

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**  
**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA**

**RIGORÓZNÍ PRÁCE**

**Vlastnictví a nájem bytů**

**Konzultant**

**Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.**

**Zpracovatel**

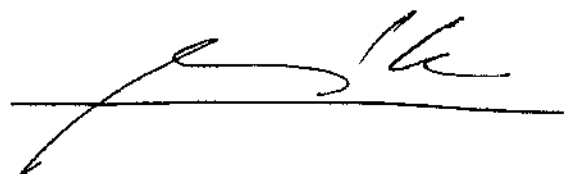
**Markéta Ulmanová  
Bukovno 29  
293 01 Mladá Boleslav**

**srpen, 2008**

### **Čestné prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým“.

Markéta Ulmanová

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned above a horizontal line.

## **SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

**Olivová, K., Kuba, B. :** Byty a katastr nemovitostí, Linde Praha, a. s., 2005

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

**Petrová, R., Selucká, M. :** Vlastnictví bytu, Computer Press, a. s., 2006

**Knappová, M., Švestka, J. a kol :** Občanské právo hmotné, ASPI, a.s., 2002

**Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. :** Občanský zákoník I – Komentář, C.H.Beck, 2008

**Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. :** Občanský zákoník II – Komentář, C.H.Beck, 2008

**Winterová, A. a kol. :** Civilní právo procesní, Linde Praha a.s., 2006

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

**Křeček, S. :** Změny v bytovém právu po 1.1.2007, Linde Praha, a. s., 2006

**Křeček, S. :** 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Leges, s.r.o., 2008

**Křeček, S., Hrubý, J. a kol. :** Výpovědní důvody z nájmu bytu, Linde Praha, a. s., 2007

**Dejlová, H. :** Zánik nájmu bytu, C.H.Beck, 2005

**Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. :** Vlastnictví a nájem bytů, Linde Praha, a. s., 2005

**Taraba, M.:** Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů, Grada Publishing, a.s., 2006

**Janků, M. :** Nemovitosti – koupě, prodej a další právní vztahy, Computer Press, a.s., 2006

**Trajer, V. :** Katastr nemovitostí, Meritum, ASPI, a.s., 2006

**Suchánek, J. :** Společenství vlastníků bytů, Prospektrum, 2001

**Pražák, Z. :** Společenství vlastníků jednotek, Linde Praha a.s., 2006

## **JUDIKATURA A PRÁVNÍ PŘEDPISY**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změněn zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, v platném znění

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytovým a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),  
v platném znění

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o  
změně dalších zákonů, v platném znění

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, v platném znění

Sdělení č. 333/2006 Sb. o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu  
obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši  
základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního  
nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního  
nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro  
konkrétní byt

Sdělení č. 151/2007 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu  
obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši  
základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního  
nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního  
nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro  
konkrétní byt

Sdělení č. 214/2008 Sb. o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu  
obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši  
základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního  
nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního  
nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro  
konkrétní byt

Elektronická verze ASPI

Elektronická verze LEXDATA

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

bytový zákon	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytovým a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění
obč. zák., OZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
zákon č. 107/2006 Sb. novela	Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
exekuční řád	Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění
notářský řád	Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, v platném znění
SBD	Stavební bytové družstvo
LBD	Lidové bytové družstvo

# OBSAH

<b>1. ÚVOD</b>	<b>1</b>
<b>2. VLASTNICTVÍ BYTU</b>	<b>3</b>
<b>Kapitola 1: Pojem „byt“</b>	<b>3</b>
<b>Kapitola 2: Historický vývoj vlastnictví bytu</b>	<b>4</b>
<b>Kapitola 3: Vztah bytového práva a ostatních občanskoprávních předpisů</b>	<b>5</b>
<b>Kapitola 4: Druhy bytů ve vztahu k vlastnictví</b>	<b>7</b>
<b>Kapitola 5: Vznik vlastnictví bytu</b>	<b>8</b>
<b>Kapitola 6: Bytové jednotky</b>	<b>8</b>
<b>Kapitola 6.1: Předmět práva vlastnictví bytu</b>	<b>8</b>
<b>Kapitola 6.2: Vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotek</b>	<b>9</b>
<b>Kapitola 6.3: Vymezení jednotek a společných částí v budově prohlášením vlastníka</b>	<b>11</b>
<b>Kapitola 6.4: Vznik vlastnictví jednotek vkladem prohlášení vlastníka budovy</b>	<b>13</b>
<b>Kapitola 6.5: První převod vlastnictví bytové jednotky</b>	<b>21</b>
<b>Kapitola 6.6: Převod vlastnictví jednotky z vlastnictví bytového družstva</b>	<b>24</b>
<b>Kapitola 6.7: Vznik vlastnictví jednotek výstavbou jednotek</b>	<b>27</b>
<b>Kapitola 6.8: Správa bytů</b>	<b>29</b>
<b>Kapitola 7: Práva a povinnosti vlastníka bytu</b>	<b>33</b>
<b>Kapitola 8: Zánik vlastnictví bytu</b>	<b>38</b>
<b>3. NÁJEM BYTU</b>	<b>39</b>
<b>Kapitola 1: Vznik nájmu bytu</b>	<b>39</b>
<b>Kapitola 2: Změny v bytovém právu po 1.1.2007</b>	<b>42</b>
<b>Kapitola 3: Přejednost nájmu bytu</b>	<b>55</b>
<b>Kapitola 4: Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu</b>	<b>59</b>
<b>Kapitola 5: Zánik nájmu bytu</b>	<b>63</b>



<b>4. BYTOVÁ SITUACE V ČR</b>	<b>71</b>
<b>Kapitola 1: Stručné shrnutí bytové situace</b>	<b>71</b>
<b>Kapitola 2: Pozitiva a negativa vlastnictví a nájmu bytu</b>	<b>73</b>
<b>5. PROCESNÍ STRÁNKA</b>	<b>76</b>
<b>Kapitola 1: Teoretický úvod</b>	<b>76</b>
<b>Kapitola 2: Příklady z praxe</b>	<b>77</b>
<b>Kapitola 2.1: Žaloba o vyklizení bytu</b>	<b>77</b>
<b>Kapitola 2.2: Žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu</b>	<b>80</b>
<b>6. NĚKOLIK ÚVAH DE LEGE FERENDA</b>	<b>84</b>
<b>7. ZÁVĚR</b>	<b>91</b>

## I. ÚVOD

Předkládaná rigorózní práce má název „Vlastnictví a nájem bytů“. Toto téma jsem si zvolila z důvodu, že se jedná o velice rozsáhlou a poměrně komplikovanou oblast práva, která však v životě každého z nás (nejenom tedy právníků) hraje velice podstatnou roli. Tímto tématem se zabývám již několik let a stále mne velice zajímá. Zejména je pozoruhodný vývoj po roce 1989 a veškeré změny, které od této doby v oblasti bytového práva nastaly. Tato oblast práva hraje podstatnou roli i v životě většiny občanů, neboť bytová potřeba (ať již formou vlastnictví nemovitosti či nájmu) patří k základním životním potřebám každého občana a její uspokojení je základní podmínkou pro normální fungování života všech občanů od narození až do smrti. S touto problematikou se tedy každý člověk několikrát za život setká a měl by být dostatečně poučen o všech problémech v této oblasti.

Právě z důvodu velice potřebné materie je však výsledkem to, že mnoho lidí – právních laiků v této oblasti zakládá a mění právní vztahy, aniž by měli dostatečnou erudici v tomto oboru. Jedná se o různé referenty a zaměstnance obecních úřadů, bytových družstev a různých státních institucí, které se bytovou problematikou profesionálně zaobírají. Jistě není možné, aby všechny tyto instituce byly obsazeny kvalifikovanými právníky, neboť těchto praktiků jsou stovky, ba možná tisíce, ale v každém případě by měli mít všichni tyto jmenovaní správné právní informace v oboru péče o byty.

O to větší nároky klade tento obor na právníky. Právě z důvodu značné laicizace tohoto oboru zde přežívají různé dezinformace, fámy a legendy, které vytvářejí určitý informační chaos v tomto oboru. Každý právník vstupující do právní praxe tedy musí být vybaven velice dobrými znalostmi v tomto oboru, aby mohl tyto laické informace uvádět na „pravou míru“. Přesvědčit veřejnost o jejich informacích, kvalitě, resp. dezinformaci je mnohdy těžší, než pracovat v oboru, který je výlučně v rukou advokátů (např. směnečné právo, většina obchodního práva, atd.). Erudice právníků tak musí být v této oblasti velice kvalitní a pružná, neboť tato oblast se od „sametové revoluce“ velice dynamicky vyvíjí a změny od původního „socialistického práva“ k běžnému demokratickému standardu jsou opravdu velice výrazné.

Ve své práci jsem se snažila tedy nastínit některé hlavní problémy v této velice rozsáhlé oblasti práva. Práce je rozdělena do sedmi hlavních kapitol, z nichž do popředí vstupuje zejména kapitola týkající se vlastnictví bytů, problematika přeměny a převodu bytových jednotek podle bytového zákona. Další výrazná část práce je věnována nájům bytů a problematikou s tím související. Zejména jsem se zaměřila na změny v bytovém právu po novele č. 107/2006 Sb. Práce je prokládána zajímavými judikáty soudů, mými názory a doposud nashromážděnými zkušenostmi tak, aby vytvářela komplexní pohled na dané téma. Nechybí zde ani procesní stránka věci s uvedením některých soudních sporů a právních příkladů z praxe při mém několikaletém působení v advokátní kanceláři, v poslední době na pozici advokátního koncipienta.

Při zpracování této obsáhlé problematiky jsem měla stále na paměti, že se jedná o oblast práva, která je značně rozsáhlá a komplikovaná, navíc s velice vážnými důsledky do života většiny občanů. Z tohoto důvodu jsem se snažila zejména o přiblížení téma vlastnictví bytu a na druhé straně o téma nájmu bytu. Právě tyto dvě kapitoly tvoří základ této rigorózní práce.

Snahou práce bylo přiblížit čtenáři současný stav situace, možný budoucí vývoj a také alespoň stručně popsat historický vývoj bytového práva.

Samotný závěr práce se zabývá úvahou de lege ferenda nad touto problematikou a uvádí reálné příklady z právní praxe.

## 2. VLASTNICTVÍ BYTU

### *Kapitola 1: Pojem „byt“*

Již staří Římané své bydliště, či místo, kde se někdo trvale zdržoval nazývali „domicilium“, případně „domus“. Samotný pojem byt (věcné právo bydlet v cizím domě či bytě), se označovalo jako habitatio. Toto právo mělo výlučně osobní ráz a patřilo mezi zvláštní osobní služebnost s možností byt či dům pronajímat jinému.

V současné době je pojem byt vymezen v ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytovým a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (bytový zákon, zákon o vlastnictví bytů), v platném znění, takto: *Pro účely tohoto zákona se rozumí bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*

Byt má také své příslušenství, kterým se dle občanského zákoníku rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány, tj. komory, koupelny, spíže. Přitom platí, že základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt. Za vedlejší prostory můžeme považovat např. sklepy.

Výše uvedenému pojetí bytu podle soukromého práva náleží rovněž pojetí dle práva veřejného, přičemž dochází ke stírání hranic mezi právem soukromím a veřejným. Podle veřejného práva a podle vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Pojem obytné místnosti je vymezen jako část bytu, zejména ložnice, obývací pokoj a jídelna, která splňuje požadavky, které jsou předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8m<sup>2</sup>. Pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16m<sup>2</sup>.

Byt je tedy soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, jeden záchod, jednu koupelnu, denní osvětlení a větrání. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.

### *Kapitola 2: Historický vývoj vlastnictví bytu*

Pojem „byt“ je v právním řádu relativně novým pojmem. Římské právo vypracovalo dokonalý systém civilního práva, které dodnes budí obdiv, pracovalo ovšem pouze s pojmem dům či nemovitost, nikoliv však s pojmem byt. Tento vývoj má mnoho příčin, především majetkové rozložení mezi několik patricijských rodin, přičemž každý římský občan - muž byl výlučným vlastníkem celého domu či statku. Pojem „byt“ se objevil až v pozdním Středověku, kdy si bohatí měšťané v Itálii a ve Flandrech začali stavět činžovní domy a tyto domy poté pronajímat. Byt se tedy vyvinul z počátku z určitého užívacího vztahu mezi vlastníkem domu a uživatelem části domu. Tento užívací vztah postupně petrifikoval v dlouhodobé nájemní a užívací vztahy části domů, ze kterých se po dlouhém vývoji vyvinuly samostatné byty se separátním právním režimem. Byt tedy vznikl jako předmět dispozice v právním řádu v tom okamžiku, kdy vlastník domu, nejčastěji z ekonomických příčin, nemohl vlastnit celý dům, ale byl nucen tento dům rozprodat po jednotlivých bytech. Teprve po tomto objevu přišli investoři, kteří začali stavět celé domy právě za tím účelem, aby domy rozprodali po částech, resp. bytech nebo tyto samostatné byty separátně pronajíkali. V tomto okamžiku klasické úpravy civilního práva v jednotlivých zemích již nevyhovovaly problémy několika bytů s různými vlastníky v jednom domě a počalo se rodit bytové právo.

Bytové právo se tedy vyvinulo jako specifická část práva spoluvlastníků k jedné nemovitosti, přičemž od samého počátku se vlastníci bytů lišili od ideálních spoluvlastníků domů v tom, že mohli se svým bytem v podstatě svobodně disponovat, a že nemuseli všechny změny bytu konzultovat s ostatními vlastníky. Tento vývoj si však vynutil speciální právní úpravu, neboť i samostatní vlastníci bytů museli řešit podobné problémy jako ideální

spoluvlastníci domů, a to problémy spočívají především v údržbách a opravách domů, s dodávkou energií a s údržbou příslušenství domů, resp. bytů.

V neposlední řadě jsou zde i velice důležité úpravy práva k pozemkům, neboť vlastník bytu by nemohl bez řádného přístupu přes přilehlý pozemek byt vůbec užívat. V tomto je největší odlišnost užívání bytu, neboť jeho vlastník musí mít kromě spoluvlastnictví s jasnými právními vztahy k bytu, také vyřešen přístup k bytu a dodávku energií tak, aby mohl byt řádně užívat.

Vlastnictví bytů je tedy rozsáhlý komplex různých otázek a problémů, které jsou řešeny v několika zákonech a v mnoha sekundárních právních předpisech.

### ***Kapitola 3: Vztah bytového práva a ostatních občanskoprávních předpisů***

Základem právní úpravy vlastnického práva je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Vlastnictví bytů jako zcela zvláštní právní forma vlastnictví k reálné části nemovitosti, se v našem právním řádu objevilo poprvé jako tzv. osobní vlastnictví bytů v zákoně č. 52/1966 Sb. Tento zákon se v praxi, příliš neuplatňoval, neboť obsahoval řadu omezení při prodeji bytů. Tato překonaná úprava byla v roce 1994 nahrazena novým zákonem, který umožnil prodej bytových a nebytových jednotek v rámci nových společenských vztahů. Tímto předpisem je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů, bytový zákon).

Bytový zákon představuje ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštní právní předpis. **Bytový zákon lze tedy popsat jako lex speciális k lex generális občanskému zákoníku.** V ustanovení § 3 odst. 1 bytového zákona se stanoví, že *pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti vlastníků budov, spoluvlastníků domu a jednotek právě občanským zákoníkem.* Jako výjimku můžeme označit podílové spoluvlastnictví, neboť ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se použije pouze v případě podílového

spoluvlastnictví k jednotce. V ostatních případech se pro spoluvlastnictví, tj. spoluvlastnictví k pozemku, společných prostor, použijí speciální ustanovení bytového zákona.

Bytový zákon umožňuje všem vlastníkům bytového fondu převádět byty (stejně jako nebytové prostory) do vlastnictví fyzických i právnických osob, čímž vytváří určité předpoklady pro další rozvoj trhu s byty. Přijetí bytového zákona bylo nezbytné především pro dokončení převodu družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu (bývalé SBD a LBD). Zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů v družstvech, byla stanovena povinnost těchto družstev vydat bezplatně byty těm nájemcům – členům družstva, kteří o převod v zákonem stanovených lhůtách požádali. Dalším důvodem pro přijetí bytového zákona byla potřeba dokončit prodej bytů v těch domech, kde s ním již bylo započato podle dříve platných předpisů (zákon č. 52/1966 Sb.). Použití bytového zákona (s výjimkou družstevních domů bývalých SBD a LBD v případech, kdy bylo o vydání požádáno v zákonem stanovených lhůtách) je závislé pouze na rozhodnutí dosavadního vlastníka budovy. Nikoho nelze nutit, aby převáděl byty (nebo nebytové prostory) podle tohoto zákona vyjma výše citovaných bytových družstev.

Převod bytových (a nebytových jednotek) podle bytového zákona je třeba odlišit od převodu nemovitosti podle občanského zákoníku. **Občanský zákoník upravuje vlastnické a spoluvlastnické právo k věci, kdy předpokladem existence práva je určitá samostatnost předmětu.** Podle občanského zákoníku může být předmětem vlastnictví a spoluvlastnictví budova jako celek nebo její ideální podíl. Přitom podíl nevyjadřuje reálnou část věci, nýbrž míru, jakou se spoluvlastník podílí na hospodaření a nakládání se společnou věcí. Bytový zákon přijal úpravu odlišnou, neboť v jeho rámci se pohlíží i na byt (nebo nebytový prostor) - jednotky jako na samostatné věci, a to věci nemovité, i když ve smyslu občanského zákoníku tyto prostory věcmi nejsou.

Základním právním předpisem v oblasti bytového práva, jak již bylo výše uvedeno, je občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v platném znění a zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., v platném znění.

Jako další předpisy týkající se nemovitostí, s odkazem na ustanovení § 3 odst. 2 bytového zákona, můžeme uvést tyto:

- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění
- vyhláška č. 190/1996 Sb., v platném znění

Dalším souvisejícím předpisem je zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, a to především ve vztahu převodů jednotek bytových družstev. V neposlední řadě nesmíme opomenout zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho související předpisy.

Byty, které jsou vymezeny podle bytového zákona jako jednotky jsou evidovány v katastru nemovitostí. Platná právní úprava počítá též s evidencí rozestavěných bytů. Převod jednotky si vyžaduje obligatorně písemnou formu a vklad do katastru nemovitostí (§ 46 odst. 1 občanského zákoníku). O převodu bytových jednotek je pojednáváno dále.

#### ***Kapitola 4: Druhy bytů ve vztahu k vlastnictví***

Byty můžeme dle právního řádu ČR dělit na byty nedružstevní a byty družstevní. Byty družstevní lze podle zákona č. 102/1992 Sb. dále dělit na služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Služební byty jsou byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů, nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání. Dále se jedná o byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických či fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků. Mezi služební byty patří také byty ozbrojených složek, ve kterých jsou ubytováni vojáci z povolání. V neposlední řadě jsou byty služební ty, které mají přechodně charakter služebních bytů, těmi se rozumí jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly ministerstvo obrany, ministerstvo vnitra a dalších složek ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků uvedených ozbrojených



složek, jestliže byly užívány ke dni 5.3.1992, přičemž tyto byty pozbudou své povahy, pokud nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojených složek nebo jestliže se nájemcem stala i jiná osoba.

Byty zvláštního určení jsou ty byty, které jsou stavebně upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.

Posledním typem jsou byty v domech zvláštního určení, tj. byty v domech s pečovatelskou péčí a byty v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

### ***Kapitola 5: Vznik vlastnictví bytu***

Vlastnictví k bytu může vzniknout různými způsoby, při kterých se teorie zabývá několikerým dělením. Jedním z možných dělení je rozdělení na originální a odvozené nabytí vlastnictví. K originálnímu nabytí řadíme např. nabytí od dosavadního vlastníka domu či se může jednat o výstavbu domu. K odvozenému nabytí vlastnictví, při kterém se vlastnické právo odvozuje od předchozího vlastníka (subjektu), dochází převodem (na základě kupní smlouvy, darovací smlouvy, smlouvou o vypořádání společného jmění manželů, apod.) či přechodem, tedy děděním. V další části této práce, zejména v Kapitole 6.2., 6.4., 6.7., je pozornost zaměřena především na bytové jednotky, tedy i na jejich vznik, který je popsán podrobněji.

### ***Kapitola 6: Bytové jednotky***

#### ***Kapitola 6.1: Předmět práva vlastnictví bytu***

Předmět práva vlastnictví bytu upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění. Tento zákon se vztahuje nejen na byty nedružstevní, ale i na byty družstevní. Rovněž dopadá na nebytové prostory.

Hlavním přínosem této právní úpravy v oblasti bytového práva bylo a je možné nabývání bytů do vlastnictví. Byty jsou tak samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Výše zmíněný zákon vymezuje byty jako jednotky a stanoví, že právní vztahy k těmto jednotkám se řídí, pokud není v zákoně uvedeno jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Zákon o vlastnictví bytů (bytový zákon) tak nedefinuje, že jednotka je nemovitost, ale pouze že se na ni tak hledí.

Předmět právní úpravy je tak vymezen v § 1 bytového zákona. Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, kde je spoluvlastník budovy v postavení vlastníka bytu jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

Bytový zákon tedy upravuje:

- a) vznik spoluvlastnictví budovy
- b) práva a povinnosti vlastníků bytů včetně jejich vzájemných vztahů
- c) spoluvlastnictví společných částí budovy
- d) práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů v budově ve spoluvlastnictví
- e) práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy.

Je důležité zmínit, že bytový zákon je možné aplikovat pouze tehdy, kdy v budově jsou alespoň dvě jednotky, resp. dva byty. Jednotkou se přitom rozumí byt nebo rozestavěný byt jako vymezená část domu.

### ***Kapitola 6.2: Vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotky***

Vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká těmito způsoby:

1. vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí
2. výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě
3. na základě rozhodnutí spoluvlastníků budovy
4. rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy

5. dohodou o vypořádání společného jmění manželů
6. rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů<sup>1</sup>

Bytový zákon stanoví, že převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu.

Pro případ, že vlastníkem všech jednotek v domě je jedna osoba, může situaci vrátit zpět a odstranit právně vymezení jednotek. Bytový zákon vyžaduje formu notářského zápisu, ve kterém tento výlučný vlastník prohlásí, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Tento právní úkon podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Povoláním vkladu zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.<sup>2</sup>

Je důležité zmínit, že v praxi může dojít k různým případům vztahujícím se k vlastnictví budovy. Jedním z těchto případů je situace, kdy je budova ve vlastnictví fyzické osoby. V tomto konkrétním případě z logiky věci vyplývá, že tato osoba bude rozhodovat sama. Jako další případ je možno uvést vlastnictví budovy nezletilým, kde je zapotřebí soudem stanoveného opatrovníka a rozhodnutí soudu, zda souhlasí s takovým právním úkonem. Dále může nastat situace, kdy budova bude v podílovém spoluvlastnictví, kdy minoritní spoluvlastník bude přehlasován majoritním spoluvlastníkem. K tomuto je důležité uvést, že prohlášení vlastníka budovy se musí týkat celé budovy, nikoliv pouze její části a navíc se jedná o důležitou změnu na věci. Pokud by tedy příslušný katastrální úřad povolil vklad ohledně majoritních podílových spoluvlastníků, občanský zákoník dává v této věci minoritnímu spoluvlastníku možnost danou § 139 odst. 3, podle kterého přehlasování spoluvlastníci mohou žádat věcně a místně příslušný soud, aby rozhodl o změně. Budova může být také ve společném vlastnictví manželů, ve vlastnictví právnické osoby, případně ve vlastnictví bytového družstva.

---

<sup>1</sup> Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 170

<sup>2</sup> Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 172

### ***Kapitola 6.3: Vymezení jednotek a společných částí v budově prohlášením vlastníka***

Vlastník nebo spoluvlastníci budovy, kteří se rozhodli, že byty (a nebytové prostory), které v ní existují převedou do vlastnictví jiných osob a přesvědčili se, že zápisy v katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečností nebo je do souladu uvedli, mohou učinit další potřebné úkony.

Výchozím úkonem a klíčovým předpokladem pro převody bytů (a nebytových prostorů) v budově do vlastnictví jiných osob a současně pro přechod společných částí budovy do spoluvlastnictví těchto osob je určení prostorově vymezených částí budovy, které se za podmínek stanovených bytovým zákonem v souladu se stavebním určením, stanou jednotkami a společnými částmi domu. Tento úkon vlastník budovy provede svým prohlášením, které musí mít písemnou formu. Budovou, ve které lze vymežit jednotky, se dle bytového zákona rozumí budova, která je mj. trvalou stavbou. Z uvedeného vyplývá, že jednotky podle bytového zákona nelze vymežit v budově, která je stavbou dočasnou. Dále nelze vymežit a zapsat do katastru nemovitostí ani jednotky v podzemní stavbě.

Transformaci budovy na dům, v němž budou vlastník nebo spoluvlastníci vlastnit jednotky a spoluvlastnit společné části domu, lze uskutečnit pouze v budově jako celku, tj. v samostatné věci podle občanského zákoníku. Rozhodující listinou pro určení budovy jako samostatné věci je pravomocné kolaudační rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Rozhodnutí o přidělení jednoho nebo více čísel popisných nebo samostatná parcelní čísla pozemků pod budovou nejsou, jak se v praxi někteří domnívají, zásadním klíčem určení samostatné věci.

S ohledem na shora uvedené vyplývá, že jednotky a společné části budovy vymeží vlastník budovy prohlášením vlastníka budovy podle § 4 odst. 2 bytového zákona. V budově lze vymežit jako jednotky podle bytového zákona pouze byty (a nebytové prostory), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení nebo k jinému čelu než k bydlení a rozestavěné byty (a rozestavěné nebytové prostory), které jsou určeny v souladu se stavebním povolením k bydlení nebo k jinému účelu než k bydlení, pokud jsou rozestavěny v domě,

který je alespoň v takovém stupni rozestavenosti, že již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Jako jednotky nelze vymezit prostory, které jsou příslušenstvím bytu nebo nebytového prostoru (např. záchod, koupelna, sklep), ani prostory, které jsou společnými částmi domu (např. kočárkárna, prádelna, kotelna). Vymezí-li vlastník budovy prohlášením příslušenství bytu v rozporu s kogentním zněním bytového zákona, nezakládá toto prohlášení podle rozhodnutí Nejvyššího soudu zamýšlené právní účinky a je „neplatným právním úkonem“ podle § 39 občanského zákoníku, pro rozpor s ustanovením § 2 písm. c), e), § 5 odst. 1 bytového zákona.<sup>3</sup> Z uvedené rozsudku lze dovodit, že neplatnou bude takto i následná smlouva o převodu jednotky v budově, protože jednotka v této budově v důsledku neplatného prohlášení vlastníka právně neexistuje.

Je samozřejmé, že jednotky nelze v budově vymezit, pokud nebyl předcházejícím stavebním řízením určen účel jejich užívání. Stejně tak nelze vymezit v budově byt, který v ní byl vystavěn bez pravomocného stavebního povolení a pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Takový byt není předmětem občansko právních vztahů a nemůže proto být ani předmětem vlastnictví podle bytového zákona. Na neplatnost dispozic s takto vymezenou částí budovy – např. bytem, který nebyl pravomocným rozhodnutím stavebním úřadem určen k bydlení, nemá vliv dále ani skutečnost, že právo podle tohoto neplatného aktu bylo vloženo do katastru nemovitostí. V tomto případě není možnost uplatnit nabytí práva ani vydržením podle občanského zákoníku, protože není možné vydržet část věci, která nemůže být předmětem vlastnictví. O tomto pojednává rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a uvádí toto: *Pojmovým znakem bytu jako předmětem občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.*<sup>4</sup> Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.

S výše uvedeným souvisí problematika půdních prostorů a jejich převod. Půdní prostor je prostor pod střešní konstrukcí, který z hledisek stavební dispozice, požární prevence, není

<sup>3</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.11.2003, čj: 28 Cdo 1788/2003

<sup>4</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.1999, čj: 2 Cdon 1010/97

obecně určen k užívání jako nebytový prostor. Při kolaudaci budovy není stavebním úřadem kolaudován jako nebytový prostor, kterému by současně byl rozhodnutím stavebního úřadu určen účel užívání. Takový prostor není předmětem občanskoprávních vztahů, a nemůže tudíž být samostatným předmětem převodu ani podle bytového zákona. Pokud přesto vlastník budovy vymezil půdní prostor (půdu) v prohlášení vlastníka jako jednotku a ten následně prodal osobě, která jej přebudovala např. na byt, lze dovozovat, že ani tento byt není (i když bylo vydáno kolaudační rozhodnutí) ve vlastnictví stavebníka, protože ten podle obecně závazných právních předpisů nebyl a nemohl být vlastníkem tohoto prostoru. Stavebník v takovém případě pouze zhodnotil společné části domu ostatním vlastníkům jednotek v domě. Vezmeme-li v úvahu neplatnost prohlášení vlastníka, pak zhodnotil budovu původnímu vlastníkovi. V lepším případě je takto postavený byt (nebo nebytový prostor) v půdním prostoru ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a to ve výši spoluvlastnických podílů, odpovídající výši spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

#### ***Kapitola 6.4: Vznik vlastnictví jednotek vkladem prohlášení vlastníka budovy***

Vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník budovy vlastníkem každé jednotky v domě. Dosavadní podíloví spoluvlastníci budovy se vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí stanou podílovými spoluvlastníky každé jednotky v domě, a to v poměru odpovídajícímu jejich původnímu spoluvlastnickému podílu na celé budově.

Návrhem na vklad prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v ní, se stejně jako u návrhu na vklad práva k nemovitosti, rozumí písemný návrh vlastníka budovy na zápis prohlášení vlastníka, které je přílohou návrhu, vkladem do katastru nemovitostí. Náležitosti, které musí návrh na vklad obsahovat, jsou obecně stanoveny v § 4 odst. 3 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dnem doručení návrhu na vklad prohlášení vlastníka příslušnému katastrálnímu úřadu je zahájeno řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

### Účastníci řízení -- navrhovatelé vkladu

Účastníky řízení o povolení vkladu jsou obecně účastníci prohlášení vlastníka budovy, na jehož podkladě má být proveden zápis vkladem do katastru nemovitostí.

### Předmět návrhu

Je-li předmětem vkladu podle bytového zákona prohlášení vlastníka budovy, musí být návrhu na vklad uvedeno, že navrhovatel navrhuje: *zápis prohlášení vlastníka budovy vkladem do katastru nemovitostí.*

Katastrální úřad je návrhem na vklad vázán a může rozhodovat o povolení vkladu pouze prohlášení vlastníka a těch práv, která jsou uvedena v návrhu na vklad. Nemůže rozhodnout o právech a závazcích v návrhu na vklad neuvedených, i kdyby byly obsaženy v listině, která tvoří přílohu návrhu na vklad. Jinak řečeno, navrhovatel musí do návrhu na vklad výslovně uvést všechna práva a závazky nebo prohlášení vlastníka, které má katastrální úřad vložit do katastru nemovitostí.<sup>5</sup>

Nezbytnou součástí návrhu na vklad prohlášení vlastníka je samotné prohlášení vlastníka budovy a dále přílohy, které musí být spolu s prohlášením předloženy k zápisu do katastru nemovitostí. Těmito přílohami jsou: půdorysy všech podlaží, polohy jednotek a společných částí domu, údaje o podlahových plochách jednotek, pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami.

Prohlášení vlastníka budovy je jeho samostatným právním úkonem, o kterém rozhoduje výlučně vlastník budovy a nelze k tomu vlastníka nutit. Takovéto prohlášení musí obsahovat následující:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově
- popis jednotek a jejich příslušenství (vedlejší místností a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány), podlahová plocha a popis jejich vybavení
- určení společných částí budovy, a to těch, které jsou společné všem vlastníkům jednotek a společné vlastníkům pouze některých jednotek

<sup>5</sup> Olivová, K., Kuba, B. : Byty a katastr nemovitostí, Linde Praha, a. s., 2005, str. 64

- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy, přičemž velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu
- pravidla pro správu společných částí domu včetně označení osoby správce
- jednoznačný a jednomyslný projev vůle vlastníka nebo spoluvlastníků
- půdorysy všech podlaží budovy, popř. jejich jednoduchá schémata

**Označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově**

Prohlášení vlastníka se vyhotovuje vždy pro každou budovu samostatně. Budova musí být označena v prohlášení vlastníka údaji podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, tj. názvem katastrálního území, parcelním číslem pozemku, na kterém je budova postavena, údajem, zda se jedná o pozemkou nebo stavební parcelu, číslem popisným nebo číslem evidenčním s uvedením příslušnosti k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území.

Jednotky musí být v budově označeny jednoznačně, tzn. nezaměnitelným způsobem. Tím je jejich číslo, pojmenování a popis jejich umístění v budově.

**Popis jednotek a jejich příslušenství (vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány), podlahová plocha a popis jejich vybavení**

V popisu jednotek se uvádí zejména z jakých a z kolika místností se jednotka skládá, např. pokoj, kuchyně, jaké příslušenství, které je místností, k ní přísluší (koupelna, WC, sklep) a jaká je jejich podlahová plocha. U popisu jednotek mohou být uvedeny i prostory ze společných částí domu, které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, které



ale vlastník jednotky bude oprávněn s touto jednotkou výhradně užívat (nikoliv vlastnit), např. balkon, lodžie, terasa, sklepní kóje.

Podle § 2 písm. i) bytového zákona se podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Z uvedeného vyplývá, že do podlahové plochy bytu se nezapočítává podlahová plocha balkonu, teras a lodžii, popř. sklepních kójí, i když jsou určeny prohlášení vlastníka k výhradnímu užívání vlastníku příslušného bytu.

Dále se v části prohlášení, kde je popsána jednotka, uvádí vybavení jednotky zařizovacími předměty (kuchyňská linka, sporák, akumulční kamna, apod.) s uvedením počtu kusů, včetně vybavení zařizovacími předměty v budově, které slouží výlučně k potřebě vlastníka jednotky, např. poštovní schránka, zvonek. V popisu jednotky se hromadně uvedou rovněž všechny další její součásti (např. vnitřní dveře, nenosné příčky, vnitřní instalace – elektro, voda, plyn, kromě stoupacích vedení, bytové jádro, podlahová krytina).

#### **Určení společných částí budovy, a to těch, které jsou společné všem vlastníkům jednotek a společně vlastníkům pouze některých jednotek**

Společné části domu, které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a na jejichž opravách a údržbě budou mít povinnost se podílet v částce, odvozené ze vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotky v jejich vlastnictví k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, se v prohlášení vlastníka určí jednoznačně, tj. jejich výčet musí být přesný a úplný. Do jednoznačně určených společných částí budovy patří např. základy včetně izolací, konstrukce a zdivo, střecha, půdní prostory, komíny, vchody, schodiště, venkovní schodiště, okna a dveře, terasy, balkony a lodžie, přímo přístupné z jednotek nebo ze společných částí, chodby, prádelna, sušárna, kolárna, kočárkárna, úklidová místnost, kotelna, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, společné televizní antény, hromosvody, výtahy včetně strojovny a výtahové šachty, rozvody odsávání a větrání včetně společných ventilátorů, domovní elektroinstalace (domácí telefon, zvonek, osvětlení chodby a jiných společných prostorů), a rozvody telekomunikací, i když jsou umístěny mimo dům, dále společné technické zařízení (pračka, mandl, a jiné zařizovací předměty prádelen, sušáren a žehlíren). Za společné části domu se

dále považují příslušenství domu, oplocení, drobné stavby zařízení na sušení prádla a klepání kobereců, i když jsou umístěny mimo dům.

Jednoznačně musejí být v prohlášení vlastníka určeny rovněž společné části budovy, které budou ve spoluvlastnictví pouze vlastníků některých jednotek. Jednoznačné určení těchto částí budovy a jednotek, které se k nim váží, vyplyne ze stavební dispozice budovy nebo z jiných skutečností. Společnými prostorami nebo částmi domu ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek mlhou však být pouze ty společné části a prostory domu, které nezamezí nebo neomezí zbývajícím vlastníkům jednotek přístup k jiným společným částem domu, společným všem vlastníkům jednotek v domě, jaké jsou zejména základy, střecha, hlavní vodorovné a svislé konstrukce, rozvody, vody, plynu a elektřiny. Vlastníci jednotek, kterým vznikne spoluvlastnické právo pouze k některým společným částem domu, budou oprávněni je užívat a současně budou mít povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě.

#### **Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy**

Velikost spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech budovy, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy příslušné jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu se v prohlášení stanovuje samostatně pro vlastníka každé vymezené jednotky.

Vypočtené spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek se vyjadřují zlomkem. Zlomky musejí být uvedeny u každé jednotky.

#### **Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv**

S vlastnictvím jednotky jsou spojena podle § 21 bytového zákona práva k pozemku (stavební parcele).

Pozemek musí být označen v prohlášení údaji podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, tzn. názvem katastrálního území a parcelním číslem pozemku. V případě, že jsou v katastrálním území pozemky uvedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, že se jedná o stavební nebo pozemkovou parcelu.

Je-li vlastník budovy současně vlastníkem pozemku, uvede v prohlášení vlastníka, jaký spoluvlastnický podíl k pozemku bude převeden s jednotkou jejímu nabyvateli. Výše spoluvlastnického podílu k pozemku musí být shodná s výší spoluvlastnického podílu na společných částech domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek přináležející budoucímu vlastníku jednotky. Je-li vlastník budovy pouze spoluvlastníkem pozemku, bude výše spoluvlastnického podílu k pozemku, který vlastník budovy převede budoucímu vlastníku jednotky, stanovena pouze vůči spoluvlastnickému podílu vlastníka budovy na pozemku.

Má-li vlastník budovy k pozemku sjednáno právo odpovídající věcnému břemeni, v němž je stanoveno, že vlastník pozemku je povinen strpět na tomto pozemku stavbu budovy, uvede v prohlášení, že převodem jednotky přejde na vlastníka jednotky oprávnění z tohoto věcného břemene, tj. oprávnění spoluužívat zastavěný pozemek v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Má-li vlastník budovy k pozemku sjednáno např. právo nájmu, uvede v prohlášení, že převodem jednotky přejde na vlastníka i právo nájmu pozemku pod budovou v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. To platí o všech právech, která váznou na pozemku. Všechna práva a závazky dosavadního vlastníka budovy přecházejí na nového vlastníka jednotky nabytím vlastnictvím této jednotky.

**Práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek**

Vlastník budovy v této části prohlášení uvede všechna práva a závazky, týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku (např. zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, povinnost věcného břemene, nájem, výpůjčka), která přejdou z vlastníka budovy na vlastníka jednotky podle § 13 odst. 6 a 7 bytového zákona.

Je-li budova předmětem zástavního práva (zástavou), uvede se prohlášení, že zástavní právo vázne na všech jednotkách vymezených v budově a spoluvlastnických podílech ke společným částem domu. V katastru nemovitostí bude toto zástavní právo po vkladu prohlášení vlastníka vyznačeno s původní, celou výší pohledávky u každé vymezené jednotky. Při převodu jednotek působí zástavní právo vůči každému pozdějšímu vlastníku jednotky.

Podobně, věcné břemeno, přejde převodem jednotek na vlastníky těchto jednotek.

Pronajal-li vlastník budovy některé ze společných prostor nájemci, např. kočárkárnu na dobu určitou, přejde i tento závazek z vlastníka budovy na vlastníky jednotek v domě. Je velice důležité, aby vlastník budovy do prohlášení vlastníka výslovně uvedl i takové závazky nebo povinnosti k budově nebo k pozemku, které by jinak mohly být předmětem sporu, případně by mohly být relativně neplatnými. Do této skupiny závazků patří například závazky ze smlouvy na opravu střechy nebo fasády, pokud práce nebyly do okamžiku schválení prohlášení vlastníka a převody první jednotky dokončeny a vyúčtovány. Do výslovně uvedených povinností budoucích nabyvatelů jednotek patří např. povinnost pojištění majetku.

#### **Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu**

V této části prohlášení vlastník budovy stanoví budoucím spoluvlastníkům povinnost přispívat na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a jmenovitě uvede položky základních výdajů, např. pojištění domu, odvoz odpadků, spotřeba energií ve společných částech domu, náklady na údržbu a opravy společných částí domu, mzdové náklady, včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zabezpečujících provoz domu, spotřeba studné a teplé vody včetně stočného a tepla. Dále zde uvede, jakých lhůtách a jakým způsobem budou příspěvky placeny, jakým způsobem bude vlastník jednotky hradit škody, které v domě nebo na domě jednoznačně způsobí svým zaviněním, a další obdobné povinnosti.

Dále v této části prohlášení vlastník budovy upraví též způsob úhrady nákladů na údržbu a opravy společných částí domu jako jsou např. balkony, lodžie, terasy, prostory garážových stání, které jsou ve výhradním užívání vlastníků určitých bytů a nebytových prostorů, stejně tak způsob úhrady nákladů na údržbu a opravy dalších společných částí domu, které jsou společné jen některým vlastníků jednotek.

Není povinností ani účelem uvádět v této části konkrétní částky příspěvků.

### **Pravidla pro správu společných částí domu včetně označení osoby správce**

V části prohlášení vlastníka pojednávající o pravidlech pro správu společných částí domu je vlastník budovy povinen stanovit především osobu pověřenou správou domu. Správce domu musí být v prohlášení vlastníka přesně identifikován.

Vlastník budovy je v této části prohlášení povinen stanovit rovněž základní povinnosti správce při správě domu, zejména způsob úklidu společných prostorů včetně chodníku, a provádění drobných údržbářských prací. Vymezí zde též zásady domovního řádu (práva a povinnosti vlastníků jednotek při užívání jednotky a společných částí domu, apod.), a další důležité skutečnosti, v bytovém zákonu neupravené, ale pro režim správy nezbytné.

Dnem vzniku společenství vlastníků jednotek, které je jako právnická osoba z bytového zákona způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, a provozem a opravami společných částí domu, přechází výkon správy na tuto osobu.

Všechny výše uvedené údaje musí být v prohlášení vlastníka uvedeny podle § 4 odst. 2 písm. g) a h) bytového zákona, a to přesto, že ani jeden z nich není předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Pokud prohlášení vlastníka předepsané náležitosti nebude obsahovat, katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí nepovolí.

Prohlášení vlastníka musí dále obsahovat **jednoznačný a jednomyslný projev vůle vlastníka nebo spoluvlastníků**. Vlastník budovy, který v ní prohlášením vymezuje podle bytového zákona jednotky v domě, musí vážně, svobodně, jednoznačně a jednomyslně projevit svoji vůli k tomuto právnímu úkonu. Svoji vůli vyjadřuje svým vlastnoručním podpisem na prohlášení vlastníka. Jednoznačnou a jednomyslnou vůli k vymezení jednotek v domě prohlášením vlastníka musí svými vlastnoručními podpisy na prohlášení projevit rovněž spoluvlastníci budovy, pokud budova je ve spoluvlastnictví více osob.

### **Půdorysy všech podlaží budovy, popř. jejich jednoduchá schémata**

Půdorysy všech podlaží budovy, popř. jejich jednoduchá schémata musí jednoznačně určovat polohu jednotek a společných částí domu a dále musí obsahovat údaje o podlahových plochách jednotek. Půdorysy, popř. schémata, se přikládají ke každému vyhotovení prohlášení vlastníka budovy.

V Příloze č 1. je uvedeno Prohlášení spoluvlastníků budovy o vymezení jednotek.

### ***Kapitola 6.5: První převod vlastnictví bytové jednotky***

Vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 1 bytového zákona se vlastník budovy stane vlastníkem všech vymezených jednotek v domě a vlastníkem společných částí domu až do okamžiku převodu první jednotky na jinou osobu. Vkladem vlastnického práva k jednotce podle smlouvy o převodu jednotky se dosavadní vlastník všech jednotek v domě stane vlastníkem nepřevedených jednotek v domě a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu v podílu, odpovídajícímu vzájemnému poměru velikosti součtu podlahových ploch jednotek, které vlastní k celkové ploše všech jednotek v domě. Je-li vlastník domu současně vlastníkem pozemku, stane se po převodu jednotky a příslušného spoluvlastnického podílu k pozemku rovněž spoluvlastníkem pozemku v podílu odpovídajícímu jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

#### **Smlouva o převodu jednotky v domě**

Smlouva o převodu jednotky v domě je, na rozdíl od prohlášení vlastníka budovy, dvoustranným písemným právním úkonem. Smluvní strany v něm podle zásad, mezi nimiž dominuje smluvní volnost, rovnost stran, vážně a svobodně projevují svoji vůli k převodu vlastnictví. Převodce v ní vyjadřuje, že podle podmínek uvedených ve smlouvě převádí předmět převodu nabyvateli a nabyvatel v ní vyjadřuje, že předmět převodu podle ve smlouvě sjednaných podmínek přijímá. Smlouva musí obsahovat náležitosti, jakými jsou: označení smluvních stran, označení příslušného zákona a paragrafu, podle kterého se smlouva uzavírá a řídí, cena, za kterou se převod uskutečňuje, jedná-li se o úplatný převod.

Dále musí smlouva obsahovat rovněž náležitosti podle § 6 odst. 1 bytového zákona, které by měly být shodné s údaji o předmětné jednotce uvedenými v prohlášení vlastníka, tj:

- označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, na němž je předmětný dům postaven, číslo popisné nebo číslo evidenční, které bylo domu s jednotkami přiděleno, včetně jeho příslušnosti k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena

- číslo převáděné jednotky, včetně jejího pojmenování a umístění v budově
- popis převáděné jednotky včetně jejího příslušenství, v němž je uveden výčet místností, jejich zařízení a vybavení, a výčet a popis jiných ploch v jednotce, výměra podlahové plochy jednotky
- určení společných částí domu, včetně určení, které společné části domu jsou společné vlastníkům pouze některých jednotek, s uvedením (čísel) těchto jednotek
- stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, vyjádřený zlomkem, vyjadřujícím poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 bytového zákona, údaji podle katastru nemovitostí, tj. název katastrálního území a parcelní číslo pozemku (je-li převodce jednotky i vlastníkem pozemku, musí být spolu s jednotkou vždy převáděn i spoluvlastnický podíl k tomuto pozemku, a to ve výši rovnající se výši stanoveného spoluvlastnického podílu na společných částech domu)
- stanovení práv a závazků k domu, jeho společným částem a k pozemku, která přecházejí na nabyvatele jednotky
- práva a závazky vlastníka jednotky (povinnost umožnit přístup ke společným částem domu, nacházejícím se v jednotce – např. stoupačky; povinnost hradit škody, které vlastník jednotky způsobí svým jednáním nebo v důsledku tohoto jednání - mohou zde být uvedeny i zásady správy a úhrad za služby spojené se správou domu a zásady stanovení záloh do fondů na opravy a údržby domu a jednotek, správce budovy, apod.)

Nedílnou součástí smlouvy o převodu jednotky v domě je schéma půdorysů všech podlaží budovy, která musí jednoznačně určovat polohu jednotek a společných částí domu a dále musí být opatřeny údaji o podlahových plochách jednotek. Schéma by mělo být shodné se schématem, které bylo přílohou prohlášení vlastníka.

Smlouva kupní o prodeji jednotek s příslušenstvím je Přílohou č. 2.

### **Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky**

Bytový zákon obsahuje ve svém § 22 zvláštní úpravu zvýhodňující nájemce bytů v případě zájmu o koupi konkrétní bytové jednotky. Jedná se o to, že v případě převodu vlastnictví bytu nebo ateliéru, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník podle § 22 odst. 1 a 6 bytového zákona, povinnost nabídnout převod bytu nebo ateliéru tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může vlastník byt nebo ateliér převést jiné osobě. Povinnost nabídnout převod bytu nebo ateliéru jejich nájemci nemá vlastník – fyzická osoba při druhém a dalším převodu a dále ani vlastník.

Nabídka, směřující k uzavření smlouvy o převodu první jednotky v domě, je projevem vůle vlastníka, jenž je určen jedné nebo více určitým osobám. Podle § 43a občanského zákoníku je návrhem na uzavření smlouvy za předpokladu, že projev vůle je dostatečně určitý a vyplývá z něho, že navrhovatel jím bude, v případě jeho přijetí příjemcem návrhu, vázán.

Nabídka k převodu jednotky musí obsahovat označení bytu, jehož je nájemce uživatelem, jeho popis včetně příslušenství a cenu, za kterou se převod vlastnictví jednotky uskuteční nebo způsob jejího stanovení.

Pokud návrh na vklad převodu jednotky jiné osobě než nájemci byl katastrálnímu úřadu doručen v průběhu lhůty stanovené podle § 22 odst. 1 bytového zákona, tj. v době šesti měsíců ode dne, kdy byla nájemci doručena nabídka převodu jednotky, a tato skutečnost se potvrdí, katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítne. Důvodem zamítnutí návrhu bude v tomto případě ustanovení § 22 odst. 1 bytového zákona, které omezuje právo vlastníka budovy převést jednotku v uvedené době na jinou osobu než nájemce.

Po uplynutí lhůty šesti měsíců následuje podle bytového zákona druhá lhůta jednoho roku, ve které již může vlastník nabídnout převod vlastnictví bytu i jiným osobám. Nájemce má i v tomto období nárok na přednostní nabytí před ostatními. Jeho předkupní právo má věcně-právní povahu. Nabídka k převodu musí být vlastníkem bytu učiněna písemně a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu musí ovšem nájemce s vlastníkem bytu uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak právo na přednostní nabytí bytu



zaniká. Předkupní právo zůstává zachováno, bylo-li ze strany vlastníka bytu porušeno. Nájemce se může svého předkupního práva podle § 603 občanského zákoníku na nabyvateli domáhat. Doručení předkupního práva ze strany vlastníka bytu má za následek pouze relativní neplatnost právního úkonu a není důvodem k tomu, aby katastrální úřad při řízení o povolení vkladu vlastnického práva vklad vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí nepovolil.

### ***Kapitola 6.6: Převod vlastnictví jednotky z vlastnictví bytového družstva***

Převod jednotek ve vlastnictví bytových družstev je upraven v § 23 a násl. bytového zákona. Bytové družstvo může byty ve svém vlastnictví nebo spoluvlastnictví, jejichž nájemce je fyzická osoba, člen družstva, převést pouze tomuto členu družstva. Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu, na jehož výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc; který k datu účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. byl ve vlastnictví, popř. spoluvlastnictví družstva označovaného podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo a nájemní vztah členů družstva k tomuto bytu vznikl na základě skutečností stanovených zákonem, zejména § 685 a násl. a § 871 obč. zák., a to s fyzickou osobou, členem družstva – nájemcem, která vyzvala družstvo podle § 24 zák. č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. nebo podle § 23 odst. 2 bytového zákona k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu.

Oprávněnou osobou z výzvy, se kterou je družstvo povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu, je i právní nástupce výše uvedené fyzické osoby, pokud splňuje podmínky zákona na uzavření smlouvy o převodu bytu.

Pokud družstvo s oprávněnou osobou neuzavřelo smlouvu o převodu bytu do 1. 7. 2000 (do dne účinnosti zákona č. 103/2000 Sb.), lze právo na uzavření této smlouvy uplatnit do 10 let ode dne účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., tj. do 1. 7. 2010.

### Smlouva o převodu jednotky v domě ve vlastnictví bytového družstva

Tato smlouva podle § 24 odst. 1 a 2 bytového zákona musí, kromě obecných náležitostí podle občanského zákoníku a dalších náležitostí podle § 6 bytového zákona a podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona uvedených u předešlých kapitol, obsahovat i náležitosti podle § 24 odst. 5 až 7 bytového zákona. V tomto případě je součástí smlouvy o převodu jednotky důležité následující:

1. závazek nabyvatele, že uhradí družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt,
2. závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu (vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku),
3. vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky, a dále prostředků, vytvořených ze zisku bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku, tzn. vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků u družstva, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele jednotky.<sup>6</sup>

Nedílnou přílohou každé smlouvy o převodu jednotky podle § 24 odst. 1 a 2 bytového zákona je dále potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala. Nemá-li banka u bytového družstva žádnou pohledávku je nutné přiložit k návrhu na vklad vlastnického práva k první jednotce nebo k návrhu na vklad prohlášení její negativní potvrzení.

Údaje ve smlouvě musí odpovídat údajům v prohlášení. Je-li vlastník budovy také vlastníkem pozemku, na němž budova stojí je předmětem převodu v této smlouvě i odpovídající spoluvlastnický podíl k pozemku. K návrhu na vklad do katastru nemovitostí jsou opět nezbytné půdorysy a schémata podlaží budovy.

Nezbytnou součástí smlouvy o převodu je potvrzení družstva, že nabyvatel uhradil družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům a příslušenstvím poskytnutým družstvu, ve výši připadající na převáděnou jednotku. Katastrální úřad vklad vlastnického práva

<sup>6</sup> Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí, Linde Praha, a.s., 2005, str. 89

nepovolí, pokud mu účastníci uvedené potvrzení družstva nepředloží. Dlužná částka musí být družstvu uhrazena nejpozději ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce.

### **Zástavní právo vzniklé ze zákona**

Na zajištění úvěrů poskytnutých bankou bytovému družstvu podle zvláštních předpisů, např. § 6 odst. 6 vyhl. č. 136/1985 Sb., v platném znění, na výstavbu bytů a na rozsáhlejší opravy a stavební úpravy obytného domu vzniklo ze zákona na základě zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., které novelizovalo zákon č. 42/1992 Sb., dnem 1. 7. 1992 bance zástavní právo. Zástavní právo vázne na budově družstva, které se úvěry týkají. Vznikem vlastnictví jednotek vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vázne zástavní právo na všech jednotkách v domě.<sup>7</sup>

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 24 odst. 6 bytového zákona stanoví, že nedílnou přílohou smlouvy o převodu jednotky je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru, s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala, je zřejmé, že tato podmínka je, kromě jiných, jedním ze základních předpokladů pro uzavření smlouvy o převodu jednotky. Splatí-li tudíž družstvo bance část úvěru na základě toho zástavní právo k určitým jednotkám zanikne, uzavře banka s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě, jehož předmětem bude oddlužení převáděných jednotek a ponechání nesplacené části úvěru a tudíž odpovídající zatížení na jednotkách, které zůstanou ve vlastnictví družstva a nejsou převáděny do vlastnictví jiných osob. Zástavní právo, které vniká bance podle § 26 odst. 4 bytového zákona a vázne na jednotkách, popř. na jiné nemovitosti ve vlastnictví družstva, jichž se úvěry týkají, se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě oznámení družstva nebo banky doloženého souhlasným prohlášením banky jako věřitele a družstva jako dlužníka podle § 36 odst. 5 písm. a) vyhl. č. 190/1996 Sb., v němž je uvedeno, na kterých jednotkách nebo nemovitosti zástavní právo vázne, s odkazem na potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru, které je součástí smlouvy.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Vyhl. č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, v platném znění

<sup>8</sup> Vyhl. č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb. a zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

Zánik zástavního práva se zapíše do katastru nemovitostí na základě potvrzení banky jako věřitele o zániku zástavního práva k jednotce.

### ***Kapitola 6.7: Vznik vlastnictví jednotek výstavbou jednotek***

V případě, kdy osoba má zájem o získání bytové jednotky zhotovením, tedy nikoliv koupí od předchozího vlastníka, nabízí český právní řád možnost získat jednotku do svého vlastnictví výstavbou a provádět ji na základě písemné smlouvy o výstavbě, uzavřené podle § 17 a 18 bytového zákona. Postupem podle těchto ustanovení zhotovují stavebníci budovu do spoluvlastnictví podle bytového zákona, přičemž spoluvlastník budovy je současně vlastníkem konkrétní jednotky jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

Smlouva o výstavbě podle výše uvedených ustanovení bytového zákona je nezbytná u následujících forem výstavby:

1. u výstavby nového domu s jednotkami,
2. u výstavby jednotek do vlastnictví formou střešní nástavby, vestavby, nebo přístavby,
3. u stavební úpravy ve stávající budově, jimiž se mění velikost jednotky a rozhas jejího příslušenství na úkor společných částí domu,
4. u stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.<sup>9</sup>

Smlouva o výstavbě musí obsahovat všechny náležitosti podle § 18 odst. 1 a 2 bytového zákona. Smlouva o výstavbě je podle § 18 odst. 3 bytového zákona přílohou žádosti stavebníků o stavební povolení, případně přílohou žádosti o kolaudaci domu se jednotkami.

Smlouva o výstavbě musí konkrétně obsahovat: Určení katastrálního území, parcelní číslo pozemku, číslo jednotky, její pojmenování, umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, její příslušenství a vybavení. Kdo ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky. Určení společných částí domu ve smyslu, které budou společné všem vlastníkům

<sup>9</sup> Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí, Linde Praha, a.s., 2005, str. 107

jednotek, a ty, které budou společné jen vlastníkům některých jednotek. Je nutné stanovit velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž platí stejné pravidlo jako u prohlášení vlastníka budovy (§ 8 odst. 2 bytového zákona). Je zapotřebí stanovit způsob správy domu a pozemku, jako zejména, kdo bude spoluvlastníky zastupovat navenek. Musí být též dohodnut způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků a v případě podílu svépomocné práce účastníků rozsah a způsob jejího ocenění. Je nezbytné dohodnout ve smlouvě též pravidla pro přispívání spoluvlastníků formu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku poté, co bude dokončena jeho výstavba. Může se ovšem stát, že stavbu započne na základě stavebního povolení jediný stavebník budovy, ten se však dodatečně rozhodne výstavbu budovy dokončit za účasti budoucích vlastníků jednotek, musí být s těmito budoucími vlastníky jednotek uzavřena smlouva o výstavbě. Ta musí být přiložena k návrhu na kolaudaci stavby.

Dále může přicházet v úvahu možnost, že je smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, neexistují však dosud rozestavěné jednotky, v takém případě musí této smlouvě přecházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově.

V případě, že je smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již rozestavěn, musí této smlouvě předcházet převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám.

Dům, který je pravomocně zkolaudován, má vyhotoven geometrický plán, má přidělené popisné číslo, je možné zapsat do katastru nemovitostí formou záznamu. Jednotliví vlastníci jsou zapsáni v souladu se smlouvou o výstavbě.

S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu. V případě, že je vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, platí pro převod i přechod, že musí být uskutečněn současně s podílem na pozemku. Na právní nástupce vlastníků jednotek týkajících se společných částí domu a pozemku, jako zejména zástavní práva a věcná břemena platí, že přecházejí na nové vlastníky. Bytový zákon rovněž stanoví povinnost nového vlastníka jednotky oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky.

## ***Kapitola 6.8: Správa bytů***

S ohledem na shora uvedené můžeme rozdělit **vlastnictví bytů a jejich správu** do základních třech oblastí. Jedná se o Společenství vlastníků jednotek, o Družstvo nájemníků (Bytové družstvo) a o Společnost s ručením omezeným. Všechny tyto tři formy vlastnictví jsou právníckými osobami, přičemž první dvě, tj. Společenství vlastníků jednotek a Družstvo nájemníků (Bytové družstvo) můžeme pokládat za standardní formy vlastnictví bytových objektů. Třetí forma se rovněž objevuje na našem trhu, nicméně není tak rozšířená.

### **Společenství vlastníků jednotek**

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní právníckou osobou založenou podle bytového zákona. Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Společenství vzniká v domě, kde je nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí, a to posledního z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Členství ve společenství vzniká, i zaniká, současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Společenství má právní subjektivitu. V ustanovení § 9 odst. 1 bytového zákona je stanoveno: „Společenství vlastníků jednotek je právnícká osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.“

Bytový zákon dále ve svém ustanovení § 9a uvádí demonstrativní výčet, co je společenství oprávněno. Zjednodušeně lze hovořit o správě domu. Konkrétněji, společenství může uzavírat smlouvy v předmětu své činnosti. Jedná se zejména o:

- zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
- pojištění domu
- nájmu společných částí domu

- je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb
- vymáhat vlastním jménem plnění povinností uložených vlastníkům jednotek příslušným orgánem společenství

Jednotliví členové společenství jsou přímými vlastníky bytů a spoluvlastníky společných částí domu. S bytovou jednotkou mohou tedy nakládat libovolně, podle svých potřeb. Lze ji bez omezení prodat, zastavit, pronajmout, či jinak s ní disponovat.

Společenství se tedy zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek, jak je uvedeno výše, který vede soud určený zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. Do rejstříku se zapisují tyto údaje:

- název společenství, sídlo, identifikační sídlo
- den vzniku společenství
- orgány společenství a jména členů výboru

Orgány společenství vlastníků jednotek jsou následující:

1. Shromáždění vlastníků jednotek
2. Výbor společenství
3. Další orgány podle stanov společenství

#### Shromáždění vlastníků jednotek

Toto shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. První schůze společenství se musí konat nejpozději do 60 dnů ode dne vzniku společenství. Schůzi svolává původní vlastník budovy. Zde se schvalují stanovy společenství a volí se jeho orgány. Tato prvá schůze je svým obsahem velmi důležitá, proto bytový zákon stanoví podmínku, že může být konána jen za účasti notáře, který o jejím průběhu včetně voleb, schválení stanov, apod. sepíše notářský zápis. Obligatorní přílohu tohoto zápisu tvoří schválené stanovy.

Shromáždění se musí konat minimálně jednou za rok a svolává ho výbor, pověřený vlastníkem, vlastníci jednotek mající minimálně čtvrtinu hlasů. Při hlasování je nutná přítomnost vlastníků, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je nutná nadpoloviční většina přítomných vlastníků.

### Výbor společenství

Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Musí mít minimálně tři členy a funkční období výboru určují stanovy společenství. Bytový zákon však stanoví, že tato doba nesmí přesáhnout pět let. V případě, že výbor nebyl zvolen, je na jeho místě tzv. pověřený vlastník. Na toho se hledí stejně jako na výbor. Je tedy rovněž statutárním orgánem. Za výbor jedná předseda.

Společenství vlastníků jednotek zaniká zánikem domu, ve kterém se bytové jednotky nacházejí nebo dohodou vlastníků všech jednotek v domě s tím, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy, k čemuž je nutný notářský zápis a vklad do katastru nemovitostí. K zániku společenství vlastníků jednotek může také dojít v případě, kdy vlastníkem všech jednotek v domě je jedna osoba, která se rozhodne, že nadále bude mít budou ve výlučném vlastnictví. K tomu je nutný rovněž notářský zápis a vklad do příslušného katastru nemovitostí.

S ohledem na skutečnosti uvedené v tomto pojednání lze shrnout, že společenství vlastníků jednotek, na rozdíl od dalších dvou forem vlastnictví a správy bytových objektů, o kterým bude pojednáno níže, není vlastníkem domu ani jednotlivých bytových jednotek. *Společenství vlastníků jednotek tudíž funguje pouze za účelem správy domu.*

### Společnost s ručením omezeným

Základní vymezení společnosti s ručením omezeným jako správce bytových objektů je takové, že společnost není vlastníkem bytové jednotky. Bytovou jednotku nelze prodat ani zastavit, a pronájem bytové jednotky je možný pouze se souhlasem společnosti. Rovněž převod obchodního podílu podléhá souhlasu společníků zpravidla na valné hromadě. Nájemné je hrazeno společností.

### Družstvo nájemníků (Bytové družstvo)

Bytové družstvo zajišťuje a zabezpečuje správu domu po stránce technické i finanční. Je rovněž právnickou osobou. Doposud jde o nejrozšířenější formu vlastnictví a správy bytových domů, kdy vlastníkem domu je družstvo složené z nájemníků. Členové družstva



nejsou vlastníky jednotlivých bytových jednotek, ve kterých bydlí. Jsou ale členy družstva, mají tedy podíl na družstevním majetku, a současně jsou nájemníky družstva.

Statutárním orgánem družstva jako vlastníka bytového domu je představenstvo, přičemž některá rozhodnutí jsou výlučně v pravomoci nejvyššího orgánu a tím je členská schůze.

Člen družstva nemůže bytovou jednotku zastavit či prodat. Možnost pronájmu bytové jednotky se řídí stanovami družstva, ale většinou je podmíněn souhlasem družstva, nebo alespoň povinností člena družstva ohlásit družstvu tuto skutečnost.

Výhodou družstevního vlastnictví a pro nájemníky členství v bytovém družstvu, je jednoduchý převod členských práv a povinností v družstvu. Dohoda o převodu členských práv a povinností ze zákona nepodléhá souhlasu představenstva. Je přitom lhostejné, zda se jedná o převod členských práv a povinností na některého ze stávajících členů bytového družstva nebo na třetí osobu. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k příslušnému družstvu okamžikem doručení smlouvy o převodu členských práv a povinností na bytové družstvo.

#### Grafické shrnutí nejběžnějších forem vlastnictví a správy bytových objektů

<b>Společenství vlastníků</b>	<b>Bytové družstvo</b>	<b>Spol. s ručením omezeným</b>
Člen společenství je vlastníkem bytové jednotky	Člen družstva není vlastníkem bytové jednotky	Společnost není vlastníkem bytové jednotky
Bytovou jednotku lze prodat, pronajmout, zastavit	Bytovou jednotku nelze prodat ani zastavit, pronájem je možný pouze se souhlasem družstva	Bytovou jednotku nelze prodat ani zastavit, pronájem je možný pouze se souhlasem společnosti
Prodej je bez omezení, není třeba souhlasu společenství	Převod členských práv a povinností nepodléhá souhlasu družstva	Převod obchodního podílu podléhá souhlasu společníků zpravidla na valné hromadě
Neplatí se nájem, je zde ovšem povinnost přispívat do společného fondu na opravy celého objektu	Úhrada nájemného družstvu	Úhrada nájemného společnosti

### ***Kapitola 7: Práva a povinnosti vlastníka bytu***

Práva a povinnosti vlastníka bytu se odvíjí od jeho vlastnického práva, jehož předmětem je bytová jednotka, společné části domu a zpravidla také spoluvlastnické právo (či právo jiné) k pozemku.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek upravuje bytový zákon zejména v ustanoveních § 13 až 16, dále pak v ustanovení § 21 upravuje práva k pozemku.

Základním právem vlastníka jednotky je **právo vlastnit**. Koncepce vlastnického práva vychází z Listiny základních práv a svobod, založena na Hedemannově koncepci vlastnického práva, tzn. ačkoli je vlastnické právo právem absolutním, působícím erga omnes, nelze toto vlastnické právo chápat jako absolutně neomezené. Vlastnictví zavazuje, a proto je třeba vlastnické právo vykonávat odpovědně a ohleduplně vůči všem; vlastnické právo nesmí být zneužíváno.

Vlastník předmětu občanskoprávního vztahu, tedy i vlastník bytu, resp. bytové jednotky je oprávněn „v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním“. Výslovným ustanovením § 125 odst. 1 občanského zákoníku je proveden odkaz na speciální úpravu vlastnického práva k bytům, kterou je právě bytový zákon.<sup>10</sup>

Mezi **základní práva** vyplývající ze samotné podstaty vlastnictví, a které upravuje přímo občanský zákoník můžeme zejména zařadit:

#### **Právo věc držet**

Právo věc držet vyplývá ze samotné podstaty vlastnického práva, tzn. vlastník bytu má právo mít byt ve své faktické moci jako svou vlastní věc, z tohoto práva pak dále vyplývá právo domáhat se vyklizení bytu na neoprávněném držiteli ve smyslu ustanovení § 126 obč. zák. Na ochranu práva věc držet by také připadala v úvahu aplikace ustanovení § 5 obč. zák., tzn. domáhat se ochrany u příslušného orgánu státní správy, kterým bude pověřený obecní úřad. Rovněž je možné uvažovat o aplikaci ustanovení § 6 obč. zák., tzn. vlastník bytu může

<sup>10</sup> Petrová, R., Selucká, M. : Vlastnictví bytu, Computer Press, a. s., 2006, str. 82

neoprávněný bezprostředně hrozící zásah do vlastnického práva přiměřeným způsobem sám odvrátit. Vždy je třeba dbát na naplnění podmínky přiměřenosti a rovněž toho, že se musí jednat o bezprostředně hrozící zásah; není možné takto postupovat, pokud již k zásahu došlo, tedy ex post.

#### **Právo věc užívat a požívat plody**

Právo věc užívat, tzn. mít z této věci určitý užitek či prospěch, je možné realizovat přímo vlastníkem bytu, ale je možné využívání bytu přenechat jiným osobám, ať už rodinným příslušníkům (např. smlouva o výpůjčce), či třetím osobám (např. nájemní smlouva). Byt jakožto jednotku ve smyslu bytového zákona můžeme přenechat jinému za úplatu nebo i zdarma. Z pojmového vymezení vlastnického práva není možné uzavřít smlouvu o podnájmu, neboť aktivně legitimovaným subjektem k uzavření podnájemní smlouvy je výlučně nájemce bytu. Vlastník bytu není nájemcem, a proto není možné, aby přenechal užívání bytu jinému na základě podnájemní smlouvy.

#### **Právo s věcí disponovat**

Právo s bytem disponovat je třeba chápat v kontextu pojetí vlastnického práva k bytu, tzn. vlastnické právo k bytu je charakterizované pluralitou subjektů (vlastníků) a objektů (toho, co je vlastněno), z čehož vyplývá specifické omezení práva s bytem disponovat. Právo s věcí disponovat obecně v sobě zahrnuje právo rozhodovat o právním i faktickém osudu věci. Právní rozhodování o věci v sobě zahrnuje např. právo věc převést na jiného, přenechat do nájmu, apod., právo rozhodovat o faktickém osudu věci v sobě zahrnuje např. právo věc spotřebovat či zničit. Vlastník věci má rovněž právo věc opustit.

Bytový zákon právo s věcí disponovat v určité míře omezuje či modifikuje, a to zejména s ohledem na specifické vlastnosti předmětu vlastnictví – bytu, jednotky ve smyslu bytového zákona. Právo na faktickou dispozici s bytem lze vlastníku bytu, resp. jednotky odmítnout, a to zejména proto, že nelze fakticky oddělit vlastnictví jednoho bytu od vlastnictví bytu jiného. Byt jakožto věc v právním slova smyslu je fikcí a k jako takové k ní musí být také přístupováno.

**V žádném případě nelze proto vlastníku bytu přiznat např. právo na zničení věci či na její faktické zdevastování, neboť by takovým konáním zasahoval do vlastnického práva jiných vlastníků jednotek. Vlastník věci je navíc povinen na svůj náklad odstranit**

závady a poškození na jiných jednotkách, které způsobil on nebo ti, kdož s ním předmětnou jednotku užívají, tzn. na jednotkách ve vlastnictví jiných subjektů, a rovněž je povinen odstranit závady a poškození na společných částech domu.

**Vlastník bytu není rovněž oprávněn provádět úpravy jednotky tak, aby ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Dále není oprávněn rozhodovat o úpravě vzhledu domu, to je možné jen se souhlasem vlastníků jednotek.**

Ve smyslu rozhodování o právním osudu věci můžeme uvažovat o právu byt zatížit (např. zřízení zástavního práva, věcného břemene), právu byt přenechat do užívání jinému (nájemní smlouva, smlouva o výpůjčce) či právu byt převést (např. kupní či darovací smlouva).

K základním právům dále patří právo na ochranu proti tomu, kdo do vlastnického práva neoprávněně zasahuje – zejména právo na vydání věci, resp. žaloba na vyklizení bytu (reivindikační žaloba), na tom, kdo neoprávněně věc užívá a dále pak žalobu zápůřčí (na zdržení se určitého chování či na obnovení původního stavu).

Bytový zákon definuje **další práva** vztahující se k vlastnictví bytu jakožto jednotky. Jedná se zejména o právo přenechat byt do užívání jinému, a právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Vlastník bytu má výslovně zakotvené právo podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Právo podílet se na správě domu je však třeba také chápat jako vlastníkovu povinnost. Podíl na správě zpravidla koresponduje s velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Je však možné podíl na správě domu upravit i jiným způsobem, který přesně nebude odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (lze např. uvažovat o zohlednění kvality jednotlivých bytů). Tuto dohodu je třeba chápat jako dohodu mezi spoluvlastníky, která nepůsobí erga omnes, ale pouze mezi spoluvlastníky navzájem (inter partes); jedná se tedy o úpravu vnitřních vztahů mezi spoluvlastníky. Správou je třeba rozumět nejen vlastní správu bytového domu, ale i jeho provoz a opravy. Se správou také souvisí otázka úhrady těchto nákladů a tedy podílení se na jejich hrazení. Vlastní výkon správy vykonává společenství vlastníků jednotek (vzniklo-li), ačkoli zpravidla bude výkonem správy

domu pověřena třetí osoba – např. touto osobou může být jeden z vlastníků bytové, resp. i nebytové jednotky či osoba provozující poskytování těchto služeb za účelem zisku.

Vlastník má dále právo požadovat nařízení prodeje jednotky soudem v případě, že jiný vlastník jednotky zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a neplní povinnosti uložené v rozhodnutí soudu.

V případě, že by docházelo k neoprávněným zásahům do vlastnického práva, je rovněž možné bránit se žalobou záporní (negativní), tedy žalobou na zdržení se konání, které narušuje nerušený výkon vlastnického práva, či žalobou na uložení obnovení do původního stavu. V této souvislosti můžeme zejména zmínit žaloby na zdržení se chování, jež nad přiměřenou míru obtěžuje ostatní vlastníky jednotek – např. chování hlučné, obtěžování pachem, odpady, prachem, plyny, kouřem. Pokud by vlastník bytové jednotky nerespektoval rozsudek soudu a uloženou povinnost zdržet se obtěžování nedodržel, je možné uvažovat o domáhání se prodeje jednotky – tedy zbavení vlastnického práva narušitele, a to v souladu s ustanovením § 14 bytového zákona za předpokladu, že narušitel podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon vlastnického práva jiným vlastníkům jednotek.

Protipólem práv jsou **povinnosti**, které vlastník bytu musí bezpodmínečně pod hrozbou sankce dodržovat. Mezi základní povinnosti vlastníka bytu pak můžeme zařadit zejména povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiné nebo by ohrožoval výkon jejich práv. Vlastník jednotky je povinen vykonávat svá práva tak, aby nenarušoval sousedské vztahy. Tuto povinnost lze chápat nejen vůči spoluvlastníkům bytového domu, ale i vůči třetím osobám, tzn. vlastníkům sousedních staveb a pozemků.

V souvislosti s ustanovením § 127 občanského zákoníku se jedná o tyto **povinnosti**: obecná povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, obecná povinnost zdržet se všeho, čím by vážně ohrožoval výkon práv druhých, **povinnost** neohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek, **povinnost** neobtěžovat souseda imisemi, **povinnost** zamezit vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek, **povinnost** šetrně odstraňovat podrosty a převisy **povinnost** oplotit pozemek.

Určitá konkretizace těchto povinností ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům bytového domu je provedena v bytovém zákoně, např. v § 13 odst. 3 bytového zákona – **povinnost**

vlastníka zdržet se takových úprav, které by ohrožovaly výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek.

Další vlastníkovou povinností je povinnost strpět omezení vlastnického práva ve stavu nouze či v naléhavém veřejném zájmu, a to v nezbytné míře, nezbytné době a za náhradu v případě, že nelze dosáhnout účelu jinak; vyvlastnění je možné jen ve veřejném zájmu na základě zákona, nelze-li dosáhnout účelu jinak a za náhradu. Použití bytu, resp. i bytového domu či pozemku, je možné i bez souhlasu vlastníka za předpokladu, že budou kumulativně splněny podmínky (tj. všechny) definované v ustanovení § 128 odst. 1 obč. zák., tzn. bude se jednat o situaci, kterou lze charakterizovat jako stav nouze (např. živelná pohroma, povodeň), toto použití bude učiněno na nezbytnou dobu, v nezbytné míře, za náhradu a nelze-li účelu dosáhnout jinak. Vlastník bytu, resp. spoluvlastník bytového domu a pozemku, je dále povinen strpět zásah do svého vlastnického práva formou vyvlastnění (to může spočívat i v tom, že vlastník bude svého vlastnického práva zcela zbaven).

Jako spoluvlastník pozemku je vlastník bytu rovněž povinen ve smyslu ustanovení umožnit vstup na nezbytnou dobu a v nezbytné míře na pozemek, příp. i na stavbu, pokud to vyžaduje údržba a obhospodařování sousedních pozemků a staveb. Vlastník bytu je zároveň spoluvlastníkem bytového domu a zpravidla také spoluvlastníkem pozemku. Vzhledem k tomu se na něj vztahuje povinnost umožnit vstup na nezbytnou dobu a v nezbytné míře na pozemek příp. i na stavbu, pokud to vyžaduje údržba a obhospodařování sousedních pozemků a staveb. Tuto povinnost si však nelze vykládat v tom směru, že sousední vlastník má právo kdykoliv vstupovat na sousední pozemky či stavby. Právo vstupu souseda za účelem oprav a údržby je možné realizovat např. takovým způsobem, že sousední vlastník nejdříve požádá o umožnění vstupu s tím, že sdělí sousednímu vlastníku, za jakým účelem mu má vstup umožnit, v jaké době a na jakou dobu atd. Pokud mu sousední vlastník neumožní vstup, je možné se domáhat umožnění vstupu na sousední pozemek soudní cestou.

Bytový zákon definuje **další povinnosti** vztahující se k vlastnictví bytu jakožto jednotky. Jedná se zejména o tyto povinnosti: Vlastník jednotky je povinen podílet se na správě domu v rozsahu odpovídajícím jeho spoluvlastnickému podílu, vlastník jednotky je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku; k tomuto účelu je povinen skládat zálohy, vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození

způsobené na jednotkách jiných vlastníků a na společných částech domu, které způsobil on nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, vlastník jednotky je povinen provádět úpravy jednotky jen v takovém rozsahu, v jakém nebude ohrožovat výkon vlastnických práv jiných vlastníků jednotek, vlastník jednotky je povinen umožnit přístup do jednotky na předchozí vyzvání za účelem úprav, oprav či provozu ostatních jednotek a dále pak za účelem instalace a údržby zařízení pro měření tepla, vody a dále umožnit odpočet naměřených hodnot, vlastník jednotky ručí za závazky společenství vlastníků jednotek v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### ***Kapitola 8: Zánik vlastnictví bytu***

Zánik vlastnictví bytu lze klasifikovat dle různých úhlů pohledu. Například s ohledem na to, jestli se jedná o zánik vlastnictví absolutní či relativní.

Absolutní zánik vlastnictví bytu nastává v okamžiku, kdy byt fakticky nebo právně zanikne. Tímto zánikem může být např. zničení věci. Není to ovšem jediný způsob zániku vlastnictví, k absolutnímu zániku může také dojít dohodou o změně, resp. zrušením prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek. Na druhé straně relativní zánik vlastnictví znamená, že vlastnictví bytu přechází na jiný subjekt.

Dále pak může rozčlenit zánik vlastnického práva např. na základě toho, zdali k zániku dochází na základě vůle (např. kupní smlouvou, darovací smlouvou) nebo nezávisle na vůli (např. smrtí vlastníka bytu).

Pokud bychom měli nějakým způsobem zobecnit institut zániku vlastnictví bytu, můžeme říci, že vlastnické právo k bytu může zaniknout na základě vůle zejména:

- na základě smlouvy
- opuštěním věci
- dohodou o změně, resp. zrušením prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek

Nezávisle na vůli pak může vlastnické právo zaniknout zejména:

1. zánikem věci – např. na základě přírodní katastrofy
2. smrtí vlastníka, kdy přechází vlastnické právo na dědice

3. vydržením
4. rozhodnutím státního orgánu - např. rozhodnutí o vyvlastnění, rozhodnutí soudu v trestní věci, jestliže soud uložil trest propadnutí majetku, dále pak se může jednat o rozhodnutí o prodeji bytu v rámci výkonu rozhodnutí

Další z možností zániku věci je vyvlastnění. Občanský zákoník upravuje vyvlastnění ve svém ustanovení § 128 odst. 2 tak, že je možné výlučně na základě zákona, ve veřejném zájmu, za náhradu, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Institut vyvlastnění je dále specifikován ve stavebním zákoně.

V praxi se asi nejčastěji setkáme s relativním zánikem vlastnického práva k bytu (převod na základě smlouvy) a dále pak přechodem vlastnického práva na dědice v případě smrti vlastníka bytu.

### 3. NÁJEM BYTU

#### Kapitola 1: Vznik nájmu bytu

Vznik nájmu bytu je upraven v § 685 a násl. občanského zákoníku. V tomto ustanovení § 685 odst. 1 zákon uvádí, že „*Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele*“. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu, jakož i její případné dodatky. Nájemní smlouva je dvoustranným právním úkonem, jehož účastníky jsou pronajímatel a nájemce, což může být jakýkoliv subjekt občanskoprávních vztahů. Tyto smluvní strany mohou uzavřít nájemní smlouvu, pokud jde o fyzické osoby ad persona nebo v zastoupení. V případě právnických osob je nutné, aby zastoupení této osoby bylo v souladu s úpravou obchodního zákoníku. V nájemní smlouvě musí být uvedeno označení bytu, jeho



příslušenství, rozsah jeho užívání, dále pak způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Neobsahuje-li smlouva tyto obligatorní náležitosti, je absolutně neplatná. Pokud v nájemní smlouvě strany neuvedeno dobu trvání nájemního vztahu, v žádném případě se nejedná o neplatnost smlouvy, naopak, má se za to, jedná se o nevyvratitelnou právní domněnku, že nájemní poměr je uzavřen na dobu neurčitou.

Náš právní řád samozřejmě zná další způsoby vzniku nájmu bytu přímo ze zákona, kterými jsou **uzavření manželství, smrt nájemce bytu, trvalé opuštění společné domácnosti nájemce bytu**. Další možností vzniku nájmu je **dohoda rozvedených manželů a výměna bytu**.

#### **Uzavření manželství**

Na základě této skutečnosti vzniká oběma manželům společný nájem bytu, bez ohledu na to, že jeden z nich byl nájemcem již před uzavřením manželství. Je zde ovšem podmínka vyplývající z ustanovení § 703 odst. 3 občanského zákoníku, a to, že manželé spolu trvale žijí.

#### **Smrt nájemce**

Pokud zemře jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem automaticky pozůstalý manžel.

#### **Trvalé opuštění společné domácnosti nájemce bytu**

Společná domácnost, tento termín vychází z ustanovení § 115 občanského zákoníku, který obsahuje vymezení pojmu domácnost. Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Nelze ztotožňovat přihlášení se k trvalému pobytu (event. k přechodnému pobytu) podle zákona č. 133/2000 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů s požadavkem zákona na společnou domácnost. Skutečnost, že určitá osoba je trvale hlášena na určité adrese má pouze subsidiární význam. Posouzení otázky, zda uživatel bytu opustil trvale společnou domácnost, nelze činit paušálně podle toho, zda si odstěhoval z bytu své svršky nebo podle toho, zda se odhlásil z trvalého bydlení v tomto bytě, nýbrž je třeba každý jednotlivý případ posuzovat konkrétně podle všech okolností, z nichž lze usuzovat na úmysl uživatele bytu skutečně trvale opustit společnou

domácnost. Podle judikatury se má navíc zato, že okolnost, že jeden z manželů opustil ještě před rozvodem společný byt ještě nemusí znamenat, že měl v úmyslu trvale se vdát práva užívat tohoto bytu.

#### **Dohoda rozvedených manželů**

Na základě této dohody se manželé dohodnou, na tom, kdo byt bude nadále jako výlučný nájemce užívat, v případě družstevního bytu, kdo bude v postavení výlučného člena družstva, byt dále užívat.

#### **Výměna bytu**

Zde je nutné zdůraznit, že se jedná o dvě fáze. První fází je samotná dohoda o výměně (která si vyžaduje souhlasu pronajímatelů), která by měla být doprovázena vypořádáním původního nájemního vztahu. Druhou fází je nová nájemní smlouva k vyměněnému bytu, která je titulem k jeho řádnému užívání.<sup>11</sup>

V této souvislosti je nutné zdůraznit **změnu prolongace nájemní smlouvy**. Je zde otázka aplikace ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na kratší dobu se obnovuje na tuto dobu. Zákon č. 107/2006 Sb. (o kterém je blížeji pojednáno dále) ovšem tuto prolongaci ruší, když v ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku výslovně uvádí, že „Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (676 odst. 2)“. Dle mého názoru se jedná o posun dopředu, když se postupně pronajímatelům dává prostor k uplatnění svých práv vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy, bez nutnosti podání žaloby k soudu.

---

<sup>11</sup> **Salač, J.:** Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 58

## ***Kapitola 2: Změny v bytovém právu po 1.1.2007***

**Zákon č. 107/2006 Sb. ze dne 14.3.2006, o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 107/2006 Sb.), který nabyl účinnosti dne 31.3.2006, část první pozbývá platnosti dne 31.12.2010, přináší do bytového práva zásadní změny oproti dosavadní právní úpravě tak, jak tato byla součástí dosud platného občanského zákoníku, zejména po jeho zásadních úpravách zákonem č. 509/1991 Sb.**

**Zákon č. 107/2006 Sb. má dvě části: v části první, tedy v ustanoveních § 1 až § 4, se stanoví způsob výpočtu nájemného, v části druhé (§ 5 a 6) jsou uvedeny zásadní změny některých ustanovení občanského zákoníku.**

Pokud jde o výpočet a stanovení nájemného, zákon umožňuje pronajímateli jednostranně zvyšovat nájemné od 1.1.2007 za zákonem stanovených podmínek a ponechává Ministerstvu pro místní rozvoj významné kompetence při stanovení zásadních parametrů nezbytných pro výpočet nájemného v jednotlivých letech, uvádí postup a vzorec pro výpočet maximálního jednostranného zvýšení v procentech pro konkrétní byt a zmocňuje již zmíněné Ministerstvo pro místní rozvoj, aby každoročně vždy k 1. červenci vydalo ve Sbírce zákonů sdělení, které musí obsahovat údaje nutné pro výpočet možného zvýšení pro konkrétní byt. Takovým předpisem pro jednostranné zvýšení nájemného v roce 2007 bylo *Sdělení č. 333/2006 Sb.* o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt; pro zvýšení v roce 2008 je to pak *Sdělení č. 151/2007 Sb.*, o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt; a pro rok 2009 je to *Sdělení č. 214/2008 Sb.* ze dne 11.6.2008, o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle

počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.

Novela občanského zákoníku přináší zásadní změny, pokud jde o sjednávání podmínek nájemní smlouvy, právo pronajímatele požadovat, aby při uzavírání nové nájemní smlouvy nájemce složil prostředky k zajištění svých budoucích závazků, ukládá povinnost nájemci hlásit pronajímateli změny v počtu osob bydlících v bytě a některé další změny. Zásadně se pak mění zákonné podmínky výpovědi z nájmu bytu, o kterých je pojednáno dále.

Zákon č. 107/2006 Sb. se nevztahuje na byty pronajaté společníkům nebo zakladatelům právnické osoby, ale jen na takové, která byla založena za účelem, aby se stala vlastníkem domů s byty, na byty členů bytových družstev a na byty zvláštního určení.

12

<sup>12</sup> Odbor bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, červenec 2006, 2. aktualizace ze dne 1. července 2008 - **Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**  
**Část první - Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu**  
 Zákon, který nabyl účinnosti 31. března 2006, ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možné uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010.  
**Na jaké nájemné z bytu se zákon nevztahuje?** Je nutné mít na paměti, že jednostranné zvyšování nájemného se netýká všech nájemních bytů, ale pouze těch, u nichž se po ukončení čtyřletého reformního „přechodného období“ předpokládá využití smluvního přístupu. Zvyšování tedy nelze uplatnit u bytů:  
 a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,  
 b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,  
 c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,  
 (u výše uvedených bytů se uplatňuje tzv. věcně usměrňované nájemné)  
 d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,  
 e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993  
 (poskytnutí dotace do výstavby těchto bytů stát podmiňuje limitovaným „nákladovým“ nájemným, jehož maximální výše je stanovena jako podmínka pro poskytnutí dotace v jednotlivých dotačních titulech upravujících poskytování podpory).

Otázkou zůstává, na koho se tedy tento zákon vztahuje. Zákon se vztahuje na byty, resp. nájemce, u nichž je placen nájem, který byl naposledy stanoven právním předpisem, vyhl. č. 176/1993 Sb., v tehdy platném znění nebo některým z cenových výměrů Ministerstva financí. Lze shrnout, že nájemné podle zákona č. 107/2006 Sb. je zvyšováno tam, kde byt i dohodnuté nájemné bude nižší než nájemné, které postupně stanoví zákon.

S výpočtem a stanovením nájemného úzce souvisí hodnocení kvality bytů. Zákonem č. 107/2006 Sb. v podstatě došlo ke zrušení dříve platných kategorií, neboť zákon č. 107/2006 Sb. zavádí nový pojem, a to **byt se sníženou kvalitou**, což je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Za byty se sníženou kvalitou jsou považovány byty, které dosud, podle dříve platných, ale již zrušených právních předpisů, byly zařazovány do III. a IV. kategorie.

Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt a užívá ho výhradně nájemce bytu. Ústředním vytápěním je vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

#### Grafické shrnutí bytů „standardních“ a bytů se sníženou kvalitou

byt	má (úplné) základní příslušenství	má částečné základní příslušenství	má společné základní příslušenství	nemá základní příslušenství
má ústřední vytápění	„standard“	„standard“	„standard“	snížená kvalita
nemá ústřední vytápění	„standard“	snížená kvalita	snížená kvalita	snížená kvalita

Samotné první zvyšování nájemného nebylo jednoduché a činilo nemalé problémy. Zákon č. 107/2006 Sb. ve svém ustanovení § 3 odst. 2 uvádí: „pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007“ a ustanovení § 6

stanoví: „povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci“. Jako příklad můžeme uvést situaci, kdy pronajímatel doručil nájemci oznámení o zvýšení nájemného v lednu 2007, nájemce tedy měl za povinnost platit zvýšené nájemné až za měsíc května 2007 (po uplynutí tříměsíční lhůty).

V této souvislosti je velmi důležité upozornit na způsob doručení a text oznámení o zvýšení nájemného, bez kterého, jak je uvedeno v předchozím odstavci, nájemce není povinen platit pronajímateli zvýšené nájemné. Oznámení musí mít písemnou formu, nestačí tedy pouhé ústní sdělení nájemci. V oznámení se uvede zdůvodnění zvýšení nájemného, což lze splnit odkazem na příslušná ustanovení zákona č. 107/2006 Sb. a lhůtu, od které má být zvýšené nájemné placeno. Vzor oznámení je uveden v Příloze č. 3. Povinnost nájemce platit takovéto nájemné vzniká ode dne, které je uvedeno v oznámení, avšak nejdříve prvním dnem po uplynutí tříměsíční lhůty. Přednost má tedy uvedení lhůty pronajímatelem, je-li delší, než-li zákonem stanovená tříměsíční lhůta.

Proti oznámení o jednostranném zvýšení nájemného může nájemce podat žalobu o určení neplatnosti zvýšení nájemného, a to v tříměsíční lhůtě po doručení oznámení. V této žalobě může namítat především nepřiměřené a v zákoně nestanovené zvýšení nájemného. Důvodem žaloby by tedy neměla být chybně pronajímatelem stanovená lhůta k placení zvýšeného nájemného, neboť tuto lhůtu lze z textu zákona dovodit.

Závěrem k této problematice jednostranného zvyšování nájemného bych si dovolila sdělit následující. Jak vyplývá z předchozích odstavců, zákon č. 107/2006 Sb. není cenovým předpisem (na rozdíl od dříve platných předpisů Ministerstva financí), nereguluje nájemné jako maximální cenu, nestanoví její nepřekročitelnou hranici a nájemné zvýšené podle tohoto zákona nepodléhá cenové kontrole. Tzv. cílové nájemné, kterého má být podle zákona dosaženo do konce roku 2010, nelze v žádném případě považovat za nájemné "obvyklé", protože nájemné obvyklé (v ekonomickém i právním smyslu) může vzniknout pouze v rámci volného sjednávání cen na místním trhu. To znamená, že obě smluvní strany do konkrétní výše nájemného za konkrétní byt promítnou své konkrétní priority, rizika atd. Nájemné není parametrem konkrétního bytu (na rozdíl o d jeho objektivních technických

vlastností); smluvně sjednané nájemné je parametrem konkrétního subjektivního vztahu dvou konkrétních osob. Zákon č. 107/2006 Sb. proto neomezuje ani nelimituje nájemce a pronajímatele při sjednávání dohody o výši nájemného nebo její změny. **Zákon pouze umožňuje, aby pronajímatel mohl v průběhu několikaletého přechodného období, končícího prosincem 2010, dosáhnout takového nájemného, které bude alespoň do určité míry vycházet z reálných tržních cen nemovitostí.**

Na základě průběžného sledování vývoje v nájemním sektoru registruje Ministerstvo pro místní rozvoj rostoucí počet nájemních vztahů, kde ke změně dosud placeného nájemného dochází oboustrannou dohodou pronajímatele i nájemce. Nicméně, aplikace zákona č. 107/2006 Sb. se stále potenciálně týká několika set tisíc nájemních bytů.

Zákon č. 107/2006 Sb. přináší dále **změny v oblasti nájemní smlouvy** (hlava sedmá občanského zákoníku). Podstatnou změnu můžeme vidět v případě výpovědi nájmu bytu. Ke změnám ovšem dochází i v okruhu osob, na které přechází nájem po smrti nájemce nebo po jeho opuštění společné domácnosti, jakož i v případě zavedení nového **institutu složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem („kauce“)**. Právě tento institut uvedený v § 686a občanského zákoníku ustanovuje, aby měl pronajímatel možnost zajistit své případné pohledávky vůči nájemci bytu. Nájemce má povinnost, v případě, že to bude pronajímatel požadovat, složit na účet pronajímatele finanční prostředky, jejíž výše nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Tyto finanční prostředky („kauci“) může pronajímatel požadovat pouze u nových nájemních smluv, nikoliv u smluv, které byly uzavřeny před účinností novely č. 107/2006 Sb. Pronajímatel má poté povinnost uložit finanční prostředky na zvláštní účet, který je společný pro všechny nájemce (pronajímatel si tedy nemůže ponechat prostředky např. doma). Velmi zajímavá otázka nastává, kdo vlastně hradí náklady za vedení účtu u banky? Zákon o tomto mlčí. Zřejmě by měl tyto poplatky platit pronajímatel, který u peněžního ústavu finanční prostředky uložil, na druhou stranu nastává problém s postupným snižováním „kauce“ v důsledku placení poplatků právě z této nájemcem zaplacené „kauce“. Vzhledem k tomu, že pronajímatel čerpá z „kauce“ jen v případech zákonem stanovených (pohledávky přiznané vykonatelným

rozhodnutím soudu, pohledávky přiznané vykonatelným rozhodčím nálezem, pohledávky nájemcem co do důvodu a výše písemně uznané) a povinnost nájemce doplnit finanční prostředky (do jednoho měsíce) jsou jen po zákonném čerpání, domnívám se, že nájemce v tomto případě nemá povinnost „kauci“ do zákonné výše doplňovat.

V případě skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Budoucnost jistě ukáže, jakým způsobem budou nejen problémy splacením bankovních poplatků řešeny.

Zaměříme se ale nyní na výpověď nájmu bytu, které se novela dotkla dosti výrazně. V ustanovení § 710 odst. 2 občanského zákoníku bylo provedeno zpřesnění dosavadní úpravy výpovědní lhůty. Novou dikcí se stanoví, že *výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi*. Ostatní podmínky, spočívající zejména v tom, že výpověď musí být písemná, musí obsahovat lhůtu, ve které nájemní vztah skončí, a výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce, zůstaly v nezměněné podobě.

Stávající znění ustanovení § 711 občanského zákoníku upravující skončení nájemního vztahu výpovědí bylo rozděleno do nových ustanovení § 711 a § 711a. Pro výpověď nájmu bytu zůstává zachováno, že jej lze vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů, neboť nájem bytu je i nadále chráněn. Nová dikce § 711 občanského zákoníku však zavádí právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu v zákonem stanovených případech. Důvody k takové výpovědi spočívají výhradně v osobě nájemce. Jedná se zejména o hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu, např. neplacení nájemného. Dále do této skupiny patří i výpovědní důvod nedoplnění kauce do potřebné výše, nájem více bytů, neužívání nebo jen občasné užívání bytu bez vážných důvodů, neužívání bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení osobou zdravotně postiženou.



Výpověď pronajímatele musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pokud si nájemce nebude přebírat doporučenou poštu, je možné zaslat výpověď prostřednictvím soukromého doručovatele nebo osobním předáním před svědky. Pronajímatel ve výpovědi musí uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu (ta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce) a musí nájemce poučit o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. V případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat rovněž závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona (§ 712 odst. 5 občanského zákoníku) povinnost zajistit nájemci pouze přístřeší, má se za to, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci toto přístřeší (provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění bytového zařízení nájemce a ostatních věcí domácí a osobní potřeby). Současně lze z díkce dovodit, že ke splnění této povinnosti postačí, pokud pronajímatel ve výpovědi uvede, že k datu skončení nájmu, případně vyklizení bytu zajistí možnost uzavřít například ubytovací smlouvu ve smyslu § 754 občanského zákoníku. V případě, že pronajímatelova výpověď bude ve smyslu odstavce 3 § 711 občanského zákoníku neúplná, právní následky takové výpovědi nenastanou, neboť lze dovodit, že taková výpověď bude absolutně neplatná. To znamená, že v případě sporu o vyklizení bytu k této neplatnosti přihlédne soud bez dalšího. Vzor takovéto výpovědi pronajímatele je Přílohou č. 4.

Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvracení skutečností uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod.

Z odstavce 4 § 711 občanského zákoníku vyplývá, že má-li nájemce právo na **náhradní byt** nebo na **náhradní ubytování**, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění bytové náhrady. Je nutné dodat, že toto právo má nájemce pouze v případě výpovědi podle **písm. c)** (dva a více bytů) a **písm. d)** (neužívání bytu nájemcem), pokud soud využije moderačního práva (§ 712 odst. 5 věta druhá občanského zákoníku). Konkrétně se jedná o to, že *soud může na návrh nájemce rozhodnout, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt, jde-li o*

*rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d) občanského zákoníku.*

Judikatura k výpovědnímu důvodu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku (dva a více bytů) uvádí následující: Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.2.2005, sp.zn. 26 Cdo 909/2004, Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.5.2004, sp.zn. 26 Cdo 107/2004, Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.6.2004, sp.zn. 26 Cdo 761/2003: *Z dikce ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) (nyní § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku). Nelze dovozovat, že by výpovědní důvod byl uplatnitelný výlučně v situaci, kdy nájemce skutečně užívá dva byty k bydlení. Uvedené ustanovení je třeba vyložit a aplikovat tak, aby bylo dosaženo spravedlivého uspořádání vztahu pronajímatele a nájemce a mj. též eliminován stav, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného a svou vlastní nemovitost, v níž by bez obtíží mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné, resp. svůj další nájemní byt za těchto pro něho výhodných podmínek podnají má.*

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.12.2.2004, sp.zn. 26 Cdo 453/2004: *Vážnost neuzívání bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, nikoliv jen podle subjektivního stanoviska nájemce. Je věcí konkrétního případu, zda zněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale i oprávněné zájmy pronajímatele, zejména jeho zájem na řádném využití bytu.*

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v případě výpovědních důvodů § 711 odst. 1 písm. a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, a písm. b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3) stačí při ukončení nájmu výpovědí poskytnout pouze přístřeší (ne tedy náhradní byt nebo náhradní ubytování). Důvod je celkem pochopitelný, neboť vztahy těch nájemců, kteří nejsou schopni dodržovat povinnosti, s nimiž je nájem bytu svázán, by se měl řešit zcela jinými způsoby.

K výpovědnímu důvodu hrubého porušování povinností z nájmu bytu – neplacení nájemného se vztahuje řada judikátů, jako např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.9.2004, sp.zn. 26 Cdo 1460/2003, ve kterém je stanoveno následující: *Pro posouzení, zda výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d) (nyní § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku), je či není v rozporu s dobrými mravy, je právně významná rovněž okolnost, že žalovaný – ke dni rozhodnutí soudu o věci samé – nezaplatil žalobci dluh na poplatcích z prodlení. Při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy, přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinnosti zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d).*

Dalším takovýmto rozhodnutím je Rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 25.5.1994, sp.zn. 12 Co 208/1994: *Je-li prokázáno, že žalovaná nezaplatila nájemné od 10.9.1992 do 30.6.1993 a dlužila na nájemném částku 7.865,90 Kč, hrubě porušila své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a je splněna podmínka ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) (nyní § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku). Výpověď je po právu, i když žalovaná zaplatila dlužné nájemné celé během odvolacího řízení. Odvolací soud při tom vzal v úvahu, že žalovaná nezaplatila dlužné nájemné po velmi dlouhou dobu a nereagovala ani na upomínky žalobce a jeho výzvy k zaplacení dlužného nájemného. Vzhledem k zjištěným poměrům žalované (je rozvedená, žije sama s dvěma nezletilými malými dětmi), soud vázal své rozhodnutí na zajištění náhradního bytu.*

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.6.1999, sp.zn. 2259/1998, Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.4.2004, sp.zn. 26 Cdo 971/2003: *Pronajímatel nemusí ve výpovědi dané podle § 711 odst. 1 písm. d) (nyní § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku) pro neplacení nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce uvést konkrétní období, za něž nebylo nájemné zapláceno.*

Pokud se na chvíli zastavíme u pojmu „přístřeší“, může uvést následující: Přístřeší tedy není bytovou náhradou, neboť ustanovení § 712 občanského zákoníku upravuje jako bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. Jde tedy pouze o zařízení, které má umožnit vyklizení bytu. Vzhledem k obecné definici, uvedené výše, lze pod pojem přístřeší zahrnout rovněž pokoj v hotelu, ubytovně nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné

ubytování. Může jím být ale jakákoliv jiná místnost nebo prostor, který nebude ohrožovat bezpečnost ubytovaných osob.

Nejvyšší soud ČR v jednom ze svých rozhodnutí ze dne 17. 7. 1997 vyjádřil názor, že přístřeší je bytovou náhradou svého druhu. V odůvodnění výše zmíněného rozhodnutí konstatuje, že *ačkoliv jsou podle občanského zákoníku bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování, nelze zcela opominout ani přístřeší. I když přístřeší není v občanském zákoníku výslovně označené za bytovou náhradu, přesto tuto funkci v nezbytně nutné míře plní, neboť slouží, byť i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu k zajištění potřeby bydlení.*

Otázkou tedy je, jaký je kvalitativní rozdíl mezi náhradním ubytováním, coby bytovou náhradou kvalitativně vyššího druhu, a přístřeším jako „nižší formou bytové náhrady“. Tímto problémem se zabýval např. Krajský soud v Hradci Králové, který ve svém rozhodnutí sp.zn. 19 Co 690/97 vyslovil názor, že *i přístřeší, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného 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.*

Z výše uvedeného by pak plynulo, že jako přístřeší je nutné použít obdobné prostory jako v případě poskytnutí náhradního ubytování. Přitom přístřeší by měla být kvalitativně nižší forma bytové náhrady. Jediným možným kritériem snížení kvality bytové náhrady ve formě přístřeší oproti náhradnímu ubytování je časové omezení poskytnutí přístřeší. Bytová náhrada by totiž měla být zásadně poskytnuta na stejnou dobu na jakou byl sjednán původní nájem. Přístřeší by však mělo být poskytováno vždy na časově omezenou dobu, tak aby bylo možné vyklidit byt.

Pokud se pečlivě začteme do nových, resp. novelizovaných ustanovení paragrafů hlavy sedmé občanského zákoníku, zjistíme, že např. ve vztahu k výpovědi podle § 711 odst. 2 písm. e) (byt zvláštního určení, byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba) nejsou vůbec řešeny bytové náhrady. Pravděpodobně tomu je

proto, že se jedná o byty téměř vždy ve vlastnictví obcí a stavěných se státní podporou, proto se ponechává na uvážení obce zda a jakou bytovou náhradu poskytne. Domnívám se, že de lege ferenda by i v tomto případě mělo být právo na bytovou náhradu či přístřeší řešeno.

Další změnou občanského zákoníku přijatou novelou č. 107/2006 Sb. je možnost sjednání tzv. **exekuční doložky**. Jedná se o poměrně zásadní možnost ujednat v nájemní smlouvě přímou vykonatelnost, kdy je možné přistoupit k nařízení a provedení exekuce na základě veřejné listiny bez nutnosti předchozího soudního řízení. Doložka může být např. v tomto znění: „Svolení k vykonatelnosti – Povinný (nájemce) čestně prohlašuje, že tímto přímo svoluje k tomu, aby v případě nesplnění jeho peněžitého závazku vůči pronajímateli vyplývajícího z této nájemní smlouvy, byl na základě tohoto zápisu proti němu veden přímý výkon rozhodnutí soudem nebo aby na základě tohoto zápisu byla proti němu provedena exekuce soudním exekutorem. Toto ujednání postihuje veškerý jeho soukromý majetek a práva“.

Podle exekučního řádu a podle notářského řádu lze sepsat zápis o dohodě subjektů, jímž tyto subjekty svolí, aby byla podle tohoto zápisu nařízena a provedena exekuce, jestliže nesplní pohledávku nebo jiný nárok vyplývající ze závazkového vztahu. Tato úprava je použitelná i v případě nájmu bytu, pokud není k ukončení nájmu nutné přivolení soudu k výpovědi nájmu.

Výpověď nájmu s přivolením soudu. Ustanovení § 711a odst. 1 občanského zákoníku taxativně stanoví případy, kdy pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu. Jednotlivé důvody jsou uvedeny v kapitole s názvem Skončení nájmu bytu.

Povinnost vyklidit byt musí nájemce podle § 711a odst. 6 občanského zákoníku splnit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Tato úprava zůstala bez podstatné změny.

### Druhy bytových náhrad

Jak je uvedeno výše, bytovými náhradami jsou **náhradní byt a náhradní ubytování**. Nárok na bytovou náhradu vzniká obvykle za předpokladu předchozí existence práva nájmu bytu. Analogii připouští soudní praxe i v případě zániku práva bydlení vyplývajícího z vlastnického práva k nemovitosti a dále i v případě nutnosti vyklidit nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů po rozvodu manželství.

**Náhradní byt** je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Tomuto obecnému požadavku musí vyhovovat každý náhradní byt i v těch případech, kdy občanský zákoník pro jednotlivé výpovědní důvody obsahuje bližší náležitosti náhradního bytu a rovněž tam, kde občanský zákoník bližší vymezení náhradního bytu neobsahuje. Náhradní byt musí v některých případech splňovat speciálně stanovené požadavky. Nejvyšší formou bytové náhrady je rozhodně přiměřený byt. Je to byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen. Přiměřený náhradní byt je především bytem v téže obci či může být i v jiné městské části obce než je byt vyklizovaný. Přiměřený náhradní byt by měl odpovídat bytu vyklizovanému i co do jeho vybavení a velikosti. S přihlédnutím k místním podmínkám nelze trvat na absolutní srovnatelnosti avšak odlišnost náhradního bytu nesmí být v žádném případě podstatná. Dle soudní judikatury je bytem přiměřeným i takový náhradní byt, ve kterém je výše nájemného určena dle místních podmínek na trhu, a to i když ve vyklizovaném bytě byla výše nájemného původně regulovaná. Tento tržní nájem bych si dovolila vyzdvihnout, neboť i dle mé dosavadní praxe, v případě mimosoudního dojednávání s nájemníky, kdy se jednalo o vyklizení bytu, nebylo z jejich strany naprosto pochopeno, že právě možnost poskytnutí náhradního bytu za tržní nájemné je možné. Nájemníci vždy trvali na požadavku, „když máme byt za regulované nájemné, tak chceme i náhradní byt za regulované nájemné“. Spor musel poté vyřešit soud, který nám jako pronajímatelům dal za pravdu.

Ohledně přiměřenosti náhradního bytu můžeme nalézt poměrně bohatou judikaturu, ze které např. vyplývá, že pouhý rozdíl v celkové výměře podlahových ploch bytu vyklizovaného a bytu zajištěného nevyklučuje kvalifikovat byt jako byt splňující požadavky přiměřeného náhradního bytu. Důležité je, zda v uvedeném místě lze vůbec takový náhradní

byt zajistit. Obdobná situace nastává pokud je umístění bytu v jiné části obce, nejedná se vždy o nepřiměřenost bytu. Podobně je tomu v případě, kdy je vybavení zajištěného bytu více opotřebované. Neznamená to, že by bytová náhrada byla nepřiměřená.

Přiměřený náhradní byt musí být poskytnut v těch případech, kdy nájemní poměr skončil, protože pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence (§ 711a odst. 1 písm. a), nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat (§ 711a odst. 1 písm. b), je potřebné z důvodů veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. c), jde-li o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto prostor chce tento byt užívat (§ 711a odst. 1 písm. d). Náhradní byt je rovněž možné poskytnout u výpovědi nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c), písm. d) občanského zákoníku za podmínek uvedených výše. Právo na náhradní byt mají dále podle § 713 občanského zákoníku manžel, děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti nebo trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem služebního bytu ve společné domácnosti a užívají dále tento služební byt. To platí přiměřeně i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Soud může v odůvodněných případech rozhodnout, že stačí byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený popř. i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

Kromě přiměřeného náhradního bytu, připouští občanský zákoník, aby vyklizovanému nájemci byla zajištěna méně hodnotná bytová náhrada v podobě náhradního bytu o menší podlahové ploše. Soud z důvodů hodných zvláštního zřetele může na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemce má v případě výpovědi z výše uvedených důvodů právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt, nikoliv nižší kvality a méně vybavený. Tento náhradní byt může být navíc i mimo obec než je byt vyklizovaný.

Další formou bytové náhrady je **náhradní ubytování**. V jeho definici dochází ke změně proti původní úpravě. Úprava platná do 31.12.1994 rozuměla náhradním ubytováním i společné užívání bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoje ve svobodárně nebo ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele, nová úprava jím rozumí

byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

Náhradní ubytování může soud přiznat po rozvodu manželství rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit. Právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování má nájemce např. v případech, kdy zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, a to na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.

Na náhradní byt ani ubytování není právní nárok v těchto případech:

- 1) skončil-li nájem služebního bytu výpovědí, protože nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele,
- 2) skončil-li nájemní poměr proto, že nájemce hrubě porušuje dobré mravy v domě nebo hrubě porušuje povinnosti spojené s nájmem bytu,
- 3) skončil-li nájemní poměr výpovědí, protože nájemce má dva nebo více bytů a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt,
- 4) skončil-li nájem výpovědí, protože nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo ho užívá jen občas,
- 5) skončí-li nájem v bytě nebo domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Jedná se především o případy, kdy nájemní poměr skončil pro občanskoprávní delikt nájemce, tedy hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo hrubé porušování povinností spojených s nájmem bytu, jejichž společným znakem je zcela negativní postoj nájemce k právu. Zde přiznává občanský zákoník nárok pouze na přístřeší. Pokud však jde o neužívání nebo občasné užívání bytu může soud v odůvodněných případech přiznat i náhradní byt v jiné obci pokud se jedná o rodinu s dětmi.

### ***Kapitola 3: Přejedná nájmů bytu***

Tuto problematiku upravují ustanovení § 706 a násl. občanského zákoníku. Tato úprava má za cíl určitým způsobem ochránit určité osoby, které jsou v jistém definovaném vztahu k nájemci. Umožňuje jim, aby *ex lege* přešel nájem bytu po tomto nájemci. Přejedná nájmů



bytu není žádným pozůstatkem minulých let, ale naprosto samozřejmou součástí právní úpravy v oblasti bytového práva.

Novela č. 107/2006 Sb. přináší v této problematice značné změny. Zejména je jedná o ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku, které uvádí: „*Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt*“. Podstatná změna spočívá v tom, že se již podmínky přechodu nájmu nevztahují na vnuka nájemce. Přejednost nájmu na další osoby, včetně vnuka nájemce, je upraven v následujícím odstavci, podle kterého se nájemci (společnými nájemci) stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Je zapotřebí, aby základní podmínky přechodu nájmu, tedy soužití ve společné domácnosti a neexistence vlastního bytu, trvaly alespoň po dobu tří let. Přerušení této doby vede k zániku práva na přechod nájmu, i když došlo k jejich pozdějšímu obnovení. Podmínky uvedené v odstavci druhém se tedy vztahují i na vnuka nájemce s jedinou výjimkou. Podle věty druhé tohoto ustanovení může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Věta třetí téhož ustanovení zpřísňuje okolnosti, které neomezují nájemce, aby přizval k soužití ve společné domácnosti jiné osoby, než které jsou uvedeny v prvním odstavci § 706 občanského zákoníku, ale zpřísňuje podmínky, za kterých se mohou tyto jiné osoby stát nájemci bytu přechodem nájmu. Jde o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, a vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatele písemně dohodli – to neplatí, jde-li o vnuky nájemce. Jedná se o osoby, které se do společné domácnosti nastěhovaly až po 31.3.2006 (účinnost novely č. 107/2006 Sb.). Nájemců, kteří měli uzavřenou nájemní smlouvu před účinností novely, se toto ustanovení netýká, a u těchto podmínka přechodu nájmu pouze po udělení písemného souhlasu pronajímatele se společným soužitím není nutná. U vnuka nájemce písemný souhlas pronajímatele se soužitím nájemce ve společné domácnosti jako nezbytná podmínka k přechodu nájmu není zapotřebí.

**Souhlasu pronajímatele tedy není třeba k tomu, aby nájemce přizval do společné domácnosti ke společnému soužití kohokoliv.** Jde o obecné, žádným právním předpisem neomezené právo občana uspořádat si svůj život podle svých představ. **Souhlasu pronajímatele je zapotřebí pouze k tomu, aby spolužijící osoba v případě smrti nájemce nebo v případě jeho odchodu ze společné domácnosti, mohla doložit splnění ostatních podmínek nutných pro přechod nájmu.**

Spory o přechod nájmu bytu jsou jedním z nejčastějších soudních sporů v oblasti bytového práva, kdy se soudy musí často zabývat podmínkou vedení společné domácnosti, neexistencí vlastního bytu, u toho, kdo přechod nájmu bytu uplatňuje. Pokud jde o definici společné domácnosti uvedenou v ustanovení § 115 občanského zákoníku (společnou domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby), není pro účely sporů o přechod nájmu dostačující. K tomu např. v rozsudku ze dne 16.1.2001, sp.zn. 26 Cdo 1867/2000 Nejvyšší soud ČR vyslovil následující: *U osob uvedených v § 706 odst. 1 věta první obč.zák. se k přechodu nájmu 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.*

Složitěji je řešena otázka, zda je i u osob uvedených v § 706 odst. 1 občanského zákoníku (děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha) nezbytné, aby s nájemcem žili v okamžiku, kdy nastala okolnost rozhodná pro přechod nájmu ve společném bytě. Obecně je tato otázka řešena tak, že pokud se příslušník domácnosti zdržuje mimo předmětný byt z vážných důvodů – léčba, studijní či pracovní pobyt v zahraničí, apod.- je společná domácnost zachována. Jinak je tomu u osob uvedených v § 706 odst. 2 občanského zákoníku, je takováto benevolence vyloučena, neboť se zde vyžaduje podmínka péče o společnou domácnost, kterou mimo byt nelze patrně vykonávat.

Další podmínkou, kterou soud zkoumá je neexistence vlastního bydlení toho, kdo nárok na přechod nájmu bytu uplatňuje. Technické vymezení bytu ve svém rozhodnutí ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96 Nejvyšší soud ČR zpřesnil takto: *Mít vlastní byt ve smyslu § 706 odst. 1 obč.zák. znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoliv pouze přechodnému) bydlení. To znamená, že takovým titulem nedisponuje nejen ten, kdo má jen možnost bydlet v jiném bytě,*

ale i spoluvlastník domu, který má právní možnost v tomto domě užívat byt. Navíc podle tohoto rozhodnutí nebrání existenci vlastního bydlení ani ta skutečnost, že byt je situován v cizině.

Pokud někdo získal právo doživotního bydlení, nemůže uplatňovat právo na přechod nájmu k jinému bytu, neboť nesplňuje podmínku neexistence vlastního bytu.

Přechod nájmu bytu neplatí pro byty služební, byty zvláštního určení, byty v domech zvláštního určení a také pro byty ve společném nájmu ať již manželů nebo i jiných osob. Zemře-li nájemce bytu, který je ve společném nájmu manželů, pokračuje v nájmu pozůstalý manžel. Pokud byl byt ve společném nájmu jiných osob než manželů, pokračují v nájmu tyto jiné osoby.

Jsou-li splněny podmínky přechodu nájmu, nastává přechod nájmu ze zákona, není třeba žádného právního úkonu ze strany osob, na které nájem přešel a není třeba ani žádné dohody či souhlasu pronajímatele. Pokud ovšem pronajímatel s přechodem nájmu nesouhlasí, musí žalovat na vyklizení bytu. V tomto řízení je důkazní břemeno na tom, kdo právo na přechod nájmu tvrdí. Pokud tato osoba důkazní břemeno neunes, neprokáže existenci zákonných požadavků na přechod nájmu, ve sporu neuspěje.

I přesto, že po přechodu nájmu bytu není zapotřebí uzavření nové nájemní smlouvy, a to podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2003, sp.zn. Cdo 619/2002, neboť osoba, na kterou přešlo právo nájmu bytu, vstupuje na místo stávajícího nájemce do existujícího nájemního vztahu přímo ze zákona, často v praxi vyvstává problém, kdy pronajímatel odmítá nájemci novou nájemní smlouvu vystavit (nájemní smlouvu na jméno nového nájemce) a s tím vzniká řada problémů, které mají za následek nepříznivé právní důsledky. Například se jedná o situaci, kdy nájemci bez nájemní smlouvy je odepřeno právo na přihlášení se k trvalému pobytu, právo na sociální dávky, apod. V těchto případech je třeba žalovat u soudu na určení, že osoba, již se toto týká, je nájemcem předmětného bytu.

Osoby, na které přechází nájem bytu, nemají mezi sebou stanovené pořadí, nájem k bytu přechází při splnění zákonných podmínek na všechny. Vznikne jim tedy společný nájem bytu. Dále je důležité upozornit, že k přechodu nájmu může dojít i na osoby nezletilé.

Odlišná situace je v případě družstevních bytů. Společný nájem k bytu může vzniknout pouze mezi manžely, a tak se nájemcem bytu stává pozůstalý manžel. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 707 odst. 2 uvádí „*Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédně soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců*“. Pokud tedy neexistuje pozůstalý manžel, nájem bytu získávají osoby, které dědí (komu připadl družstevní podíl), nikoliv tedy osoby, které žili s nájemcem ve společné domácnosti.

V neposlední řadě je důležité připomenout zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, kdy byl do textu občanského zákoníku vložen nový § 705a, podle kterého osoba, která uzavřela s nájemcem bytu registrované partnerství, má právo po dobu trvání tohoto partnerství byt nájemce užívat, nestane se však společným nájemcem bytu. Registrovaný partner je ovšem v občanském zákoníku uveden jako zvýhodněná osoba, na kterou přechází nájem bytu po smrti nájemce nebo poté, co nájemce opustil společnou domácnost.

#### ***Kapitola 4: Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu***

Občanský zákoník ve svých ustanoveních § 687 a násl. uvádí práva a povinnosti z nájmu bytu jak pronajímatele, tak i druhé strany, tedy nájemce bytu.

Základní povinnost pronajímatele je uvedena již v úvodním ustanovení „Práva a povinnosti z nájmu bytu“. Touto povinností je skutečnost, že pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

V nájemní smlouvě lze ovšem dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

Základní právo nájemce bytu vyplývá z ustanovení § 688 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, právo užívat byt a dále i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Všechna tato práva jsou soudně vynutitelná. Společné prostory domu nejsou definovány, ale lze za ně považovat například vchody, balkóny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, půdní, sklepní prostory a další místnosti v domě nebo i mimo dům, které nejsou určeny k výlučnému užívání jedním nájemníkem nebo omezenou skupinou nájemníků. Zařízení domu jsou například rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektriny, výtahy, hromosvody, podobně.

Nájemci je uložena povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a zároveň řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Při výkonu svých práv jsou však nájemci povinni dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je tedy povinen brát při výkonu svých práv ohled na ostatní nájemníky a to tak, aby byl zajištěn soulad se základní zásadou, která je vyjádřena v ustanovení § 3 občanského zákoníku, a podle které 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.

Nájemce je dále povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud by takto nájemce neučinil ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností.

Podle obecného ustanovení § 665 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Toto ustanovení se samozřejmě uplatní i při nájmu bytu, kdy nájemce má povinnost zpřístupnit pronajímateli byt za účelem kontroly.

Nájemce bytu má oznamovací povinnost vztahující se k potřebám oprav v bytě, kdy je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést

pronajímatel a je také povinen umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel musí nájemci oznámit termín, kdy k provedení oprav dojde, aby nájemce mohl byt zpřístupnit. Nájemce má tedy právo na to, aby pronajímatel odstranil závady bránící řádnému užívání bytu.

V této souvislosti je důležité zmínit co jsou to vlastně tzv. drobné opravy a náklady na běžnou údržbu bytu, které mnohdy v praxi způsobují nemalé problémy. Platí zásada, že u nájemních bytů (nikoli družstevních bytů) hradí tzv. drobné opravy a náklady na běžnou údržbu bytu nájemce – tato skutečnost vyplývá z ustanovení § 687 odst. 3 občanského zákoníku, jakož i z vládního nařízení č. 258/1995 Sb. To ovšem nebrání tomu, aby se pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě dohodli na jiném řešení této problematiky.

**Výše uvedené vládní nařízení definuje pojem drobné opravy bytu, které si hradí výlučně nájemce. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt; opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií; výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně el. zámků; výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt; opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku; opravy měřičů tepla a teplé vody.

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

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

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč.

Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Patří sem zejména: pravidelné prohlídky a čištění předmětů již uvedených předmětů (plynospotřebičů apod.); malování včetně opravy omítek; tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Ostatní závady a opravy v bytě hradí a zajišťuje vždy pronajímatel.

Nájemce má tedy právo na to, jak vyplývá z výše uvedeného, aby pronajímatel odstranil závady bránící řádnému užívání bytu. Tohoto se může nájemce domáhat u soudu podáním žaloby na plnění. Pokud pronajímatel svou udržovací povinnost nesplní, je nájemce oprávněn postupovat také podle § 691 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu (nejlépe okamžitě). Právo zanikne, jestliže není uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Nájemce je dále povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Je povinen umožnit přístup i k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Nájemci ukládá občanský zákoník také povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Pokud to neučiní má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Z dikce ustanovení je zřejmé, že tato povinnost se nevztahuje na závady,

které způsobí osoby, které sice jsou v určitém vztahu k nájemci, ale v domě nebydlí a závadu v domě způsobili při návštěvě nájemce.

Občanský zákoník zakazuje nájemci, aby prováděl v bytě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele. Učiní-li tak, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě, pokud je pronajímatel provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy. Pokud chce pronajímatel v bytě provádět jiné stavební úpravy nebo jiné podstatné změny, může tak učinit pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas však nájemce může odeprít pouze z vážných důvodů.

### ***Kapitola 5: Zánik nájmu bytu***

Právní úprava zániku nájmu bytu je v občanském zákoníku dosti rozsáhlá, ze které je možno stále vidět vysokou právní ochranu nájemců. Nejobsáhleji je jistě upravena oblast výpovědi nájmu bytu, kdy nově občanský zákoník zavádí možnost pronajímateli vypovědět nájem bez přivolení soudu, v ostatních případech s přivolením soudu. O jednotlivých výpovědních důvodech, jakožto jedním ze způsobů zániku nájmu bytu, je pojednáno v předchozí části této práce.

Způsoby zniku závazků jsou obecně upraveny zejména v ustanoveních § 559 a násl. občanského zákoníku. Pro zánik nájmu bytu se zmíněná ustanovení uplatní pouze pokud, pokud občanský zákoník nestanoví jinak v rámci speciálních ustanovení upravujících práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu. S ohledem na tuto skutečnost a na speciální úpravu části osmé, hlavy sedmé, oddílu čtvrtého občanského zákoníku lze rozlišit následující způsoby zániku nájmu bytu:

- a) zánik nájmu bytu dohodou účastníků závazku (§ 710 odst. 1 občanského zákoníku)
- b) zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění (§ 680 odst. 1 občanského zákoníku)
- c) zánik nájmu bytu uplynutím doby (§ 710 odst. 3 občanského zákoníku)
- d) zánik nájmu bytu smrtí nájemce nebo pronajímatele (§ 579 občanského zákoníku)



- e) zánik nájmu bytu splynutím (§ 584 občanského zákoníku)
- f) zánik nájmu bytu narovnáním (§ 585 občanského zákoníku)
- g) zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy (§ 48, § 679 občanského zákoníku)
- h) zánik nájmu bytu zánikem členství nájemce v bytovém družstvu (§ 714 občanského zákoníku)
- i) zánik nájmu bytu skončením výkonu práce pro pronajímatele (§ 710 odst. 5 občanského zákoníku)
- j) zánik nájmu bytu výpovědí (§ 710, § 711, § 711a občanského zákoníku)

#### **Zánik nájmu bytu dohodou účastníků závazku**

Dohoda účastníků tkající se zániku nájemního vztahu může mít dvojitý charakter. Účastníci nájemního vztahu se mohou dohodnout na zániku nájmu bytu, aniž by nahradili zaniklý závazek jakýmkoliv novým závazkem (tzv. disoluce). Tímto způsobem zanikají všechna vzájemná práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Strany nájemního poměru mohou v souvislosti se zánikem původního závazku sjednat závazek nový, jímž původní závazek, závazek zanikající, nahradí. V tomto případě se jedná o privativní novaci. Co se týká samotné formy dohody, je nutná písemná forma, projevy účastníků ovšem nemusí být obsaženy na téže listině.<sup>13</sup> Vzhledem k této skutečnosti není možné dohodu o zániku nájmu bytu platně uzavřít ani ústně ani konkludentně. V této souvislosti je důležité upozornit, že zánik nájmu nezpůsobí ani faktické uvolnění bytu nájemcem, byť se domnívám, že by právě tento důvod (vyklizení bytu nájemcem a jeho nezájem o užívání bytu) měl být v občanském zákoníku zakotven. Pronajímatel tak není oprávněn na předmětný byt uzavřít novou nájemní smlouvu s dalším nájemcem a nájemce je nadále povinen platit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, i přesto, že v bytě fyzicky a fakticky nebydlí. Uvedenou situaci může pronajímatel řešit formou výpovědi podané z důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku. I přesto, že výpověď pronajímatele v tomto případě může být bez přivolení soudu, nájemci musí být výpověď doručena a nájemce má dále možnost (na kterou musí být pronajímatelem

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.2003, sp.zn. 26 Cdo 2094/2003

upozorněn) do 60 dnů podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, čímž se tedy ukončení nájemního vztahu značně prodlužuje a jistě i v mnohých případech prodražuje.

Vedle prosté písemné dohody účastníků nájemního vztahu o zániku nájmu, mohou strany uzavřít dohodu v rámci soudního řízení ve formě soudního smíru dle ustanovení § 67 a násl. či § 99 občanského soudního řádu. Tento smír má hmotněprávní účinky shodné s účinky prosté dohody účastníků a dále pak účinky procesněprávní, tedy účinky pravomocného a vykonatelného soudního rozhodnutí (povinnosti vyplývající z této dohody jsou vykonatelné okamžikem uplynutí lhůty pro jejich splnění a v případě jejich nesplnění se může oprávněná strana obrátit přímo na exekuční soud, aniž by musela absolvovat další nalézací řízení). Obdobné účinky jako dohoda uzavřená formou soudního smíru má rovněž dohoda, kterou účastníci uzavřeli formou notářského zápisu. Předpokladem je, že jsou v tomto notářském zápisu vyznačeny osoba oprávněná a povinná, právní důvod, předmět, doba plnění závazku a svolení povinné osoby k vykonatelnosti předmětného notářského zápisu. V takovém případě je notářský zápis přímo vykonatelný.<sup>14</sup> Vzor takovéto dohody a notářského zápisu s přímou vykonatelností je Přílohou č. 5.

### **Zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění**

Podle obecného ustanovení § 575 občanského zákoníku zaniká povinnost plnit tehdy, stane-li se plnění nemožným. Z hlediska nájemní smlouvy se způsob zániku nájmu bytu bude vztahovat prakticky pouze na pronajímatele, a to konkrétně, když pronajímatel není schopen poskytnout nájemci byt, který je předmětem nájemní smlouvy. Nejčastěji půjde o případ zničení nemovitosti, ve které se byt nachází.

### **Zánik nájmu bytu uplynutím doby**

Podle ustanovení § 578 občanského zákoníku zanikají práva a povinnosti uplynutím doby, na kterou byly omezeny. Na zánik nájmu se užije ustanovení speciální. Jak sám občanský zákoník ve svém § 710 odst. 1 uvádí, že nájem bytu zaniká písemnou dohodou či písemnou výpovědí, pak ve svém odstavci třetím téhož ustanovení uvádí, že pokud byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, zaniká také uplynutím doby. Pro tento výklad je

<sup>14</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, C. H. Beck, 2005, str. 3

důležité zdůraznit právě slovo také, které naznačuje, že smlouvy uzavřené na dobu určitou mohou vedle zániku uplynutím doby zaniknout rovněž dohodou či výpovědí.

Nedojde-li k předchozí výpovědi či nezankne-li nájemní smlouva na dobu určitou jiným způsobem před uplynutím stanovené doby, zaniká dnem, který si smluvní strany pro její zánik stanovily. I zde však mohou nastat problémy. Není-li do trvání smlouvy stanovena dostatečně určitým způsobem, může být ujednání stran považováno za neplatné a nájemní smlouva považována za smlouvu na dobu neurčitou. V tomto smyslu rozhodl například Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 27.12.2002, sp.zn. 28 Cdo 628/2002 v případě, kdy nájemce a pronajímatel vážali dobu platnosti a účinnosti nájemní smlouvy na dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, který byl sjednán na dobu neurčitou. Když se pak po skončení pracovního poměru domáhal pronajímatel vyklizení bytu, nebylo mu vyhověno právě s odkazem na původní nejistotu ohledně doby, kdy k zániku pracovního poměru dojde, a tudíž i ohledně okamžiku zániku samotné nájemní smlouvy. Na druhé straně však Nejvyšší soud ČR zároveň připustil možnost sjednat dobu trvání nájemní smlouvy nejen podle dnů, měsíců či let, ale například i vymezením účelu, za nímž je nájemní smlouva uzavírána, nicméně vždy způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o určitosti takové dohody, tj. o tom, kdy událost, v důsledku které nájem bytu zanikne, nastane.<sup>15</sup>

### **Zánik nájmu bytu smrtí nájemce nebo pronajímatele**

Smrt nájemce nemusí být sama o sobě skutečností znamenající zánik nájmu bytu, neboť nájem bytu zaniká v důsledku smrti nájemce pouze tehdy, pokud nejsou splněny zákonné podmínky pro přechod nájmu bytu podle ustanovení § 706 a násl. občanského zákoníku. Již ve starší judikatuře bylo v mnohých rozhodnutích stanoveno, že smrtí uživatele bytu zaniká právo osobního užívání bytu jenom tehdy, když nepředchází na jiné osoby. Toto stanovisko, byť jinak řečeno platí dodnes.

<sup>15</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, C. H. Beck, 2005, str. 7

Ohledně zániku nájmu bytu smrtí pronajímatele lze uvést, že v podstatě k tomuto zániku nedochází, neboť smrtí pronajímatele vstupuje nabyvatel do právního postavení zemřelého pronajímatele, a to podle § 680 odst. 2 občanského zákoníku. Totéž platí ohledně převodu vlastnického práva k nemovitosti, ve které se byt nachází či k bytové jednotce, pokud pronajímatel nemovitost prodá třetí osobě.

#### **Zánik nájmu bytu splnutím**

Podle obecného ustanovení § 584 občanského zákoníku zaniká právo i povinnost tehdy, splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě. Pro zánik nájmu bytu není rozhodné, z jakého důvodu ke splnutí došlo. Mezi nejčastější důvody patří splnutí z důvodu převodu či přechodu vlastnického práva k bytu či k domu, ve kterém se byt nachází, s pronajímatele na nájemce.

#### **Zánik nájmu bytu narovnáním**

Narovnání upravené v § 585 a násl. občanského zákoníku jistě nebude v praxi častým způsobem zániku nájmu bytu. Nicméně je na místě jej uvést.

Prakticky si lze zánik bytu narovnáním přestavit například v případě spornosti přechodu nájmu bytu. Zemře-li nájemce či opustí-li společnou domácnost, může nastat vzhledem k okolnostem ohledně přechodu nájmu bytu mezi pronajímatelem a právními nástupci nájemce pochybnost. Pak lze tuto situaci řešit dohodou o narovnání, kterou původní nájem, za předpokladu, že nezankl již smrtí nájemce, zanikne. V důsledku dohody o narovnání zanikne původní závazek, přičemž je současně nahrazen závazkem novým. V závislosti na obsahu dohody o narovnání tak může vzniknout mezi pronajímatelem a osobami uplatňujícími práva z přechodu nájmu nový nájemní vztah (pak by ovšem dohoda o narovnání musela obsahovat všechny náležitosti požadované občanským zákoníkem pro nájemní smlouvu) či se tyto mohou formou narovnání dohodnout na tom, že k přechodu nájmu bytu nedochází. Vzhledem k požadavku písemnosti nájemní smlouvy musí mít i dohoda o narovnání týkající se práv vyplývajících z nájemní smlouvy v souladu s § 585 odst. 2 občanského zákoníku písemnou formu.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, C. H. Beck, 2005, str. 73

### **Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy**

Tento způsob zániku nájmu bytu je možný jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele. Jeden ze způsobů odstoupení upravuje ustanovení § 49 občanského zákoníku, pokud došlo k uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. O stav tísně může jít v případě, kdy se nájemce dostane do tíživé životní situace tím, že ztratí bydlení. V tomto případě může pronajímatel využít situace a po nájemci např. požadovat neúnosné nájemné, které by jinak nepožadoval.

Další ze způsobů odstoupení od nájemní smlouvy upravuje § 679 občanského zákoníku, podle kterého může nájemce od smlouvy odstoupit, byl-li byt předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení nebo se nezpůsobilým k bydlení stane v průběhu nájemního vztahu, či se byt stane neupotřebitelným, či dojde k odnětí takové části bytu, která způsobí zmaření účelu smlouvy. Je samozřejmé, že nájemce může od smlouvy odstoupit pouze v tom případě, že nezavinil nezpůsobilost bytu porušením svých povinností. Nájemce má také další možnost odstoupení, a to v případě, kdy byt je ze zdravotního hlediska závadný, i přesto, kdy nájemce o této skutečnosti věděl již při uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel může od nájemní smlouvy odstoupit v případě, kdy nájemce užívá přes písemnou výstrahu pronajímatele byt nebo trpí jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Ohledně termínu „škoda“ či „značná škoda“ bude patrně třeba rozhodnutí příslušného soudu, který posoudí dané termíny pro konkrétní případ.

### **Zánik nájmu bytu zánikem členství nájemce v bytovém družstvu**

Zvláštní způsob zániku nájmu bytu upravuje občanský zákoník v § 714 ve vztahu k družstevním bytům. Z povahy věci nelze vztáhnout daný důvod zániku nájmu bytu na kterýkoliv jiný typ bytu.

Ustanovení § 714 občanského zákoníku zní: *„Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Vracení*

*členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva."*

Úpravu zániku členství v bytovém družstvu nalezneme v obchodním zákoníku v § 231 a ve stanovách konkrétního bytového družstva. Podle obchodního zákoníku zaniká členství v bytovém družstvu dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva.

At' již však zanikne členství nájemce bytu v bytovém družstvu a tedy i jeho nájem bytu z jakéhokoliv důvodu, není, jak je již uvedeno v předchozích odstavcích, v souladu s § 714 občanského zákoníku povinen se z bytu vystěhovat, pokud mu není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

#### **Zánik nájmu bytu skončením výkonu práce pro pronajímatele**

Podle ustanovení § 685 odst. 1 občanského zákoníku lze nájemní smlouvu sjednat na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tím byla vyjádřena skutečnost, že nájemní vztah skončí vždy se skončením pracovního poměru. V důsledku této změny byly do ustanovení § 710 nově včleněny odstavce 4, 5 a 6 řešící zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem v případě, že nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele. Tyto případy zákon člení do dvou skupin podle důvodů skončení pracovního poměru. V první skupině jde o případy, kdy nájemce přestane bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. V tomto případě nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo ukončeno vykonávání prací. Do druhé skupiny se řadí případy, kdy nájemce skončil vykonávání práce pro pronajímatele, ale měl k tomu vážný důvod. Za takový vážný důvod se považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. Podle ustanovení § 710 odst. 5 občanského zákoníku se nájem bytu za těchto

okolností změni na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k ukončení práce.

### **Zánik nájmu bytu výpovědí**

Pravděpodobně nejšířěji je upravena možnost zániku nájmu bytu výpovědí a s tím souvisejících bytových náhrad.

V této kapitole jsou pouze vyjmenované jednotlivé důvody výpovědi z nájmu bytu. Podrobnější úprava je rozvedena v kapitole nazvané „Změny v bytovém právu po 1.1.2007“, neboť právě ustanovení o výpovědi se novela č. 107/2006 Sb. dotkla poměrně zásadně.

Ustanovení § 711 odst. 2 stanoví, kdy pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Naproti tomu ustanovení § 711a odst. 1 stanoví, kdy pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

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

## 4. BYTOVÁ SITUACE V ČR

### *Kapitola 1: Stručné shrnutí bytové situace*

Úroveň bydlení byla a je jedním z hlavních měřítek životního standardu obyvatelstva. Pokud bychom se měli zaměřit na problematiku bytové situace od vzniku Československé republiky v roce 1918, pak bychom vývoj mohli charakterizovat následovně: V období mezi oběma světovými válkami došlo k rozvoji bytové výstavby, a to zejména tzv. činžovních domů a vilek, které, pokud se zachovaly, zdobí naše území dodnes. Rozvoj výstavby domů byl umožněn také tím, že v domech mohli být nejen nájemníci jako obyvatelé, ale i živnostníci, kteří jednotlivé domy, případně jejich místnosti používali k podnikatelským účelům a provozovali zde svoji živnost, ze které následně měli zisk. Samozřejmě, ne všechny vrstvy obyvatelstva mohly žít v těchto vilkách, proto bohužel existovaly různé kolonie, ve kterých bydlely nízko příjmové rodiny. K obnově bytového fondu došlo po 2. sv. válce, která drasticky zasáhla i do této oblasti. Postupně se tak začala rozvíjet bytová výstavba, na které se začal větší měrou podílet stát, jehož zásahy, v kladném slova smyslu, byly nejintenzivnější v 70.



letech 20 století, kdy byly velkou měrou podporovány rodiny s dětmi. Existovala zde tedy státní bytová výstavba, družstevní bytová výstavba, a rovněž došlo k podpoře výstavby rodinných domů. V 70. letech se ročně stavělo až 30tis. bytů převážně pro nově vznikající rodiny.

Po roce 1989 došlo k rozsáhlé transformaci bytového fondu, která se dotýkala zejména bytových domů ve vlastnictví státu a též bytových družstev. Až do roku 1990 byla významná část bytového fondu ve vlastnictví státu a tento státní bytový fond byl spravován rozpočtovými organizacemi nebo samosprávnými hospodářskými organizacemi. Přibližně 21% bytového fondu bylo ve vlastnictví bytových družstev, která zajišťovala výstavbu, ale i správu a obnovu bytového fondu. Družstevní bytová výstavba a z části o opravy družstevního bytového fondu byly podporovány státem.

V důsledku rozsáhlých majetkových změn došlo také ke značným změnám na úseku bytového fondu, a to i u bytů bývalých SBD a LBD, která se postupně soustředí zejména na správu bytového fondu, a to nejen vlastního, ale i ve vlastnictví jiných subjektů. Bytová výstavba v bytových družstvech se prakticky zastavila.

V druhé polovině 90. let došlo ve velké míře k prodeji bytového fondu měst a obcí bytovým družstvům založeným stávajícími nájemci bytu. Takto vzniklo v ČR více než 30 tis. nových bytových družstev nebo společenství vlastníků jednotek, často bohužel s minimálními zkušenostmi členů v představenstvech či výborech. V ČR vznikala bytová družstva především z potřeby zajistit levné nájemní bydlení pro střední a nižší příjmové skupiny obyvatelstva již na sklonku minulého století.

Celé období po roce 1989 až po současnost je charakterizováno důrazem na trh, v důsledku čehož se bydlení stalo ryze soukromou záležitostí každého občana, z čehož můžeme vyvodit další závěr, a to ten, že vlastní bydlení již začalo převládat nad nájemním sektorem, což je způsobeno relativní dostupností financování vlastního bydlení, kdy banky nabízejí svým klientům možnost výběru z několika produktů, které jim zajistí dostupnost vlastního bydlení. Jedním z těchto produktů, které bankovní ústavy nabízí jsou dobře známé a klientelou vyhledávané hypoteční úvěry, které v současné době bankovní ústavy poskytují úvěr na celých 100 % odhadní ceny bytu. Další možností jsou státem podporovaná stavební

spoření, která jsou, v začátcích pořizování vlastního bydlení, pro mnohé občany základním kamenem v získání vysněné nemovitosti.

## ***Kapitola 2: Pozitiva a negativa vlastnictví a nájmu bytu***

Každá z možností, ať již se jedná o vlastnictví bytu či o nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem má svá pozitiva a negativa.

Kdo bydlí v nájemním bytě, platí vlastníkově za to, že může používat jeho majetek, že může bydlet v bytě, který není jeho, a ani tomu tak nikdy nebude, pokud se strany nedohodnou jinak (což v drtivé většině případů nenastává). Jedná se tedy o vztah, kde pravidla určuje zejména pronajímatel a nájemce se prvotním podmínkám musí přizpůsobit, pokud má o konkrétní byt zájem. Pokud nájemce vstoupí do nájemního vztahu s pronajímatelem, poté jsou již jeho práva dostatečně českým právním řádem chráněna.

Nutno připomenout, že nájmy jsou státem nebo obcemi stále usměrňované, a tím zvýhodňované. Pak ještě existují nájmy, které se označují jako tržní. V tomto případě vlastník, ať jím je fyzická či právnická osoba pronajme byt a inkasuje nájemné. Jeho výše se řídí tržními pravidly, tedy nabídkou a poptávkou. Ceny jednotlivých nabídek se samozřejmě liší podle dané lokality a prestižnosti místa, kde se byt nachází. Otázkou zůstává, zda za byt v hodnotě 2 mil. Kč platit měsíčně 10.000 Kč (samozřejmě s přihlédnutím k lokalitě) nebo si byt v takovéto ceně (případně o něco vyšší) koupit a splácet měsíčně zhruba stejnou částku na hypotéce. Odpověď se zdá být zcela jednoznačná. Vzáít si u některé z bank hypoteční úvěr, měsíčně splácet a byt mít v osobním vlastnictví. K této variantě se přikláním já osobně, nicméně nemůžeme odmyslet i případy, kdy např. z pracovních důvodů je potřeba na nějakou dobu pobývat v jiném městě (kdy dojíždění není např. z časových důvodů možné) a právě pro tento případ je řešením dočasný pronájem bytu. Nájem je tedy v porovnání s pořízením vlastní nemovitosti operativnější. Můžeme lépe změnit svoje životní plány a jet do zahraničí, změnit práci, přestěhovat se na druhý konec republiky, odstěhovat se k někomu jinému a tak podobně. V případě vlastního bytu je tato změna složitější, protože jsme vázáni na jedno místo. Z tohoto důvodu je nájem bytu

oblíben u mladých lidí, kteří studují nebo studovali a teprve nedávno začali pracovat. V žádném případě není vhodné a nedalo by se nikomu doporučit (z pohledu nájemce), aby celý život žil v nájemním bytě s tržním nájmem.

Výše nájmu určitě výrazně závisí na pořizovací ceně nemovitosti. Nájem v nemovitosti za 3 mil. Kč jistě bude vyšší než v nemovitosti za 1 mil. Kč. Protože ceny nemovitostí dlouhodobě rostou, dá se očekávat i nárůst cen nájemného. S ohledem na vývoj cen nájemného se dá očekávat, že nejenže nikdy placení nájmu neskončí, ale nikdy neskončí ani jeho růst. Budeme tak platit stále více a více. Bude se zvyšovat měsíční zátěž nájemníka i ve vysokém věku, tedy i v důchodu. Právě na konci produktivního věku se dá očekávat výrazný pokles příjmu. Tím nepříjemnější bude placení nájemného. Výraznou výhodou vlastní nemovitosti, oproti nájmu bytu je, že při koupi vlastního bytu nebudou splátky úvěrů narůstat. Budou více méně stále stejně vysoké. Navíc se úvěry jednoho dne splatí a dále nebudou existovat již žádné další závazky. Pro názornost si uveďme určitý model financování vlastního bydlení. Pokud si u bankovního ústavu vezmeme hypoteční úvěr ve výši 1,5 mil. Kč na 20 let se sazbou 6 % p.a., měsíční splátka by byla 10.700 Kč měsíčně. To je srovnatelné s výší nájemného v prvních letech. Nájemné bude pravděpodobně dále růst, kdežto splátka úvěru bude stále stejně vysoká. Navíc u této splátky není počítáno s jakýmkoli státními podporami. Při jejich započítání její výše ještě dále klesne. Splátka úvěru je srovnatelná s nájmem stejného bytu. Růst cen nájemného zapříčiní, že nájem bude po 20 letech výrazně vyšší než splátka úvěru. Navíc v této době by došlo ke splacení úvěru a splátka by nadále byla nulová. Nájem bychom museli platit pořád. Zde je důležité upozornit na jeden velký omyl. Jsou mezi námi tací, kteří si ještě stále myslí, že na vlastní bydlení v objemu 1,5 až 2 mil. Kč nemají, zatímco na nájem třeba i 10.000 Kč měsíčně dosáhnou. Částka 10.000 Kč měsíčně je pro ně přijatelnější než částka 1,5 mil. Kč. Nevědí, že měsíční částky (nájem a splátka úvěru) jsou srovnatelné.

Jako argument proti úvěrům se často používají obavy z přijetí závazku. V případě hypotečního úvěru je nemovitost zastavena ve prospěch hypoteční banky a v případě, že klient není schopen hradit svoje závazky, je možné ji prodat. Klient tak ručí bance vlastní „střechou nad hlavou“. V případě nájmu není situace jiná. V případě, že nejsme schopni

platit nájemné, také přijdeme o bydlení. Z hlediska povinností je vlastní bydlení (pokud platíme úvěr) a nájem bytu stejně zavazující – musíme platit, jinak nebydlíme.

Pokud odhlédneme od financování nemovitosti, jednou z nejvyšších výhod vlastního bydlení je, že s bytem v osobním vlastnictví můžeme zcela volně nakládat – prodat, pronajmout, zatížit zástavním právem, zřídit věcné břemeno, apod.

Pokud se rozhodneme pro koupi vlastní nemovitosti, což lze s ohledem na shora uvedené doporučit, je otázkou, zda si pořídit byt v novostavbě či pořídit byt starší, resp. starý. Pro novostavbu můžeme uvést tato pozitiva a negativa:

- + žádné skryté závady (teoreticky)
- + vysoký komfort - možnost výběru vybavení
- + upravené okolí
- + pohodlnější vyřízení hypotéky
- relativně vysoká cena bytu
- nutnost koupit před dostavěním
- v první fázi sociální nevybavenost
- většinou řídká síť hromadné dopravy

Starý byt má tyto výhody a nevýhody:

- + nižší pořizovací cena
- + možnost fyzicky vidět byt
- + občanská vybavenost
- + vyřešená dopravní infrastruktura
- nutná rekonstrukce
- skryté vady
- horší podmínky pro vyřízení hypotéky
- staré vybavení - nízký komfort

Na závěr této kapitoly si dovoluji alespoň stručně vysvětlit rozdíl mezi vlastnictvím bytu a členstvím v bytovém družstvu, na který se klienti velmi často dotazují. V první řadě je nutno podotknout, že se nedá říci, že by osobní vlastnictví nebo družstevní bydlení bylo lepší či horší. Oba případy mají své výhody i nevýhody. Družstevní bydlení je formou

nájmu, kdy nájemce je členem družstva, které vlastní dům. Nájemce svým hlasem na členské schůzi může ovlivnit činnost družstva, nahlížet do účetnictví a být volen do představenstva nebo kontrolní komise. Členové družstva se řídí předpisy, které určí práva a povinnosti v péči o byty, společné prostory apod. Pokud se člen družstva rozhodne tento byt, resp. svá členská práva a povinnosti k bytu převést, oznámí tento svůj úkon družstvu (k převodu družstevního bytu tedy není třeba souhlasu družstva). Je ovšem třeba sledovat hospodaření družstva. Když je družstvo v konkurzu, dům se stane součástí konkurzní podstaty a nájemcům je prodána „střecha nad hlavou“.

Byt v osobním vlastnictví můžeme prodat, dát ho do zástavy, či volně pronajímat třetím osobám, což je značná výhoda oproti družstevnímu bytu. Na druhé straně je třeba platit daň z nemovitosti, při prodeji i daň z převodu. Musíme byt udržovat, přispívat a podílet se na správě domu a nesmíme zasahovat do práv vlastníků ostatních bytů. Problém může tedy nastat, když se vlastník sousedního bytu odmítá s ostatními domluvit. Vlastnické právo k bytům v osobním vlastnictví vzniká vkladem do katastru nemovitostí. To je časově náročné, někde trvá řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru až několik měsíců. I přes tuto komplikaci lze vlastnictví bytu jedině doporučit.

## 5. PROCESNÍ STRÁNKA

### *Kapitola 1: Teoretický úvod*

Při koupi nemovitosti či při uzavření nájemní smlouvy mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé může dojít k situacím, které není možno, ať již z důvodu neochoty na jedné ze stran, vyřešit dohodou, mimosoudní cestou. V těchto případech nezbyvá nic jiného, než-li se obrátit na pomoc soudu. V této souvislosti je v první řadě důležité si uvědomit, ke kterému soudu žalobu podat.

Podle ustanovení § 9 občanského soudního řádu jsou k řízení v prvním stupni příslušné okresní soudy. Jedná se o věcnou příslušnost. Z dalšího ustanovení § 11 občanského soudního řádu vyplývá, že řízení se koná u toho soudu, který je věcně a místně příslušný. Právě místní příslušnost soudu určuje § 84 a násl. občanského soudního řádu. V případě nemovitostí se jedná o tzv. výlučnou místní příslušnost uvedenou v ustanovení § 88 písm. g) občanského soudního řádu, kdy místo obecného soudu, je k řízení příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká-li se řízení práva k ní.

Jedním, pravděpodobně z nejčastějších sporů, jsou spory, žaloby o vyklizení bytu či žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

Pokud např. povinnému není přiznáno právo na bytovou náhradu a přitom povinný ve stanovené lhůtě byt nevyklidil, pronajímatel má možnost se obrátit na soud se žalobou podle ustanovení § 80 písm. b) občanského soudního řádu, podle kterého lze podat žalobu na splnění povinnosti, která vyplývá z právního vztahu. Dále pak lze postupovat podle § 340 odst. 1 občanského soudního řádu a podat žalobu na vyklizení bytu. Pokud soud nařídí aby povinný vyklidil byt, za který není třeba zajistit bytovou náhradu, lze po právní moci tohoto usnesení provést vyklizení. Ačkoliv se v daném případě sice nejedná o výkon rozhodnutí ve smyslu uvedeného ustanovení, ale o splnění povinnosti vyplývající z právního vztahu, postup je stejný. Postupuje se podle ustanovení § 341 odst. 1 občanského soudního řádu.

S ohledem na shora uvedené jsem si dovolila některé z žalob uvést.

## *Kapitola 2: Příklady z praxe*

### *Kapitola 2.1: Žaloba o vyklizení bytu*

První případ se týká žaloby o vyklizení bytu. Do naší kanceláře zavítala klientka, která nám oznámila, že její rodiče za ní podepsali smlouvu o nájmu bytu a z důvodu státní dotace do výstavby těchto bytů je tento nájem uzavřen s výhledem na dvacetileté období s tím, že pokud splní všechny podmínky, pak po těchto dvaceti letech jí obec převede tento byt do

jejího vlastnictví. Byt byl tedy obecní s tím, že byl vystavěn se státní podporou za podmínek, že tyto byty budou sloužit po dobu dvaceti let za byty pro bydlení občanů této obce (podpora mladých rodin a dětí). Z důvodu nezletilosti, podepsala za tuto klientku nájemní smlouvu i smlouvu o smlouvě budoucí její matka. Smlouva garantovala převod tohoto bytu do vlastnictví klientky po uplynutí dvaceti let a po splnění všech podmínek v obou smlouvách stanovených. Po dosažení zletilosti, po několika měsících, přešly na tuto klientku všechna práva a povinnosti z obou těchto smluv vyplývající, což však nebylo předmětem sporu. Předmětem sporu byla poměrně banální věc, a to neplacení nájemného ze strany mladé nájemkyně, a to po dobu mnoha měsíců. Ona své počínání samozřejmě vysvětlovala určitým způsobem, nejednalo se ovšem o případ prostého, hrubého porušení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného z důvodu jednoduché ignorace ze strany nájemkyně.

Nájemkyně v bytě opravdu bydlela a po dobu několika měsíců platila nájem řádně a včas. Poté však zjistila, že tento byt je pro ni dosti veliký a zároveň je i dosti ekonomicky tíživý z důvodu relativně vysokého nájmu. Domluvila se tak s obcí, aby jí tento byt obec vyměnila za byt menší s nižší úhradou nájmu.

Dále klientka argumentovala tím, že na počátku tohoto smluvního vztahu za ní rodiče zaplatili v hotovosti poměrně vysokou první splátku, tzv. akontaci ve výši 135.000 Kč, a že se údajně s obcí domluvila, že část této akontace jí bude vrácena z důvodu užívání menšího bytu a prostřednictvím tohoto přebytku akontace, že bude hradit nájmy po dobu několika měsíců od této výměny a tím bude v podstatě konzumována tato vysoká první splátka a ona bude po dobu několika měsíců mít menší byt v podstatě „předplacen“.

S takovými argumenty klientka v žádném případě nesouhlasila s vyklizením bytu bez bytové náhrady a s ukončením všech vztahů s touto její domovskou obcí.

Klientka však učinila zásadní chybu a to, že tuto dohodu s obcí, pokud opravdu existovala, neuzavřela písemně. Obec, po obsáhlém písemném vyjádření této klientky, její argumenty částečně uznala, ale trvala na vyklizení bytu bez bytové náhrady. Obec pouze uznala tu část námitek, že klientka si s obcí smlouvala výměnu svého pronajatého bytu za menší byt, ale další argumenty již obec neuznala. Obec především argumentovala tím, že tato výměna fyzicky neproběhla, a že tedy nemůže akontaci ani její část vrátit, a ani nemůže z této akontace platit či strhávat nájem po dobu několika následujících měsíců.

Soudní spor probíhal bohužel několik měsíců a během těchto měsíců klientka, i přes upozornění advokáta, neplatila nájem a vystavovala se tak všem negativním důsledkům tohoto svého počínání, i přes důrazné poučení advokáta v tomto soudním sporu. Klientka pak tedy v průběhu několika dalších měsíců změnila stanovisko s tím, že byt vyklidí, ale pouze za podmínky, že již obec nebude požadovat doplacení dlužného nájmu a obec si dlužný nájem v podstatě vykompenzuje nevrácením akontace k rukám klientky, která by v případě vyklizení bytu, měla na tuto akontaci právní nárok.

Celý spor byl tedy o vyklizení bytu, neboť se nejednalo o povinnost podat žalobu ze strany vlastníka bytu na přivolení výpovědi z nájmu bytu. Nájem bytu nebyl na základě předpisů podle „socialistického hospodaření s byty“, tj., nebyl tzv. „dekretový byt“, ale jednalo se o běžný nájem, který lze vypovědět při hrubém porušení nájemní smlouvy. Strany si nájemní smlouvě dohodly, že za hrubé porušení bude považováno i neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce. Strany si tedy smluvně dohodly v podstatě obdobný systém jako v tehdejší úpravě občanského zákoníku bez povinnosti pronajímatele žádat soud o souhlas s výpovědí bytu.

Obec jako pronajímatel, po nezaplacení nájmu řádně a včas, vypověděla nájemní smlouvu po zhruba půl roce neplacení nájmu, a vypověděla podle práva i smlouvu o smlouvě budoucí kupní ohledně této bytové jednotky.

Soud žalobě vyhověl a dal za pravdu argumentům obce jako žalobkyni. Uzavření dohody o výměně bytů soud klientce – žalované neuvěřil, resp. toto ignoroval, neboť tato výměna neproběhla fyzicky. Všechny další argumenty soud ve svém rozsudku vyvrátil a uznal právo pronajímatele na odstoupení od smlouvy nájemní a především jeho právo na vyklizení bytu, neboť žalovaná v bytě po dobu několika měsíců bydlela bez právního důvodu.

Činnost advokáta v tomto soudním případě spočívala především v tom, že vysvětlil mladé klientce – právnímu laikovi její postavení v tomto sporu, její práva a povinnosti a pokusil se i o určitou obranu v tomto sporu. Argumenty klientky sice neprosadil, ale umožnil klientce určitou časovou prodlevu pro obstarání jiného bydlení a později dokonce ještě zajistil mimosoudní dohodu s obcí ohledně toho, že obec si ponechá celou akontaci – první splátku na budoucí koupi, klientka zaplatí ještě rozdíl v dlužných nájmech, a poté jí obec písemně slíbila, že jí odpustí poplatek z prodlení.



Činnost advokáta tedy nebyla v tomto sporu zcela marná, advokát určité požadavky klientky nakonec prosadil a dokonce po několika letech soudního řízení obec odpustila klientce i poplatek z prodlení, takže tato obrana měla i majetkový efekt ve prospěch klientky.

Nejednalo se tedy o jednoduchý spor o vyklizení bytu (např. jak by tomu bylo v případě okupování tohoto bytu naprosto cizí osobou), ale o relativně komplikovaný případ, kdy nájemní poměr byl provázán ze smlouvou o smlouvě budoucí o budoucím odkoupení tohoto bytu do vlastnictví a práva a povinnosti zde plynuly z obou písemných smluv.

### *Kapitola 2.2: Žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu*

Jako další vzorový spor jsem vybrala typický spor o **přivolení k výpovědi z nájmu bytu** podle úpravy platné v občanském zákoníku v roce 2002.

V tomto případě se jednalo manželský pár s dvěma nezl. dětmi, který bydlel v bytě obce na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s regulovaným nájemným, na základě tzv. dekretu. Obec později dům privatizovala, a to tak, že celý dům nabídla ve veřejné dražbě, neboť nájemci domu neprojevili v zákonné lhůtě zájem odkoupit jednotlivé byty. Dům byl tedy v souladu s právem privatizován třetí osobou a vlastníkem domu se tak stala svobodná žena, která nebydlela v tomto domě, ale žila s druhem, který vlastnil realitní kancelář. Tato vlastnice, resp. její druh, ihned po vložení vlastnických práv do katastru nemovitostí, začal okamžitě nájemce z domu vystěhovávat, a to tak, že jim nenabídl ani přiměřené náhradní byty, ale pouze tvrdil, že byty dostatečně neudržují, neopravují, dokonce i poškozují, a že je toto právě důvod pro vystěhování těchto osob bez přidělení náhradního bytu.

Naši klienti samozřejmě výzvy o vystěhování se z bytu odmítli, neboť neobdrželi žádný náhradní byt ani jinou možnost bydlení. Druh vlastnice domu však nátlak na naše klienty stále stupňoval, dokonce jim bez přítomnosti svědků začal vyhrožovat, a tak se rodina s desetiletými dětmi po několika měsících „psychického teroru“ z bytu dočasně odstěhovala do podnájmu na druhém konci obce. Vlastnice domu ihned podala žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu toho, že tato rodina bez vážných důvodů byt neužívá.

Soudní spor trval několik měsíců a povinnost platit řádně nájemné tuto rodinu s malými dětmi dosti ekonomicky zatěžovala. Bez souhlasu vlastnice domu a bez konzultace s advokátem si tato rodina do bytu nastěhovala svého příbuzného, a to z důvodu toho, aby byt hlídal a částečně se podílel na placení nájemného a služeb spojených s bydlením. Tuto okolnost ihned využila vlastnice domu a opatřila si důkaz velice razantním způsobem na hraně zneužití zákona, a to tak, že v noci vnikla do bytu za přítomnosti přivolané policie s vymyšleným tvrzením, že se v bytě pohybuje zloděj, a že se nájemníci z bytu odstěhovali, takže hrozí i určitá devastace části domu. Policie opravdu její výzvu uposlechla a byt násilím otevřela s tím, že v bytě se legitimoval příbuzný nájemců a vysvětlil zde i své setrvávání jako návštěva nájemců bytu. Vlastnice domu ihned tento důkaz podala soudu a žádala o urychlené vyřešení celého sporu s tím, že nájemci, kromě porušování nájemní smlouvy tím, že v bytě nebydlí bez vážného důvodu, ještě kumulativně porušují nájemní smlouvu tak, že byt pronajímají podnájemci bez souhlasu pronajímatele. Těmito zdvojenými argumenty se vlastnice domu snažila o rychlé vynesení rozsudku a zrušení nájemního práva rodině s nezl. dětmi.

Tento opět komplikovaný spor soud řešil několik let a nakonec dospěl k závěru, že žalobě musí vyhovět a přivolit k výpovědi z nájmu bytu. Soud především argumentoval tím, že žalovaní neprokázali výhrůžky žalobkyně – vlastnice bytu, a že opravdu neměli vážný důvod se dočasně z bytu odstěhovat a tento byt po dobu několika měsíců neužívat. Návštěva nájemců v tomto bytě, podle názoru soudu, nebyla stěžejním argumentem pro vyhovění žalobě, ale pouze přispěla pro urychlení rozhodování soudu.

Advokát v tomto případě opět zastupoval žalované a opět po několika letech trvajícím sporu, spor prohrál, ale všechny argumenty žalovaných ve sporu náležitě použil a opět umožnil mladé rodině najít si možnost jiného bydlení a náležitě se ve sporu bránit. Při předání bytu byla pomocí advokáta opět uzavřena dohoda v tom smyslu, že žalobkyně již nebude trvat na doplacení nájmu, neboť v závěru soudního sporu již žalovaní proti doporučení advokáta ani neplatili řádné nájemné a vznikl jim tak dluh na tomto nájmu. K předání bytu však došlo dohodou a vlastnice domu tak ušetřila případné exekuční řízení o vyklizení bytu a žalovaní ušetřili finanční prostředky za několik posledních nájmu a za náhradu nákladů protistrany, včetně odměny advokáta.

Činnost advokáta ani zde tedy nebyla zbytečná, kromě osvěty klientů, advokát po dobu několika let vedl soudní spor, kdy klienti sice v bytě nebydleli, ale měli zde uskladněnu většinu svého mobiliáře, a měli i určitou jistotu, že v případě nevyřešení svého bytového problému, by se dočasně mohli do tohoto bytu i vrátit. Mladá rodina však nakonec řešila celou krizovou situaci, ohledně zajištění svých bytových potřeb, nákupem bytu do svého vlastnictví.

Jako třetí příklad jsem zvolila asi nejčastější spor ohledně **přivolení k výpovědi z nájmu bytu** z důvodu nezaplacení nájmu řádně a včas.

V tomto případě se opět jednalo o rodinu s dvěma nezpl. dětmi, která obývala tzv. „dekretový byt“ a byla pronajímateli domu nařčena z toho, že neplatí po dobu několika měsíců nájmné řádně a včas.

Tento případ začal tím, že jeden z nájemců domu, resp. manželský pár odkoupil od obce celý dům i se všemi ostatními nájemními byty. Stali se tedy jedinými vlastníky a přešli na ně práva a povinnosti z uzavřených nájmních smluv na dobu neurčitou s regulovaným nájmným (tzv. dekrety).

Určitá komplikace se objevila v tom, že žalobce i žalovaní byli v podstatě přátelé, a až do tohoto soudního sporu se obě rodiny pravidelně navštěvovaly a dokonce společně pečovaly o své děti.

Podstatou soudního sporu byla dohoda mezi pronajímateli a nájemci o tom, že nájemci po dobu asi půl roku nebudou platit nájmné s tím, že místo placení nájmného si sami zakoupí do svého bytu nový plynový kotel, který byl v havarijním stavu a potřeboval výměnu. Pronajímatelé však neměli finanční prostředky, a tak se dohodli s těmito nájemci, že si tento plynový kotel sami zakoupí a že oni nebudou od nich požadovat po dobu cca půl roku nájmné. Tato kompenzační dohoda však byla uzavřena pouze ústně.

Opět zde učinil klient, resp. klienti chybu v tom, že s pronajímateli uzavřeli tuto kompenzační dohodu pouze ústní formou. Tato kompenzační dohoda pak byla pronajímateli v celém rozsahu popřena a pronajímatelé tvrdili, že se o ničem takovém s nájemci nedohodli, a že nájemci jim neplatili nájmné, a tak velice hrubým způsobem po dobu cca půl roku porušovali nájmní smlouvu. Z tohoto důvodu požadovali pronajímatelé, aby soud přivoliil k výpovědi z nájmu bytu.

Celý soudní spor opět trval několik let a proběhlo zde obsáhlé dokazování. Při tomto dokazování nájemci prokazovali ústní dohodu s pronajímateli o kompenzaci plateb nájemného, i celkový havarijní stav všech plynových spotřebičů v bytě, kdy pronajímatelé v podstatě porušovali své povinnosti tím, že nájemcům řádně neudržovali plynová zařízení v bezpečném, provozuschopném stavu a dokonce je tak vystavovali nebezpečí exploze těchto plynových spotřebičů. Soud však tyto jejich argumenty v celém rozsahu odmítl, a to z následujících důvodů:

Především soud kladl důraz na to, že nájemce má prvořadou povinnost platit nájemné. Všechny další způsoby placení tohoto nájemného, např. kompenzací, jsou jednak poměrně netypické a jednak jsou problémem pro budoucí prokazování těchto kompenzací, když břemeno důkazu je na nájemcích. Nájemce se tak musí velice pečlivě připravit a dobře zajistit pro případ, že pronajímatel bude od něho nájemné požadovat, a je toto tedy v jeho zájmu, aby v takovémto případě měl velice dobře uzavřenou kompenzační dohodu, nejlépe v písemné formě. Důkazní břemeno má v každém případě na sobě nájemce.

Nájemcům se nepodařilo jako žalovaným ani prokázat havarijní stav plynospotřebičů v bytě, neboť se soud těmito argumenty v podstatě odmítl zabývat, neboť žalování ani netvrdili ani neprokazovali, že by požadovali od pronajímatelů slevu z nájmu.

Pronajímatelé se později snažili celý výpovědní důvod ještě rozšířit o tvrzení, že nájemci mají jiný vhodný byt pro bydlení, ale tento argument soud odkázal až do případného exekučního řízení.

Žalování sice soudní při prohráli, soud jim ovšem v odůvodnění rozsudku, vysvětlil jejich mylné pochopení příslušného zákona a jejich mylnou interpretaci výpovědních důvodů a povinností nájemce.

Advokát později přispěl k předání bytu dohodou a upozornil tak své klienty na nebezpečí exekuce a vzrůstu nákladů o další částky.

Jako poslední příklad uvádím opět spor ohledně vypovězení nájmu bytu ze strany pronajímatele, který bohužel, byť přes velké snahy advokáta pronajímatele, neskončil dohodou, soudní řízení v této věci stále probíhá a do dnešní doby nebylo ukončeno.

V této věci byla tehdejší pronajímatelem dána nájemci výpověď z nájmu bytu. Jednalo se o byt s regulovaným nájmem („dekretový byt“), kdy nájemcem byl pán ve středních letech se zdravotním postižením. V této věci proběhlo soudní řízení, které v roce 1998 skončilo pravomocným rozsudkem s tím, že soud přivolił k výpovědi z nájmu bytu, nájemce měl za povinnost byt vyklidit do 15ti dnů od poskytnutí náhradního bytu ze strany pronajímatle – žalobce. Případ by se v tuto chvíli zdál celkem jasný a srozumitelný. Nicméně tomu tak nebylo a do dnešní doby tomu je naprosto jinak. Tehdejší pronajímatel po dobu deseti let žádný adekvátní byt nájemci nezajistil, či-li nájemce byt užíval a užívá dále. Nutno podotknout, že byt byl rok od roku v horším a zdevastovanějším stavu, který zapříčinil právě tento nájemce. Po několika letech došlo ke změně v osobě pronajímatle, a tento nový pronajímatel podal (bez účasti advokáta) další výpověď nájemci, tentokrát již podle novely občanského zákoníku, tedy výpověď bez přivolení soudu, a to z důvodu, že byt bez vážných důvodů neuzívá nebo bez vážných důvodů užívá jen občas. Nájemce s výpovědi samozřejmě nesouhlasil a podal k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, ve které uváděl důvody, že již bylo jednou soudem rozhodnuto, a že měl předmětný byt vyklidit po zajištění přiměřeného náhradního bytu. I přesto, že tedy již jednou v této věci bylo rozhodnuto, bylo vydán pravomocný rozsudek, měla by zde být překážka *res iudicata*, řízení je stále vedeno. Stále je ovšem snahou pronajímatle se s nájemcem mimosoudně domluvit, poskytnout mu určité finanční odstupné a spor ukončit mimosoudně.

## 6. NĚKOLIK ÚVAH DE LEGE FERENDA

V oblasti bytového práva je od roku 1989 velice dynamický vývoj. Každá politická reprezentace si velice dobře uvědomuje, že se jedná o velice choulostivou oblast při upokořování bytových potřeb všech občanů, a tak se snaží do této oblasti zanést určité principy svého politického přesvědčení a z části i zde realizovat svůj volební program. Každá politická strana, která aspiruje v demokratickém systému o podíl na moci, se musí vyjádřit ve svém volebním programu k bytovým problémům. Nejedná se sice pouze o právní vztahy

k bytům, ale jedná se o celou problematiku uspokojování základních bytových potřeb všech občanů. Jsou to právě právní vztahy, které zde musí tuto složitou oblast velice kvalitně regulovat a chránit, neboť se jedná o ochranu velkých majetkových hodnot občanů i společnosti a o značné přesuny majetku. Chyba či nedostatek zákona může mít nedozírné následky, neboť se může dotýkat tisíců občanů, resp. tisíců bytů a jiných nemovitostí. Změny zákonů tedy musí být velice pečlivě připravené, časově dobře naplánované a zkoordinované s transformací celého právního řádu tak, aby každá změna (například rozsáhlá privatizace bytového fondu) byla podložena předem kvalitní legislativní úpravou i organizačními opatřeními na soudech, katastrálních úřadech a dalších státních orgánech a jiných institucích tak, aby právní vztahy podle nové úpravy nebyly v rozporu s ostatními obecně závaznými právními předpisy a s celým právním řádem jako celkem.

Nestačí zde tedy pouze politická odpovědnost vrcholných představitelů státní moci, ale musí zde být i dokonalá právní erudice a odborná způsobilost tyto změny provést. Politická reprezentace se tudíž musí v této oblasti obklopit kvalitními právními experty a dalšími odborníky tak, aby celý komplex těchto změn byl harmonický a vzájemně sladěný.

Zákonodárce v každém okamžiku jakékoliv změny právního řádu musí mít na paměti vždy to, že vrcholným korektivem jeho činnosti je vždy Ústava ČR a Listina základních práv a svobod a s těmito základními dokumenty neustále svoji tvorbu poměřovat. Nesmí tedy žádné skupině obyvatel přidělit nějaká privilegovaná práva, a to ani dočasně, která by byla v rozporu se základními principy právního státu, tj. s rovností všech občanů před zákonem a se zákazem diskriminace jakéhokoliv druhu.

Jakákoliv privilegia určitých sociálních skupin tedy nesmí do budoucna vzniknout a musí být i odstraněny směrem do minula v existujícím právním řádu. Určité preference jistých skupin, např. zdravotně postižených, nezletilých, či jiných hendikepovaných skupin v právním řádu sice být mohou, ale nesmí se z těchto preferencí stát privilegium a nějaké nové „třídní právo“ či skupinové výhody pro určitou vrstvu společnosti.

Z minulosti máme negativní zkušenosti, např. s institutem „státních bytů“, kdy se po téměř čtyřicetiletém vývoji zjistilo, že tyto státní byty obývají sociálně dobře postavené vrstvy společnosti, tj. „vojáci z povolání, policisté a jiní státní úředníci“, a že tyto státní byty neslouží původně zamýšlenému záměru zákonodárce zajistit státem bydlení pro všechny, i pro

všechny sociálně slabé skupiny obyvatel. Tehdejší preference politické reprezentace se po desítkách let přeměnily v zakonzervovaná privilegia určitých dobře situovaných vrstev společnosti, které přežívají i mnoho dalších let.

Základním řešením tohoto problému v bytové oblasti je opravdu a důsledně zrovnoprávnit všechny typy vlastnictví bytů a domů, které v „socialistickém právu“ byly určitým způsobem hierarchizované. I v tomto základním požadavku je stále třeba ještě vykonat spousty práce, neboť ještě dodnes přežívají různé pozůstatky dřívějšího „hospodaření s byty“.

Naprosto klíčovým úkolem v této oblasti je „deregulace nájemného“. Přestože se jedná o problém spíše ekonomický než právní, má tento problém a jeho řešení základní vliv na vyřešení většiny problémů v bytové oblasti. Není tedy možné, aby téměř dvacet let po demokratické revoluci, základní tíhu „dekretové byty“ nesli vlastníci domů namísto státu. Stát kdysi tyto dekretové byty přidělil podle určitých kritérií určitým vrstvám společnosti a garantoval jim, že se zde nebude určovat nájemné podle vztahů poptávky a nabídky, ale že bude formálně regulováno právním předpisem. Tato anomálie přežívá v demokratické společnosti téměř dvě desítky let a vyvolává velké množství soudních sporů a jiných právních problémů. Stát tedy i ve svobodné společnosti bezdůvodně privileguje určitou skupinu obyvatel a tyto výhody přetrvávají i po radikální změně politického systému po roce 1989. Výsledkem tedy je nejenom velké množství právních problémů, ale i chátrající bytový fond mnoha majitelů soukromých domů, kteří si díky státní regulaci nemůžou domluvit se svými nájemci obvyklé nájemné, které by vlastníku nemovitosti umožnilo opravovat dům a platit alespoň základní údržbu, nemluvě o modernizaci bytů či dokonce o investicích do dalšího bytového fondu. Netřeba dodávat, že mnozí oprávnění „dekretovní nájemníci“ svá práva zneužívají a dokonce tyto byty s regulovaným nájemným sami protiprávně pronajímají za tržní nájemné třetím osobám. Toto flagrantní porušování práva stát nejenom nestíhá a nezamezuje mu, ale dokonce ho i určitým způsobem podporuje právě udržováním zbytečné regulace a privilegií určitých vrstev společnosti.

Regulace nájemného ze strany státu je dokonce protiprávní a protiústavní. Ještě nedávno byla tato regulace opřena pouze o vyhlášku – tj. podzákonný akt, který neměl ani dobrou oporu v příslušném zákoně. Většina jednotlivých vlastníků domů, kteří se obrátili na

Ústavní soud ČR či dokonce na evropské soudní instituce tyto spory proti státu vyhráli a tyto ústavní instituce jim v naprosté většině případů daly za pravdu a potvrdily tak protiprávní stav v oblasti regulace nájmu. Toto období regulace již trvá téměř dvacet let ve svobodné společnosti a nedá se zde tedy v žádném případě hovořit pouze o jakémisi přechodném období. Jako základní řešení v této oblasti tedy vidím opravdové zrušení regulace nájmu a přesun jednání o výši nájemného mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem na základě vztahu nabídky a poptávky na trhu. Jsem přesvědčena, že po skutečné deregulaci nájemného ubude v soudní sféře velké množství zbytečných soudních sporů a dalších právních problémů.

Jistým posunem k deregulaci nájemného je přijetí zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č. 107/2006 Sb. Cílem "čtyřletého" zákona je narovnat dlouhodobé cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit nevyhovující stav a především vytvořit v průběhu tohoto období podmínky pro následné využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Dosažení těchto cílů bude realizováno dočasným znovuzavedením jednostranného limitovaného zvyšování nájemného. Pro výpočet nájemného lze použít elektronické „kalkulačky nájemného“, která je k dispozici na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. S její pomocí je možné pouhým dosazením informací o umístění konkrétního bytu a výši dosud placeného nájemného, získat informaci o maximálním přírůstku měsíčního nájemného

Novela tedy jednoznačně dává možnost jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele, širší možnosti výpovědi bez přivolení soudu, nárok na složení kauce, povinnost nájemce písemně oznámit změny v počtu osob žijících s ním v bytě a také vyloučení vnuků z okruhu automatických „dědiců“ nájmu, kdy už nadále nebude možný doposud často využívaný systém automatického přechodu nájmu bytu „z babičky na vnuka“. Předmětná novela vyloučila vnuky z okruhu osob, které se v případě smrti nájemce stávají novými nájemci bytu, pokud prokáží, že se zemřelým žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Dalším výrazným problémem v oblasti práva k bytům je poměrně těžkopádná regulace v oblasti družstevního bydlení a stavebních bytových družstev, které v podstatě dobře fungovaly jako stavební podniky pro výstavbu bytů, ale hůře fungovaly pro správu již postavených bytů a jejich údržbu. Především se však ze stavebních bytových družstev ztratila



myšlenka družstevnictví, tj. vzájemné hospodářské podpory rovnoprávných účastníků těchto družstev. SBD byly tedy velice podobné státním podnikům v průmyslu, pouze místo zboží „vyráběly“ byty. Rozsáhlé kolosy stavebních bytových družstev velice špatně reagovaly na problémy jednotlivých občanů s jejich byty. V současné době již několik let probíhá privatizace těchto družstevních bytů, ale tato privatizace kromě svého pomalého průběhu přináší další problémy v právních vztazích k bytům.

Po privatizaci jednotlivých rodinných domků či samostatně stojících bytů již je většina právních problémů z dob masové výstavby vyřešena a noví vlastníci se většinou dobře o tyto rodinné domky nebo samostatné byty sami starají.

Další problém se objevil opět po privatizaci značné části bytového fondu, kdy vlastníci bytů ve vícebytových domech zakládají „společenství vlastníků bytů“ podle bytového zákona, které ovšem nefunguje tak, jak bytový zákon předpokládá. Většina vlastníků bytů nemá velký zájem ani motivaci aktivně vystupovat v těchto sdruženích vlastníků. Kromě toho, že se jedná o činnost neplacenou, je zde spíše problém v nedokonalé regulaci těchto sdružení a v jejich konkrétní činnosti. Bytový zákon byl již několikrát podstatně novelizován a tudíž zkušenosti s tímto institutem jsou velice čerstvé a ještě málo zobecněné. Objevují se zde i nové problémy, a to např. ignorace činnosti sdružení vlastníků ze strany některých spoluvlastníků či nemožnost se dohodnout v rámci těchto institucí, atd. Záměr zákonodárce byl zde jistě velice dobrý, ale v praxi tato sdružení neplní všechny funkce tak, jak zákon předpokládal. Vzniká zde pak jistá paradoxní situace, kdy sdružení vlastníků bytů si najímají ke své činnosti, pro které byly zřízeny profesionální firmy, které vznikly po privatizaci stavebních bytových družstev či obdobných institucí z doby masové výstavby bytů a tyto družstevní organizace či nově založené manažerské společnosti bývalým managementem SBD suplují většinu činností nefungujících sdružení vlastníků bytových jednotek. Celý bytový zákon tak pozbývá částečně svého účelu, a to umožnit uživatelům bytů, aby jako vlastníci těchto bytů si tyto byty sami spravovali a sami rozhodovali o údržbě a správě celého domu a celého bytového fondu. V této oblasti tudíž je na straně zákonodárce ještě spousta úkolů pro zajištění lepšího fungování sdružení vlastníků a pro precizaci oprávnění a povinností těchto sdružení.

Občan tedy v pozici vlastníka bytu nemůže mít napříště pocit, že se v jeho postavení nic nezměnilo oproti postavení za doby „socialistického sátu“ jako nájemce – uživatele bytu.

Nájemné sice ve svém bytě již neplatí, ale v podstatě platí obdobnou částku (a kvůli inflaci násobně větší) do fondu oprav a nějaká cizí osoba se mu o jeho byt stará, aniž by měl reálnou možnost tuto správu bytů nějak ovlivnit a rozhodnout si tak o osudu vlastního bytu.

Občan by tedy měl mít pocit, že je „svrchovaným pánem“ ohledně svého bytu a že může kdykoliv o svém bytě rozhodnout a svobodně s ním disponovat. Při správě bytů mu samozřejmě může být nápomocna nějaká profesionální organizace pro péči o tento byt, ale občan by měl mít stále pocit, že tuto péči si sám objednal, je mu ku prospěchu a jeho byt se tím udržuje v dobrém technickém stavu. Proti tomuto trendu působí velice rušivě celková zanedbanost celého bytového fondu v ČR, ale toto již není oblast regulace práva, ale spíše ekonomický problém, který právo může ovlivnit pouze velice nepatrně. Současní vlastníci zprivatizovaných bytů tedy opět jsou částečně nuceni do oprav těchto bytů investovat, neboť tyto byty jim většinou byli prodány ve špatném stavu a opět tak doplácí za chyby, které vyvolala „socialistická regulace bytového fondu“. Neochota pracovat ve sdružení vlastníků bytových jednotek se však netýká pouze bytů postavených za „socialistického státu“, ale bohužel se týká i nově budovaných bytových jednotek po roce 1989. Tato výstavba již nemá se „socialistickými byty“ nic společného. Toto zjištění je velice skličující, neboť radikální demokratické změny v roce 1989 se nesly v duchu svrchovanosti občana nikoliv svrchovanosti státu nad občanem („vezmeme moc do svých rukou“). Proto by každý právník měl velice pečlivě občanům vysvětlovat, že pokud si koupí byt nebo dům, tak se také o něj budou muset aktivně starat a nikdo jiný za něj neudělá.

Nelze opomenout problematiku bydlení těch, kteří byty záměrně devastují, neumějí či spíše nechtějí užívat byty tak, jak to činí ostatní nájemníci, nehodlají plnit své povinnosti jako nájemci bytu, devastují bytový fond a degradují celou problematiku bydlení ne jednoduché užívání zcela zničených a opotřebovaných prostor. Druhý problém, který se v této oblasti projevuje je dosti odlišný. Existují totiž mezi námi tací, kteří ze sociálních důvodů opravdu nejsou schopni vysoké nájemné za byty platit. Jedná se zejména o seniory, kteří ne, že by nechtěli, ale náklady na bydlení se vymykají sociální únosnosti, kterou mohou unést. Zde jistě potřeba zásahu státu, aby tento problém do budoucna řešil. Náš právní řád totiž neobsahuje žádné ustanovení, které by se týkalo sociálního bydlení pro příjmově slabší skupiny obyvatel. Termín sociálních bytů je používán pouze v souvislosti s daňovou problematikou, kdy do této

kategorie jsou řazeny byty o určité velikosti, bez ohledu na sociální postavení nájemníků. Povinností státu by mělo být zajistit bydlení, na které existuje sociální právo, i osobám, které nejsou v režimu regulovaných nájmu a nájemné za tržní cenu si nemohou s ohledem na svoji sociální a finanční situaci dovolit. V současné době se takto děje pomocí sociálních dávek, což by mělo být do budoucna řešeno jinou cestou tak, aby bylo i sociálně slabým občanům zajištěno řádné bydlení. Problém je zejména v tom, že pronajímatelé se snaží získat co nejvyšší nájem, a tak získat pro sebe co nejvyšší zisk a problémy se sociálními případy ponechávají státu, stát se ovšem snaží o co nejnižší vyplácení dávek, i přesto, že náklady na bydlení stále rostou a pravděpodobně budou výrazně růst i v budoucnu.

Určitý pozitivizmus můžeme vidět v tom, že již většina bytového fondu byla zprivatizována a prodána občanům, kteří většinou v těchto bytových jednotkách zároveň bydlí. Naprostá většina občanů se i o tyto byty dobře stará a právní problémy vznikají spíše tam, kde občan nebydlí ve svém bytě, ale bydlí v bytě pronajatém či „dekretové“ či služební či v jiné formě takového bydlení. Je samozřejmé, že každý občan nemůže po celý život bydlet v bytě, který vlastní, to se podaří opravdu málokomu. Občané stále více migrují, cestují za zaměstnáním i za rekreací a při těchto příležitostech si pronajímají, půjčují, vyměňují a jinak disponují s bytovým fondem. Tato tendence je stále více vzrůstající a právní systém se musí velice dobře připravit na všechny tyto alternativy.

Jak vyplývá z výše uvedeného, blíží se doba, kdy již nebudou existovat privilegované byty jako např. „dekretové byty“ či jiné anomálie v právním řádu. Ale i u standardních dispozic s byty budou právní problémy neustále vznikat, neboť zájmy pronajímatelů i nájemců vždy budou v tržní ekonomice protichůdné a své povinnosti budou obě strany i v budoucnu často porušovat. Právo zde musí však najít adekvátní právní úpravu tak, aby tento systém byl pružný, efektivní a aby se každé porušení práva velice rychle porušiteli vymstilo a obnovil se tak právní řád a nerušené užívání bytového fondu.

## 7. ZÁVĚR

Právo na bydlení jakožto majetkové právo je jednou z nejdůležitějších potřeb člověka. Lidé jsou proto ochotni investovat nemalé finanční prostředky do této oblasti a zajistit si tak stálou možnost bydlení v lukrativním prostředí, s vybudovanou infrastrukturou a se všemi výhodami pro uživatele bytu plynoucí.

Cílem této práce bylo postihnout právní úpravu oblasti bytového práva a podat ucelenější obraz vlastnictví bytů a na druhé straně nájmu bytu. Ve své práci jsem se snažila mimo popis současného stavu, navrhnout i určitá řešení a úvahy pro úpravu těchto komplikovaných právních vztahů do budoucna, a podat tak čtenáři popis a návod toho, jakým způsobem v těchto právních vztazích postupovat, jaká práva a povinnosti jsou např. nájemci či pronajímateli zaručena a jaké změny přinesla novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb.

Vzhledem k tomu, že se jedná se o téma, které se dotýká života naprosté většiny lidí, domnívám se, že by každý člověk měl mít ohledně těchto záležitostí alespoň základní informace, neboť se jedná o poměrně drahé majetkové hodnoty, do kterých lidé investují a ukládají mnohdy své veškeré životní úspory. Z tohoto důvodu je dobrá ochrana těchto právních vztahů naprosto nutná a potřebná.

Mnozí lidé přistupují v této oblasti k právním vztahům dosti lehkomyšlně, zadluží své domácnosti a jako jistoty nabízejí zástavy nemovitostí na domy a byty, a ani si většinou dost dobře neuvědomují, jaký případný ekonomický neúspěch může mít jejich jednání. Nejedná se pouze o občany – podnikatele, ale převážně o občany – spotřebitele, kteří si v současné moderní ekonomice půjčují značné finanční prostředky na uspokojování různých životních potřeb a často ani nedomyslí jaké následky může jejich jednání vyvolat. Působí zde i jistá setrvačnost, neboť v období „socialistického práva“ byla státní ingerence v této oblasti velice výrazná a v podstatě se nestávalo, aby občan přišel o svůj byt nebo dům kvůli svému ekonomickému neúspěchu. V současné době je ale situace opačná, stát v této oblasti již nepůsobí jako „strážce majetku všech občanů“, ale spoléhá na to, že každý občan je natolik vyspělý a suverénní, že se vyvaruje špatným ekonomickým a právním rozhodnutím a nebude sám sebe ohrožovat v základní životní potřebě – v potřebě bydlení.

Odpovědnost občanů je v této oblasti tedy naprosto dominantní, a znovu a znovu je úkolem všech právníků vysvětlovat všem občanům, jaká práva a povinnosti, ale i nebezpečí a rizika je v této oblasti mohou potkat, jaké výhody má vlastní bydlení, jaké naopak bydlení v nájemních bytech.

Vzhledem k tomu, že současná společnost je svobodná a otevřená, proudí do naší země také cizinci, ať již pocházející ze zemí Evropské unie či z ostatních zemí světa, i těch se týká problematika a potřeba bydlení, pokud se u nás chtějí usadit, založit rodiny a pracovat zde. Z tohoto důvodu i oni by měli mít právní povědomí o základní životní potřebě, a to potřebě bydlení.

Jak vyplývá z předkládané rigorózní práce, potřeba bydlení se týká nás všech, nejenom občanů ČR. Z tohoto důvodu by práce měla být i určitým podkladem pro čtenáře, aby věděl, jaká úskalí ho mohou v oblasti bytového práva potkat, a také, aby čtenář mohl do budoucna čerpat určitou inspiraci v tomto širokém a komplikovaném oboru práva.

## PŘÍLOHY

- Příloha č. 1* Prohlášení spoluvlastníků budovy o vymezení jednotek
- Příloha č. 2* Smlouva kupní o prodeji jednotek s příslušenstvím
- Příloha č. 3* Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného
- Příloha č. 4* Výpověď nájmu bytu
- Příloha č. 5* Dohoda o ukončení nájmu bytu vč. notářského zápisu s přímou vykonatelností

## PROHLÁŠENÍ SPOLUVLASTNÍKŮ BUDOVY O VYMEZENÍ JEDNOTEK

Podle § 118 odst. 2 a § 125 odst. 1 občanského zákoníku  
a § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

I.  
r.č. [redacted]  
bytem [redacted] a  
[redacted]  
r.č. [redacted]  
bytem [redacted]

jsou podle vlastního prohlášení, na základě Smlouvy V1 1616/1998 12 R 98/66 ze dne 3. 6. 1998 s právními účinky vkladu ke dni 24. 6. 1998 a na základě Kupní smlouvy V11 652/2000 ze dne 11. 2. 2000 s právní účinky vkladu ke dni 14. 2. 2000 podílovými spoluvlastníky, každá s podílem ideální 1/2, domu čp. 6 v obci Bukovno na parcele p.č. St. 82/3. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav na LV č. 324 pro obec a katastr. území [redacted]

II.  
V domě jsou 4 byty, které jsou vedeny pod čísly 6/1 – 6/4 (viz příloha tohoto prohlášení), 4 nebytové jednotky, které jsou vedeny pod č. 6/101 – 6/104. Dále jsou v domě společné části domu o výměře 55 m<sup>2</sup>.

- III.
1. Jednotka č. 6/1 je byt o velikosti 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 6. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71,36 m<sup>2</sup>, zaokrouhлено 71,4 m<sup>2</sup>.
    - A) Jednotka č. 6/1 se skládá z
      - a) 1. místnost o výměře 21 m<sup>2</sup>
      - b) 2. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
      - c) 3. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
      - d) kuchyň o výměře 8,36 m<sup>2</sup>
      - e) WC o výměře 1,12 m<sup>2</sup>
      - f) koupelna o výměře 3,48 m<sup>2</sup>
      - g) předstíň o výměře 9 m<sup>2</sup>
      - h) sklep o výměře 2,40 m<sup>2</sup>
      - i) 2 balkony, každý o výměře 3,74 m<sup>2</sup> tj. celkem 7,48 m<sup>2</sup> (jsou součástí bytové jednotky, ale nezapočítávají se do podlahové plochy jednotky)
    - B) K vybavení jednotky patří
      - a) elektrický sporák,
      - b) kuchyňská linka s dřezem,
      - c) elektrický bojler na teplou vodu,
      - d) keramická mísa WC,
      - e) umývadlo,
      - f) sprchový kout,
      - g) 3x směšovací baterie,
      - h) vestavěné skříň,
      - i) kotel na pevná paliva umístěný v suterénu budovy, společný pro jednotku č. 6/3.

- C) Součástí vlastnictví jednotky jsou
- podlahy a podlahová krytina,
  - nenosné příčky,
  - vnitřní dveře,
  - vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken,
  - veškeré vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace od uzavíracích ventilů pro jednotku, zaústění do stoupacích vedení a jističů pro jednotku.
2. Jednotka č. 6/2 je byt o velikosti 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 6. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71,36 m<sup>2</sup>, zaokrouhleno 71,4 m<sup>2</sup>.
- A) Jednotka č. 6/2 se skládá z
1. místnost o výměře 21 m<sup>2</sup>
  2. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
  3. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
  - kuchyň o výměře 8,36 m<sup>2</sup>
  - WC o výměře 1,12 m<sup>2</sup>
  - koupelna o výměře 3,48 m<sup>2</sup>
  - předsíň o výměře 9 m<sup>2</sup>
  - sklep o výměře 2,40 m<sup>2</sup>
  - 2 balkony, každý o výměře 3,74 m<sup>2</sup> tj. celkem 7,48 m<sup>2</sup> (jsou součástí bytové jednotky, ale nezapočítávají se do podlahové plochy jednotky).
- B) K vybavení jednotky patří
- elektrický sporák,
  - kuchyňská linka s dřezem,
  - elektrický bojler na teplou vodu,
  - keramická mísa WC,
  - umývadlo,
  - vana,
  - 3x směšovací baterie,
  - vestavěné skříně,
  - kotel na tuhá paliva umístěný v suterénu budovy.
- C) Součástí vlastnictví jednotky jsou
- podlahy a podlahová krytina,
  - nenosné příčky,
  - vnitřní dveře,
  - vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken,
  - veškeré vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace od uzavíracích ventilů pro jednotku, zaústění do stoupacích vedení a jističů pro jednotku.
3. Jednotka č. 6/3 je byt o velikosti 3+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 6. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71,36 m<sup>2</sup>, zaokrouhleno 71,4 m<sup>2</sup>.
- A) Jednotka č. 6/3 se skládá z
1. místnost o výměře 21 m<sup>2</sup>
  2. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
  3. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
  - kuchyň o výměře 8,36 m<sup>2</sup>
  - WC o výměře 1,12 m<sup>2</sup>
  - koupelna o výměře 3,48 m<sup>2</sup>
  - předsíň o výměře 9 m<sup>2</sup>
  - sklep o výměře 2,40 m<sup>2</sup>
  - 2 balkony, každý o výměře 3,74 m<sup>2</sup> tj. celkem 7,48 m<sup>2</sup> (jsou součástí bytové jednotky)



- ale nezapočítávají se do podlahové plochy jednotky).
- B) K vybavení jednotky patří
- elektrický sporák,
  - kuchyňská linka s dřezem,
  - elektrický bojler na teplou vodu,
  - keramická mísa WC,
  - umývadlo,
  - vana,
  - 3x směšovací baterie,
  - vestavěné skříně,
  - kotel na tuhá paliva umístěný v suterénu budovy, společný pro jednotku č. 6/1.
- C) Součástí vlastnictví jednotky jsou
- podlahy a podlahová krytina,
  - nenosné příčky,
  - vnitřní dveře,
  - vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken.
  - veškeré vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace od uzavíracích ventilů pro jednotku, zaústění do stoupacích vedení a jističů pro jednotku.

4. Jednotka č. 6/4 je byt o velikosti 3+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 6. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71,36 m<sup>2</sup>, zaokrouhлено 71,4 m<sup>2</sup>.

- A) Jednotka č. 6/4 se skládá z
1. místnost o výměře 21 m<sup>2</sup>
  2. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
  3. místnost o výměře 13 m<sup>2</sup>
  - kuchyň o výměře 8,36 m<sup>2</sup>
  - WC o výměře 1,12 m<sup>2</sup>
  - koupelna o výměře 3,48 m<sup>2</sup>
  - předsíň o výměře 9 m<sup>2</sup>
  - sklep o výměře 2,40 m<sup>2</sup>
  - 2 balkony, každý o výměře 3,74 m<sup>2</sup> tj. celkem 7,48 m<sup>2</sup> (jsou součástí bytové jednotky, ale nezapočítávají se do podlahové plochy jednotky).
- B) K vybavení jednotky patří
- vestavěný elektrický sporák,
  - kuchyňská linka s dřezem,
  - elektrický bojler na teplou vodu,
  - keramická mísa WC,
  - umývadlo,
  - vana,
  - 3x směšovací baterie,
  - vestavěné skříně,
  - 3x akumulční kamna,
  - 3x elektrické přímotopy.
- C) Součástí vlastnictví jednotky jsou
- podlahy a podlahová krytina,
  - nenosné příčky,
  - vnitřní dveře,
  - vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken,
  - veškeré vnitřní rozvody vody, kanalizace a elektroinstalace od uzavíracích ventilů pro jednotku, zaústění do stoupacích vedení a jističů pro jednotku.

IV.

1. Nebytová jednotka č. 6/101 je garáž umístěná v suterénu budovy čp. 6. Celková plocha nebytové jednotky je 20,1 m<sup>2</sup>.
  - A) Nebytovou jednotku tvoří jedna místnost, která je přístupná vraty.
  - B) Součástí vlastnictví jednotky jsou
    - a) podlahy a podlahová krytina,
    - b) vnitřní strana vstupních vrat,
    - c) veškeré vnitřní rozvody elektroinstalace od jističů pro jednotku.
  
2. Nebytová jednotka č. 6/102 je garáž umístěná v suterénu budovy čp. 6. Celková plocha nebytové jednotky je 20,1 m<sup>2</sup>.
  - A) Nebytovou jednotku tvoří jedna místnost, která je přístupná vraty.
  - B) Součástí vlastnictví jednotky jsou
    - a) podlahy a podlahová krytina,
    - b) vnitřní strana vstupních vrat,
    - c) veškeré vnitřní rozvody elektroinstalace od jističů pro jednotku.
  
3. Nebytová jednotka č. 6/103 je garáž umístěná v suterénu budovy čp. 6. Celková plocha nebytové jednotky je 20,1 m<sup>2</sup>.
  - A) Nebytovou jednotku tvoří jedna místnost, která je přístupná vraty.
  - B) Součástí vlastnictví jednotky jsou
    - a) podlahy a podlahová krytina,
    - b) vnitřní strana vstupních vrat,
    - c) veškeré vnitřní rozvody elektroinstalace od jističů pro jednotku.
  
4. Nebytová jednotka č. 6/104 je garáž umístěná v suterénu budovy čp. 6. Celková plocha nebytové jednotky je 20,1 m<sup>2</sup>.
  - A) Nebytovou jednotku tvoří jedna místnost, která je přístupná vraty.
  - B) Součástí vlastnictví jednotky jsou
    - a) podlahy a podlahová krytina,
    - b) vnitřní strana vstupních vrat,
    - c) veškeré vnitřní rozvody elektroinstalace od jističů pro jednotku.

V.

- Podle § 4 zákona číslo 72/1994 Sb. prohlašují [redacted] jako spoluvlastníci budovy, že v budově uvedené v článku I. vymezují jednotky, jimiž jsou
- a) byty číslo 6/1 – 6/4 s příslušenstvím, určené a popsané v článku III. tohoto prohlášení a v jeho příloze,
  - b) nebytové jednotky číslo 6/101 – 6/104, určené a popsané v článku IV. tohoto prohlášení a v jeho příloze.

VI.

1. Společnými částmi budovy jsou
  - a) základy včetně izolací,
  - b) střecha,
  - c) hlavní svisté a vodorovné konstrukce včetně fasády,
  - d) vchody,
  - e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí,
  - f) chodby,
  - g) sušárna,

- h) kotelna,
  - i) 2 místnosti na uhlí,
  - j) rozvody vody, kanalizace, elektřiny včetně stoupačích vedení,
  - k) vnější strany vrat nebytových jednotek.
2. Celková plocha společných částí domu je 55 m<sup>2</sup>.
  3. V budově jsou vymezeny části společné jen vlastníkům některých bytových jednotek
    - a) pro jednotky č. 6/1, 6/2, 6/3 a 6/4 je společná kotelna, kdy jednotky č. 6/1 a 6/3 mají společný kotel na tuhá paliva a jednotka č. 6/2 a 6/4 mají společný kotel na tuhá paliva,
    - b) jedna místnost na uhlí je společná pro jednotky č. 6/1 a 6/3, druhá místnost na uhlí je společná pro jednotky č. 6/2 a 6/4.
  4. Ostatní společné části domu mají právo užívat a podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

#### VII.

1. Vlastník bytu č. 6/1 je zároveň
  - a) v rozsahu 714/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy,
  - b) vlastníkem nebytové jednotky č. 6/101,
  - c) v rozsahu 201/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy ve vztahu k nebytové jednotce č. 6/101.
2. Vlastník bytu č. 6/2 je zároveň
  - a) v rozsahu 714/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy,
  - b) vlastníkem nebytové jednotky č. 6/102,
  - c) v rozsahu 201/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy ve vztahu k nebytové jednotce č. 6/102.
3. Vlastník bytu č. 6/3 je zároveň
  - a) v rozsahu 714/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy,
  - b) vlastníkem nebytové jednotky č. 6/103,
  - c) v rozsahu 201/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy ve vztahu k nebytové jednotce č. 6/103.
4. Vlastník bytu č. 6/4 je zároveň
  - a) v rozsahu 714/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy,
  - b) vlastníkem nebytové jednotky č. 6/104,
  - c) v rozsahu 201/3660 podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy ve vztahu k nebytové jednotce č. 6/104.
5. Spoluvlastnické podíly vlastníků bytových a nebytových jednotek na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy bytové nebo nebytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových a nebytových jednotek v domě.
6. Spoluvlastnické podíly a vlastnictví nebytových jednotek je odvozeno od vlastnictví bytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

#### VIII.

1. Geometrickým plánem č.zak.2246727247/82, ze dne 6.10.1983 byla ze p.č. St. 82/2 nově vytvořena parcela p.č. St. 82/3 o výměře 215 m<sup>2</sup>. Budova čp. 6 je postavena na parcele p.č. St. č. 82/3. Pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka, je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladé Boleslav na LV č. 276 pro obec a kat. ú. Bukovno a není předmětem převodu vlastnického práva. Nájemní vztah na základě nájemní smlouvy ze dne 1.3.2000 uzavřené s vlastníkem stavebního pozemku p.č. St. 82/3 přejde na vlastníky bytových a nebytových jednotek.
2. Pro případ, že dojde k odkoupení pozemku p.č. St. 82/3 od současných vlastníků, prohlašují [REDACTED] jako vlastníci budovy čp. 6, že

v budoucnu bude součástí převodu bytových a nebytových jednotek k spoluvlastnický podíl o velikosti 714/3660 k pozemku p.č. St. 82/3.

#### IX.

Zápisem vkladu smluv o převodu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí přejdou na vlastníky jednotek veškerá práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a stavební parcely, a to v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům. K užívání společné části budovy a nezastavěné části společného pozemku je vlastník každé jednotky oprávněn tak, aby tím vlastníkům ostatních jednotek nebránil v užívání. Vlastníci jednotek jsou oprávněni a povinni k právním úkonům týkajícím se společné věci v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

#### X.

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů
  - a) vlastník bytové jednotky č. 6/1 v 1. NP bude přispívat 25%
  - b) vlastník bytové jednotky č. 6/2 v 1. NP bude přispívat 25%
  - c) vlastník bytové jednotky č. 6/3 v 2. NP bude přispívat 25%
  - d) vlastník bytové jednotky č. 6/4 v 2. NP bude přispívat 25%
2. základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu plánovaných v letech budoucích
3. v případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných částech domu a pozemku, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojený s užíváním jednotky

#### XI.

Prvním správcem domu je [REDAKCE]  
Mladá Boleslav, 293 01

1. správce je povinen evidovat náklady na dům odděleně od správy ostatních domů,
2. správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí,
3. správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně závazných předpisů, finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce,
4. vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby spojené s bydlením),
5. výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se všemi vlastníky v závislosti na předpokládaných nákladech v kalendářním roce,
6. vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6ti měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok), zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30ti dnů od vyúčtování, ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek, dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce, správce je povinen informovat vlastníky o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně,
7. končí-li správce svoji činnost, musí předložit vlastníkům jednotek správu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl, závěrečné vyúčtování a kontrolu

- finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek, kteří k úkonu byli určeni usnesením vlastníků jednotek,
8. náklady na správu domu představují zejména
    - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu
    - b) daň z nemovitosti
    - c) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn, teplo)
    - d) odvoz odpadků
  9. vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. Sb. ve znění novel, občanských zákoníkem a tímto prohlášením, jinak se vztahují podmínky dohody vlastníků jednotek,
  10. vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních v domě, dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a společné části domu a pozemek,
  11. všechny jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení, každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků, jestliže by se jednalo o změnu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas,
  12. vlastník je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem,
  13. úklid společných prostor domu provádí vlastníci podle dohody se správcem,
  14. před nařízeným prodejem jednotky projednají vlastníci s vlastníkem prodávané jednotky neplnění povinností do jednoho měsíce od neplnění povinností,
  15. nedojde-li k nápravě, upozorní ostatní vlastníci písemně vlastníka, který má povinnost, na možnost podání soudní žaloby.

#### XII.

Spoluvlastníci [redacted] a [redacted] budou mít v katastru nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví každou jednotku, vytvořenou tímto prohlášením, a související spoluvlastnický podíl na společných částech domu a parcely.

#### XIII.

Spoluvlastníci [redacted] a [redacted] žádají, aby jejich návrhu a podle tohoto prohlášení provedl Katastrální úřad pro Středočeský územní pracoviště Mladá Boleslav zápis vkladu jejich vlastnického práva k jednotkám, jsou tímto prohlášením vytvořeny a s nimi souvisejícím spoluvlastnickým podílem na částech budovy a stavební parcele, jak jsou shora vymezeny.

#### XIV.

Toto prohlášení odpovídá skutečné a svobodné vůli účastníků, účastníci si přečetli, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohou tohoto prohlášení jsou půdorysy všech podlaží a jejich schémata polohy bytových a nebytových jednotek a společných částí domu, včetně jejich plochy

V Mladé Boleslavi dne 19. ledna 2007

....

.....

....

/

Katastrální úřad pro Středočeský kraj  
Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Vklad práva poyalen rozhodnutím  
č.j. V - ..... / 200 ..... 4

Vklad práva zapsán v katastru  
nemovitostí dne: ..... 27. 3. 2024

Právní účinky vkladu zanikly  
dnem ..... 26. 7. 2024

*Kačr!*  
Mgr. Lenka KOUČKA  
oddělení právních vztahů



~~.....~~ ~~.....~~

~~.....~~ ~~.....~~

*Příloha k prohlášení vlastníka budovy ze dne 19.1.2007*

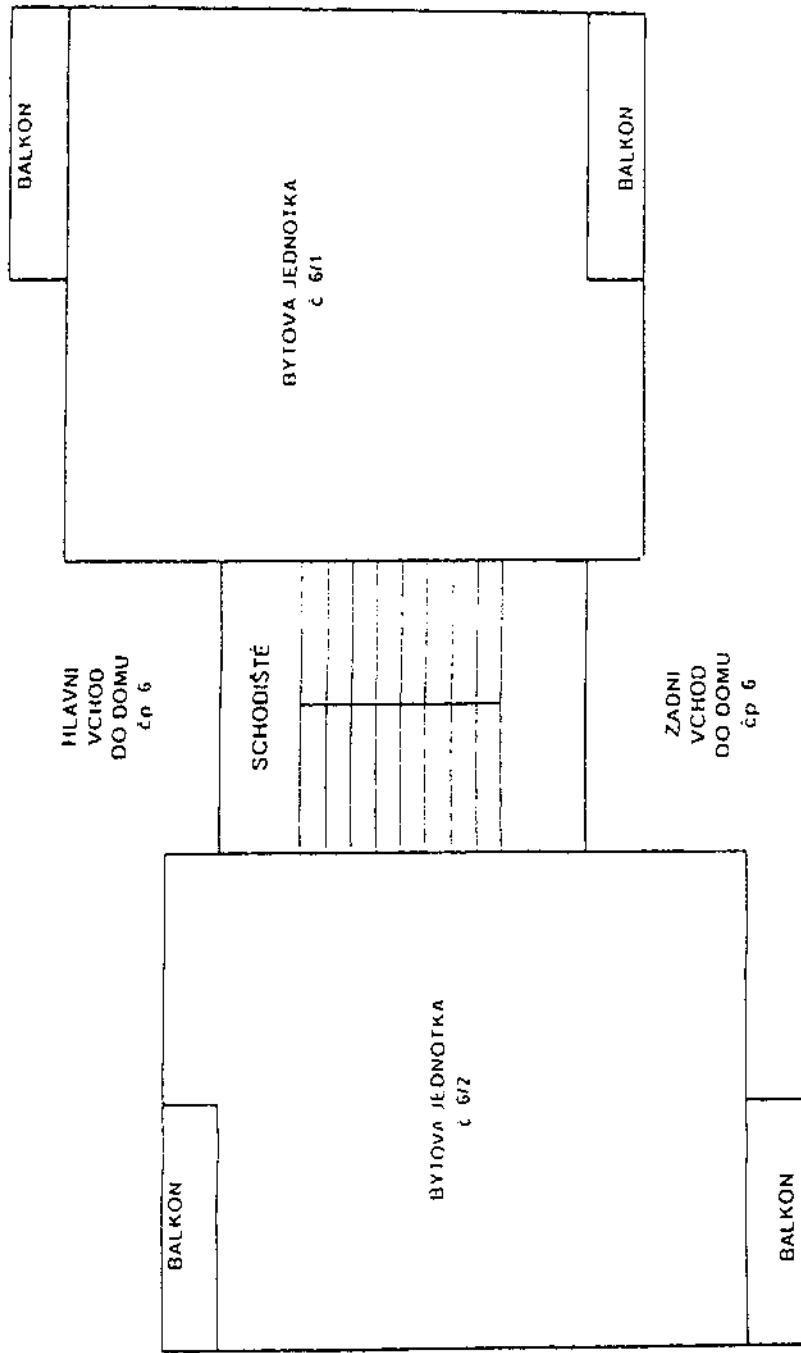
Katastrální území : ██████████

Číslo popisné : 6

Číslo parcelní : St. 82/3

Původní vlastníci : ██████████ r.č. ██████████  
██████████, r.č. ██████████  
obě bytem ██████████ av

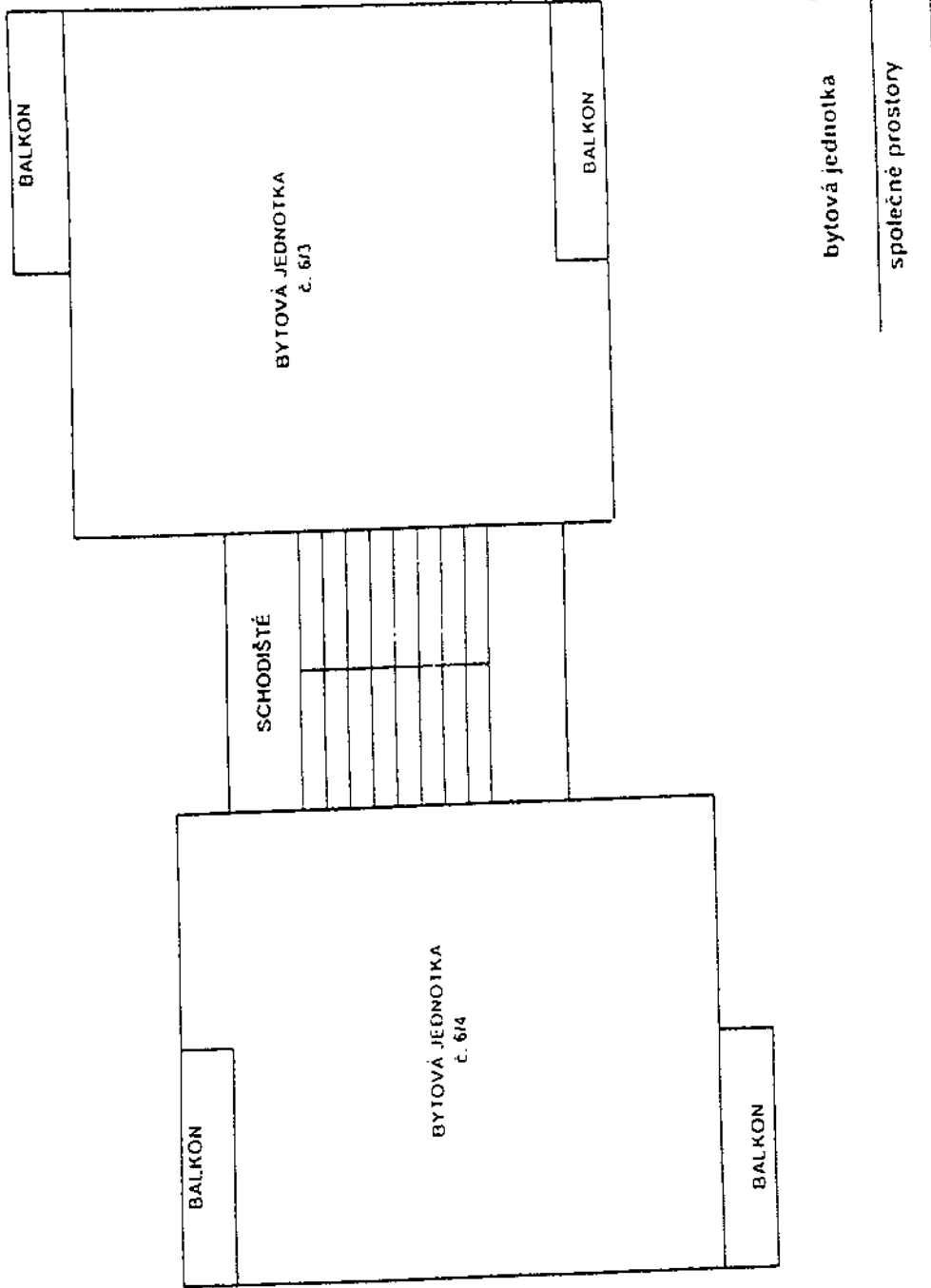
1. NP domu čp. 6 v obci Bukovno



bytová jednotka	
společné prostory	



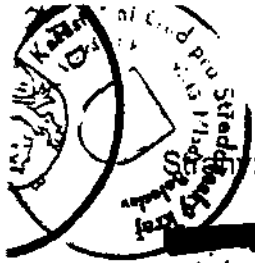
2. NP domu čp. 6 v obci Bukovno



Suterén domu čp. 6 v obci Bukovno

VJEZD	VJEZD	SCHODIŠTĚ	KOTELNA	SUSÁRNA 12 m <sup>2</sup>	PRÁDELNA 14 m <sup>2</sup>
NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 6/104 20,1 m <sup>2</sup>	NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 6/103 20,1 m <sup>2</sup>				
NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 6/102 20,1 m <sup>2</sup>	NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 6/101 20,1 m <sup>2</sup>		CHODBA		
			SKLEP 2,40 m <sup>2</sup> pro byt č. 6/1		
			SKLEP 2,40 m <sup>2</sup> pro byt č. 6/2		
			SKLEP 2,40 m <sup>2</sup> pro byt č. 6/3		
			SKLEP 2,40 m <sup>2</sup> pro byt č. 6/4		

nebytová jednotka	
společné prostory	
společné prostory určené jen pro některé vlastníky	



*Príloha č. 2*

[redacted]  
rodné číslo 795312/0978  
bydliště [redacted]

[redacted]  
rodné číslo [redacted]  
bydliště [redacted]

jako prodávající na straně jedné

a

Manželé

[redacted]  
rodné číslo [redacted]  
[redacted]

rodné číslo [redacted]  
oba bytem [redacted]

a  
[redacted], rodné číslo [redacted]  
bytem [redacted]  
jako kupující na straně druhé

sjednaly a uzavírají dnešního dne tj. 24.4. 2007 tuto

**SMLOUVU KUPNÍ**  
o prodeji jednotek s příslušenstvím

Článek I.

- 1) Prodávající jsou na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek, ze dne 19.1.2007, právní účinky ke dni 26.1.2007, čj. V-577/2007-207 podílovými spoluvlastníky, každá s podílem ve výši ideální 1/2
  - **objektu bydlení bytové jednotky č. 6/2 a nebytové jednotky garáže č. 6/102 v budově čp. 6 na stp. 82/3** v obci a kat. území Bukovno.
- 2) Nemovitost je zapsána na LV č. 377, vedeném na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

Článek II.

- 1) Předmětem této smlouvy je převod vlastnictví bytové jednotky č. 6/2 a garáže č. 6/102 tak, že prodávající uvedenou bytovou jednotku a garáž prodávají a kupující tyto jednotky kupují. Manželé [redacted] kupují 2/3 předmětných nemovitostí do SJM a [redacted] 1/3 nemovitostí do svého výlučného vlastnictví.

1.1 Bytová jednotka č. 6/2 o velikosti 3+1 se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v Čl. I, odst. 1). této smlouvy a skládá se ze 3 místností, kuchyně a příslušenství o následující ploše

a) pokoj 1 ...	21	m <sup>2</sup>	e) předsíň .....	9	m <sup>2</sup>	l) 2 balkony .	7,48	m <sup>2</sup>
b) pokoj 2 ...	13	m <sup>2</sup>	f) koupelna .....	3,48	m <sup>2</sup>			

c) pokoj 3 ...	13	m <sup>2</sup>	g) WC .....	1,12	m <sup>2</sup>
d) kuchyň ...	8,36	m <sup>2</sup>	h) sklep .....	2,40	m <sup>2</sup>

Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je 71,36 m<sup>2</sup>, zaokrouhleno 71,4 m<sup>2</sup>, balkony jsou součástí bytové jednotky, ale nezapočítávají se do podlahové plochy.

### 1.2 Součástí bytové jednotky jsou

- nenosné vodorovné konstrukce (podlahy včetně podlahové krytiny),
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky),
- vnitřní dveře, vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu,
- bytová vodovodní potrubní instalace za odbočovacími ventily stoupacích vedení, potrubní vedení odpadů od zaústění do stoupacího vedení,
- vnitřní elektrické rozvody včetně zakončení (osvětlovací tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku,
- vytápění bytové jednotky je zajištěno kotlem na pevná paliva, který je umístěn v suterénu budovy

### 1.3 K vybavení bytové jednotky patří zařizovací předměty

- |                            |                        |  |
|----------------------------|------------------------|--|
| - kuchyňská linka s dřezem | - umývadlo             | - elektrický bojler                                |
| - elektrický sporák        | - 3x směšovací baterie | - vestavěné skříně                                 |
| - vana                     | - keramická WC mísa    | - kotel na pevná paliva umístěný v suterénu budovy |

1.4 Bytová jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří do bytu a příslušenství umístěného mimo byt (sklep, garáž), vnitřní stranou vnějších oken a hlavními uzavíracími ventily přívodu vody a elektrickým jističem před elektroměrem pro byt.

2) S vlastnictvím bytové jednotky přechází na jejího nabyvatele spoluvlastnický podíl o velikosti 714/3660 na společných částech domu čp. 6.

### 2.1 Společnými částmi domu čp. 6 jsou

- a) základy – beton. pásy s izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda,
- b) střešní plášť a příslušné součásti (žlaby, opíechování),
- c) hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce,
- d) vchody,
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí,
- f) chodby, chodby sklepů, podesty,
- g) rozvody vody včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky, rozvody elektřiny, domovní instalace rozvodů telekomunikací, požární vodovod,
- h) sušárna,
- i) kotelna,
- j) 2 místnosti na uhlí,
- k) vnější strany vrat nebytových jednotek

Celková podlahová plocha společných částí domu čp. je 55m<sup>2</sup>.

2.2 Všechny společné prostory mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2.3 V budově jsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých bytových jednotek

- a) pro bytové jednotky č. 6/1, č. 6/2 a č. 6/3 a č. 6/4 je společná kotelna,
- b) bytové jednotky č. 6/1 a č. 6/3 mají společný kotel na pevná paliva a bytová jednotka č. 6/2 má samostatný kotel na pevná paliva,
- c) jedna místnost na uhlí je společná pro bytové jednotky č. 6/1 a č. 6/3,
- d) druhá místnost na uhlí je vyčleněna pro bytovou jednotku č. 6/2. a č. 6/4

2.4 Spoluvlastnické podíly vlastníků bytových jednotek na společných částech domu čp. 6 se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek v domě.

2.5 Spoluvlastnický podíl o velikosti 201/3660 ke společným prostorám domu čp. 6 je odvozený od vlastnictví bytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

3) Předmětem převodu je dále nebytová jednotka č. 6/102 – garáž.

3.1 Nebytová jednotka – garáž se nachází v 1.nadzemním podlaží domu čp. 6 a podlahová plocha garáže je 20,10 m<sup>2</sup>. Zpřístupněna je vraty.

3.2 S převodem vlastnického práva k nebytové jednotce č. 6/102 je spjat převod spoluvlastnického podílu o velikosti 201/3660 na společných částech domu čp. 6, který je odvozen od vlastnictví nebytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy nebytové jednotky k celkové podlahové ploše všech nebytových jednotek v domě.

4) Budova čp. 6 je postavena na parcele stp. 82/3 (zastavěná plocha a nádvoří) který je ve vlastnictví jiného vlastníka. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav na LV č. 276 pro obec a kat. území Bukovno. Vlastnictví pozemku není předmětem převodu a řídí se nájemním vztahem na základě nájemní smlouvy.

5) Kupující přejímá s bytovou jednotkou a příslušným spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu práva a závazky, týkající se domu a to

a) odběr pitné vody z vodovodu ve vlastnictví společnosti VODOVODY A KANALIZACE a.s. Mladá Boleslav,

b) odběr elektrické energie od společnosti STŘEDOČESKÁ ENERGETICKÁ a.s. Mladá Boleslav,

c) odvoz domovního odpadu společností COMPAG s.r.o. Mladá Boleslav.

6) Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje správce, kterým je v souladu s prohlášením vlastníka [REDAKCE]

[REDAKCE]. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu, popř. domu jako celku, jsou součástí prohlášení vlastníka stejně jako pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku.

#### Článek III.

1) Prodávající touto smlouvou prodávají nemovitosti uvedené v Čl. II. této smlouvy, tj. bytovou jednotku č. 6/2, příslušný spoluvlastnický podíl o velikosti 714/3660 ke společným částem domu čp. 6, nebytovou jednotku č. 6/102 a spoluvlastnický podíl o velikosti 201/3660 ke společným částem domu čp. 6, vše zapsané na LV č. 377 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav pro obec a kat. území Bukovno, se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, vše za dohodnutou kupní cenu ve výši [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE]) a kupující nemovitosti za uvedenou kupní cenu kupují a přejímají.

2) Kupní cena ve výši [REDAKCE] -- Kč bude kupujícími hrazena [REDAKCE]

3) Účastníci se dohodli, že pokud budou prodávající s úhradou splátek kupní ceny v prodlení po dobu delší jak jeden měsíc, mají prodávající podle dohody právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno v písemné formě a tato

smlouva se dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé straně ruší. Obě strany se zavazují, provést nejpozději do 30 ti dnů o odstoupení od smlouvy vzájemné finanční vyrovnání a uvedení věci do původního stavu.

4) Kupující se zavazují, že v případě porušení splátkového kalendáře a při následném odstoupení prodávajících od této smlouvy kupní, zaplatí kupující prodávajícím pokutu ve výši 100.000,- Kč ( slovy : Stotisíckorunčeských ) . Smluvní pokuta je splatná s finančním vyrovnáním.

5) V případě úmrtí jednoho ze spoluvlastníků, přechází splácení kupní ceny na zbývající spoluvlastníky , případně na jejich potomky.

6) Všichni účastníci výslovně prohlašují, že s výše uvedeným způsobem úhrady kupní ceny za předmětné nemovitosti souhlasí.

#### Článek IV.

1) Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám zejména stavební stav převáděných nemovitostí, že si nemovitosti před ujednáním a podpisem této smlouvy prohlédl a že nemovitosti kupuje v tom stavu, který při těchto prohlídkách zjistil.

2) Prodávající prohlašují, že prodávají nemovitosti ve stavu odpovídajícímu jejich opotřebení a že jim nejsou známy žádné vady, na něž by měli kupujícího zvláště upozornit.

#### Článek V.

1) Prodávající prohlašují, že na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní práva, dluhy za dodávané služby a další platby spojené s předmětem smlouvy (el. energie, voda apod.) či jiné právní povinnosti. Dále prohlašuje, že není proti němu vedeno žádné soudní, správní, nebo daňové řízení, na základě kterého by mohlo v budoucnu na předmětu převodu vzniknout jakékoliv právo třetích osob (např. zástavní právo, soudcovské zástavní právo, věcné břemeno, nařízení exekuce apod.). Pokud by se nějaké takovéto závady přesto dodatečně vyskytly, zavazují se prodávající, že se sami na své vlastní náklady postarají o jejich vypořádání ihned, jakmile budou zjištěny.

#### Článek VI.

1) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že kupující předmětné nemovitosti již užívá způsobem, ke kterému jsou určeny.

#### Článek VII.

1) Prodávající berou na vědomí, že jsou povinny v souladu s daňovými předpisy uhradit daň z převodu nemovitostí a to ve výši svých spoluvlastnických podílů. Pro případ, že prodávající tuto daň neuhradí a tato povinnost přejde na kupujícího, je kupující oprávněn na prodávajících požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši daně z převodu nemovitostí včetně vynaložených nákladů spojených s úhradou této daně (znalecký posudek, penále apod.).

2) Správní poplatky spojené s podáním návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí hradí strana kupující.

#### Článek VIII.

1) Právní účinky vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad na zahájení řízení na katastrální úřad doručen.

2) Účastníci výslovně prohlašují, že s ohledem na ustanovení § 47 obč. zák. berou na vědomí, že jsou svými smluvními projevy vázáni až do doby pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí nebo do doby odstoupení od této smlouvy.

**Článek IX.**

Tato smlouva byla vyhotovena v osmi stejnopisech, všechny výtisky mají povahu originálu. Šest výtisků smlouvy bude k dispozici pro potřeby vkladu do katastru nemovitostí, po jenom výtisku mají k dispozici obě smluvní strany. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické, ani právní, které by bránily jejímu uzavření a že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Před podpisem si tuto smlouvu řádně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Článek X.**

Na základě této kupní smlouvy mohou být v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav vyznačeny na příslušných listech vlastnictví pro obec a katastrální území [redacted] změny vystihující vůli účastníků takto:

V části A LV :

[redacted] 5 2/3 SJM  
[redacted] 4 1/3

Ostatní části beze změny.

V Mladé Boleslavi dne 24. dubna 2007

Prodávající :

Kupující :

Katastrální úřad pro Středočeský kraj  
Katastrální pracoviště Mladá Boleslav  
Vklad pro va povoleni rozhodnutim  
sč. 20. (01) V - ..... 2000 ..... /200... 4  
Vklad práve zapsán v katastru  
nemovitostí dne ..... 20. 7. 2007  
Právní účinky vkladu vznikly 6. 6. 07  
ke dni .....

JUDr. Alena JEDLIČKOVÁ  
oddělení právních vztahů



# Příloha č. 3

Nájemce: [redacted], Praha 1

Nájemné v bytě č. 3 v domě na [redacted] 14, Praha 1, bude počínaje dnem 1.1.2008 zvýšeno, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) na 38,49 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc podlahové plochy bytu – tj. na 2 632,63 Kč/měsíc za tento byt.

Jedná se o byt se sníženou kvalitou podle §2 písm. E) až g) zákona.

Odůvodnění:

Pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem a oznamuje jednostranně zvýšené nájemné.

Údaje nezbytné pro zvýšení nájemného byly získány ze zákona a ze Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 333/2006 Sb. Ze dne 20. června 2006 publikovaného ve Sbírce zákonů částka 102 dne 30. června 2006 (dále jen „Sdělení“).

Dosud placené aktuální nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je 15,44 Kč měsíčně. V této výši není započítána úhrada za vybavení bytu ani jiné platby spojené s užíváním bytu.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného je v souladu se zákonem a se Sdělením – tj. byl vypočten podle vzorců uvedených v příloze zákona, platné od 1.1.2008 do 31. prosince 2008.

Pronajímatel využil možnosti zvýšení nájemného v plné výši.

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem 1.1.2008.

Platba nájemného a měsíčních záloh na služby je 3 098,– Kč.

Číslo účtu pro platby je: [redacted] kód banky [redacted] – [redacted] a.s., Praha

V Praze dne 5.9.2007

  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]





Priloha č. 4

Vážený pan

Výpověď nájmu bytu č. 13 o velikosti 1 + 1 v domě č.p. [redacted] v ulici [redacted]  
v Mladé Boleslavi

Vážený pane [redacted]

Na základě smlouvy o nájmu bytu ze dne 18. 1. 2000 máte na dobu neurčitou pronajatý byt č. 13 o velikosti 1 + 1 v 3. NP mého domu č.p. [redacted] v ulici [redacted] v Mladé Boleslavi.

Vzhledem k tomu, že od října 2007 shora uvedený byt bez vážných důvodů neužíváte, **v y p o v í d á m** Vám nájem bytu č. 13 o velikosti 1 + 1 v 3. NP domu č.p. [redacted] v ulici [redacted] v Mladé Boleslavi, a to v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Vám bude tato výpověď doručena.

Podle ustanovení § 712 odst. 5 věta první obč. zák. nemáte právo na bytovou náhradu, stačí poskytnout přístřeší.

Do šedesáti dnů ode dne doručení této výpovědi máte jako nájemce podle § 711 odst. 5 obč. zák. právo podat žalobu na určení neplatnosti této výpovědi k soudu. Nepodáte-li tuto žalobu v uvedené lhůtě, jste povinen se všemi, kdo by se v bytě s Vaším souhlasem zdržovali, po uplynutí výpovědní lhůty byt vyklidit a vyklizený mi předat.

V Mladé Boleslavi dne 23.3.2008

[redacted]  


**Dohoda o ukončení nájmu bytu**  
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Obchodní společnost [redacted] a.s.

IČ [redacted]

Se sídlem [redacted]

jednající: [redacted] – místopředseda představenstva

(dále jen „Pronajímatel“)

a

pan [redacted]

nar. [redacted]

bytem [redacted] Praha 1

(dále jen „Nájemce“)

(dále jen společně „Smluvní strany“)

**I. Úvodní ustanovení**

1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - objektu bydlení č.p. [redacted] ulice [redacted] [redacted] Praha 1, katastrální území Nové Město, zapsané Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, na LV č. [redacted] (dále jen „Nemovitost“).

1.2. Nájemce užívá jako nájemník byt č. 3, o velikosti 2+1 a celkové výměře 68,90 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. NP Nemovitosti (dále jen „Byt“).

**II. Předmět dohody**

2.1. Smluvní strany se tímto dohodly na ukončení nájmu Bytu Nájemcem v Nemovitosti, a to za podmínky, že Pronajímatel uhradí Nájemci peněžitou náhradu ve výši Kč [redacted],- (slovy: [redacted] českých).

2.2. Pronajímatel se zavazuje složit peněžitou náhradu v plné výši nejpozději do 3 dnů od podpisu této dohody do advokátní úschovy JUDr. [redacted] advokátky, se sídlem [redacted].

2.3. Nájemce se zavazuje Byt vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do 31.5.2008. Dle ust. čl. III. odst. 1. smlouvy o advokátní úschově z dnešního dne dojde k vyplacení peněžitě náhrady v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne předložení dokladu o vyklizení Bytu (protokolu o odevzdání a převzetí bytu) JUDr. [redacted] Den vyklizení, nejpozději však den 31.5.2008 je považován za den ukončení nájemního vztahu Nájemce v Nemovitosti.

Pronajímatel je povinen vydat o vyklizení předmětného bytu nájemci písemné potvrzení. Pokud bude pronajímatel v prodlení s vydáním tohoto dokladu po dobu delší než 5 dnů, je nájemce oprávněn klíče od předmětného bytu po jeho vyklizení odeslat poštou, doporučeně na adresu sídla pronajímatele a doklad o odevzdání této zásilky poště bude sloužit jako náhradní doklad o vyklizení předmětného bytu.

2.4. Nájemce se zavazuje, že do 10ti dnů ode dne složení peněžité náhrady specifikované v čl. 2.1. této dohody vezme zpět žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedenou u Obvodního soudu pro Prahu pod sp. zn. [REDACTED]. V zpětvzetí žaloby bude uvedeno, že žádná ze stran nemá nárok na náhradu nákladů řízení. V případě žádosti Obvodního soudu pro Prahu se Pronajímatel zavazuje zajistit souhlas spol. [REDACTED] se sídlem [REDACTED] IČ: [REDACTED] se zpětvzetím žaloby a se skutečností, že si každý účastník samostatně ponese náklady řízení.

### III. Ustanovení společná a závěrečná

3.1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti podpisem Smluvních stran. Nájem Bytu je ukončen dnem, kdy Nájemce protokolárně vyklidí Byt, nejpozději však dne 31.5.2008.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že tato dohoda bez dalšího zaniká v případech kdy Pronajímatel nesloží peněžitou náhradu dle čl. 2.1. této dohody do advokátní úschovy JUDr. [REDACTED] advokátky, ani do 10ti dnů od podpisu této dohody

3.3. Pokud není touto dohodou stanoveno jinak, řídí se právní vztahy založené touto dohodou příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3.4. Tuto dohodou lze změnit pouze písemným dodatkem k podepsaným oběma Smluvními stranami.

3.5. Pokud by se některé z ustanovení této dohody stalo v budoucnu neplatným nebo neúčinným v důsledku změny právních předpisů nebo z jakýchkoliv jiných důvodů, zůstávají ostatní ustanovení této dohody nedotčena. Smluvní strany bez zbytečného odkladu po zjištění takové neplatnosti nebo neúčinnosti nahradí příslušná ustanovení dohody novým písemným ujednáním, které svým obsahem bude nejlépe odpovídat účelům původního ustanovení a účelu této dohody.

3.6. Dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.

3.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly a že dohoda byla uzavřena po vzájemném projednání jako projev jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz dohody o všech ustanoveních této dohody připojují osoby oprávněné jednat za obě Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Pronajímatel

V *Praze* dne *20. 3. 2008*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nájemce

V *Praze* dne *20. 3. 2008*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Notářský zápis

sepsaný dne dvacátého března roku dvoutisícího osmého (20. 3. 2008) JUDr. [REDACTED]  
[REDACTED], notářem v Praze, v jeho kanceláři na adrese [REDACTED]  
PSČ: [REDACTED]

Účastníci:

(1) společnost s obchodní firmou [REDACTED] a.s., se sídlem na adrese [REDACTED]  
[REDACTED], PSČ: [REDACTED], zapsaná v obchodním rejstříku u  
Městského soudu v Praze, oddíl [REDACTED], vložka [REDACTED],  
zastoupená na základě substituční plné moci, tvořící přílohu notářského zápisu, Mgr.  
[REDACTED], r.č. [REDACTED], bytem [REDACTED], okres  
Pardubice, advokátním koncipientem, osvědčení České advokátní komory č. [REDACTED],  
zmocněného JUDr. [REDACTED], r.č. [REDACTED], bytem [REDACTED],  
[REDACTED], advokátkou s kanceláří na adrese [REDACTED]  
[REDACTED], PSČ: [REDACTED], osvědčení České advokátní komory č. [REDACTED],  
dále jen „Pronajímatel“.

(2) [REDACTED], rodné číslo [REDACTED], bytem [REDACTED]  
[REDACTED],  
dále jen „Nájemce“.

Existenci Pronajímatele, jakož i oprávnění jednat jeho jménem, jsem ověřil z příslušného  
výpisu z obchodního rejstříku.

Přítomní, jejichž totožnost mi byla prokázána platnými úředními průkazy, prohlašují, že oni,  
jakož i ten, jehož jménem se jedná, jsou plně způsobilí k právním úkonům. Požádali o sepsání  
této

dohody se svolením k vykonatelnosti  
podle ustanovení § 71a a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti  
(notářský řád), ve znění pozdějších předpisů:

Článek první:

Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují a činí nesporným, že -----

- (1) Pronajímatel je vlastníkem budovy s číslem popisným [REDAKCE] na pozemku s parcelním číslem [REDAKCE] - objekt k bydlení, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo [REDAKCE] pro katastrální území Nové Město, obec Praha (dále jen „Budova“); -----
- (2) v prvním nadzemním podlaží Budovy se nachází byt číslo 3, o velikosti 2-1. o celkové výměře 68,90 m<sup>2</sup> (dále jen „Byt“), který užívá Nájemce na základě přechodu nájmu k bytu ke dni 28. 11. 1994; -----
- (3) dnešního dne uzavřeli dohodu o ukončení nájmu Bytu (dále jen „Dohoda“), podle které -----
  - nájem Bytu skončí ke dni jeho vyklizení, nejpozději však k 31. 5. 2008 (třicátému prvnímu květnu roku dvoutisícího osmého), za podmínky, že Pronajímatel uhradí Nájemci peněžitou náhradu ve výši [REDAKCE] -- Kč ([REDAKCE] českých) (dále jen „Peněžítá náhrada“), -----
  - nesložil-li Pronajímatel Peněžitou náhradu do 10 (deseti) dnů od dnešního dne do advokátní úschovy specifikované v Dohodě, tato bez dalšího zaniká. -----

Článek druhý:

Nájemce se zavazuje, že Byt ve lhůtě shora uvedené vyklidí a dle Dohody předá Pronajímateli (dále jen „Závazek“). Pronajímatel Závazek přijímá. -----

Článek třetí:

Pro případ řádného a včasného nesplnění Závazku se Nájemce a Pronajímatel dohodli na tom, že tento notářský zápis bude ve smyslu ustanovení § 274 písm. e) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 40 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů, přímo vykonatelný a že podle něj tedy bude moci být i bez předchozí žaloby proveden výkon rozhodnutí vyklizením Bytu, přičemž následující je mezi nimi nesporné: -----

Osoba oprávněná: **Pronajímatel.** -----

Osoba povinná: **Nájemce.** -----

Právní důvod vzniku závazku: **Dohoda.** -----

Předmět plnění: **Závazek.** -----

Doba plnění: **do 31. 5. 2008 (třicátého prvního května roku dvoutisícího osmého).** -----

Pro případ uvedený shora Nájemce výslovně svoluje k vykonatelnosti tohoto notářského zápisu. -----

Strana třetí

( ) tom byl tento notářský zápis sepsán, osobou jednající jménem Pronajímatele a Nájemcem přečten, jimi schválen a přede mnou vlastnoručně podepsán. -----

\_\_\_\_\_ a.s.

\_\_\_\_\_ v.I.

\_\_\_\_\_ v.I.

L.S. JUDr. \_\_\_\_\_ v.I.

notář v Praze