská činnost" nejsou občanským zákoníkem definovány. Při interpretaci těchto pojmů proto jako vodítko mohou posloužit zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání a dále zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Živnostenský zákon v ustanovení § 33 vymezuje pojem obchodních živností, podnikáním se potom dle ustanovení § 2 obchodního zákoníku rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikáním je i činnost provozovaná na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních právních předpisů, jakou je například činnost lékařů nebo advokátů.

Rozhodné z hlediska určení konkrétních nebytových prostor je kolaudační rozhodnutí vydané ve stavebním řízení, které obsahuje účel, ke kterému jsou prostory určeny a mají být využívány.

[45] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 43

Stavební souvislost bytu s nebytovými prostory

Zákon dále vyžaduje, aby byt stavebně souvisel s nebytovými prostorami. Není možné uznat za souvislost bytu s provozovnou, je-li byt zcela samostatný, od provozovny stavebně oddělený, i když byl používán jako byt pro provozovnu[46].

Nejvyšší soud judikoval, že „...požadavek stavební souvislosti, který má omezující charakter, je splněn pouze tehdy, dojde-li užíváním bytu a nebytového prostoru jedním subjektem (fyzickou osobou), k současnému uspokojení jak potřeby bydlení, tak i podnikatelské činnosti. Byt a nebytový prostor, byť každý z nich je určen k jinému účelu, musí proto stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich společné užívání. V tomto smyslu je proto stavební souvislost požadavkem souvislosti prostorové, která je dána pouze v případě, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny (dveřmi, chodbou společnou pouze bytu a nebytovému prostoru), anebo podle původního kolaudačního rozhodnutí propojeny byly (tj. byly stavebně určeny ke společnému užívání jedním uživatelem), a později došlo provedením stavebních úprav k jejich oddělení."[47]

Vůle nájemce či vlastníka nebytových prostor užívat byt

Ačkoli výpověď z nájmu bytu bude uplatňovat pronajímatel, nájemce či vlastník souvisejících nebytových prostor musí projevit vůli byt užívat. Občanský zákoník nestanoví žádnou zvláštní formu tohoto projevu, pronajímatel tedy může v řízení o žalobě na přivolení k výpovědi například předložit písemné

[46] Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Praha: Linde, 1998, s. 117

[47] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

vyjádření nájemce nebo vlastníka nebytového prostoru, nebo soudu navrhnout, aby byl v této věci vyslechnut.

Soud bude moci přivolit k výpovědi jen v případě, že byt má být užíván uvedenou osobou pro účely bydlení, nikoliv k tomu, aby byl přeměněn na další nebytové prostory.

Nejvyšší soud judikoval, že „...že naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. f) občanského zákoníku /dnes § 711a odst. 1 písm. d)/ předpokládá, že nájemce nebo vlastník nebytových prostor, které stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z daného důvodu vypovídán, chce tento byt užívat pro uspokojení své bytové potřeby, tj. chce užívat byt k bydlení a nikoli k podnikatelské činnosti."[48]

V praxi může nastat situace, kdy sám pronajímatel bude zároveň i vlastníkem souvisejícího nebytového prostoru a bude jej užívat k provozování své podnikatelské činnosti. Za takové situace je možné, aby pronajímatel bytu uplatnil tento výpovědní důvod ve svůj prospěch.

Tento výpovědní důvod je jedním z těch výpovědních důvodů, jejichž použití zakládá nájemci právo na bytovou náhradu. Dle ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku má v tomto případě nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit.

[48] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 2823/99

16) ZÁNIK NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU PŘECHODU NÁJMU

Za další ze způsobů zániku nájmu bytu lze považovat také přechod nájmu bytu, jak je upraven v ustanovení § 706 až § 709 občanského zákoníku. Tímto způsobem však nezaniká nájem bytů služebních, bytů zvláštního určení či bytů v domech zvláštního určení, u kterých k přechodu nájmu ze zákona nedochází, dále také nedochází k přechodu nájmu bytu tam, kde byl byt ve společném nájmu bytu manžely.

Smyslem institutu přechodu nájmu bytu je ochrana určitých osob, které žijí v bytě spolu s nájemcem.

Jestliže dochází k zániku nájmu bytu v důsledku jeho přechodu, nejedná se ovšem o zánik nájmu bytu absolutní, ale pouze o zánik relativní. Na rozdíl od absolutního zániku nájmu totiž v případě relativního zániku nájmu nedojde k uvolnění bytu ani k zániku nájemní smlouvy. Naopak tato nájemní smlouva je titulem pro užívání bytu novými nájemci, na které nájem bytu přešel. Podmínky, které sjednal pronajímatel s původním nájemcem v nájemní smlouvě, zůstávají nadále v platnosti.

Nový nájemce nevstupuje do původního vztahu, kde by došlo jen k výměně účastníků nájemní smlouvy na straně nájemce, ale jde o nájemní vztah nový, který se řídí podmínkami sjednanými pro vztah předchozí. Přitom není důležité, zda původní nájemce zemřel nebo opustil společnou domácnost. Nový nájemce má zcela specifické postavení. Nevstupuje do práv a závazků předchozího nájemce. Na nového nájemce nepřechází například právo na slevu na nájemném, na vyplacení případných přeplatků a naopak není povinen k úhradě nedoplatků na nájemném.

Přechod nájmu bytu představuje specifický případ právního nástupnictví, odlišný od obecného právního nástupnictví pro případ smrti, tedy od dědění. Od dědění se odlišuje jednak v

předpokladech, za kterých k němu může dojít, v obsahu a také v okruhu osob, na které může nájem bytu přejít.

Jestliže původní nájemce zemře, k přechodu práva nájmu bytu dochází přímo ze zákona v okamžiku smrti nájemce. Stejně tak je tomu i v případě, že nájemce opustí společnou domácnost. Přechod nájmu nastává bez ohledu na projev vůle pronajímatele, ale je nezbytné oznámit pronajímateli samotnou skutečnost přechodu.[49]

Institut přechodu nájmu bytu se ovšem nevztahuje na byty ve společném nájmu manželů, v tomto případě se stává jediným nájemcem pozůstalý manžel, jak vyplývá z ustanovení § 707 odst. 1 občanského zákoníku. Také v případě, že byt je ve společném nájmu osob, které nejsou manžely, nedojde k přechodu nájmu bytu, ale právo nájmu bytu ostatních nájemců se rozšíří. Jestliže se bude jednat o družstevní byt, nedojde rovněž k přechodu nájmu bytu, ale rozhodné bude, komu z dědiců připadne členský podíl v družstvu, a tento z dědiců se potom stane i výlučným nájemcem družstevního bytu.

Občanský zákoník v ustanovení § 706 rozlišuje dvě skupiny osob, na které přechází nájem bytu v případě smrti nájemce.

Ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku obsahuje taxativní výčet osob, na které přechází nájem bytu. Těmito osobami jsou děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha. Dále ovšem tyto osoby musí kumulativně splňovat dvě podmínky, a to že žily s nájemcem ve společné domácnosti ke dni jeho smrti či trvalého opuštění domácnosti a zároveň nemají vlastní byt.

[49] Křeček, S. Změny v bytovém právu k 1.1. 2007.1. vydání. Praha: Linde, 2006, s.53

Pojem společné domácnosti judikaturou vykládán šířeji než pojem domácnost ve smyslu ustanovení § 115 občanského zákoníku. Striktně totiž nevyžaduje společné hrazení nákladů na své potřeby, ani společné hospodaření. Příkladem může být rozsudek Nejvyššího soudu: „U osob uvedených v § 706 odst. 1 věta první občanského zákoníku (dnes § 706 odst. 1 vyjma vnuků) se k přechodu nájmu bytu nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství. I zde je však třeba trvat na tom, aby soužití s nájemcem v bytě mělo charakter trvalosti".[50]

Neexistence vlastního bytu je potom druhou zákonnou podmínkou, která musí být splněna ke dni smrti nájemce nebo ke dni jeho trvalého opuštění společné domácnosti, aby došlo k přechodu nájmu bytu. Vlastním bytem se rozumí takový byt, který osoba užívá na základě některého z právních důvodů bydlení. Nemusí se jednat o vlastnictví bytu, postačí, je - li osoba nájemcem.

Občanský zákoník dále stanoví, že splnění těchto podmínek musí osoby, na něž má nájem bytu přejít, prokázat.

Druhá skupina osob, na které přechází nájem bytu, je vymezena v ustanovení § 706 odst. 2 občanského zákoníku. Jsou to vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou. U těchto osob je pojem společné domácnosti vykládán přísněji, tedy stejně jako v případě ustanovení § 115 občanského zákoníku. To znamená, že musí jít o spotřební společenství trvalé povahy ve vlastním smyslu, tedy včetně společného hospodaření s prostředky na provoz domácnosti a podobně.[51] Odkázanost výživou nemusí nutně

[50] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 1867/2000

[51] Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil,. J. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck 2006, s. 1236

vyplývat z povinnosti uložené zákonem, ale může se jednat i o odkázanost faktickou, jak tomu bude například při soužití s druhem nebo družkou.

Osoby předvídané v ustanovení § 706 odst. 2 občanského zákoníku dále musí prokázat, že s nájemcem žily ve společné domácnosti nepřetržitě po dobu alespoň tří let před jeho smrtí, nebo před trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem. I zde musí být podmínky existence společné domácnosti a doby trvání soužití splněny kumulativně.

Samostatnou skupinu představují osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy. Na tyto osoby přejde nájem bytu jen v případě, jestliže se na tom nájemce s pronajímatelem písemně dohodnou, to ovšem neplatí v případě vnuka nájemce.

Je zřejmé, že přechod nájmu bytu je zvláštním institutem, který značně omezuje možnost pronajímatele volně nakládat se svým vlastnictvím, a lze předpokládat, že toto ustanovení bude často ze strany nájemců obcházeno.

17) VÝMĚNA BYTU

Občanský zákoník ve svých ustanoveních § 715 a § 716 zakotvuje úpravu práv nájemců při vzájemné výměně bytu. Dohoda o výměně bytu uzavřená podle těchto ustanovení představuje další způsob zániku závazkového právního vztahu nájmu bytu. Stejně jako již zmíněný přechod nájmu bytu, i výměna bytu vede pouze k relativnímu zániku nájmu bytu. Při výměně bytu dojde pouze ke změně v osobách nájemců.

Nejvyšší soud judikoval, že k zániku původních nájemních vztahů nájemců dochází okamžikem splnění dohody o výměně bytu. „Ke dni splnění dohody o výměně bytů (§ 716 občanského zákoníku) vstupují účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem; ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směňovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy."[52]

Dohoda o výměně bytu je smlouvou, a jako taková musí splňovat náležitosti platného právního úkonu. Dále je zapotřebí, aby s touto dohodou vyslovili souhlas i pronajímatelé. Rovněž souhlas pronajímatele je právním úkonem, který musí splňovat obecné náležitosti. Pro dohodu i souhlas je zákonem obligatorně stanovena písemná forma. Nedodržení písemné formy jak u dohody, tak u souhlasu, by mělo za následek absolutní neplatnost těchto úkonů.

V případě, že pronajímatel souhlas bez závažných důvodů odmítá udělit, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev jeho vůle v souladu s ustanovením § 161 odst. 3 občanského soudního řádu.

---

[52] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 20 Cdo 1230/99

Pronajímateli jistě nebude lhostejné, kdo se stane novým nájemcem bytu, aby mohl zvážit, jestli s dohodou o výměně bytu vysloví souhlas nebo jej odepře. Aby se mohl takto rozhodnout, musí mu být obsah dohody o výměně bytu, a tedy i osoba budoucího nájemce, znám. Nejvyšší soud v této věci judikoval, že: „Musí-li mít dohoda o výměně písemnou formu, a je-li vázána na písemný souhlas pronajímatele, pak logicky musí písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě) učiněnou dohodou nájemců."[53]

V případě, že nedojde ke splnění dohody o výměně bytu, může se kterákoliv smluvní strana domáhat splnění této dohody soudní cestou. V ustanovení § 716 odst. 1 občanský zákoník stanoví tříměsíční prekluzivní lhůtu pro podání žaloby. Marným uplynutím této lhůty právo zaniká.

Pro případ, že u některého z účastníků nastanou takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody po něm spravedlivě požadovat, stanoví občanský zákoník v ustanovení § 716 odst. 2 možnost tohoto účastníka od sjednané dohody odstoupit. Právo na odstoupení musí být realizováno bez zbytečného odkladu od vzniku závažných okolností, jinak by mohl být právní úkon odstoupení považován za neplatný. Druhý nájemce se může domáhat náhrady škody podle ustanovení o obecné odpovědnosti za škodu podle ustanovení § 420 občanského zákoníku, která mu vznikla odstoupením smluvní strany od dohody o výměně bytu.

[53] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 802/2000

IV. ZNEUŽITÍ ÚČELU VÝPOVĚDI NÁJMU BYTU PRONAJÍMATELEM

Ustanovení § 711a odst. 5 občanského zákoníku zakotvuje sankce, které lze užít proti pronajímateli, který zneužil výpovědního důvodu.

Podle ustanovení § 711a odst. 5 občanského zákoníku, jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny.

Otázkou je, jakým způsobem se vůbec nájemce může dozvědět o tom, jak pronajímatel s bytem, jehož nájem byl vypovězen, následně naložil a jestli tedy výpověď nezneužil.

Jestliže se nájemce dozví o tom, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil byt k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může navrhnout soudu, aby pronajímateli uložil některou z povinností předvídaných v ustanovení § 711a odst. 5 občanského zákoníku. Soud ovšem takto nemůže rozhodnout z úřední povinnosti, bez návrhu nájemce, i kdyby se o zneužití výpovědi pronajímatelem dozvěděl.

Zneužitím účelu výpovědi bude například situace, kdy pronajímatel vypoví nájem bytu z důvodu, že byt potřebuje pro sebe, a následně v bytě nebydlí, ale pronajímá ho ke komerčním účelům, ale i situace, kdy pronajímatel byt, jehož nájem vypověděl, vůbec nevyužívá. Zneužití tedy může spočívat jak v jednání pronajímatele, tak i v jeho nekonání.

V případě, že se nájemce domnívá, že došlo ze strany pronajímatele ke zneužití výpovědi, může uplatnit tyto konkrétní nároky: úhradu stěhovacích nákladů, úhradu dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu a konečně úhradu rozdílu v nájemném z dosavadního bytu a bytu náhradního.

Stěhovacími náklady se rozumí náklady související s přestěhováním věcí nájemce z bytu, jehož nájem výpovědí zanikl, do náhradního bytu. Nájemce musí výši vynaložených stěhovacích nákladů prokázat.

Občanský zákoník dále stanoví, že nájemce má nárok na úhradu dalších nákladů spojených s úpravou náhradního bytu. Těmito náklady se rozumí potřebné počáteční náklady, jako je vymalování bytu nebo přestěhování vybavení bytu. Zásadně nelze uplatnit náhradu nákladů na nadstandartní úpravy bytu. I zde platí, že nájemce má nárok na náhradu jen těch nákladů, které sám a prokazatelně vynaložil.

Nárok na úhradu rozdílu ve výši nájemného má nájemce v případě, že nájemné z náhradního bytu je vyšší, než nájemné z vypovězeného bytu. Za nájemné nelze považovat úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jejich výše většinou závisí na konkrétní výši spotřeby nájemcem. Tento nárok má nájemce po dobu trvání nájmu náhradního bytu, nejdéle však po dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu. Pokud nájemce ukončí nájem náhradního bytu, tento nárok zaniká. Od ostatních nároků nájemce při zneužití

účelu výpovědi pronajímatelem se tento nárok odlišuje tím, že se nepromlčí v obecné promlčecí lhůtě, nýbrž v období pěti let.

V. BYTOVÉ NÁHRADY

Dojde - li k ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce v zákonem stanovených případech právo na některou z bytových náhrad. Problematika bytových náhrad je upravena v § 712 občanského zákoníku a dílčí otázky jsou dále řešeny zákonem č. 102/1992 Sb. To, že nájemce má v určitých případech zániku nájemního vztahu právo na bytovou náhradu je projevem ochrany nájemce a jeho práva na bydlení.

Podle doslovného znění ustanovení § 712 odst. 1 občanského zákoníku je bytovou náhradou náhradní byt a náhradní ubytování. V širším slova smyslu je za bytovou náhradu považováno i přístřeší, které je judikaturou označováno za bytovou náhradu svého druhu.[54]

Jednotlivé druhy bytových náhrad

a) Přiměřený náhradní byt

Tato bytová náhrada představuje kvalitativně nejvyšší formu bytové náhrady. Přiměřeným náhradním bytem je podle ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen. Takovým bytem se rozumí byt, který se nachází v téže obci jako vyklizovaný byt, a je s vyklizovaným bytem srovnatelný co do velikosti, lokality a podobně. Nesmí se

[54] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 586/97

zásadně odlišovat od vyklizovaného bytu. Nelze ovšem trvat na absolutní srovnatelnosti těchto bytů, a proto je přiměřeným náhradním bytem i byt, za který se platí tržní nájemné, ačkoli ve vyklizovaném bytě bylo nájemné regulované. Náhradní byt musí představovat bydlení trvalé povahy, nelze ho tedy omezit například nájemní smlouvou na dobu určitou. Nárok na přiměřený náhradní byt má nájemce v případě, že jeho nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a d) občanského zákoníku.

b) Náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt

V případech, kdy má nájemce ze zákona nárok na přiměřený náhradní byt, může soud v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 občanského zákoníku na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo pouze na náhradní byt o menší podlahové ploše, než vyklizovaný byt. Jinak lze ze znění zákona dovodit, že kromě velikosti podlahové plochy platí pro náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt stejné požadavky, jaké platí pro přiměřený náhradní byt.

c) Náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený

Skončí - li nájem bytu výpovědí pronajímatele z důvodů podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b), tedy proto, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení nájemci poskytnout přístřeší. Soud však může, v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 občanského zákoníku, na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě

i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo na náhradní ubytování.

Nárok na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený tedy nevyplývá přímo ze zákona, ale závisí na uvážení soudu, jak vyhodnotí důvody hodné zvláštního zřetele.

d) Náhradní ubytování

Náhradní ubytování je druhem bytové náhrady a rozumí se jím byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Podle ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. Je zřejmé, že náhradní ubytování je méně kvalitní náhradou ve srovnání s náhradním bytem. Tak jako náhradní byt, musí i náhradní ubytování představovat bydlení trvalého charakteru.

e) Přístřeší

Případy, kdy nájemci stačí v souvislosti s výpovědí z nájmu bytu zajistit jako náhradu přístřeší, jsou vymezeny v ustanoveních § 712 odst. 2 a § 712 odst. 5 občanského zákoníku.

Podle ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku stačí při vyklizení poskytnout přístřeší, jestliže nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele z důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele bez vážných důvodů.

Podle ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku stačí při vyklizení poskytnout přístřeší, jestliže nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d).

Zákon je v tomto ohledu k nájemci tvrdý, což je odůvodněno tím, že výpověď si nájemce v podstatě přivodil sám, a to svým závadným chováním.

Přístřeším se podle ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Nejvyšší soud ČR judikoval, že přístřeší je bytovou náhradou svého druhu.

Krajský soud v Hradci Králové vyslovil názor, „...že i přístřeší, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby jím nedošlo k porušení práva nájemce na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení - byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné."[55]

Přístřeším tedy může být pokoj v hotelu, ubytovně či noclehárně, nebo i jiná místnost v bytě jiného nájemce. Přístřeší se od bytových náhrad odlišuje také tím, že nemá být trvalé povahy, ale má přechodný charakter a smyslem jeho poskytnutí je umožnění vyklizení bytu.

[55] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. Co 690/97

VI. STĚHOVACÍ NÁKLADY

Kdy je pronajímatel povinen uhradit nájemci stěhovací náklady, je zakotveno v ustanovení § 711a odst. 3 občanského zákoníku. Tuto povinnost má pronajímatel, vypověděl - li nájem bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a), c) a d). Pronajímatel je povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

Povinnost pronajímatele hradit nájemci nezbytné stěhovací náklady tak v případě dání výpovědi z těchto výpovědních důvodů vzniká automaticky ze zákona a bez toho, aby o této pronajímatelově povinnosti musel rozhodnout soud. To je opět projevem ochrany nájemce jako slabší strany nájemního vztahu.

VII. NĚKTERÉ PROCESNÍ ASPEKTY VÝPOVĚDI NÁJMU BYTU

Občanský zákoník v ustanovení § 711a odst. 1 zakotvuje čtyři výpovědní důvody, ke kterým pronajímatel potřebuje přivolení soudu. Některé z těchto výpovědních důvodů ovšem v průběhu řízení o přivolení k výpovědi mohou být poněkud problematické.

V průběhu řízení o přivolení k výpovědi může nastat situace, kdy z nějakého důvodu dojde ke změně účastníků. K této změně dojde, jestliže v průběhu řízení dojde k univerzální sukcesi, tedy přechodu práv a povinností některého účastníka na jinou osobu.

V průběhu řízení může pronajímatel zemřít případně byt nebo dům, v němž se byt nachází, převést na jinou osobu. Jestliže pronajímatel žaloval na přivolení k výpovědi z důvodu

podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, tedy proto, že nájemce pro něho přestal pracovat, je velmi pravděpodobné, že právní nástupce pronajímatele se již o toto tvrzení nebude moci opřít. Nájemce vykonával práce pro původního pronajímatele, nový pronajímatel tedy nemůže splnit podmínky vyžadované zákonem pro ukončení nájmu bytu.

Taková situace naopak nenastane v případě, že dojde ke změně v osobě pronajímatele, je - li žalováno na přivolení k výpovědi z důvodu, že byt stavebně souvisí s prostory k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti. Zde bude patrně záměr nového pronajímatele stejný, jako byl záměr pronajímatele původního. Pokud ovšem nový pronajímatel nebude chtít v řízení pokračovat, může žalobu vzít zpět.

Dojde - li se v tomto řízení ke změně na straně nájemce, bude výpověď účinná i vůči právnímu nástupci původního nájemce a řízení o žalobě na přivolení k výpovědi bude pokračovat.

Z procesního hlediska je zajímavá otázka, zda mohou účastníci řízení uzavřít ve věci návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu smír.[56]

Podle ustanovení § 99 odst. 1 občanského soudního řádu mohou účastníci skončit řízení smírem, připouští - li to povaha věci. Převažuje názor, že povaha žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu uzavření smíru neumožňuje. To proto, že by smírem mezi účastníky byla nahrazována vůle soudu, kterému je udělení souhlasu s výpovědí svěřeno hmotněprávní zákonnou úpravou.[57] Z tohoto důvodu je uzavření smíru mezi účastníky řízení o žalobě na přivolení k výpovědi vyloučeno.

---

[56] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 70

[57] Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. Praha: C.H.Beck 2005, s. 70

Dále podle ustanovení § 120 odst. 2 občanského soudního řádu patří řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu mezi ta řízení, kde soud je povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než které byly účastníky navrhovány. Neznamená to, že by soud v průběhu řízení po takových důkazech pátral, provede je, vyjde - li jejich potřeba najevo v průběhu řízení.

VIII. ŽALOBA NA VYKLIZENÍ BYTU

Pronajímatel jako vlastník bytu má právo na ochranu svého vlastnického práva proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje. Významný nástroj ochrany vlastnictví představují vlastnické žaloby na plnění, tedy konkrétně žaloba na vydání věci (rei vindicatio) a žaloba zápůrčí (actio negatoria). Základní hmotněprávní zakotvení těchto žalob je obsaženo v ustanovení § 126 občanského zákoníku.

V souvislosti se skončením nájmu bytu se uplatní zejména žaloba na vydání věci, pokud dojde k tomu, že nájemce užívá byt po skončení nájemního poměru bez právního důvodu a odmítá se z bytu vystěhovat. Pronajímatel má v tomto případě právo domáhat se toho, aby nájemce byt vyklidil. Reivindikační žalobou se lze domáhat vydání věcí movitých i nemovitých, ovšem v případě nemovitých věcí, a tedy i bytu se hovoří o žalobě na vyklizení. To vyplývá jak ze samotné povahy nemovitosti, tak z ustanovení § 340 občanského soudního řádu.

Aby bylo možno žalovat na vyklizení nemovitosti, je třeba naplnit několik podmínek. Předmětný byt je v dispozici nájemce, který v něm neoprávněně bydlí a odmítá se z bytu vystěhovat.

Aktivně legitimován k podání žaloby na vyklizení je vlastník bytu, pasivně legitimován je ten, kdo v bytě bydlí bez právního důvodu. Vlastník prokáže své vlastnické právo k bytu i neoprávněnost užívání bytu nájemcem.

Budou - li tyto podmínky splněny, soud v rozsudku uloží žalovanému povinnost vyklidit byt a zároveň mu k tomu stanoví lhůtu. Jestliže lhůtu nestanoví, bude, v souladu s ustanovením § 261a odst. 2 občanského soudního řádu, nutno byt vyklidit do patnácti dnů od právní moci rozsudku. Rozhodnutí je závazné nejen pro povinného, ale i pro všechny další osoby, které své právo bydlení v bytě odvozovaly od práva povinného.

Pokud nájemce po uplynutí lhůty k vyklizení byt nevyklidí a nepředá jej vlastníkovi bytu, je vlastník bytu oprávněn domáhat se výkonu rozhodnutí.

IX. ZÁVĚR

Problematika zániku nájmu bytu je natolik rozsáhlá, že ji není možné v celé šíři zahrnout do jedné diplomové práce. Zejména část věnovaná zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele by sama o sobě vydala na další práci.

Co se týče systematiky zpracování tématu, na začátku práce obecně popisuji nájemní vztah, jaké jsou jeho pojmové znaky, kdo jsou jeho subjekty a jak vzniká. Dále se omezeně zabývám také výkladem pojmů, které s nájmem bytu souvisí. Stěžejní část práce je potom věnována jednotlivým způsobům zániku nájmu bytu. Vedle důvodů zániku nájmu bytu, které jsou výslovně předvídány občanským zákoníkem, jsem vyložila také důvody jiné, zákonem takto neoznačené. Těmito důvody jsou obecné způsoby zániku závazkového právního vztahu. Tak jako každý jiný závazkový

právní vztah, také nájem bytu zaniká také smrtí, splynutím, nebo narovnáním a podobně.

V závěru práce se zabývám instituty, které se zánikem nájmu bytu souvisí, jako jsou bytové náhrady nebo stěhovací náklady.

Mým cílem bylo v této diplomové práci způsoby zániku nájmu bytu především obsáhnout a vyložit, nikoli zhodnotit, ovšem na některých místech jsem se jistému hodnocení platné úpravy nemohla vyhnout. Za jedeno z nejproblematičtějších míst právní úpravy zániku nájmu bytu bych označila neurčitost terminologie, kterou občanský zákoník používá při formulaci jednotlivých výpovědních důvodů. Jednotlivé výpovědní důvody jsou formulovány velmi stručně a obecně, a tím umožňují velmi široký výklad. Proto je na soudní praxi, aby zákon dotvářela svým výkladem. Tento proces ale není ani krátký, ani bezproblémový. Ne vždy ke sjednocení judikatury vůbec dojde. Z hlediska právní jistoty by bylo vhodnější, kdyby se zákon vyjadřoval jasněji.

Přesto ale současná právní úprava zániku nájmu bytu vůbec není špatná. Velký podíl na tom má i novela občanského zákoníku provedená v březnu roku 2006, která významně napomohla vzájemnému vyrovnání obou stran závazkového právního vztahu nájmu bytu. Posílením postavení pronajímatele se umenšil paternalistický přístup státu, který je v této oblasti života tak výrazný. To je jistě pozitivní jev, který je plně v souladu s trendem posilování osobní odpovědnosti jedince za vlastní jednání a schopnosti nést jeho důsledky. Snad také připravovaný nový občanský zákoník půjde touto cestou.

X. Literatura

Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005

Dvořák, T. Družstevní právo. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2002

Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kol. Kurs obchodního práva. Právnické osoby jako podnikatelé. 5.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005

Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 2.vydání. Brno: Doplněk, 1998

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytu. 3.vydání. Praha: Linde, 2005

Hrubý, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Praha: Linde, 1998

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek II. Obecná část. Věcná práva. 4.vydání. Praha: Aspi, 2005

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Závazkové právo. 3.vydání. Praha: Aspi, 2002

Křeček, S. Výpovědní důvody z nájmu bytu. 5.vydání. Praha: Linde, 2007

Křeček, S. Změny v bytovém právu k 1.1. 2007. 1.vydání. Praha: Linde, 2006

Madar, Z. a kol. Slovník českého práva. 2.vydání. Praha: Linde, 1999

Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2004

Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. 1.vydání. Praha: Universita Karlova v Praze, 2003

Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10.vydání. Praha, C.H.Beck, 2006

Winterová, A. a kol. Civilní právo procesní. 3.vydání. Praha: Linde, 2004

Právní informační systém ASPI

Internet:

www.nsoud.cz
www.judikatura.cz
www.justice.cz

Judikatura:

Nejvyšší soud ČR
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cz 22/92
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdo 72/93
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 862/96
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 252/1996
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 586/97
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdon 37/1997
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1980/1997
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 868/98
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1616/98
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1428/1998
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 1230/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2471/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2823/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 802/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 933/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 513/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2524/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 909/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 1486/2006

Ostatní

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. Co 690/97

Rozhodnutí R 17/2006

Rozhodnutí R 67/1972

Rozhodnutí R 62/1968