

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Nájem bytu

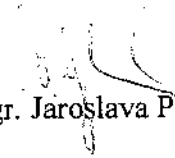
Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Zpracovatel: Mgr. Jaroslava Příbylová

Praha, říjen 2008

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.

V Praze dne 14. října 2008



Mgr. Jaroslava Příbylová

Děkuji panu Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za poskytnuté konzultace a pomoc při vypracování této rigorózní práce.

OBSAH

I.	SEZNAM ZKRATEK	6
II.	ÚVOD.....	7
III.	OHLÉDNUTÍ ZA VÝVOJEM NÁJMU BYTU V ČR.....	9
IV.	NÁJEM OBECNĚ	14
4.1.	PRÁVNÍ ÚPRAVA	14
4.2.	POJEM NÁJMU	14
4.3.	PŘEDMĚT NÁJMU.....	15
4.4.	SUBJEKTY NÁJMU.....	16
4.5.	NÁJEMNÉ	16
4.6.	VZNIK NÁJMU.....	18
4.7.	OBSAH NÁJMU	18
	4.7.1. Práva a povinnosti pronajímatele.....	18
	4.7.2. Práva a povinnosti nájemce	19
4.8.	ZAJIŠTĚNÍ NÁJMU.....	20
4.9.	ZÁNİK NÁJMU.....	21
V.	NÁJEM BYTU	24
5.1.	PRÁVNÍ ÚPRAVA	24
	5.1.1. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu	25
	5.1.2. Judikatura týkající se nájmu bytu	28
5.2.	BYT	34
	5.2.1. Družstevní byt.....	37
	5.2.1.1. Nájem družstevního bytu	38
	5.2.2. Služební byt	40
	5.2.3. Byt v domě zvláštního určení	40
5.3.	OCHRANA NÁJMU BYTU.....	41
5.4.	SUBJEKTY NÁJMU BYTU.....	42
	5.4.1. Společný nájem bytu.....	44
	5.4.2. Společný nájem bytu manžely	45
	5.4.2.1. Vznik společného nájmu bytu manžely	46
	5.4.2.2. Zánik společného nájmu bytu manžely.....	48
	5.4.3. Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství.....	49
5.5.	ZMĚNA V SUBJEKTECH NÁJMU BYTU	50
	5.5.1. Změna subjektu na straně pronajímatele.....	50
	5.5.2. Změna subjektu na straně nájemce	51
	5.5.3. Přechod nájmu bytu	52
	5.5.3.1. Smrt nájemce	53
	5.5.3.1.1. Přechod nájmu nedružstevního bytu.....	57
	5.5.3.1.2. Přechod nájmu družstevního bytu.....	58
	5.5.3.2. Trvalé opuštění společné domácnosti	59
5.6.	VZNIK NÁJMU BYTU	61

5.6.1.	Nájemní smlouva	63
5.6.1.1.	Písemná forma	64
5.6.1.2.	Označení bytu	64
5.6.1.3.	Označení příslušenství	65
5.6.1.4.	Rozsah užívání	65
5.6.1.5.	Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.....	65
5.6.1.5.1.	Nájemné.....	66
5.6.1.5.2.	Úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.....	67
5.6.1.5.3.	Sankce za neplacení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu	68
5.6.1.5.4.	Určení výše nájemného soudem	68
5.6.1.5.5.	Sleva z nájemného	69
5.6.1.6.	Zajištění nájmu bytu	69
5.6.1.7.	Určení doby užívání.....	71
5.6.1.8.	Kauce	73
5.6.1.9.	Další náležitosti nájemní smlouvy	75
5.7.	OBSAH NÁJMU BYTU	76
5.7.1.	Stručný přehled základních práv a povinností nájemce a pronajímatele ...	77
5.7.2.	Užívání bytu.....	79
5.7.2.1.	Povinnost nájemce a osob žijících s nájemcem v bytě	81
5.7.2.2.	Právo požívat plnění spojená s užíváním bytu.....	81
5.7.3.	Údržba a opravy a bytu	82
5.7.4.	Stavební úpravy bytu	83
5.7.5.	Právo užívání společných prostor	84
5.7.6.	Dispoziční oprávnění nájemce bytu.....	84
5.8.	ZÁNİK NÁJMU BYTU	85
5.8.1	Právní následky zániku nájmu bytu	87
5.8.2	Dohoda.....	87
5.8.3	Uplynutí doby	88
5.8.4	Skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele	89
5.8.5	Odstoupení od nájemní smlouvy	90
5.8.6	Výpověď	91
5.8.6.1.	Výpověď nájemce	91
5.8.6.2.	Výpověď pronajímatele	92
5.8.6.3.	Výpověď bez přivolení soudu.....	93
5.8.6.3.1.	Náležitosti a důsledky výpovědi bez přivolení soudu.....	100
5.8.6.3.2.	Soudní přezkum platnosti výpovědi.....	101
5.8.6.4.	Výpověď s přivolením soudu.....	102
5.8.6.4.1.	Náležitosti a důsledky výpovědi s přivolením soudu	106
5.8.7	Ostatní důvody zániku nájmu bytu	108
VI.	BYTOVÉ NÁHRADY	110
6.1.	ZPŮSOB ZAJIŠTĚNÍ BYTOVÉ NÁHRADY NEBO PŘÍSTŘEŠÍ	116
6.2.	PRÁVNÍ VZTAH BYDLENÍ DO ZAJIŠTĚNÍ BYTOVÉ NÁHRADY	117
VII.	VÝMĚNA BYTU	119
VIII.	PODNÁJEM BYTU NEBO JEHO ČÁSTI	121

IX.	OCHRANA PRÁV Z NÁJMU BYTU V SOUDNÍM ŘÍZENÍ	124
9.1.	NALÉZACÍ ŘÍZENÍ	124
	9.1.1. Příslušnost soudů	124
	9.1.2. Účastníci řízení	125
	9.1.3. Průběh řízení	126
9.2.	VYKONÁVACÍ ŘÍZENÍ.....	128
	9.2.1. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu	128
	9.2.2. Vyklizení bez náhrady	129
	9.2.3. Vyklizení bytu se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší.....	130
X.	NÁVRH NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	132
XI.	ZÁVĚR	137
XII.	SEZNAM LITERATURY.....	142

I. SEZNAM ZKRATEK

- ABGB.....Rakouský všeobecný občanský zákoník č. 946 ř. z. ve znění jeho novel
- CenP.....zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů,
- ČR.....Česká republika
- EŘ.....zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- HospB.....zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů,
- IZ.....zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- MNV.....místní národní výbor,
- NebytZ.....zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,
- ObčZ.....zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- ObchZ.....zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- OSŘ.....zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- RegPZ.....zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, ve znění pozdějších předpisů,
- StavZ.....zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- ZoVB.....zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

II. ÚVOD

Nájem bytu je spolu s vlastnickým právem k domu či bytu nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Jako institut sloužící k uspokojování jedné ze základních lidských potřeb, kterou bezesporu bydlení představuje, si zaslouží nájem bytu zvláštní pozornost.

Bydlení je nejen problémem právním, ale i jevem ekonomickým, politickým a sociálním. S vývojem společnosti se úroveň a požadavky na bydlení neustále mění a vyvíjejí, je proto třeba jim průběžně přizpůsobovat i právní úpravu týkající se bydlení.

Nájem bytu je v našem právním řádu koncipován jako vztah chráněný, což je dáno nejen jeho sociálními aspekty, nýbrž i historickými souvislostmi. Vlastnické právo pronajímatele je omezováno za účelem ochrany práva nájemce na bydlení. I přes určité změny, které se tohoto institutu dotkly v důsledku přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, zůstal i nadále nájemce v nepřiměřeně silném postavení ve vztahu k pronajímateli. Nadměrná ochrana nájemce je příkladem historicky přeživšího rysu nájemního vztahu k bytu, který by měl být do budoucna potlačen. Domnívám se, že změny týkající se ochrany nájmu bytu jsou zásadním východiskem pro přizpůsobení právní úpravy nájmu bytu současné situaci na trhu s byty.

V rigorózní práci se v rámci komplexního pojednání o nájmu bytu zaměřím i na vymezení zásadních nedostatků jeho právní úpravy a zároveň se zamyslím nad jejími možnými změnami s přihlédnutím k návrhu nového občanského zákoníku.

Svou práci jsem rozčlenila do dvanácti kapitol. V úvodu je nejprve nastíněn vývoj nájmu bytu v České republice. Posléze je stručně pojednáno o úpravě obecného nájmu, neboť je úpravou subsidiární pro zvláštní úpravu nájmu bytu. V nejobsáhlejší části rigorózní práce se věnuji právní úpravě nájmu bytu. Podrobně je rozebrán nájemní vztah jako takový, jeho vznik, zánik a instituty s nájmem bytu spojené. V závěrečné části jsou uvedeny zásadní změny právní úpravy nájmu bytu obsažené v návrhu nového občanského zákoníku.

V rigorózní práci jsem vycházela z právní úpravy podle stavu k 30.6.2008, ze současné judikatury, odborných článků a odborných právních publikací.

III. OHLÉDNUTÍ ZA VÝVOJEM NÁJMU BYTU V ČR

Nájem bytu se v podobě upravené v ustanoveních § 685 a násl. ObčZ stal součástí právního řádu ČR na základě zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Tímto zákonem byla s účinností k 1.1.1992 zrušena ustanovení části třetí, hlavy první občanského zákoníku, ve znění účinném do 31.12.1991, o osobním užívání bytu, a ustanovení upravující uživatelské vztahy vzniklé na základě dohody o přenechání bytu v rodinném domku a v domě v soukromém vlastnictví, na něž se přiměřeně vztahovala úprava osobního užívání bytu. Zákonná transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu byla upravena v § 871 odst. 1 ObčZ (viz dále).

V úvodu bych se chtěla nejprve stručně ohlédnout za vývojem právní úpravy nájmu bytu v ČR.

▪ Rakouský všeobecný občanský zákoník a období první republiky

Při vzniku Československé republiky došlo na základě zákona č. 11/1918 Sb., tzv. recepční normy, k převzetí Rakouského všeobecného občanského zákoníku č. 946 ř. z. ve znění jeho novel (ABGB). Nájemní smlouva byla upravena v § 1090 a násl. ABGB.¹ Oproti současné úpravě nájmu se explicitně rozlišoval nájem (užití věci bez dalšího vzdělávání) a pacht (užití věci pílí a přičiněním). Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy bylo určení předmětu nájmu a nájemného. Pronajímatel nemusel být vlastníkem věci.

V období první republiky došlo k rozvoji bytové výstavby, zejména činžovních domů a činžovních vil. V této době byla přijata nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sbirky zákonů a nařízení státu československého, o ochraně nájemce a nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti a nařízení č. 62/1919 Sb., které jej měnilo a doplňovalo. Nařízení obsahovala zákaz neoprávněného zvyšování nájemného. Byly stanoveny tři důvody možného zvýšení nájemného (např.

¹ Srov. *Saláč, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003, str. 10

při zvýšení úrokové míry hypotéky na domě vážnouci).² Nájemní smlouvu bylo možné vypovědět jen z důležitých, v nařízení taxativně stanovených důvodů. K výpovědi přivoloval okresní soud usnesením.³ V roce 1920 byl přijat zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, kde byla zavedena velmi intenzivní ochrana nájemníka týkající se nájemného. Byl to první samostatný zákon v oblasti nájemního bydlení. Nájem bylo možné vypovědět zásadně jen s přivolením soudu. Zákon upravoval nájemné tak, že v zásadě platilo nájemné předválečné, které bylo možné zvýšit se svolením nájemního úřadu, popř. okresního soudu, nad 20 % předválečného nájemného.

I v dalších letech byly na ochranu nájemníků přijímány zákony s omezenou časovou platností, které na jedné straně rozšiřovaly demonstrativní výčet důležitých důvodů pro oprávněnou výpověď nájemní smlouvy, na straně druhé omezovaly některé pronajímatele při sjednávání nájemného, jehož zvyšování podléhalo zákonné regulaci. Od regulace nájemného bylo postupně upouštěno – rozšiřoval se okruh bytů, které byly z ochrany vyňaty. Od 1.7.1938 se ochrana nájemců vztahovala jen na jednopokojové a menší byty. Deregulační proces byl završen v roce 1940. Do roku 1953 se výše nájemného nezměnila.

Po roce 1945 došlo ke zpřísnění úpravy a nájemné bylo stanoveno kogentně v právních předpisech (vyhláška č. 224/1946 Úředního listu I, o určení úplaty za užívání bytů a jiných místností v domech konfiskovaných podle dekretu č. 108/1945 Sb. v pohraničí). Platilo, že pokud se pronajímatel a nájemce nedohodli na výši nájemného, mohlo být nájemné stanoveno místním národním výborem (MNV).

Politické změny po roce 1948 se promítly do právní úpravy týkající se bytů. V důsledku zákona č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, se staly předmětem regulace byty v obcích nad 2 000 obyvatel. Majitelé bytových ale i rodinných domů měli ohlašovací povinnost vůči MNV ohledně veškerých volných, nedostatečně užívaných či uvolněných bytů nacházejících se v jejich nemovitostech. MNV vedly seznamy uchazečů o byt a byly zákonem zmocněny k tomu, aby přikázaly do volného bytu

² Srov. *Nováková, H.*: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování, BOVA POLYGON, 2007, str. 7

³ Srov. *Salač, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodnář, 2003, str. 21

nájemníka, kterému byl majitel domu povinen byt odevzdat k užívání. Ke vzniku nájemního poměru došlo tedy ex lege okamžikem právní moci rozhodnutí o přikázání nájemníka. Pokud se strany nedohodly na podmínkách nájemní smlouvy, rozhodoval o nich okresní národní výbor. Vůle smluvních stran byla zcela nahrazována autoritativním rozhodnutím státního orgánu. Uchazeči o byt museli být státně spolehlivé osoby, které neměly v obci byt a vykonávaly v obci zaměstnání, které MNV uznalo za potřebné.

▪ Střední občanský zákoník

V roce 1950 byl přijat zákon č. 141/1950 Sb., tzv. střední občanský zákoník, který již upravoval jednotně pacht i nájem. Jednalo se pouze o rámcovou úpravu nájemní smlouvy, která otevírala možnost úpravy jednotlivých oblastí nájmu bytu ve speciálně přijatých právních předpisech. Šlo již o úpravu velice podobnou současné právní úpravě. Úprava neodlišovala nájem bytu. Pronajímání bytů bylo podrobena režimu zákonů o hospodaření s byty (zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů). Byty byly přidělovány rozhodnutím MNV, národní výbory rušily nájemní smlouvy státně nespolehlivých osob, docházelo k regulaci nadměrných bytů apod. Zvláštní ochrana byla poskytnuta při nájmu bytů, jejich částí a jednotlivých místností, v § 382 a násl. zákona č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ve znění pozdějších předpisů.⁴

Od 1. ledna 1957 se rozšířila působnost předpisů o hospodaření s byty omezujících dispozice pronajímatelů s volnými byty z obcí nad 2 000 obyvatel na celé území Československa.

▪ Současný občanský zákoník v původním znění

Současný občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb. v jeho původním znění, zcela negoval institut nájmu. Zavedl v oblasti nájemních vztahů k bytům nový institut osobního užívání bytu, který plně nahradil nájem bytu. Zvláštní užívací práva byla

⁴ Srov. *Saláč, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003, str. 31-32

rozdělena pro jednotlivé skupiny objektů. Byty byly rozděleny do čtyř kategorií podle způsobu vytápění a rozsahu příslušenství bytu.

Od začátku 70 let lze mluvit o největším rozvoji výstavby bytů. Existovala státní, družstevní a podniková výstavba. Byty ze státní výstavby byly přidělovány zdarma.⁵

V období před rokem 1992 bylo častým předpokladem vzniku užívacího práva rozhodnutí státního orgánu. K uzavření dohody o užívání bylo v řadě případů nezbytné vydání rozhodnutí národního výboru. Rozhodnutím vznikalo fyzické osobě právo na uzavření smlouvy. Pouze na základě rozhodnutí o přidělení bytu vznikaly nájemní vztahy například za účinnosti zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů.

V souvislosti se změnami právního řádu po roce 1989 bylo nutné řešit transformaci tehdejší úpravy užívání cizí věci na nájem. V praxi byl původní vztah nahrazen ze zákona nájmem. Podle § 871 ObčZ tak bylo nahrazeno nájmem právo osobního užívání bytu, právo užívání jiných obytných prostor, právo užívání jiných místností nesloužících k bydlení. Právo užívání části bytu se změnilo na podnájem. Osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace se změnilo na nájem služebního bytu, pokud tyto byty splňovaly kritéria stanovená zákonem pro služební byty, pokud takové podmínky splněny nebyly, změnilo se takové osobní užívání na nájem. Po roce 1989 byl v podstatě přijat model první republiky. Nájem bytu byl chráněn a nájemné regulováno. Byla odstraněna dosavadní diferenciaci na státní, družstevní či osobní vlastnictví. Většina bytů ve vlastnictví státu byla postupně převedena do vlastnictví obcí, které jej dále postupně privatizovaly, prodávaly do vlastnictví občanů. Do doby, než byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a bylo umožněno privatizovat byty samostatně, privatizovaly obce celé domy.⁶

Tehdejší úprava byla novelizována zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Touto tzv. velkou novelou občanského zákoníku byl znovu obnoven institut nájmu v občanském zákoníku. Jelikož právní obsah osobního

⁵ Srov. *Salač, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003, str. 191

⁶ Srov. *Tamtéž*, str. 192

užívání bytu byl pojmově vztahem časově neomezeným, došlo k transformaci na nájemní vztah na dobu neurčitou s možností přechodu nájmu⁷, což i nadále v podstatě představuje nájem bytu tzv. na „věčné časy“. Na nájem bytu byla tedy přenesena veškerá ochrana nájemce bytu, kterou mu poskytovalo socialistické zákonodárství, tj. regulované nájemné, výpověď z nájmu pouze se souhlasem soudu a z taxativně vymezených důvodů, bytové náhrady a přechod nájmu bytu.

Od 1.1.1992 byly deregulovány ceny služeb spojených s bydlením, které byly dosud zahrnuty v nájemném (např. úklid společných prostor domu, odvoz odpadků, čištění komínů).⁸

Vyhláškou č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, byl zaveden nový způsob regulace nájemného společně s prvními liberalizačními prvky a postupně byl rozšiřován okruh bytů, kde bylo lze stanovit nájemné smluvní.

▪ Současná právní úprava

Obecnou úpravou nájmu je úprava obsažená v § 663 až 684 ObčZ, obecná pro všechny případy nájmu bez ohledu na subjekty a předmět nájmu. Nájem bytu je upraven v § 685 až 716 ObčZ. Zvláštní úpravu má i nájem nebytových prostor. Vztah obecné úpravy k úpravám zvláštním je založen na principu subsidiarity a speciality. Obecná úprava nájmu se uplatní i pro všechny zvláštní úpravy nájmu, pokud příslušná speciální úprava neobsahuje úpravu zvláštní.

Po přijetí současného občanského zákoníku přestal institut nájmu existovat a jeho význam plnil institut osobního užívání bytu, který byl upraven v § 152 až 189 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdejší znění. Občanský zákoník byl doplněn zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

⁷ Srov. Fiala J., Korecká V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytu. 3. vydání. Praha, Linde, 2004, str. 105

⁸ Srov. Nováková, H.: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování, BOVA POLYGON, 2007, str. 9

IV. NÁJEM OBECNĚ

Níže uvedená pasáž věnující se nájmu obecně má za cíl uvést do problematiky nájmu před vlastním pojednáním o nájmu bytu. Obecnou úpravu je možné (nutné) aplikovat i pro právní vztahy nájmu bytu, pokud to zvláštní úprava nájmu bytu nevylučuje, ať už vlastní úpravou či výslovným zákazem použití obecné úpravy.

4.1. Právní úprava

Nájem je upraven v části osmé, hlavě sedmé občanského zákoníku. Dále se na něj použijí ustanovení části osmé, hlavy první občanského zákoníku, „Obecná ustanovení“. Občanský zákoník obsahuje i ustanovení týkající se zvláštních případů nájmu: nájem bytu (§ 685 až 716 ObčZ), nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 717 až 718 ObčZ), podnájem bytu a jeho části (§ 719 ObčZ), nájem a podnájem nebytových prostor (§ 720 ObčZ) a podnikatelský nájem věcí movitých (§ 721 až 723 ObčZ). Zvláštní případy nájmu jsou upraveny také ve speciálních zákonech: NebytZ, ObchZ (nájem podniku podle § 488b až 488i ObchZ, smlouva o koupi najaté věci podle § 489 až 496 ObchZ a smlouva o nájmu dopravního prostředku podle § 630 až 637 ObchZ), zákon č. 229/1991 Sb., o půdě (nájemní vztahy).

4.2. Pojem nájmu

Nájem je závazkovým právním vztahem odvozeným od práva vlastnického. Představuje užití cizího předmětu, který je způsobilý být předmětem nájmu. Nájemce užívá předmět nájmu aniž by převzal odpovědnost za nahodilou zkázu předmětu nájmu. Pokud dojde ke zničení předmětu nájmu, dochází v zásadě k zániku nájmu. Kromě práva užít předmět nájmu může být rovněž sjednáno braní užitků.

O nájem se nejedná, jestliže předmět užívá jeho vlastník nebo spoluvlastník. O nájem se nejedná ani v případě držitele, který užívá předmět z titulu svého domnělého vlastnického práva. V případě nájmu dochází k přenechání práva užívání předmětu nájmu třetí osobě. Nájem je úplatný. Pokud dochází k bezplatnému přenechání

předmětu nájmu k užívání, jde o výpůjčku.⁹ Nájem je pojmově dočasný závazkový vztah. Nájemci nelze poskytnout užívací právo na trvalo.

Základními pojmovými znaky nájmu tedy jsou:

- přenechání práva předmět nájmu užívat nebo z něj brát i užitky,
- předmět nájmu individuálně určený,
- dočasnost,
- úplatnost.

Nájemci je přenechán do užívání předmět nájmu, který je ve vlastnictví jiného. Z teoretického hlediska je užívání předmětu nájmu nájemcem detencí. Nájemce totiž předmět nájmu fakticky ovládá, ale nemá vůli jej mít pro sebe. Chová se k předmětu nájmu jako k věci cizí. Nájem tak nepožívá ochrany podle ustanovení o držbě. Oprávněná detence požívá právní ochrany podle § 126 ObčZ a podle § 127 odst. 1 ObčZ. Nájemce tak může podat žalobu přímo proti ostatním nájemcům bytů v domě.

4.3. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je podle dikce § 663 ObčZ především věc. Co může být předmětem občanskoprávních vztahů je definováno v § 118 ObčZ, podle něhož jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Není tedy vyloučeno, aby předmět nájmu byl i jiný předmět občanskoprávních vztahů. Předmět nájmu musí být určen individuálně, nikoliv druhově, jelikož by se potom jednalo o půjčku (§ 657 a násl. ObčZ). V § 118 odst. 2 ObčZ je výslovně uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Jak uvádím výše, nájem bytů a nebytových prostor má zvláštní úpravu a obecná ustanovení o nájmu se na tyto předměty občanskoprávních vztahů použijí pouze subsidiárně. Byty nebo nebytové prostory lze však také pronajmout jako části věci (budovy). Rovněž lze pronajmout jen část bytu či

⁹ Srov. Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1718

nebytového prostoru. Nájemní vztah se v těchto případech bude řídit obecnou úpravou nájmu v § 663 a násl. ObčZ.¹⁰

Pronajmout lze zásadně takovou věc, která je způsobilá k užívání, aniž by byla spotřebována. Věc, kterou lze spotřebovat, lze pronajmout, nikoliv však ke spotřebě. Přesto institut nájmu počítá s tím, že předmět nájmu bude obvyklým způsobem opotřebován.¹¹

4.4. Subjekty nájmu

Subjekty nájmu jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatel musí být oprávněn s předmětem nájmu disponovat. Pronajímatelem bude především vlastník předmětu nájmu. Pronajímatelem může být také např. státní organizace podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, nebo insolvenční správce (§ 40 IZ), pokud na něj přešlo oprávnění nakládat s majetkovou podstatou.

Občanský zákoník umožňuje, aby na obou stranách nájemního vztahu vystupovalo více subjektů (např. manželé, podíloví spoluvlastníci). Na druhou stranu upravuje případy, kdy je mnohost subjektů omezena – např. podle § 700 odst. 3 ObčZ mohou být společnými nájemci družstevního bytu pouze manželé.

4.5. Nájemné

Nájem je úplatný, přičemž úplatnost musí z nájemní smlouvy vyplývat. Nájemné musí mít majetkovou povahu. Může mít charakter peněžitého nebo naturálního plnění (plnění věcné, chování nájemce). Nájemce je povinen platit nájemné bez ohledu na to, zda předmět nájmu užívá či nikoliv. V určitých případech má nájemce právo na slevu z nájemného (předmět nájmu má vady, pro které nemůže nájemce předmět nájmu užívat způsobem dohodnutým).

¹⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 255/99 ze dne 30.11.1999, www.n soud.cz: „Je-li nemovitost pronajata jako celek, režim nájemního vztahu je podřízen § 633 a násl. ObčZ.“

¹¹ Srov. Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1711

Nájemné nemusí být po celou dobu trvání vztahu neměnné. Smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě např. sjednat cenovou doložku, kdy se bude nájem zvyšovat v závislosti na růstu cenových indexů. Možnost zvyšovat nájemné vyplývá i ze zákona č. 107/2006 Sb.¹² V případě nájemních smluv na dobu neurčitou či delší dobu určitou je běžnou praxí, že smluvní strany do nájemní smlouvy zahrnou i tzv. inflační doložku, která chrání pronajímatele před dopady inflace. Smluvní volnost může být omezena právním předpisem. Takovým předpisem je zejména zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, který reguluje mimo jiné výši nájemného u nájmu bytů.

Podle § 671 ObčZ je nájemce povinen platit obvyklé nájemné, pokud smlouva neobsahuje určení nájemného. Obvyklým nájemným je nájemné tržní. Vyjadřuje výši nájmu, za kterou si lze obdobný předmět nájmu pronajmout za srovnatelných podmínek. Při určení obvyklého nájmu se vychází z hodnoty předmětu nájmu, způsobu jeho užívání a na jak dlouhou dobu je nájem sjednáván. Ustanovení o obvyklém nájemném se nevztahuje na nájem bytu, jelikož z § 685 odst. 1 ObčZ vyplývá, že pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt za nájemné. Určení nájemného je podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu. Pokud tedy ve smlouvě o nájmu bytu není stanovena výše nájemného, musí zde být stanoven alespoň způsob jeho výpočtu.

Obecná ustanovení o nájmu upravují též výjimky z povinnosti platit nájemné (§ 673 a 674 ObčZ), a to v případech, kdy nájemce pro vady, které nezpůsobil, nemůže věc užívat způsobem dohodnutým nebo způsobem přiměřeným povaze, popř. je v užívání předmětu nájmu omezen.¹³ Tato ustanovení se na nájem bytu nepoužijí, jelikož u nájmu bytu je možná pouze sleva z nájemného. Případy, kdy je nájemce oprávněn slevu z nájmu uplatnit jsou v ustanoveních o nájmu bytu upravena komplexně (§ 698, 699 ObčZ).

¹² K zákonu více v čl. 5.1.1. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

¹³ Pojem „nezpůsobil“ je širší než pojem „nezavinil“. Nájemce je tedy povinen platit nájemné nejen v případě, když vady zavinil, ale též v případě, kdy vady vznikly jinak než zaviněním nájemce, avšak nájemce za ně odpovídá na základě objektivní odpovědnosti.

4.6. Vznik nájmu

Základním ustanovením obecného nájmu je § 663 ObčZ, který definuje případy, kdy má nájem smluvní základ. Podle tohoto ustanovení je nájemní smlouva právní úkon, kterým pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky. Na rozdíl od nájmu bytu nemusí mít nájemní smlouva u obecného nájmu písemnou formu.

Nájem může vzniknout i na základě jiných právních skutečností než ze smluv. Vyplývá to především z § 492 ObčZ, na základě něhož se ustanovení o závazcích, které vznikají ze smluv, použijí přiměřeně i na závazky, vznikající na základě jiných skutečností upravených v zákoně, není-li zvláštní úprava. U nájmu bytu je touto skutečností například smrt nájemce. Nájem bytu také vzniká transformací na základě zákona, aniž bylo nutno uzavírat nájemní smlouvu (§ 871 ObčZ). Původní právo osobního užívání bytu bylo ze zákona transformováno na nájem bytu, popř. podnájem bytu.

4.7. Obsah nájmu

Obsah nájmu je tvořen souhrnem práv a povinností smluvních stran nájemního vztahu. Práva a povinnosti jsou upraveny především v § 663 a násl. ObčZ. Vymezení práv a povinností nájemce a pronajímatele je ponecháno zčásti na vůli nájemce a pronajímatele. Práva a povinnosti obou subjektů nájemního vztahu si navzájem korespondují, právu nájemce odpovídá povinnost pronajímatele a naopak. V této souvislosti je třeba upozornit na ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ, podle něhož je neplatná dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnu vzniknout. Nájemce a pronajímatel jsou tedy při sjednávání nájemní smlouvy omezeni jednak relativně kogentní úpravou občanského zákoníku, jednak § 574 odst. 2 ObčZ.

4.7.1. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel má právo na řádné užívání předmětu nájmu nájemcem, má právo na úplatu. Dále je oprávněn kontrolovat předmět nájmu a jeho řádné užívání. Přístup

k věci by měl být především předmětem dohody smluvních stran. Pokud se smluvní strany nedohodnou, lze toto právo vymoci soudně. Naopak nájemce se může bránit šikanóznímu výkonu práva pronajímatele, když vyžaduje kontrolu předmětu nájmu v pozdních nočních hodinách či v nepřítomnosti nájemce. Soud může např. upravit četnost kontrol, jejich formu či rozsah.

Pronajímatel má povinnost přenechat předmět nájmu do užívání ve stavu odpovídajícím smluvenému či obvyklému užívání, a udržovat ho ve stavu způsobilém k užívání.¹⁴ Povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém nezahrnuje povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém byl k užívání přenechán, ledaže si to smluvní strany výslovně ujednaly. Plnění této povinnosti pronajímatelem předpokládá součinnost nájemce. Předmět nájmu je udržován ve stavu způsobilém především prostřednictvím jeho oprav (§ 668 a § 669 ObčZ). V určitých případech je povinen se na opravách podílet i nájemce, jako tomu je u nájmu bytu. V souladu s § 687 odst. 3 ObčZ je nájemce povinen provádět drobné opravy bytu.

Dále si mohou strany sjednat, že předmět nájmu bude udržovat na své náklady nájemce. Pokud si nedohodnou důsledky udržování předmětu nájmu na náklady nájemce, použije se § 669 ObčZ. V případě nájmu bytu se vyžaduje dohoda o vzájemném vymezení práv a povinností (§ 687 odst. 2 ObčZ).

Porušením výše uvedených povinností pronajímatele vzniká nájemci právo na náhradu škody, popř. na smluvní pokutu, byla-li sjednána. Dále má nájemce za splnění zákonných podmínek právo na odstoupení od smlouvy (§ 679 ObčZ) a právo na slevu z nájemného (§ 673 a § 674 ObčZ).

4.7.2. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce má především právo věc řádně užívat. Řádné užití předmětu nájmu zahrnuje spotřebovávání jeho užitných vlastností i péči o předmět nájmu. V určitých případech může nájemci vzniknout i povinnost předmět nájmu užívat, a to v případech, kdy by jeho neužíváním došlo k jeho znehodnocení ve větším rozsahu než jeho užíváním, popř.

¹⁴ O způsobilosti k užívání je podrobněji pojednáno v kapitole 5.7.2. Užívání bytu

pokud by si to smluvní strany v nájemní smlouvě sjednaly (§ 665 odst. 2 ObčZ). Způsob užívání má být stanoven ve smlouvě. Pokud není stanoven, má nájemce právo věc užívat přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Nájemce může provádět změny na předmětu nájmu za podmínek stanovených v § 667 ObčZ. Za podmínek § 669 ObčZ má právo na náhradu nákladů oprav předmětu nájmu. Nájemce je povinen pronajímateli, popř. jiné určené osobě, oznámit pouze potřebu oprav, nikoliv konkrétní opravy, které jsou potřeba. Ke splnění této povinnosti dojde, pokud bylo oznámení sděleno určené osobě jak ústně tak písemnou formou. Nájemce je povinen oznámit potřebu oprav bez zbytečného odkladu, jinak se dostane do prodlení. Lhůta počíná běžet okamžikem, kdy se potřeba oprav projeví. Jestliže nebyla provedena oprava bez zbytečného odkladu po oznámení, vzniká nájemci právo na úhradu nákladů, pokud zajistí provedení oprav sám (§ 669 ObčZ).

Nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas nájemné. Je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda

4.8. Zajištění nájmu

K zajištění nájemného upravuje § 672 ObčZ zákonné zástavní a zadržovací právo pronajímatele k movitým věcem, které patří nájemci a osobám, které s ním sdílejí společnou domácnost. Tato úprava je kogentní, jelikož jde o úpravu vzniku věcných práv a zákonné ustanovení výslovně nepřipouští smluvní odchýlení.¹⁵ Jedná se o ustanovení, které lze aplikovat na právní vztah nájmu bytu. Je-li totiž toto právo přiznáno majiteli nemovitosti, není důvodu je nepřiznat i pronajímateli bytu.¹⁶ Dále bude o zajištění nájmu pojednáno v souvislosti se zajištěním nájmu bytu v kapitole 5.6.1.6. níže.

¹⁵ Srov. Švesíka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1749

¹⁶ Srov. Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 127

4.9. Zánik nájmu

Nájem může zaniknout více způsoby. Úprava zániku nájmu vyplývá jednak z obecných ustanovení závazkových právních vztahů, jednak z úpravy nájmu. Nájem tak může zaniknout naplněním rozvazovací podmínky (§ 36 ObčZ), splnutím (§ 584 ObčZ), smrtí jedné ze smluvních stran (§ 579 ObčZ) nebo dodatečnou nemožností plnění (§ 575 ObčZ). Nájem může dále zaniknout uplynutím doby, na kterou byl sjednán (§ 676 ObčZ), dohodou stran (§ 676 ObčZ, § 677 ObčZ), výpovědí (§ 677 ObčZ), odstoupením od smlouvy či zničením pronajaté věci (§ 680 ObčZ). Smluvní strany jsou také oprávněny v zákonem stanovených případech od smlouvy odstoupit (§ 679 ObčZ, § 684 ObčZ).

Zvláštní úpravu zániku nájmu obsahuje § 256 IZ, podle něhož je insolvenční správce po prohlášení konkursu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případech, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta nesmí být delší než tři měsíce.

Jiným zvláštním způsobem zániku nájmu je § 337h odst. 2 OSŘ, podle něhož za určitých podmínek zaniká nájemní právo při dražbě nemovitosti v rámci výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.

▪ Dohoda

Dohodou lze skončit nájemní poměr sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Pokud si smluvní strany neujednaly, že nájemní smlouva může být změněna nebo zrušena pouze písemně, nemusí mít taková dohoda písemnou formu. Výjimka platí např. pro smlouvy o nájmu bytu nebo nebytových prostor, pro které je zákonem obligatorně stanovena písemná forma. U takových smluv musí mít dohoda o skončení nájmu pod sankcí neplatnosti písemnou formu (§ 40 odst. 2 ObčZ).

- Uplynutí doby

Nájem zaniká v souladu s § 676 odst. 1 ObčZ uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Ne vždy však uplynutím doby nájemní vztah zaniká. V souladu s § 676 odst. 2 ObčZ lze nájemní vztah uzavřený na dobu určitou konkludentně obnovit (i opakovaně), pokud nájemce užívá předmět nájmu i po skončení nájmu, a to za podmínky, že pronajímatel nepodá ve lhůtě 30 dnů od uplynutí doby nájmu u soudu návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti. Nájemní smlouva je pak obnovena za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájemní smlouva se obnovuje na dobu 1 roku u nájmu, který byl původně sjednán na dobu delší než 1 rok. Nájem sjednaný na dobu kratší než 1 rok se obnovuje na tuto kratší dobu. Od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. je použití ustanovení § 676 odst. 2 ObčZ o prodloužení nájmu na nájem bytu výslovně vyloučeno, a to v § 686a odst. 6 ObčZ.

- Výpověď

Výpověď je jednostranný právní úkon, kterým se končí zejména nájemní vztahy uzavřené na dobu neurčitou. Výpověď se musí týkat celého předmětu nájmu, neboť se jí nájemní poměr ruší a nikoli mění. Délku výpovědní lhůty si mohou smluvní strany dohodnout ve smlouvě. Pro případ, že tak neučiní, upravuje zákon podpůrně délku výpovědní lhůty. Podle § 677 odst. 2 ObčZ činí výpovědní lhůta u nájmu věci movitých 1 měsíc, u nájmu nemovitostí pak 3 měsíce, s výjimkou pozemků, které patří do zemědělského a půdního fondu, kde je výpovědní lhůta roční, vždy k 1.10. kalendářního roku. Výpovědní doba běží ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Výpověď není vázána na žádný konkrétní výpovědní důvod, pokud si tak smluvní strany nedohodly ve smlouvě. Výpovědní důvody jsou však vymezeny v některých speciálních úpravách, typicky u nájmu bytu a nebytových prostor. Stejně tak forma výpovědi je ponechána na vůli stran opět s výjimkou těch případů, kdy speciální zákon vyžaduje obligatorně písemnou formu nebo se na ní dohodly strany.

- Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy je jednostranným právním úkonem, kterým se právní vztah ruší od samého počátku, tedy ex tunc. Důvody, pro které jsou smluvní strany oprávněny od nájemní smlouvy odstoupit jsou stanoveny v občanském zákoníku. Strany si však mohou sjednat i speciální důvody odstoupení od smlouvy přímo v nájemní smlouvě. Smluvní strany se tohoto práva nemohou vzdát. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud např. třetí osoba uplatňuje k věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené lhůtě neučinil opatření k nápravě (§ 684 ObčZ). Některá ustanovení obecné úpravy nájmu, ve kterých je upravena možnost odstoupení od smlouvy, se použijí přiměřeně i na nájem bytu: § 666 odst. 2 ObčZ, § 679 ObčZ, § 684 ObčZ.

- Zničení pronajaté věci

Nájemní vztah zaniká i v důsledku právní události, kterou je zničení věci (§ 680 odst. 1 ObčZ). Nezáleží na tom z jakého důvodu nebo čí vinou byla věc zničena. Pokud se věc stane pouze nezpůsobilou ke smluvenému, resp. obvyklému užívání, nájem nezaniká, ale nájemci vzniká právo odstoupit od smlouvy.

V. NÁJEM BYTU

5.1. Právní úprava

Nájem bytu je v právních předpisech koncipován jako nájem chráněný, což je také důvodem skutečnosti, že je upraven v samostatných ustanoveních občanského zákoníku. Nájem bytu je upraven v osmé části, sedmé hlavě, čtvrtém oddílu, v § 685 až 716 ObčZ „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“. Jedná se o speciální úpravu ve vztahu k obecné úpravě nájmu v § 663 až 684 ObčZ. Je relativně komplexní, ale nevylučuje použití obecné úpravy nájmu subsidiárně. Úprava nájmu bytu je tradičně kogentní.¹⁷ Pro posouzení kogentnosti úpravy nájmu bytu je třeba vycházet z § 2 odst. 3 ObčZ, tj. posuzovat kogentnost jednotlivých ustanovení, jelikož ObčZ nestanoví kogentnost výslovně. Pronajímatel a nájemce si tedy mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Možnost omezení nebo vyloučení některých ustanovení je v určitých případech explicitně dovolena (např. § 687 odst. 3 ObčZ).

Specifikem úpravy nájmu bytu je právě předmět nájmu – byt. Úprava nájmu bytu se vztahuje pouze na případy, kdy je pronajat byt jako celek. Pokud je pronajímána jen část bytu, je třeba použít obecnou úpravu nájmu, nikoliv úpravu týkající se nájmu bytu.¹⁸ Úprava nájmu bytu se nepoužije ani tehdy, pokud je pronajata nemovitost jako celek, přestože je určena k bydlení. V těchto případech je třeba použít rovněž obecnou úpravu nájmu.¹⁹

Zde bych chtěla upozornit na nedávnou iniciativu jednoho ze senátů Městského soudu v Praze, který požadoval, aby Ústavní soud zrušil zvláštní ustanovení týkající se nájmu

¹⁷ Předchozí úpravy ochrany nájemce stanovily kogentnost výslovně. Srov. *prof. JUDr. Jiří Švestka a kol.: Občanský zákoník, komentář*, C. H. Beck, 2008, str. 1787

¹⁸ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1942/2002 ze dne 21.11.2002, www.nsoud.cz

¹⁹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2138/99 ze dne 21.9.2000, www.nsoud.cz

bytu s tím, že by se nájem bytu řídil obecnými ustanoveními o nájmu. Ústavní soud v této věci vydal nález dne 28.2.2006, sp. zn. Pl. ÚS. 20/05, kterým návrh zamítl.²⁰

5.1.1. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Právní úprava nájmu bytu byla podstatně novelizována zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon s účinností od 31. března 2006 mimo jiné umožnil postupnou deregulaci nájemného. Část první tohoto zákona upravující jednostranné zvyšování nájemného pozbývá platnosti dnem 31. prosince 2010.

Zákon č. 107/2006 Sb. přinesl novou úpravu nájemného a významně novelizoval ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Výrazně byla změněna ustanovení týkající se sjednávání podmínek nájemní smlouvy. Pronajímatel má nově ze zákona právo požadovat, aby nájemce při sjednávání nájemní smlouvy složil peněžní prostředky pro zajištění svých budoucích závazků.

Zásadně byla změněna ustanovení upravující výpověď z nájmu bytu. Výpovědní důvody jsou nyní rozděleny na výpovědní důvody, kde může dát pronajímatel nájemci výpověď bez přivolení soudu, a na výpovědní důvody, u nichž je třeba přivolení soudu. Větší prostor pronajímatele pro možnost ukončení nájemního poměru s nájemcem, je v případech, kdy pronajímatel nepotřebuje k výpovědi přivolení soudu, kompenzována právem nájemce na přezkoumání platnosti takové výpovědi soudem. V neposlední řadě byl změněn okruh osob, na které přechází nájem bytu v případě smrti nájemce.²¹

²⁰ Srov. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS. 20/05 ze dne 28.2.2006, www.concourt.cz, k tomuto nálezu viz níže kapitola 5.1.2. Judikatura týkající se nájmu bytu.

²¹ Srov. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 7

Zákon se nevztahuje se na nájemné v bytech:

- pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty;
- 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;
- bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů;
- 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;
- zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

Z výše uvedeného negativního vymezení vyplývá, že se zákon vztahuje na nájemné v bytech, u nichž je dosud placeno nájemné, které bylo naposledy stanoveno právním předpisem (buď vyhláškou č. 176/1993 Sb. v tehdy platném znění, nebo některým z cenových výměrů vydaných v minulosti Ministerstvem financí ČR). Pokud nájemci takových bytů přistoupili v minulosti na placení vyššího nájemného, než které určovaly tehdy platné právní předpisy, pak jde o nájemné sjednané dohodou a zákonná úprava zvyšování nájemného se na ně zřejmě nevztahuje.²²

Zákon definuje nové pojmy právní úpravy nájmu bytu, jakými jsou:

- aktuální nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu - pro konkrétní byt podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu,

²² Srov. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 10

- cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu - takové nájemné, kterého může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010.

Zákon zrušil dosavadní kategorie bytů a zavádí nový pojem: byt se sníženou kvalitou. Bytem se sníženou kvalitou je rozuměn 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. Dosud byly tyto byty zařazeny do III. a IV. kategorie.

Zákon nestanoví přesná pravidla pro stanovení výše nájemného. Na základě § 4 tohoto zákona je zmocněno Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, aby vyhlásilo vždy s účinností od 1.7. kalendářního roku formou sdělení ve Sbírce zákonů skutečnosti rozhodné pro výši nájemného, jako je např. základní cena za 1 m² podlahové plochy, cílové hodnoty nájemného za 1 m² podlahové plochy, maximální přírůstky nájemného (sdělení č. 151/2007 Sb.). Pronajímatel tak při zvyšování nájemného musí vycházet z takto každoročně stanovených ukazatelů.

Pronajímatel může podle tohoto zákona zvýšit nájemné jednou ročně, vždy k 1. lednu počínaje lednem 2007. Pronajímatel je oprávněn uplatnit jednostranné zvýšení nájemného v období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem 31. prosince 2010. Nájemné se zvyšuje písemným oznámením pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného, které musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V tříměsíční lhůtě po doručení oznámení je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Podle mého názoru tato úprava pouze přechodně umožnila zvyšování regulovaného nájemného, protiústavní diskriminace pronajímatelů však nadále přetrvává. Pronajímatelé bytů s regulovaným nájemným totiž mají nadále postavení zásadně

odlišné od pronajímatelů bytů s nájemným tržním. De lege ferenda se domnívám, že je třeba tento protiústavní stav odstranit, a to přijetím zvláštního zákona, kterým by byla úplně odstraněna regulace nájemného a nájemné by bylo nadále ponecháno mechanismům tržního prostředí. Tato koncepce byla také zamýšlena již při vytváření návrhu zákona č. 106/2007 Sb., což plyne jednak z důvodové zprávy k tomuto zákonu, jednak z toho, že část první tohoto zákona upravující jednostranné zvyšování nájemného pozbývá platnosti dnem 31. prosince 2010.

5.1.2. Judikatura týkající se nájmu bytu

V souvislosti s přijetím zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu není možné opomenout zmínit některá rozhodnutí soudů z oblasti nájmu bytu, týkající se především regulace nájemného. V této kapitole bych se chtěla zabývat především několika rozhodnutími Ústavního soudu, jež byla vydána těsně před účinností zákona č. 107/2006 Sb. Nálezy, které níže cituji, se zabývají ve větší míře otázkou vztahu moci zákonodárné a soudní, než samotnou situací, které se rozhodování vedoucí k přijetí těchto nálezů týkalo. Ústavní soud v níže uvedených nálezech vícekrát vyslovil názor, že obecné soudy jsou povinny rozhodnout o zvýšení nájemného při absenci právní úpravy. Do stavu, kdy pronajímatelé pronajímající byty s regulovaným nájemným nemohli zvýšit regulované nájemné, se dostali po vydání nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21.6.2000, kterým byla zrušena vyhláška č. 176/1993 Sb.

▪ Nález IV. ÚS 611/05 ze dne 8.2.2006

Ústavní soud rozhodoval ve věci, kde obecné soudy zamítly požadavek nového vlastníka na určení vyššího nájemného uživatele družstevního bytu s tím, že právo uživatelky bytu se řídí § 712a ObčZ a nájemné tedy není možné jednostranně zvýšit. Ústavní soud v tomto nálezu vyslovil: „Nelze připustit takový výklad předchozích nálezů, jimiž Ústavní soud označil obsah a formu regulace nájemného za protiústavní a zrušil příslušné právní předpisy (srov. nálezy ve věcech sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, Pl. ÚS 8/02, Pl. ÚS 2/03), který směřuje k popření ochrany vlastnického práva vlastníků bytů. Smyslem předchozích rozhodnutí Ústavního soudu bylo odstranit z právního řádu neústavní omezení vlastnického práva pronajímatelů bytů,

nikoliv fakticky zmrazit a petrifikovat protiústavní porušování vlastnických práv. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Za situace nečinnosti zákonodárce jsou to proto obecné soudy, jejichž úkolem je zajistit ochranu práv (čl. 90 Ústavy ČR a základních práv (čl. 4 Ústavy ČR) jednotlivce. Podle Ústavního soudu je proto na obecných soudech, aby naplnily podmínku čl. 4 odst. 2 Listiny, podle které mohou být meze základních práv stanoveny pouze zákonem, a při nečinnosti zákonodárce vyplnily mezeru v právním řádu svou judikaturou, kterou lze v takovém případě považovat za zákon v materiálním smyslu. Obecné soudy nemohou odepřít ochranu základnímu právu poukazem na mezeru v právním řádu, ale naopak jsou povinny ochranu základnímu právu důsledně poskytnout. A to současně takovým způsobem, kterým budou chránit podstatu a smysl vlastnického práva (v daném případě vlastnického práva k bytu), jak to má na mysli ustanovení čl. 4 odst. 4 Listiny.²³ Okolnosti, za kterých by tak obecné soudy měly činit však v tomto nálezu uvedeny nejsou. Obecné podmínky pro stanovení nájemného stanovil Ústavní soud dále v nálezu Pl. ÚS 20/05 ze dne 8.2.2006.

V tomto nálezu se Ústavní soud mimo jiné vyjádřil ve věci, ve které zaujal Nejvyšší soud zcela opačný názor. Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 31.8.2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004, jímž zamítl dovolání pronajímatele bytu, jenž se domáhal u předchozích instancí určení nájemného z tohoto bytu ve výši obvyklé, vyslovil: „Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, není pronajímatel oprávněn ani po zrušení předpisů upravujících regulaci nájemného jednostranně zvýšit nájemné za užívání bytu.“ Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí zejména konstatoval, že ustanovení § 671 odst. 1 ObčZ o obvyklém nájemném u běžných nájemních smluv nelze aplikovat, protože pro nájemné z bytu existuje speciální právní úprava, a to i přesto, že její odkaz na podzákonou úpravu nelze použít a jednostranné zvýšení nájemného není pro absenci příslušné právní úpravy přípustné. Na závěr Nejvyšší soud uvedl, že žádný právní předpis neumožňuje soudům zasahovat do právních vztahů, které nejsou regulovány příslušnou právní úpravou, a tak suplovat pravomoci legislativců a z tohoto

²³ Cit. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. IV. ÚS 611/05 ze dne 8.2.2006, www.concourt.cz

důvodu nemůže ani pozitivně-právně rozhodnout na základě ustanovení občanského zákoníku o dobrých mravech.

▪ Nález Pl. ÚS 20/05 ze dne 8.2.2006

Ústavní soud rozhodoval o návrhu jednoho ze senátů Městského soudu v Praze, aby byla Ústavním soudem zrušena všechna zvláštní ustanovení o nájmu bytů, tj. oddíl čtvrtý ObčZ, zejména ustanovení § 696 ObčZ. Tento návrh Ústavní soud zamítl s tím, že *„toto ustanovení není samo o sobě v rozporu s čl. 11 odst. 1 věta druhá Listiny základních práv a svobod ani s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.“* Ústavní soud v nálezu vyslovil: *„Dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy (§ 696 odst. 1 ObčZ), je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.“*

Ústavní soud opětovně upozorňuje na závěry své rozhodovací praxe ve věcech regulace nájemného, v nichž zdůraznil, že není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatelé) a dodává, že není ani přípustné vytvářet různé kategorie pronajímatelů, v závislosti na tom, zda nájemné v bytech jedné skupiny podléhá regulaci, či nikoliv. Důsledky nečinnosti zákonodárce vedou Ústavní soud, při vědomí svého postavení jako orgánu ochrany ústavnosti, k nutnosti nahradit chybějící instrumenty právní ochrany pronajímatelů na úrovni „obyčejného“ zákona postupem s využitím principů ústavně právní regulace. Proto Ústavní soud trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. To znamená, že obecné soudy, i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 ObčZ, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminacím různých skupin

právních subjektů. Při takovém rozhodování se soudy musí vyvarovat libovůle; výrok se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.

...Jestliže některá ze složek moci přestoupí ústavní rámec svého vymezení, svoji pravomoc, nebo naopak neplní své úkoly a tím brání v řádném fungování druhé (v posuzovaném případě soudní moci), musí nastoupit kontrolní mechanismus brzd a vyvažování, který je do systému dělby zabudován.“

K tomuto stanovisku Ústavního soudu vyslovil odlišný názor soudce J. Musil: „*Domnívám se, že zde dochází k přenášení odpovědnosti za řešení vážného obecného problému, majícího závažné sociální důsledky na obecné soudy. Problém regulace nájemného se dotýká velké sociální skupiny obyvatel. Jsem toho názoru, že k řešení tak závažného a v podstatě masového sociálního problému může uspokojivě dojít pouze cestou nalézání sociálního konsensu vyjádřeného v legislativě.*“²⁴

▪ Nález I. ÚS 717/05 ze dne 21.3.2006

V tomto nálezu Ústavní soud opět vyslovil názor, že v případě, že chybí zákonná úprava, jsou o zvýšení nájemného povinny rozhodnout obecné soudy: „*Regulace nájemného představuje omezení vlastnického práva, které je přípustné pouze tehdy, je-li stanoveno zákonem, sleduje-li legitimní cíl v podobě konkrétního ústavně aprobovaného veřejného zájmu a vyhovuje-li principu proporcionality...Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Za situace nečinnosti zákonodárce jsou to proto obecné soudy, jejichž úkolem je zajistit ochranu práv a základních práv jednotlivce.“*

K tomuto nálezu Ústavního soudu vyslovil svůj odlišný názor soudce Vojen Güttler: „*Osobně se domnívám, že řešit otázku zvyšování nájemného cestou soudních žalob*

²⁴ Cit. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 8.2.2006, www.concourt.cz

je velmi riskantní, neboť je reálné nebezpečí nahodilého rozhodování a nejednotnosti judikatury mezi jednotlivými soudy.“²⁵

▪ Nález I. ÚS 489/05 ze dne 6.4.2006

Klíčovým nálezem je nález Ústavního soudu, který nerespektoval právní stav v době vyhlášení nálezu, tj. skutečnost, že zákon č. 107/2006 Sb., nabyl účinnosti již 31.3.2006. Ústavní soud např. v tomto nálezu zopakoval svůj názor o absenci předvídané konkrétní úpravy a požadavek soudcovského dotváření práva:

„Porušení práva na soudní ochranu – a v konečném důsledku též k porušení práva na ochranu majetku – způsobily obecné soudy tím, že zamítly stěžovatelovu žalobu s odkazem na neexistenci prováděcího zákona předvídaného v § 696 odst. 1 ObčZ, tj. předpisu umožňujícího jednostranné zvýšení nájemného právním úkonem pronajímatele. Z nálezu Ústavního soudu ve věci sp. zn. Pl. ÚS 20/05 vyplývá, že obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislostech na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminaci. Přitom se musí vyvarovat libovůle a rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, na použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe. K tomu Ústavní soud dodává, že při rozhodování o výši nájemného bude obecný soud konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) dotvářet objektivní právo. Vzhledem k mimořádnosti tohoto postupu, musí dát soud účastníkům dostatek prostoru pro seznámení s principy jím dotvářeného práva a k využití adekvátních instrumentů, včetně eventuální změny žalobního petitu i možnosti uzavřít smír. V tomto smyslu se musí žalobci dostat od obecného soudu vhodného poučení, a to i nad rámec obecné poučovací povinnosti zakotvené v § 5 OSŘ.“²⁶

▪ Nález Pl. 42/03 ze dne 28.3.2006

V neposlední řadě je třeba upozornit na nález Ústavního soudu, který se zabýval návrhem Obvodního soudu pro Prahu 7 na zrušení ustanovení dnes platného § 711

²⁵ Cit. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 717/05 ze dne 21.3.2006, www.concourt.cz

²⁶ Cit. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 489/05 ze dne 6.4.2006, www.concourt.cz

odst. 1 písm. c) a d) ObčZ. Ústavní soud v tomto nálezu vyslovil: „Ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty, resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě. Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody (požadavkem zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu), pak je zřejmé, že další omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce by v testu přiměřenosti neobstálo...

...De lege lata, každým dalším omezením práva pronajímatele jednostranně ukončit nájemní smlouvu by se právo nájemce k bytu mohlo fakticky stát quasivlastnickým právem na úkor skutečného vlastnického práva pronajímatele, které by přežívalo již jen jako holé vlastnictví navzdory ústavně proklamované zásadě jeho ochrany. Každé další zkrácení taxativního katalogu důvodů, za nichž může pronajímatel nájem vypovědět, jde proti duchu soukromého práva, neboť prohlubuje nerovnost mezi účastníky soukromoprávního vztahu.“²⁷

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21.6.2000²⁸, kterým byla zrušena vyhláška č. 176/1993 Sb., prohloubil rozdíl v postavení pronajímatelů bytů s regulovaným nájmem a pronajímatelů bytů s nájmem neregulovaným. Po dlouhé období tak bylo pronajímatelům bytů s regulovaným nájmem fakticky znemožněno zvýšit nájemné a docházelo k nezanedbatelnému porušování jejich práv. Poté, co takový stav nastal a zákonodárná moc byla dlouhodobě nečinná, měly být podle mého názoru mezery v právu v důsledku absence právní normy nahrazeny soudní judikaturou. Zde bych použila slova z výše citovaného nálezu Ústavního soudu, že při nečinnosti zákonodárce jsou to právě obecné soudy, jejichž úkolem je zajistit ochranu práv a základních práv jednotlivce.

²⁷ Cit. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. 42/03 ze dne 28.3.2006, www.concourt.cz

²⁸ Srov. nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21.6.2000 (231/2000Sb.), www.concourt.cz

5.2. Byt

Občanský zákoník obsahuje speciální ustanovení pro byt jako předmět nájmu, a to vzhledem ke specifčnosti bytu jako předmětu občanskoprávního vztahu a občanskoprávních vztahů, které jsou s nájmem bytu spojeny. V § 685 odst. 1 ObčZ je určen byt jako předmět nájmu.²⁹ Definice bytu v současné době není v občanském zákoníku obsažena.³⁰ Původně byla upravena v § 62 HospB. Bytem se podle tohoto ustanovení rozuměla místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Právní praxe stále vychází z této úpravy i přesto, že byl HospB již zrušen. Současně je podle právní praxe nutno vycházet ze stavebně právních předpisů. Definici bytu upravuje § 3 písm. h) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů: *Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.* Přitom je rozhodný kolaudovaný stav nikoliv faktický způsob užívání.³¹

K pojmu byt se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 2 Cdon 1010/97 ze dne 22.10.1999, podle kterého vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení.³²

²⁹ Podle § 118 odst. 2 ObčZ mohou být předmětem občanskoprávních vztahů též byty a nebytové prostory.

³⁰ Srov. kapitola X. této rigorózní práce, kde je uvedena definice bytu obsažená v návrhu nového občanského zákoníku. Nadále by již měla být určujícím faktorem zejména vůle smluvních stran, jaký prostor bude za byt považován.

³¹ V praxi se vyskytují případy, kdy nejsou k dispozici doklady, z nichž je možný zjistit účel, pro který byla stavba povolena. Tento problém je řešen v § 125 odst. 2 StavZ, podle něhož nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. Přičemž stavbou se podle § 2 odst. 4 StavZ rozumí stavbou též podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

³² Srov. *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, str. 7*

Obytnou místností se rozumí v souladu s § 3 písm. i) vyhlášky č. 137/1998 Sb. část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

K bytu náleží i příslušenství bytu, které je definováno v § 121 odst. 2 ObčZ, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenstvím bytu jsou pouze takové místnosti a prostory, které slouží k bydlení. Příslušenství bytu na rozdíl od příslušenství věci není samostatným předmětem právního vztahu.³³ Sleduje osud bytu. Příslušenstvím bytu není podle konstantní judikatury garáž. Neslouží totiž k uspokojování bytové potřeby, ani k tomu, aby byla užívána s bytem.³⁴ Garáž je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů jako nebytový prostor dle zákona č. 116/1999 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Příslušenstvím bytu jsou podle současné právní praxe i vedlejší místnosti a prostory, které jsou součástí bytů (§ 2 písm. d), f) zákona č. 107/2006 Sb.). Pod pojmem vedlejší místnost se rozumí místnosti, které nejsou považovány za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem (koupelny, spíže, předsíně, šatny atd.). Vedlejšími prostory jsou pak prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, např. sklepy či půdy.

Úprava nájemní smlouvy vyžaduje označení příslušenství bytu v nájemní smlouvě (§ 686 odst. 1 ObčZ).

³³ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 450/2003 ze dne 10.7.2003, www.nsoud.cz

³⁴ Srov. názor Nejvyššího soudu ČR v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 2340/99 ze dne 4. 4. 2001, www.nsoud.cz: „Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem, pak ji tedy nelze pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 ObčZ. Za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 ObčZ tedy nelze považovat garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt. Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem, pak ji tedy nelze pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 ObčZ.“

Judikatura dovozuje, že předmětem nájmu se může stát pouze právně volný byt. Např. tedy bude v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2396/2000 ze dne 30.5.2001, absolutně neplatná smlouva o nájmu bytu, je-li jejím předmětem byt, jehož nájemcem již je jiná osoba.³⁵ Vzniku nájmu brání podle judikatury předchozí právo odpovídající věcnému břemeni i předchozí právo bydlení předchozího nájemce.

Názor týkající se počáteční nemožnosti plnění je obsažen v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1805/2001 ze dne 29.11.2001: „*Není-li pronajatý byt při uzavření nájemní smlouvy ve stavu způsobilém k okamžitému odevzdání nájemci proto, že je dosud bez právního důvodu užíván jinou osobou, musí být v nájemní smlouvě dostatečně určité stanoven budoucí časový okamžik, kdy tento stav nastane; jinak je nájemní smlouva pro nemožnost plnění absolutně neplatná.*“³⁶

Současná právní literatura³⁷ naopak neposuzuje právní volnost jako podmínku platnosti nájemní smlouvy, což je dovozováno zejména z toho, že

- rozpor s předchozí smlouvou nemůže zakládat neplatnost nájemní smlouvy pro rozpor se zákonem;
- nejde o počáteční nemožnost plnění, jelikož objektivně možnost plnění vyloučena není;
- pronajímatel může zajistit možnost plnění např. ukončením nájemního vztahu s předchozím nájemcem;
- nájemce se může na základě nájemní smlouvy domáhat na pronajímateli plnění, přičemž má právo na náhradu škody a může odstoupit od smlouvy podle § 684 ObčZ.

³⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2396/2000 ze dne 30.5.2001, www.nsoud.cz

³⁶ Cit. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1805/2001 ze dne 29.11.2001, www.nsoud.cz

³⁷ Srov. *prof. JUDr. Jiří Švestka a kol.: Občanský zákoník, komentář*, C. H. Beck, 2008, str. 1713

Podle mého názoru je platnost nájemní smlouvy i přes skutečnost, že byt není právně volný, v rozporu s institutem ochrany nájmu bytu. Nájemce při uzavírání smlouvy nemá možnost (kromě návštěvy bytu) zjistit, zda je byt právně volný, popř. kdy bude právně volný. Proto se přikláním k názoru Nejvyššího soudu obsaženému v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 2396/2000 ze dne 30.5.2001. Nájemní smlouvu, která by neobsahovala odkládací podmínku účinnosti nájemní smlouvy, popř. závazek pronajímatele ukončit původní nájemní vztah, bych posuzovala jako absolutně neplatnou pro nemožnost plnění.

De lege ferenda by bylo vhodné tento problém v zákoně přímo upravit, např. podobně jako v § 687 odst. 2 ObčZ, kdy pronajímatel může předat byt nájemci ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání.

Byty lze rozdělit podle jeho vlastníka na byty ve vlastnictví družstev a byty ve vlastnictví fyzických a ostatních právnických osob.

5.2.1. Družstevní byt

Družstevní byt je v praxi velmi rozšířený pojem. Zákon jej výslovně nedefinuje, i když jej v nemalé míře užívá. Pojem družstevní byt definoval Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29.7.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99: „*Družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je přitom každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.*“³⁸

Obecně je možné družstevním bytem rozumět byt, který současně splňuje následující podmínky:

³⁸ Srov. *Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, str. 10*

- nachází se v domě ve vlastnictví družstva, nebo má k němu družstvo jiné právo (např. věcné břemeno v případě bytových nástaveb),
- je pronajat členu družstva, u kterého je nájem bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v družstvu ve smyslu § 230 ObchZ.

V souladu s výše uvedeným nevzniká družstevní nájem v každém bytě ve vlastnictví družstva. Principem družstevního nájmu je totiž spojení práva družstevního nájmu s členstvím nájemce v družstvu. Toto pravidlo je vyjádřeno v § 706 odst. 2 ObčZ, § 707 odst. 2 ObčZ a v § 714 ObčZ.³⁹

5.2.1.1. Nájem družstevního bytu

Nejčastějším způsobem vzniku práva družstevního nájmu je převod členských práv a povinností, který není v občanském zákoníku zmíněn a je upraven pouze v § 230 ObchZ. Přitom v důsledku převodu členských práv a povinností vzniká členství v družstvu a s ním právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Jiným odvozeným způsobem vzniku práva družstevního nájmu je přechod nájmu bytu v důsledku dědění (§ 706 ObčZ) a výměny bytu (§ 715, § 716 ObčZ). Zvláštním případem vzniku družstevního nájmu je nabytí domu s byty, pronajatými nedružstevním nájmem do vlastnictví družstva (např. privatizace bytových domů obcemi).

Specifikem nájmu družstevního bytu je především skutečnost, že nájemní smlouvu lze uzavřít jen za podmínek upravených ve stanovách družstva. Družstevní nájem je zákonem upraven stručně. Pokud není v zákoně uvedeno jinak, platí v zásadě i pro družstevní nájem bytu ustanovení o nájmu a o nájmu bytu. Pro družstevní nájem platí zvláštní ustanovení občanského zákoníku – např. § 700 odst. 3, § 703 odst. 2 ObčZ, atd.

Nájemce družstevního bytu má právo v souladu s § 230 ObchZ převést svá členská práva a povinnosti na jiného člena družstva nebo na třetí osobu. Podle judikatury nedochází ke vstupu nového člena družstva do práv a povinností vyplývajících

³⁹ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1789

z nájemní smlouvy uzavřené předchozím členem družstva, zejména pak nedochází k převzetí povinnosti uhradit dlužné nájemné.⁴⁰ Převodem členských práv a povinností vzniká novému členu družstva pouze právo na uzavření nájemní smlouvy v souladu se stanovami družstva.

Práva nájemců družstevních bytů jsou chráněna i některými ustanoveními obchodního zákoníku, zejména jde o § 239 odst. 4 písm. i) ObchZ, podle něhož rozhoduje o prodeji domů s družstevními byty členská schůze za souhlasu většiny družstevních nájemců bytů. Tímto ustanovením obchodního zákoníku je tato záležitost vyjmuta z pravomoci představenstva družstva.

Stanovy družstev musí v souvislosti s nájmem bytu obsahovat následující obligatorní náležitosti:

- podmínky, za kterých se uzavírají smlouvy o nájmu družstevních bytů (§ 685 odst. 2 ObčZ),
- úpravu práv a povinností člena bytového družstva při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů spojených s běžnou údržbou bytu (§ 687 odst. 4 ObčZ).

Zvláštností u družstevního nájmu je dále možnost obnovy nájmu družstevního bytu poté, co zanikl. Jedná se o případy, kdy členovi družstva zaniklo členství v družstvu, a tedy i nájem družstevního bytu, podle § 231 odst. 1 ObchZ prohlášením konkursu na jeho majetek, 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. V souladu s § 231 odst. 2 ObchZ se členství obnovuje (tedy i nájem družstevního bytu), jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující. To platí obdobně i v případě, kdy byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

⁴⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 501/2003 ze dne 9.11.2003, www.nsoud.cz

O dalších zvláštnostech týkajících se nájmu družstevního bytu bude pojednáno dále v kapitolách věnujících se jednotlivým otázkám nájmu bytu.

5.2.2. Služební byt

Pojem služebního bytu je součástí úpravy týkající se nájmu bytů již dlouho. Oproti úpravě HospB (§ 67)⁴¹ došlo k rozšíření tohoto pojmu. V současné právní úpravě je služební byt vymezen v § 7 zákona 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.

Pro nájem služebního bytu platí zvláštní pravidla: Smlouvu o nájmu služebního bytu lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. V případě nájmu služebního bytu se neuplatní § 703 až 708 ObčZ. Vyloučen je tedy vznik společného nájmu bytu manžely, přechod nájmu bytu v důsledku úmrtí nájemce a v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti. V případě smrti nájemce služebního bytu či v případě rozvodu manželství nájemce jsou manžel a některé další osoby chráněny podle § 713 ObčZ. U nájmu služebního bytu má pronajímatel možnost vypovědět nájem služebního bytu podle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ. Nájem služebního bytu se může přeměnit v nájem bytu, a to zejména tehdy, pokud přestane byt splňovat podmínky pro určení bytu jako bytu služebního.

5.2.3. Byt v domě zvláštního určení

Byty v domě zvláštního určení jsou v souladu s § 9 zákona č. 102/1992 Sb. byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Podle § 10 výše uvedeného

⁴¹ Podle § 67 HospB byly za služební byty považovány byty zřízené při veřejných nebo provozních budovách nebo vystavěné při provozních objektech, zdravotnických zařízeních, při školách a školských zařízeních nebo při ústavech sociální péče, pokud tyto byty byly užívány pro ubytování pracovníků, kteří jsou pověřeni střežením těchto budov, objektů, zařízení a ústavů, nebo jsou z jiných služebních (pracovních) důvodů povinni v nich bydlet proto, že by jinak byl ohrožen provoz podniku (ústavu, zařízení) nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání. Služební byty byly též byty domovnícké.

zákona jsou byty v domech zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Pronajímatel může uzavřít smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

Nájem bytů v domech zvláštního určení je vázán na zdravotní stav nájemce, což se projevuje ve speciálním výpovědní důvodu zakotveném v § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ.

U bytu v domě zvláštního určení se nepoužijí ustanovení § 703 až 708 ObčZ podobně jako u služebních bytů. Obdobně platí pro byt v domě zvláštního určení § 713 ObčZ.

5.3. Ochrana nájmu bytu

Nájem bytu je chráněn v souladu s § 685 odst. 3 ObčZ. Ve své podstatě jde pouze o zvláštní ochranu nájemce. Pronajímatel není nijak zvlášť chráněn. Zákonodárce chrání nájemce jako slabší smluvní stranu nájemního vztahu tím, že narušuje formální rovnost pronajímatele a nájemce v nájemním vztahu. Dalším důvodem ochrany nájmu bytu je skutečnost, že pronajímatelé na trhu s nájemním bydlením mají snahu o maximalizaci zisku, proto se stát snaží zmírňovat především sociální dopady neúnosně vysokého nájemného zákonnými prostředky, jakými jsou: regulace nájemného, poskytování sociálního bydlení či sociální dávky v podobě příspěvků na bydlení.

Jelikož jde o zákonné zvýhodnění jedné strany nájemního vztahu, mělo by se jednat o zvýhodnění přiměřené svému účelu. Ochrana nájemce sahá svou historií do první republiky. Od té doby se však sociální a společenské poměry radikálně změnily. Tomuto vývoji je tedy třeba přizpůsobit i související právní úpravu tak, aby v důsledku ochrany slabší smluvní strany nedošlo k nepřiměřenému zásahu do práv pronajímatele.⁴² Ochrana nájmu je v mnohých případech nájemci zneužívána a

⁴² Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1793

pronajímatelům je znemožňováno řádné podnikání, jelikož pro ně v některých případech není objektivně možné dostat nájemce z bytu, např. proto, že není možno v důsledku změny poměrů sehnat přiměřený náhradní byt. Ústavností některých zvýhodnění se zabýval v několika svých rozhodnutích Ústavní soud.⁴³ Předchozí úpravu regulace nájemného např. shledal jako neústavní, avšak úpravu přechodu nájmu posoudil jako ústavní. Ústavní soud se úpravou rovnoprávnosti nájemce pronajímatele zabýval zejména v nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 42/03 ze dne 28.3.2006 nebo v nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 ze dne 28.2.2006.

Významná reforma principu ochrany nájmu bytu nastala v důsledku zákona č. 107/2006 Sb., který nabyl účinnosti dne 31.3.2006. Zákon posílil práva pronajímatelů na úkor práv nájemců, zejména se pronajímateli zjednodušila a urychlila cesta výpovědi nájmu bytu v některých případech, kdy již nepotřebuje k výpovědi přivolení soudu. Princip ochrany se dále promítá ve skutečnosti, že v převážné většině případů má nájemce při skončení nájmu právo na zajištění bytové náhrady.

Zásadním institutem ochrany nájemce je regulace nájemného. Změny uskutečněné v oblasti nájmu bytu se nevyhnuly ani regulaci nájemného. Zákon č. 107/2006 Sb., založil pronajímateli možnost jednostranně zvýšit nájemné. Ustanovení upravující možnost pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné se vztahuje jen na přechodné období let 2007 až 2010 (k tomu viz níže).

5.4. Subjekty nájmu bytu

Subjekty nájemního vztahu k bytu jsou pronajímatel a nájemce. V souladu s účelem a historickým vývojem institutu není pochyb o tom, že subjektem nájemního vztahu mohou být fyzické osoby, a to na straně nájemce nebo na straně pronajímatele. Pokud jde o právnickou osobu, její způsobilost být subjektem nájemního vztahu k bytu je sporná.

⁴³ Srov. kapitola 5.1.2. Judikatura týkající se nájmu bytu

Nejvyšší soud zastává názor, podle něhož smlouvu o nájmu bytu podle § 685 a násl. ObčZ mohou uzavřít na straně nájemce pouze fyzické osoby. Příkladem je následující rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1385/2005 ze dne 29. března 2006⁴⁴: „Obsahem práva nájmu bytu je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu, tedy pronajímatel a nájemce, vykonávají v souvislosti s realizací potřeby bydlení nájemce – fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení.“ Smlouvy o nájmu bytu, kde je subjektem právnická osoba jako nájemce, jsou soudy pro rozpor se zákonem shledávány neplatné.⁴⁵ V souladu s výše uvedenými názory by si mohla právnická osoba najmout byt jen podle obecné úpravy nájmu (§ 663 a násl. ObčZ), jelikož je úprava nájmu bytu zvláštní nejen v předmětu nájmu, ale i v jeho subjektech. Soudy mimo jiné argumentují tím, že právnická osoba není schopná realizovat právo bydlení jako jednu ze základních lidských potřeb. Takovým rozhodováním soudů je však opomíjena skutečnost, že právnické osoby jsou zavedeny do právního řádu ČR jako fikce. Jakožto fikce nejsou právnické osoby ani schopné realizovat jiné činnosti. Právnická osoba například není schopná zhotovit věc.⁴⁶

Soudy v některých svých rozhodnutích již dospěly k názoru, že právnická osoba nemůže být ani pronajímatelem bytu, a to vzhledem k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ, jelikož u právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k bydlení jí samotné jako subjektu občanskoprávních vztahů.⁴⁷ V souvislosti s tímto názorem by však bylo nutné posuzovat celou úpravu družstevního nájmu podle obecné úpravy nájmu (§ 663 a násl. ObčZ), což je však vyloučeno skutečností, že mezi ustanovení upravující nájem bytu jsou včleněna i ustanovení upravující speciálně

⁴⁴ Cit. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1385/2005 ze dne 29. března 2006, www.nsoud.cz

⁴⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26. října 2006, www.nsoud.cz

⁴⁶ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1713

⁴⁷ Cit. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1/96 ze dne 26. března 1998, k tomu též rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 213/97 ze dne 28. dubna 1997, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 921/97 ze dne 26. května 1999, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2818/99 ze dne 19. dubna 2001, www.nsoud.cz

nájem družstevního bytu. Na druhou stranu existují i ustanovení, která jsou věnována pouze právnickým osobám. Např. § 2 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytů a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, vylučoval ze své působnosti byty pronajaté právnickým osobám, které nemají sídlo na území České republiky. V souladu s uvedenými rozhodnutími Nejvyššího soudu by bylo výše uvedené ustanovení vyhlášky zbytečné.

Dále je třeba zdůraznit, že jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele, může být více osob. Pokud je pronajímatelů více, nemusí uzavírat s nájemcem nájemní smlouvu všichni pronajímatelé, ale postačí, aby ji uzavřela většina pronajímatelů. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2357 ze dne 18.12.2001 spadá dání věci do nájmu pod hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. Nájemní smlouvu tak nemusí jako pronajímatelé uzavírat všichni podíloví spoluvlastníci, postačí, když ji uzavřou ti, kteří mají většinu počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Nájemní smlouvu je oprávněn uzavřít správce nemovitosti, pokud jej k tomu opravňuje smlouva upravující práva a povinnosti správce nemovitosti týkající se správy nemovitosti.

5.4.1. Společný nájem bytu

Společný nájem bytu vzniká tam, kde je na straně nájemce více osob, které mají k bytu stejná práva omezená vždy jen právem ostatních společných nájemců. Předmětem společného nájmu může být pouze byt jako celek. Společný nájem bytu nevzniká osobám, které si pronajímají odlišné reálné části bytu. Společný nájem bytu nejčastěji vzniká nájemní smlouvou uzavřenou se všemi společnými nájemci nebo v důsledku přechodu nájmu bytu na více osob.

Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Právo společného užívání bytu je nedílným právem, je proto třeba na nájemce bytu ve vztahu ke třetím osobám hledět jako na nájemce jediného. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu je oprávněn vyřizovat každý z nájemců, v ostatních záležitostech je nutný souhlas všech nájemců.

Pokud by takový úkon byl učiněn bez souhlasu všech společných nájemců, je relativně neplatný (§ 40a ObčZ). Neplatnosti právního úkonu se tedy může dovolat pouze osoba, která je neplatností úkonu dotčena.

Z úkonů týkajících se společného nájmu jsou nájemci oprávněni i zavázáni společně a nerozdílně, a to jak ve vztahu k pronajímateli, tak ve vztahu ke třetím osobám (§ 701 ObčZ). Pokud by vznikly mezi společnými nájemci neshody, rozhodne o nich na návrh jednoho z nich soud (§ 702 odst. 1 ObčZ). Účastníky jsou společní nájemci bytu, pronajímatel účastníkem řízení není. Podle § 701 odst. 2 ObčZ může soud v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci (např. nakažlivá choroba, domácí násilí). Zruší-li soud společný nájem bytu, zároveň určí, který z nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat. Osobám, kterým zaniklo v důsledku rozhodnutí soudu právo nájmu, vzniká právo na bytovou náhradu, analogicky podle § 712 odst. 3 ObčZ. Přičemž, společní nájemci mají právo pouze na jednu bytovou náhradu dohromady (§ 702 odst. 6 ObčZ).⁴⁸

V případě smrti jednoho ze společných nájemců se neuplatní přechod nájmu bytu.

5.4.2. Společný nájem bytu manžely

Zvláštním případem společného nájmu bytu je společný nájem bytu manžely. Jeho subjekty mohou být pouze manželé. Společný nájem bytu manžely vzniká jak u bytů nedružstevních, tak u bytů družstevních. U družstevního bytu může vzniknout společný nájem bytu jen mezi manžely (§ 700 odst. 3 ObčZ). Úprava společného nájmu bytu manžely je kogentní, manželé se tedy nemohou od zákonného ustanovení dohodou odchýlit. Jeho vznik nemohou vyloučit ani dohodou uzavřenou s pronajímatelem. I mezi manžely však může vzniknout prostý společný nájem bytu, a to v případě, že společně s manžely uzavře nájemní smlouvu i další nájemce.

⁴⁸ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1880-1881

5.4.2.1. Vznik společného nájmu bytu manžely

Společný nájem bytu manžely může vzniknout za trvání manželství, jestliže se manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu. Uzavřením manželství vznikne společný nájem bytu manžely, pokud byl některý z manželů nájemcem bytu již před uzavřením manželství.

Za trvání manželství vznikne společný nájem bytu manžely, jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu. Společný nájem bytu manžely zde vznikne pouze za podmínky, že spolu manželé trvale žijí. Není-li tato podmínka splněna, společný nájem bytu manžely nevznikne (§ 703 odst. ObčZ). Pokud bude později tato podmínka naplněna, dojde ke vzniku společného nájmu bytu manžely k okamžiku, kdy manželé projeví vůli spolu trvale žít. Právo společného nájmu bytu manžely však nevzniká v případě, když jeden z manželů získá za trvání manželství nájemní právo k bytu, které vedle něj svědčí i jiné osobě. Společný nájem bytu manžely nevznikne ani v důsledku přechodu nájmu, pokud podmínky stanovené v § 706 ObčZ splňuje i další oprávněná osoba.

Uzavřením manželství vzniká společný nájem bytu manžely, pokud byl některý z manželů nájemcem bytu již před uzavřením manželství nebo pokud některému z manželů vzniklo před uzavřením manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Společný nájem bytu manžely v těchto případech vznikne pouze v případě, že některému z manželů svědčilo individuální, nikoliv společné nájemní právo. Pokud není manžel výlučným nájemcem bytu a byt užívá jako společný nájemce (§ 700 ObčZ, § 706 ObčZ), nevzniká společný nájem bytu manžely a druhý manžel může byt užívat pouze se souhlasem všech ostatních nájemců (§ 701 ObčZ). Uzavřením manželství se změní společný nájem bytu na společný nájem bytu manžely, pokud manželé před uzavřením manželství byli společnými nájemci takového bytu (pouze oni dva). Ke vzniku společného nájmu dojde přímo ze zákona, uzavřením manželství. Manželé nemusí s pronajímatelem uzavírat novou nájemní smlouvu. Tím není dotčena povinnost nájemce bytu pronajímatele informovat o změně počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě (§ 689 odst. 2 ObčZ).

Jsou-li manželé před uzavřením manželství nájemci dvou různých bytů, vznikne v obou případech společný nájem bytu manžely. Tato skutečnost však může být výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ.

Na rozdíl od vzniku společného nájmu bytu manžely za trvání manželství, není v případě vzniku společného nájmu bytu manžely nutné, aby manželé spolu trvale žili. Soudy již přesto dovodily, že se požadavek § 703 analogicky aplikuje i v případě vzniku společného nájmu bytu manžely. Společný nájem bytu podle § 704 odst. 1 ObčZ tak nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr (zákonem předpokládaný) trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že - aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít - došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci.⁴⁹

Občanský zákoník neupravuje obsah společného nájmu bytu manžely, na takový nájemní vztah bude nutné aplikovat ustanovení § 701 a 702 ObčZ, neboť společný nájem bytu manžely je speciálním typem společného nájmu. Manželé mají tedy v nájemním vztahu stejná práva a povinnosti. V běžných záležitostech jsou oprávněni jednat samostatně. Pokud se nebude jednat o běžnou záležitost, bude třeba souhlasu obou manželů, jinak by byl právní úkon relativně neplatný (§ 40a ObčZ). Z platných právních úkonů jsou manželé zavázáni solidárně.⁵⁰

U družstevního bytu je třeba rozlišovat společný nájem bytu manžely a společné členství manželů v družstvu. Podle ustanovení § 704 odst. 2 ObčZ vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V takovém případě vznikne uzavřením manželství jen právo společného nájmu družstevního bytu manžely, nikoli společné členství manželů v družstvu. Společné členství manželů v družstvu vznikne pouze za trvání manželství, vznikne-li jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V tomto případě

⁴⁹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 969/2002 ze dne 8.10.2003, www.nsoud.cz

⁵⁰ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1883 a násl.

vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu (§ 703 odst. 2 ObčZ).⁵¹

5.4.2.2. Zánik společného nájmu bytu manžely

Za trvání manželství může společný nájem bytu manželů zaniknout ze stejných důvodů jako u jediného nájemce. Vzhledem k nedílné povaze takového vztahu se však zánik nájmu musí týkat obou manželů. Pokud jde o zánik společného nájmu bytu manžely v důsledku výpovědi pronajímatele, je třeba zdůraznit, že tato výpověď musí být dána oběma manželům.

Speciálním důvodem, kdy může zaniknout právo nájmu bytu pouze jednomu z manželů je trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů. V tomto případě se stane jediným nájemcem bytu druhý manžel (§ 708 ve spojení s § 707 ObčZ). Tyto účinky nastávají ze zákona i proti pronajímateli. Není tedy třeba uzavírat novou nájemní smlouvu.

Zanikne-li manželství rozvodem, společný nájem bytu manžely trvá až do rozhodnutí soudu nebo do dohody rozvedených manželů, kde bude určeno, komu připadá nájemní právo k danému bytu.⁵² Rozvedený manžel, který nebyl určen nájemcem bytu a který je povinen byt vyklidit, má právo na bytovou náhradu. Soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování (§ 712 odst. 3 ObčZ).

U družstevního bytu společný nájem bytu manžely za trvání manželství zaniká podobně jako u bytu nedružstevního. Výjimka se týká trvalého opuštění domácnosti jedním z manželů, jelikož § 708 ObčZ upravující právní následky této právní skutečnosti se na byty družstevní nevztahuje, resp. není v něm uveden odkaz na § 707 odst. 2 ObčZ.

Podle názoru Nejvyššího soudu vysloveného v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 105/99 ze dne 14.9.2000 je však třeba analogicky aplikovat úpravu § 707 ObčZ i

⁵¹ Srov. Dvořák, T.: Družstevní právo, 3. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 237, 238

⁵² Srov. Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003, str. 87

na případ, kdy trvale opustí družstevní byt manžel, který má k bytu jen právo společného nájmu družstevního bytu manžely, ale není zároveň členem družstva.⁵³

5.4.3. Vztahy k nájemu bytu v registrovaném partnerství

Pojem registrovaného partnerství byl do českého právního řádu nově zaveden zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a změně některých souvisejících zákonů (RegPZ). Tímto zákonem byla také do občanského zákoníku doplněna některá ustanovení týkající se vztahů k nájemu bytu v registrovaném partnerství.

Podle § 1 RegPZ je registrované partnerství trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným RegPZ. Partner je podle tohoto zákona osoba, která uzavřela partnerství. Partner je nyní osoba blízká podle § 116 ObčZ. Pro účely nájmu bytu je nejdůležitější ustanovení § 705a ObčZ, podle něhož osoba, která uzavřela registrované partnerství, má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera a přísluší jí práva s tím spojená, zejména právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu. V tomto ustanovení je vyjádřeno právo partnerů spolu žít. Partnerům uzavřením registrovaného partnerství společný nájem bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů, nevzniká. Společný nájem tak může partnerům vzniknout pouze dohodou mezi partnery jako nájemci a pronajímatelem nebo v důsledku přechodu nájmu bytu podle § 706, resp. 708 ObčZ.⁵⁴ Právo registrovaného partnera užívat byt vzniká bez ohledu na souhlas druhého partnera. Právo registrovaného partnera užívat byt zahrnuje i právo užívat společné prostory domu a plnění s užíváním bytu spojená ve stejném rozsahu jako nájemce. Registrovaný partner může dále bez dalšího zastupovat nájemce v běžných věcech (§ 9 odst. 1 RegPZ).

⁵³ Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání, C.H.Beck, 2006

⁵⁴ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1908

Registrovaný partner je uveden v § 706 odst. 1 ObčZ mezi zákonem zvýhodněnými osobami, na které přechází nájem k bytu po smrti nájemce nebo poté, co nájemce trvale opustil společnou domácnost. Registrovaný partner se tak při naplnění podmínek § 706 odst. 1 ObčZ stane ze zákona nájemcem bytu po zemřelém nájemci, jeho registrovaném partnerovi.

K zániku práva registrovaného partnera, který není nájemcem bytu, užívat byt dochází zrušením nebo vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství (§ 705a odst. 3 ObčZ).

5.5. Změna v subjektech nájmu bytu

Za trvání nájemního vztahu může dojít k určitým zákonem předpokládaným právním skutečnostem, v důsledku kterých dojde ke změně subjektů právního vztahu nájmu bytu, nájemní vztah však bude trvat i nadále. Zákon předpokládá možnost změny na straně pronajímatele i na straně nájemce.

5.5.1. Změna subjektu na straně pronajímatele

Na straně pronajímatele může dojít ke změně subjektu zejména při změně vlastnictví pronajatého bytu. V souladu s § 680 odst. 1 ObčZ nabyvatel bytu vstupuje do právního postavení pronajímatele. Konstantní judikatura dovozuje uplatnění ustanovení § 680 odst. 1 ObčZ i ve vztazích nájmu bytu, jelikož zvláštní úprava nájmu bytu užití tohoto ustanovení nevyklučuje a jeho aplikace není vyloučena ani povahou daného nájemního vztahu.⁵⁵ Nabyvatel vstupuje do původního nájemního vztahu. Přecházejí na něj zásadně všechna práva a povinnosti původního pronajímatele vyplývající ze zákona a z nájemní smlouvy. Na nového pronajímatele však nebudou přecházet práva a povinnosti, které mají samostatný právní režim, např. pohledávky a dluhy původního pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu (pohledávka na splatné nájemné).⁵⁶

⁵⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdon 493/2001 ze dne 4.9.2002, www.nsoud.cz

⁵⁶ Srov. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 176

Samotná změna v pronajímateli bytu nemá vliv na existenci nájemního vztahu, může se však projevit ve svých důsledcích. Příkladem může být možnost uplatnění výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ, jestliže je u nového pronajímatele tento výpovědní důvod naplněn (potřebuje byt pro sebe nebo pro osoby podle tohoto ustanovení oprávněné).

5.5.2. Změna subjektu na straně nájemce

Ke změně subjektu nájemního vztahu na straně nájemce může dojít při splnění podmínek stanovených zákonem v následujících případech:

- uzavření dohody o společném nájmu bytu (§ 700 odst. 2 ObčZ);
- rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (§ 702 odst. 2 ObčZ);
- smrt některého ze společných nájemců bytu;
- uzavření manželství nájemcem bytu (§ 703 a násl. ObčZ);
- trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu družstevního bytu, nikoliv však i společné členství v družstvu, jde-li o manžela, která nebyl členem družstva (§ 707 odst. 1 a § 853 ObčZ);
- trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu nedružstevního bytu manžely (§ 708 ve spoj. s § 707 odst. 1 ObčZ);
- smrt jednoho z manželů, společných nájemců bytu;
- rozvod manželství manželů, kterým svědčilo právo společného nájmu družstevního bytu manžely, nikoliv však i společné členství v družstvu;
- dohoda rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu ve smyslu § 705 odst. 1 a § 705 odst. 2 ObčZ);
- smrt nájemce bytu, který nebyl ve společném nájmu manželů (§ 706 odst. 1, 2 ObčZ);
- trvalé opuštění domácnosti nájemcem bytu, který nebyl ve společném nájmu manželů;

- realizace dohody o výměně bytu (§ 715 a násl. ObčZ).⁵⁷

5.5.3. Přejed nájmú bytu

Přejed nájmú bytu je jedním ze způsobů vzniku nájmú bytu, kdy nájem přejde ze zákona a za zákonem stanovených podmínek na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti nebo s ním bydlely v bytě, k němuž měl nájemce právo nájmú. Dochází zde k relativnímu zániku nájmú bytu, a to nájmú bytu původního nájemce za současného vzniku nájmú bytu osoby oprávněné na základě níže uvedených zákonných ustanovení.

Přejed nájmú bytu je upraven v § 706 až 709 ObčZ. Občanský zákoník upravuje značně široký okruh osob, na které nájem bytu přechází. Podstatnou změnu v tomto ohledu přinesl zákon č. 107/2006 Sb. Cílem této novely občanského zákoníku bylo zpřísnit podmínky přechodu nájmú bytu, protože v praxi dochází často k jeho zneužívání. Novelou občanského zákoníku, zákonem č. 115/2006 Sb. byl mezi osoby na něž za zákonem stanovených podmínek přechází nájem bytu přiřazen i registrovaný partner.

Osoba, na kterou přešlo právo nájmú bytu, vstupuje na místo stávajícího nájemce do existujícího nájemního vztahu přímo ze zákona. Předpokladem tohoto právního nástupnictví není uzavření nové nájemní smlouvy.⁵⁸

Ustanovení o přechodu nájmú bytu se nevztahují na byty služební, na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení. Osoby uvedené v § 706 ObčZ smrtí nájemce těchto bytů ztrácejí odvozený titul užívání. Může jim vzniknout pouze právo na bydlení, a to do té doby, než jim bude zajištěna bytová náhrada (§ 713 ObčZ).

⁵⁷ Srov. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 178

⁵⁸ Cit. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2003, sp. zn. Cdo 619/2003, www.nsoud.cz

Spory o přechod nájmu bytu jsou jedním z nejčastějších sporů v oblasti bytového práva. Důkazní břemeno ohledně splnění podmínek přechodu nájmu má ten, kdo tvrdí existenci nájmu, tj. zpravidla nový nájemce.

Ustanovení § 706 až 707 ObčZ, která upravují přechod nájmu bytu, se použijí především v případě, kdy zemře původní nájemce bytu (kapitola 5.5.3.1. níže). Dále se tato ustanovení, resp. pouze § 706 odst. 1,2 ObčZ a § 707 odst. 1 ObčZ, použijí přiměřeně na případ, kdy nájemce trvalé opustí společnou domácnost (5.5.3.2. níže).

5.5.3.1. Smrt nájemce

Smrt nájemce může vést k následujícím důsledkům:

- přechod nájmu bytu (§ 706 ObčZ),
- zúžení společného nájmu bytu (§ 707 ObčZ),
- zánik nájmu bytu, nedojde-li k přechodu nájmu nebo zúžení společného nájmu.

Stejně důsledky jako smrt nájemce má i prohlášení nájemce za mrtvého (§ 7 odst. 2 ObčZ). V takovém případě dochází k zániku nájmu ke dni, který je uveden v rozsudku o prohlášení za mrtvého za den úmrtí (§ 198 OSŘ).

Jak bylo uvedeno výše přechod nájmu bytu je upraven v § 706 ObčZ; v odstavcích 1 a 2 tohoto ustanovení je upraven přechod nájmu nedružstevního bytu, zatímco v odstavci 3 je upraven přechod nájmu bytu družstevního. Přechod nájmu je právním nástupnictvím, které vzniká za splnění zákonných podmínek přímo ze zákona, k okamžiku smrti nájemce bytu. Právo nájmu bytu přechází na osobu zákonem určenou jako právní nástupce, a to nezávisle na dědění. Okruh osob, na něž může právo nájmu přejít, se však liší od okruhu možných dědiců zemřelého.

K přechodu nájmu není nutný projev vůle oprávněných osob, souhlas pronajímatele, ani oznámení pronajímateli. V případě, že pronajímatel s přechodem nájmu

nesouhlasí, musí žalovat na vyklizení bytu. K přechodu nájmu může dojít pouze, jestliže byl nájemce nájemcem bytu podle § 685 ObčZ. Právo nájmu bytu tedy nemůže přejít na osobu, která užívá byt na základě jiného právního důvodu, např. věcného břemene, práva bydlení podle § 712a ObčZ.

Na právní nástupce přecházejí zásadně veškerá práva a povinnosti z nájemní smlouvy. Nepřecházejí však již vzniklé pohledávky či závazky (např. z titulu vzniklé škody). Nový nájemce vstupuje do nájemního vztahu ve stavu ke dni smrti předchozího nájemce. Na nového nájemce přecházejí i práva a povinnosti ze smlouvy o podnájmu.

Institut přechodu nájmu zajišťuje ochranu uživatelů bytu, kteří v bytě žili a k zemřelému nájemci je pojil blízký vztah. Přechod nájmu bytu by tedy neměl být zneužíván ke snadnému získání nájmu bytu účelovým jednáním, jak se v praxi často děje.

V ustanoveních týkajících se přechodu nájmu bytu zaujímají významné postavení dva pojmy, kterým se níže blíže věnuji. Jsou jimi společná domácnost a vlastní byt.

▪ **Společná domácnost**

Pojem společné domácnosti je vymezen v § 115 ObčZ. Osoby, které § 706 ObčZ určuje pro přechod nájmu bytu, musí s nájemcem trvale žít ve společné domácnosti. Musí zde jít o příslušnost k domácnosti nájemce, vyznačující se souhlasným úmyslem nájemce a spolužijících osob vytvořit trvalé, předem časově neomezené životní společenství. V souladu s konstantní judikaturou lze soužití považovat za trvalé, jestliže jsou tu objektivně zjistitelné okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takovéto životní společenství. U osob uvedených v § 706 odst. 1 ObčZ se nevyžaduje, aby uhrazovaly náklady na své potřeby společně. Nájem bytu by tak totiž nemohl přejít na ženaté nebo vdané děti nájemce.⁵⁹ K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 16.1.2001 ve věci sp. zn. 26 Cdo 1867/2000: „U osob uvedených v § 706 odst.1 věta první ObčZ se k přechodu

⁵⁹ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1912

nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství (§ 115 ObčZ). I zde je však třeba trvat na tom, aby soužití s nájemcem v bytě mělo charakter trvalosti.“⁶⁰ Podobně se vyjádřil Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 13.6.1994 ve věci sp. zn. 21 Co 402/93: „U nejbližších příbuzných nájemce (dříve uživatele) bytu, kteří patří do skupiny zákonem privilegovaných (§ 179 odst. 1 věta první ObčZ před jeho novelizací provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., popř. § 706 odst.1 věta první ObčZ), zásadně totiž pro splnění podmínky existence společné domácnosti postačuje společné bydlení těchto osob jako příslušníků domácnosti s nájemcem (uživatелеm) bytu v jednom bytě a neexistence vlastního bytu těchto osob.“⁶¹

Společná domácnost musí existovat v bytě, k němuž má dojít k přechodu nájmu. K přechodu nájmu tedy nemůže dojít, pokud nájemce žije s oprávněnou osobou ve společné domácnosti v bytě odlišném od bytu, ke kterému by mělo dojít k přechodu nájmu. V této souvislosti je třeba také zdůraznit, že ve společné domácnosti s nájemcem nežije podnájemce.⁶²

Podmínka, aby osoby, na které má nájem bytu přejít, žily s nájemcem v okamžiku, kdy nastala okolnost rozhodná pro přechod nájmu bytu, se u níže uvedených skupin posuzuje rozdílně:

- u první skupiny osob, oprávněných dle § 706 odst. 1 ObčZ, se posuzuje tato podmínka jako zachovaná, pokud se příslušník domácnosti zdržuje mimo předmětný byt z vážných důvodů (např. léčení, studijní pobyt v zahraničí, pracovní povinnosti);
- u druhé skupiny osob, oprávněných dle § 706 odst. 2 ObčZ, se vyžaduje péče o společnou domácnost, kterou mimo ni nelze vykonávat. Tuto podmínku je nutné pro přechod nájmu bytu bez dalšího naplnit.

⁶⁰ Cít. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 52

⁶¹ Cít. Tamtéž, str. 52

⁶² Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1913

U přechodu nájmu bytu na vnuky nájemce došlo k výrazné změně, neboť podle dřívější právní úpravy stačilo u vnuků pouhé bydlení ve společném bytě s nájemcem.

Závěrem je třeba k tomuto pojmu uvést, že péče o společnou domácnost není dána pouze existencí společné domácnosti, nýbrž vyžaduje aktivní přístup ze strany oprávněné osoby (výkon domácích prací, vaření, ošetřování nájemce v nemoci).

- **Vlastní byt**

Soudy jsou dále povinny zkoumat, zda osoba uplatňující právo na přechod nájmu bytu splňuje podmínku neexistence vlastního bytu. Co se rozumí vlastním bytem definoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 30.10.1997 ve věci sp. zn. 2 Cdon 883/96 takto: „Mít vlastní byt ve smyslu § 706 odst. 1 ObčZ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží trvalému (nikoliv pouze přechodnému) bydlení.“⁶³ Takovým právním titulem tedy nedisponuje ten, kdo má jen možnost bydlet v jiném bytě. Podle judikatury nesplňuje podmínky pro přechod nájmu bytu dále osoba, která vlastní byt v cizině. Stejně tak nesplňuje podmínky pro přechod nájmu bytu ten, kdo získal právo doživotního bydlení, např. věcným břemenem. K tomu vyslovil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 26.6.1997 ve věci sp. zn. 2 Cdon 393/96 tento právní názor: „Právo doživotního bydlení, sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti, vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu, uvedené v § 706 odst.1 věta druhá OZ.“⁶⁴

Existence vlastního bytu se u oprávněných osob zkoumá ke dni smrti nájemce, je proto nerozhodné, že bydlení ve vlastním bytě hodlala tato osoba v budoucnu ukončit.

⁶³ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 53

⁶⁴ Cit. Tamtéž, str. 54

5.5.3.1.1. Přechod nájmu nedružstevního bytu

Nájem nedružstevního bytu může za zákonem stanovených podmínek přejít na výslovně uvedené dvě skupiny osob:

1) Děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha.

Výčet oprávněných osob je taxativní. Jejich pořadí v § 706 odst. 1 ObčZ je pro přechod nájmu bytu nerozhodné. U této skupiny zákon požaduje splnění mírnějších podmínek, než u skupiny druhé. Na osoby v této skupině přechází nájem bytu v případě, že prokáží, že žily s nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (§ 706 odst. 1 ObčZ). Doba, po kterou se tyto osoby musí nacházet ve společné domácnosti, není sice stanovena, nicméně musí být dostatečně dlouhá, aby bylo možno učinit závěr o tom, že jde o společné soužití. Do první skupiny patřili před novelou ObčZ provedenou zákonem č. 115/2006 Sb. i vnuci nájemce. Ti se však po výše zmíněné novele dostali do druhé skupiny.

2) Osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo ti, kteří na něho byli odkázáni výživou.

Na některou z těchto osob přejde nájem bytu za předpokladu, že prokáží, že s nájemcem žily ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt (§ 706 odst. 2 ObčZ). Úprava před novelou vyžadovala pouze spolužití po dobu tří let, podle současné úpravy se však musí jednat o nepřetržitě spolužití. Smyslem takové změny je zabránit případům, kdy nájem bytu přejde i na toho, kdo sice žil se zemřelým nájemcem po dobu tří let, nicméně pouze občasně.

Současná znevýhodněná pozice vnuků nájemce je kompenzována moderačním právem soudu. Soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití se zemřelým nájemcem netrvalo tři roky.

Podle dřívější úpravy bylo nerozhodné, zda osoby ve druhé skupině, na které má přejít nájem bytu, žily s nájemcem v bytě již od okamžiku sjednání nájemní smlouvy, či zda je nájemce přijal do bytu až později. Nyní tomu tak již není a na osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, s výjimkou vnuků nájemce, přechází nájem bytu pouze v případě, že se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli. Toto ustanovení se vztahuje ale jen na ty nájemce, kteří uzavřeli nájemní smlouvu po 31.3.2006. Nájemců, kteří měli uzavřenou nájemní smlouvu před účinností zákona č. 107/2006 Sb., se toto ustanovení netýká. Podmínka přechodu nájmu pouze po udělení písemného souhlasu pronajímatele se společným soužitím zde není nutná, neboť podle přechodných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb. se ustanovení § 706 odst. 2 ObčZ, tj. souhlas pronajímatele se soužitím dalších osob v domácnosti nájemce, u nájemních smluv, které byly uzavřeny před účinností zákona č. 107/2006 Sb., nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před účinností tohoto zákona. Půjde tedy jen o osoby, které se do společné domácnosti nájemce nastěhovaly až po 31.3.2006.⁶⁵

Písemný souhlas pronajímatele se společným soužitím může být obsažen již v nájemní smlouvě nebo může být obsahem zvláštní listiny. Může být formulován ve vztahu k určité osobě či obecně. I když zákon hovoří o dohodě, bude patrně postačovat písemný souhlas pronajímatele a nebude zapotřebí oboustranného právního úkonu. U vnuka nájemce není zapotřebí písemný souhlas pronajímatele se soužitím nájemce ve společné domácnosti jako nezbytná podmínka k přechodu nájmu.

5.5.3.1.2. Přechod nájmu družstevního bytu

U bytů družstevních platí odlišná právní úprava. Jedná se o přechod nájmu bytu na toho, komu připadne při vypořádání dědictví členský podíl, pokud se nejedná o byt ve společném nájmu manželů.⁶⁶ Na dědice přechází smrtí nájemce

⁶⁵ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1914

⁶⁶ Obchodní zákoník, který upravuje práva a povinnosti družstevníků, nezná pojem družstevní podíl.

členství v družstvu a současně nájem bytu. V situaci, kdy má nájemce více dědiců, je třeba, aby uzavřeli dědickou dohodu o tom, kdo nabude členský podíl. Společný nájem totiž může u družstevních bytů vzniknout toliko mezi manžely. Pokud se dědici nedohodnou, soud potvrdí nabytí členského podílu více osobám do společného majetku ideálním podílem. Dědici však nebudou moci s bytovým družstvem uzavřít nájemní smlouvu, jelikož takový byt mohou společně užívat jen manželé, nikoli jiná množina osob. Pokud se dědicové nedohodnou ani po ukončeném dědickém řízení, nezbude jim než podat žalobu o zrušení podílového spoluvlastnictví dědiců k členskému podílu.⁶⁷

Pokud jde o byty ve společném nájmu manželů, pak v případě smrti jednoho z nich přechází nájem na pozůstalého manžela (§ 707 odst. 1 ObčZ). U družstevních bytů je nutné rozlišovat, zda právo na tento byt bylo nabyto za trvání manželství nebo již před jeho uzavřením. V prvním případě zůstává členem družstva pozůstalý manžel a náleží mu i členský podíl. Jestliže však zemřel manžel, který nabyl právo na byt před uzavřením manželství, pak nájem bytu a členství v družstvu přechází na dědice, kterému připadl členský podíl. U bytů, které jsou ve společném nájmu, přechází v případě smrti jednoho z nájemců jeho právo na ostatní společné nájemce, čímž je zaručena jejich ochrana.

5.5.3.2. Trvalé opuštění společné domácnosti

Trvalé opuštění společné domácnosti je právní úkon nájemce, který má, co se týče osudu nájmu bytu, tytéž důsledky jako smrt nájemce. Jelikož se jedná o právní úkon, musí splňovat obecné požadavky na právní úkony: nájemce jej musí učinit ze svobodné vůle, s úmyslem domácnost trvale zrušit a již ji neobnovit. Právní úkon musí být v souladu s dobrými mravy. K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 30.9.1999 ve věci sp. zn. 2 Cdon 1980/97: *„Jelikož trvalé opuštění společné domácnosti je nejen úkonem faktickým, nýbrž i úkonem právním (ve smyslu ustanovení zákona), musí být také svobodným projevem vůle společnou domácnost opustit. O případ tohoto druhu nejde tam, kde opuštění společné domácnosti je motivováno snahou vyhnout se konfliktům v manželství nebo je vyvoláno jednáním*

⁶⁷ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1916

druhého z manželů spočívajícím např. v znesnadnění přístupu do bytu, výměnou zámku u dveří apod.“⁶⁸

V souladu s názorem Nejvyššího soudu vysloveném v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 369/2001 ze dne 24.7.2002, není vyloučeno, aby nájemce projevil svou vůli opustit společnou domácnost postupně, v průběhu určitého časového období.⁶⁹ Pouhé opuštění bytu (odhlášení z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro učinění závěru, že došlo k trvalému opuštění společné domácnosti.

Na případy opuštění společné domácnosti se použijí příslušná ustanovení týkající se přechodu nájmu bytu v důsledku smrti s tím omezením, že se může jednat pouze o byty nedružstevní.

Trvale opustit společnou domácnost může jeden nájemce, všichni původní společní nájemci zároveň nebo jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu. Jestliže nájemce trvale opustí společnou domácnost a je-li tu více osob splňujících podmínky přechodu práva nájmu, stávají se všechny tyto osoby společnými nájemci.

⁶⁸ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č.107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 57

⁶⁹ Cit. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 369/2001, www.nsoud.cz

5.6. Vznik nájmu bytu

Vznik nájmu bytu je upraven zejména v § 685 odst. 1 ObčZ, který zní:

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.

Ač se toto ustanovení občanského zákoníku jeví jako ustanovení upravující vznik nájmu vyčerpávajícím způsobem, může nájem bytu vzniknout i na základě jiné právní skutečnosti, se kterou zákon vznik tohoto právního vztahu spojuje. Příkladem jsou níže uvedené skutečnosti:

- Uzavření manželství (§ 704 ObčZ)

Uzavřením manželství vznikne společný nájem bytu manžely, pokud některý z manželů byl nájemcem bytu již před uzavřením manželství. O vzniku společného nájmu bytu manžely bylo pojednáno dále v kapitole 5.4.2.1. této práce.

- Smrt nájemce (§ 706 ObčZ, § 707 ObčZ)

V důsledku smrti nájemce může dojít k přechodu nájmu bytu, a to za splnění podmínek uvedených v § 706 ObčZ:

- existence nájmu bytu;
- smrt nájemce, který byl nájemcem výlučným;
- nejedná se o byt ve společném nájmu manželů;
- existuje alespoň jedna z osob: děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuci a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něj byli odkázáni výživou;⁷⁰

⁷⁰ Vnuci a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něj byli odkázáni výživou, musí kromě ostatních podmínek prokázat, že s nájemcem žili

- (v) osoba uvedená v bodě (iv) výše žila v den smrti s nájemcem ve společné domácnosti;
- (vi) osoba uvedená v bodě (iv) výše nemá vlastní byt.

- Trvalé opuštění společné domácnosti (§ 708 ObčZ)

V souladu s § 708 ObčZ platí i v případě, že nájemce opustí trvale společnou domácnost ustanovení § 706 odst. 1, 2 ObčZ a § 707 odst. 1 ObčZ, tedy ustanovení upravující přechodu nájmu bytu v důsledku smrti nájemce.

Nájem bytu může vzniknout i na základě jiných právních úkonů, než jakým je nájemní smlouva:

- Dohoda o společném nájmu (§ 700 ObčZ)

Tato dohoda se uzavírá mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem. To však neplatí pro družstevní byty, kde může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

- Dohoda rozvedených manželů (§ 705 odst. 1 ObčZ)

Rozvedení manželé se mohou dohodnout, kdo bude nadále byt užívat jako jediný nájemce. Neučiní-li tak, rozhodne o zrušení společného nájmu bytu na návrh jednoho z nich soud.

Přes výše uvedené příklady vzniku nájmu bytu, je nájemní smlouva nejčastějším právním důvodem vzniku nájmu bytu.

ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let. Tyto osoby výše uvedenou podmínku nemusí splnit, pokud o tom rozhodne soud z důvodů zvláštního zřetele hodných.

5.6.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon, jehož subjekty jsou pronajímatel a nájemce. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy upravuje § 686 odst. 1 ObčZ. Níže uvedené náležitosti musí nájemní smlouva obsahovat pod sankcí neplatnosti⁷¹, přičemž je samozřejmě nezbytné přihlídnout k výkladovému pravidlu, podle kterého je nutné právní úkony posuzovat podle jejich obsahu, nikoliv pouze podle jejich názvu, a zkoumat vůli smluvních stran:

- písemná forma,
- označení bytu,
- označení příslušenství,
- rozsah užívání,
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

Nájemní smlouva musí samozřejmě kromě výše uvedených speciálních náležitostí splňovat i obecné náležitosti právního úkonu stanovené v § 34 a násl. ObčZ, též náležitosti stanovené v § 685 odst. 1 ObčZ.⁷² Pojmovým znakem smlouvy je totiž existence projevu vůle směřujícího k uzavření takové smlouvy, a to jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce. Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je absolutně neplatný (§ 37 odst. 1 ObčZ). Dále je z hlediska uzavírání nájemní smlouvy významný i § 38 odst. 1 ObčZ, podle kterého je neplatný právní úkon, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům. Neplatný je i právní úkon osoby jednající v duševní poruše, která jej činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou.

⁷¹ Neplatnost by se zde dovozovala z § 37 ObčZ, na základě něhož by byla nájemní smlouva neplatná pro neurčitost, či z § 39 ObčZ, na základě něhož by byla nájemní smlouva neplatná pro rozpor se zákonem.

⁷² Srov. rozsudek Nejvyššího soud ČR sp. zn. 26 Cdo 2848/99 ze dne 25.1.2001, www.nsoud.cz

5.6.1.1. Písemná forma

Obligatornost písemné formy je základním rozdílem mezi obecnou úpravou nájemní smlouvy a smlouvou o nájmu bytu. Písemnou formu jako obligatorní náležitost smlouvy o nájmu bytu zavedla až novela občanského zákoníku účinná od 1.1.1995. Smlouvy uzavřené před tímto datem jsou nadále platné, i když byly uzavřeny v jiné než písemné formě, a to s ohledem na princip ochrany nabytých práv.

Výše popsané může v praxi činit významné problémy, a to zejména když je uzavírána smlouva o nájmu bytu, který byl pronajat před rokem 1995 na základě nájemní smlouvy v ústní formě. Pokud totiž uzavře nájemce smlouvu o nájmu bytu, který byl již pronajímatelem pronajat na základě ústní nájemní smlouvy, a tato nájemní smlouva je stále účinná, bude s vysokou pravděpodobností soudy v souladu s judikaturou posouzena následně uzavřená nájemní smlouva jako absolutně neplatná.⁷³

5.6.1.2. Označení bytu

Označení předmětu nájmu je základní náležitostí nájemní smlouvy. Byt se označuje uvedením budovy, ve které se nachází, dále označením čísla bytu, podlaží na němž se nachází, počtem místností, skladbou místností a výměrou bytu. Zároveň musí být označen i dům, ve kterém se byt nachází. Současná právní úprava nestanoví kritéria pro dělení bytů do jednotlivých kategorií. Při číslování bytů se vychází ze starších kolaudačních rozhodnutí a z třídění upraveného v již zrušeném § 4 vyhlášky č. 176/1993 Sb. Pokud je při označení bytu použito rozlišení podle kategorie bytu, je tím identifikována kvalita bytu a stupeň jeho vybavenosti. Platná právní úprava obsahuje pouze rozlišení bytů na byty se sníženou kvalitou (§ 2 písm. e) zákona č. 107/2006 Sb.).

⁷³ Viz kapitola 5.2. této rigorózní práce a rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2396/2000 ze dne 30.5.2001, www.nsoud.cz

5.6.1.3. Označení příslušenství

Označení příslušenství bytu bylo mezi podstatné náležitosti nájemní smlouvy doplněno novelou občanského zákoníku účinnou od 1.1.2005. Smlouvy o nájmu bytu uzavřené v období 1.1.1992 do 31.12.2004 musely obsahovat označení předmětu a rozsahu užívání, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo způsob jejich výpočtu. Popis příslušenství a popis stavu bytu byly dříve doporučeny, ale netvořily podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu.

Označením příslušenství je myšlena identifikace druhu příslušenství a jeho umístění v bytě či domě. Jestliže příslušenství bytu tvoří součást bytu, je předmět nájmu dostatečně identifikován již označením bytu. Jestliže jde o vedlejší místnosti nebo prostory, které nejsou součástí bytu (sklep), musí být v nájemní smlouvě označeny. Pokud by ve smlouvě označeny nebyly, nájemní smlouva z toho důvodu nebude neplatná, avšak takové neidentifikované vedlejší místnosti nebo prostory nebudou předmětem nájmu.⁷⁴

Příslušenství může být společné více bytům. Vzhledem k tomu, že nájemce bude ve svém užívacím právu omezen užívacími právy nájemců, k jejichž bytům patří stejné příslušenství, měla by tato skutečnost být v nájemní smlouvě výslovně stanovena.

5.6.1.4. Rozsah užívání

Rozsah užívání bytu může být omezen např. způsobem užívání, okruhem osob, či časem. Pokud by smlouva neobsahovala omezení rozsahu užívání bytu, je oprávněn nájemce byt užívat neomezeně, resp. se zákonnými omezeními (např. § 689, § 690 ObčZ).

5.6.1.5. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu jsou podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy, musí tedy být v nájemní smlouvě určeny. Podle konstantní

⁷⁴ Srov. Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1806

judikatury jsou výše nájemného a výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu samostatnými obsahovými náležitostmi smlouvy. Musí být uvedeny v nájemní smlouvě odděleně, nelze je tedy sjednat bez rozlišení jednou částkou.

5.6.1.5.1. Nájemné

Nájemné je úplata za užívání bytu. Nájemní smlouva nemusí obsahovat konkrétní výši nájemného, postačí, když je dostatečně určitě uveden způsob jeho výpočtu. Není-li sjednáno jinak, zahrnuje nájemné i nájemné za vybavení bytu nezbytné k zajištění jeho způsobilosti k řádnému užívání (§ 687 ObčZ). Nájemné není v současné době regulováno, pokud jde o jeho stanovení při uzavírání nových smluv.⁷⁵ Možnost sjednání jakékoliv výše nájemného je však omezena ustanovením § 39 ObčZ. Ustanovení nájemní smlouvy, ve kterém by si smluvní strany sjednaly nájemné ve výši odporujícím dobrým mravům by bylo neplatné pro rozpor s § 39 ObčZ. Jelikož je stanovení výše nájemného podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, byla by taková nájemní smlouva s největší pravděpodobností neplatná.

Nájemné může být například sjednáno částkou za m² plochy bytu nebo podílem na příjmech z podnájmu. Nejčastěji je však nájemné v nájemní smlouvě určeno konkrétní částkou. Neuvedou-li si smluvní strany jinak, platí se měsíčně pozadu (§ 671 odst. 2 ObčZ).

Výši nájemného lze měnit pouze písemným dodatkem k nájemní smlouvě, pokud si smluvní strany nesjednají možnost jednostranného zvýšení nájemného. V takovém případě musí nájemní smlouva přesně stanovit podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. Obsah změny nesmí záviset pouze na vůli pronajímatele.

Pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě nestanoví výši nájemného, vznikne místo nájmu výpůjčka (§ 659 a násl. ObčZ).

⁷⁵ Výjimku tvoří nájemné z některých bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, kde platí vyhláška č. 85/1997 Sb.

5.6.1.5.2. Úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

Výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a jejich rozsah musí být dohodnuty v nájemní smlouvě. Rozsah služeb, které je pronajímatel bytu povinen s užíváním bytu nájemci poskytovat, není předmětem právní úpravy. Rozhodující je tedy možnost řádně užívat byt a dohoda smluvních stran. Pronajímatel je povinen, jak bylo již popsáno výše, nájemci zajistit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, což zcela jistě zahrnuje i obvyklé služby související s řádným užíváním bytu. V nájemní smlouvě by měla být také dohodnuta výše záloh a způsob vyúčtování.

Obvyklé služby spojené s užíváním bytu jsou zpravidla služby následující:

- Dodávka vody z vodovodů a vodáren,
- Odvádění odpadních vod kanalizacemi,
- Ústřední (dálkové) vytápění,
- Dodávka teplé vody,
- Úklid společných prostor v domě,
- Užívání výtahu,
- Kontrola a čištění komínů,
- Odvoz a likvidace komunálního odpadu,
- Odvoz splašků a čištění žump,
- Vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou.⁷⁶

Rozsah plnění spojených s užíváním bytu, rozúčtování a výše úhrady a její splatnost se u nájmu sjednaných dříve, před zrušením vyhlášky č. 176/1993 Sb., řídí cenovým výměrem Ministerstva financí ČR 6/2002. Zálohy se platí stejně jako nájemné do konce kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, není-li jiné dohody. Skutečná výše cen a záloh se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období, a není-li dodáváno teplo ani teplá voda, pak do 31. srpna následujícího roku. Pravidla vycházejí z vyhlášky č. 176/1993 Sb. a z výměrů Ministerstva financí ČR. Pronajímatel s nájemcem se samozřejmě mohou dohodnout na jiném postupu.

⁷⁶ Srov. Nováková, H.: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování, BOVA POLYGON, 2007, str. 82

V souladu s konstantní judikaturou je předpokladem vzniku práva pronajímatele na zaplacení doplatku řádné vyúčtování poskytnutých plnění spojených s nájmem bytu.

5.6.1.5.3. Sankce za neplacení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu

Zákon stanoví nájemci povinnost zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení v případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Poplatek z prodlení je stanoven v § 2, 3 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb. Výše poplatku z prodlení činí 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení

5.6.1.5.4. Určení výše nájemného soudem

V důsledku zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která podobně jako předchozí vyhláška č. 60/1964 Sb. obsahovala úpravu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, byla zrušena postupná deregulace a nájemné až do účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného zůstalo na úrovni cen z roku 2002. Vyhláška byla zrušena nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (vyhl. č. 231/2000 Sb., ve znění sdělení uveřejněného pod č. 130/2001 Sb.). Ústavní soud dospěl k závěru, že vyhláška je v rozporu s čl. 1 dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, čl. 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Ústavy. Ústavní soud dovodil, že určitá kategorie vlastníků bytů s regulovaným nájmem je v důsledku účinnosti této vyhlášky diskriminována, když jsou tito vlastníci povinni, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, podřídit se omezením, přičemž zákonná omezení musí platit pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky.

V důsledku neexistence právní úpravy týkající se možnosti zvýšení regulovaného nájemného se pronajímatelé bytů potýkali s problémy, které řešili prostřednictvím žalob u soudů, označenými jako o určení výše nájemného, na zaplacení nájemného, na přivolení k výpovědi pro neplacení zvýšeného nájemného. Tyto žaloby byly

obecnými soudy zamítány, jelikož dle názoru soudů občanský zákoník neumožňuje soudu do závazkového nájemního vztahu zasáhnout změnou některé z jeho obsahových složek, včetně výše nájemného. Takové oprávnění přísluší moci zákonodárné a výkonné. S ohledem na nečinnost zákonodárce a negativní rozhodnutí obecných soudů byl nucen zabývat se touto problematikou Ústavní soud, který otázky týkající se nájemného řešil v ve svých nálezech, o kterých je pojednáno v kapitole 5.1.2. Judikatura týkající se nájmu bytu.

5.6.1.5.5. Sleva z nájemného

Nájemce má v zákonem stanovených případech nárok na slevu z nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Právo na přiměřenou slevu z nájemného může vzniknout v případě:

- (i) závad zhoršujících užívání bytu (plíseň, zatékání do bytu) (§ 698 odst. 1 ObčZ),
- (ii) neposkytnutí plnění spojeného s užíváním bytu (§ 698 odst. 1 ObčZ),
- (iii) stavebních úprav v domě (§ 698 odst. 2 ObčZ).

Právo na slevu z nájemného i úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je nutné uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo na slevu zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad (§ 699 ObčZ). Vznik práva na slevu se nedotýká eventuálních nároků na náhradu škody podle § 420 ObčZ.

5.6.1.6. Zajištění nájmu bytu

Občanský zákoník upravuje také jistou ochranu pronajímatele, která se týká jeho práva na úhradu nájemného. Jedná se o zákonné zástavní a zadržovací právo pronajímatele upravené § 672 ObčZ. Úprava je kogentní.

Předmětem zástavního práva jsou movité věci, které patří nájemci a osobám, které s ním sdílejí společnou domácnost. Zástavní právo zahrnuje i peníze, které se nacházejí v pronajatém bytě. Zástavní právo nevzniká k věcem podnájemců či hostů, ani

k věcem, které jsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí (§ 321 a § 322 OSŘ).

Zajištěnou pohledávkou je pohledávka pronajímatele na nájemném. Zástavní právo nevzniká k zajištění jiných pohledávek pronajímatele vůči nájemci, tj. práva na náhradu škody, či úhrady spojené s nájmem bytu.

Zástavní právo vzniká dnem, kdy nájem vznikne, popř. vnesením věci do bytu. Odevzdání věci zástavnímu věřiteli, zde pronajímateli, není nutné. Není nutný zápis do Rejstříku zástav, jelikož jde o zákonné zástavní právo. Zástavní právo nezaniká zánikem nájmu, pronajímatel může tedy zástavní právo realizovat i po skončení nájmu. Zástavní právo nezaniká ani prodejem předmětu nájmu. Zákon umožňuje způsobit zánik zástavního práva odstraněním věci z předmětu nájmu dříve, než dojde k jejímu sepsání soudním vykonavatelem, ledaže by byla odstraněna na úřední příkaz a pronajímatel by ohlásil svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu (§ 672 odst. 2 ObčZ). Marným uplynutím osmidenní lhůty zástavní právo zanikne, jelikož je lhůtou prekluzivní.⁷⁷

Vedle práva zástavního má pronajímatel možnost preventivního soupisu věci, na nichž již vázne zástavní právo. Tato možnost je pronajímateli výslovně dána pouze v případě, když vykonává své zadržovací právo. Kdy může pronajímatel přistoupit k preventivnímu soupisu bez splnění podmínek pro výkon zadržovacího práva z § 672 ObčZ nevyplývá. Má-li však soupis plnit preventivní funkci, nelze čekat na stěhování nájemce nebo odstranění zastavené věci za splnění podmínky nezaplaceného nájemného. Preventivní soupis může být proveden buď soudním vykonavatelem, nebo přímo pronajímatelem. Pro preventivní soupis soudním vykonavatelem je v souladu s právní praxí požadováno rozhodnutí soudu na návrh pronajímatele. K provedení soupisu je třeba prokázat vznik zástavního práva a pohledávku na nezaplaceném nájemném. Nevyžaduje se podání žaloby na zaplacení nájemného. Usnesení soudu je doručováno nájemci až při pořízení soupisu. Při soupisu se postupuje obdobně podle § 325 a násl. OSŘ. Za sepsání movitých věcí je třeba zaplatit soudní poplatek.

⁷⁷ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1752

Konečně, občanský zákoník upravuje též právo zadržovací. V případě, že se nájemce stěhuje nebo dochází k odstraňování věcí a nájemné není zapláceno nebo zajištěno, je pronajímatel oprávněn věci sám zadržet. Aby se zabránilo zneužívání tohoto ustanovení, je zde opět stanovena osmidenní lhůta k provedení soudního soupisu, jinak je pronajímatel povinen věc vydat. Pronajímatel odpovídá za škodu na zadržených věcech, jelikož tak činí na vlastní nebezpečí.

5.6.1.7. Určení doby užívání

Pravidelnou, i když ne podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, je údaj o době, na kterou je nájemní smlouva sjednána. Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou i na dobu neurčitou. Není-li doba nájmu sjednána, platí nevyvratitelná právní domněnka, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2 ObčZ).

Pokud je uzavírána nájemní smlouva na dobu určitou, lze ve smlouvě dobu, na kterou je uzavírána, stanovit více způsoby. Z obsahu smlouvy však musí být zřejmé, že je nájemní smlouva uzavírána na dobu určitou, a kdy nájem bytu podle této smlouvy skončí. Zákon tedy umožňuje určit ve smlouvě dobu nájmu přesným datem nebo může být stanovena podle dnů, měsíců či let. O smlouvu na dobu určitou se jedná i v případě, kdy doba není sice přesně stanovena číselným údajem, ale je objektivně dostatečně určitelná (např. do návratu ze služební cesty, na dobu života nájemce, atp.).⁷⁸

Otázkou, kdy je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou a kdy na dobu neurčitou se zabýval i Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 28 Cdo 628/2002 ze dne 27.12.2002, kde vyslovil názor, že: „*Vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat*

⁷⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.6.2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003, www.nsoud.cz: „Je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.“

za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou.“⁷⁹ Krajský soud v Ostravě v téže věci vyjádřil ve svém rozsudku sp. zn. 28 Co 1066/2001 ze dne 31.12.2001 následující právní názor: „Smlouvou sjednanou na dobu neurčitou je přitom i taková smlouva, v níž se vymezení doby, po kterou smí nejdéle trvat, pojí k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane nebo kdy nastane.“ A s ohledem na to, že nájemce měl v nájemní smlouvě vymezeno právo na prodlužování smlouvy, pokud bude řádně plnit povinnosti nájemce, soud dále v odůvodnění uvedl: „Bude-li tak nájemce zjištěného předmětného bytu plnit zákonem stanovené povinnosti nájemce, tedy řádně platit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, trvalost nájemního vztahu založeného rozebíranou smlouvou o nájmu nelze jakkoli ze zákona omezit, případně lze plnění z této smlouvy, tj. automatické obnovování nájemního vztahu o další rok při plnění povinností nájemce, uplatnit i soudní cestou.“⁸⁰

V praxi dochází i k případům, kdy nájemce, který dosud užíval byt na základě platné nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, na nátlak pronajímatele nebo při změně pronajímatele z neznalosti uzavře novou nájemní smlouvu na dobu určitou, aniž by si uvědomil důsledky takového jednání. Nejvyšší soud k tomu ve svém rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 1352/2001 ze dne 20.12.2001 uvedl následující: „Právním úkonem, jímž se obchází zákon, je právní úkon, který sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, jenž však ke stavu, který se zákonem v rozporu je, směřuje svými důsledky. Takovým právním úkonem je pak i uzavření smlouvy o nájmu na dobu určitou, pokud svými účinky je v rozporu s právem nájemce na uzavření smlouvy o nájmu na dobu neurčitou.“⁸¹

Zákon č. 107/2006 Sb. nově upravil možnost sjednání nájemní smlouvy na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele (§ 685 odst.1 ObčZ) s tím, že za podmínek § 710 odst. 5 ObčZ se tento nájem může změnit na nájem na dobu neurčitou. Tím byla pronajímateli ulehčena situace při skončení práce nájemce

⁷⁹ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 33

⁸⁰ Srov. Tamtéž, str. 34

⁸¹ Cit. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.12.2001, sp. zn. 28 Cdo 1352/2001, www.nsoud.cz

pro pronajímatele. Podle současné právní úpravy, pokud pronajímatel uzavře s nájemcem nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, skončí nájem posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, v němž nájemce přestal bez vážných důvodů na své straně vykonávat práci pro pronajímatele. Klíčovým pojmem je zde pojem „bez vážných důvodů“, neboť ten umožňuje, že nájem bytu, který byl původně sjednán na dobu určitou, se změnil na nájem na dobu neurčitou se všemi z toho vyplývajícími důsledky.

Rozdíl mezi nájmem na dobu určitou a na dobu neurčitou se projevuje v možnostech skončení nájmu bytu. Pouze nájem bytu sjednaný na dobu určitou může zaniknout uplynutím doby (§ 710 odst. 3 ObčZ).

Novela občanského zákoníku účinná od 31.3.2006 vnesla ustanovení § 686a odst. 6 ObčZ, podle něhož nelze použít na nájem bytu ustanovení § 676 odst. 2 ObčZ o prodloužení nájmu. Tímto ustanovením není dotčena možnost smluvních stran si v nájemní smlouvě sjednat prodloužení nájmu bytu, a to i odkazem na § 676 odst. 2 ObčZ. Výše uvedeným ustanovením je pouze vyloučena možnost přímého použití § 676 odst. 2 ObčZ.

5.6.1.8. Kauce

Kauce⁸² je novým institutem úpravy nájmu bytu. Do občanského zákoníku byl zákonem č. 107/2006 Sb. vložen nový § 686a ObčZ, který pro pronajímatele zavedl možnost požadovat po nájemci při sjednání nájemní smlouvy složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, tzv. kauci.

Před nabytím účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. byl institut kauce nahrazován sjednáváním zajištění nájemného pomocí tzv. inominátních smluv

⁸² Pojem kauce v této rigorózní práci používám s vědomím, že zákonná úprava tento pojem ve spojení s nájmem nepoužívá. V praxi se však pro tento institut vžil pojem kauce, nikoliv peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.

uzavíraných podle § 51 ObčZ. Vzhledem k tomu, že obsah těchto smluv není zákonem blíže upraven, docházelo v mnoha případech k tomu, že pronajímatel vybíral od nájemců nepřiměřeně vysoké částky. Takovéto jednání pronajímatelů již nebude nadále možné, jelikož zákon č. 107/2006 Sb. přesně vymezil podmínky vybírání kaucí a způsob nakládání s nimi.

Nájemci může povinnost složení kauce vzniknout pouze při uzavírání nové nájemní smlouvy. Nelze tedy požadovat složení kauce od nájemců, kteří mají nájemní smlouvy již uzavřené.

Pokud se pronajímatel rozhodne pro kauci, je povinen si zřídit zvláštní účet u peněžního ústavu, který bude společný pro všechny nájemce. Pronajímatel si tedy nemůže nechat peněžní prostředky u sebe, popř. si je uložit někde jinde. Porušení tohoto zákonného příkazu však nemá vliv na platnost ujednání o kauci, může však založit právo na náhradu škody.

Náklady spojené s vedením účtu nese pronajímatel jako majitel účtu. Nájemce nemá povinnost doplňovat kauci na původní výši v souvislosti s placením bankovních poplatků. Kauci s příslušenstvím je pronajímatel nájemci povinen vrátit po skončení nájmu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli (§ 686a odst. 5 ObčZ).

Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (§ 686a odst. 2 ObčZ).

S přihlédnutím k možným změnám výše záloh vyvstává otázka, zda má nájemce povinnost doplnit výši kauce tak, aby odpovídala nově stanoveným zálohám, nebo zda je pro výši kauce rozhodná pouze výše měsíčních záloh placených v okamžiku uzavírání nájemní smlouvy. Z díkce § 686 odst. 3 ObčZ, podle kterého má nájemce povinnost doplnit peněžní prostředky na původní výši, však lze výkladem dovodit,

že zákonodárce s doplňováním výše kauce s ohledem na proměnlivou výši měsíčních záloh nepočítal.⁸³

Pronajímatel může použít složené finanční prostředky pouze k úhradě zákonem stanovených pohledávek. Jedná se o pohledávky splatného nájemného nebo jiné pohledávky nájemce, které s nájmem souvisí, pokud tyto byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, nebo vykonatelným rozhodčím nálezem, nebo písemně uznány nájemcem co do důvodu a výše (§ 686a odst. 3 ObčZ). Pokud by pronajímatel čerpal kauci z jiných než shora uvedených důvodů, dopustil by se protiprávního jednání, neboť by tím neoprávněně zasáhl do majetkových práv nájemce. Pokud pronajímatel čerpal peněžní prostředky oprávněně, vzniká nájemci povinnost doplnit kauci do původní výše, a to ve lhůtě jednoho měsíce. Občanský zákoník však nestanoví počátek běhu této lhůty. Bude se jednat nejspíše o den, kdy se nájemce dozvěděl o čerpání kauce pronajímatelem. V této souvislosti patrně vzniká v zákoně neupravená povinnost pronajímatele upozornit nájemce na potřebu doplnění peněžních prostředků na účet.

V neposlední řadě je třeba upozornit na úpravu vrácení kauce. Podle § 686a odst. 4 ObčZ je pronajímatel povinen složenou kauci i s příslušenstvím vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci do jednoho měsíce poté, co nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Pokud totiž nedojde k předání bytu pronajímateli, a to i zaviněním pronajímatele, nebude pronajímatel v souladu se striktním výkladem tohoto ustanovení povinen nájemci kauci vrátit.⁸⁴

5.6.1.9. Další náležitosti nájemní smlouvy

Strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat, při dodržení kogentních ustanovení občanského zákoníku a ostatních právních předpisů, práva a povinnosti nad rámec práv a povinností upravených zejména v občanském zákoníku. Smluvní strany si tak mohou

⁸³ Cit. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 33

⁸⁴ Cit. *Tamtéž*, str. 33

sjednat, že předmět nájmu nebude předán ve způsobilém stavu podle § 687 odst. 2 ObčZ, dále rozsah provádění oprav nájemcem (§ 687 odst. 3 ObčZ), výpovědní lhůtu delší než tři měsíce (§ 710 odst. 2 ObčZ) nebo souhlas s podnájemem.

Praktickou součástí nájemní smlouvy je předávací protokol, který dokumentuje stav bytu v době předání. Předávací protokol slouží jako důkazní materiál pro smluvní strany pro případ možných sporů ohledně stavu bytu. Existence předávacího protokolu bude neocenitelná zejména v soudním řízení, kde bude moci sloužit jako důkaz.

5.7. Obsah nájmu bytu

Obsahem nájemního vztahu k bytu jsou práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. V občanském zákoníku jsou upraveny především v § 687 a násl. ObčZ. Tato ustanovení jsou ve vztahu speciality k obecným ustanovením občanského zákoníku upravujícím práva a povinnosti smluvních stran nájemního vztahu. Právní úprava nájmu bytu je vcelku komplexní, obecná ustanovení o nájmu se na nájem bytu použijí jen omezeně. Práva a povinnosti si mohou smluvní strany v nájemních smlouvách upravit odchylně. Občanský zákoník však nájemci a pronajímateli k odchylné smluvní úpravě nedává moc prostoru, poněvadž ustanovení upravující práva a povinnosti týkající se nájmu bytu mají převážně kogentní povahu.

V této souvislosti je třeba zmínit náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 29/93 ze dne 12. dubna 1994, ve kterém Ústavní soud dospěl k následujícímu závěru: *„Pronajímatel a nájemce jsou při uzavírání nájemní smlouvy vázáni pouze kogentními ustanoveními příslušných zákonů (občanský zákoník, zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor). Další eventuální omezení, práva či povinnosti každé smluvní strany - pokud nejsou kogentně vyloučena - je možné jako svobodný, shodný projev vůle stran vtělit do nájemní smlouvy v souladu jak s ústavními předpisy, tak s obecnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména § 34 a násl. Práva a povinnosti však nelze stanovit obecně závaznou vyhláškou, veřejnoprávním aktem, neboť jde o poměr soukromoprávní.“*⁸⁵

⁸⁵ Srov. náleží Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 29/93 ze dne 12. dubna 1994, www.concourt.cz

Práva a povinnosti smluvních stran jsou ve speciálních ustanoveních upravujících nájem bytu upraveny široce. Ne všechna práva a povinnosti se však vztahují ke každému nájemnímu vztahu. Některá z nich se v nájemních vztazích nemusí vůbec realizovat.

5.7.1. Stručný přehled základních práv a povinností nájemce a pronajímatele

Základní práva a povinnosti smluvních stran nájemního vztahu k bytu nejprve pro přehlednost uvádím v bodech.

- Mezi práva pronajímatele patří zejména:
 - (i) právo na nájemné (§ 685 odst. 1 ve spojení s § 696 a násl. ObčZ),
 - (ii) právo požadovat kauci (§ 686a ObčZ),
 - (iii) právo na řádné užívání bytu nájemcem a osobami, které žijí s nájemcem (§ 689 odst. 1 ObčZ),
 - (iv) oprávnění požadovat přístup k bytu za účelem kontroly (§ 665 odst. 1 ObčZ),
 - (v) právo odstoupit od smlouvy nebo skončit nájem výpovědí.

- Základními povinnostmi pronajímatele jsou především:
 - (i) předat byt nájemci do užívání, a to ve stavu způsobilém k řádnému užívání (§ 687 odst. 1 ObčZ),
 - (ii) ve stavu uvedeném výše je pronajímatel povinen byt po celou dobu trvání nájmu udržovat, a to na svůj náklad,
 - (iii) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 ObčZ),
 - (iv) vrátit nájemci kauci s příslušenstvím po skončení nájmu bytu, pokud ji nájemce při vzniku nájmu složil (§ 686a odst. 4 ObčZ).

- Nájemce má následující základní práva:
 - (i) právo byt řádně užívat a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno; společně s nájemcem mají toto právo osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti (§ 688 ObčZ),
 - (ii) právo na slevu z nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 698 ObčZ),
 - (iii) právo dát byt do podnájmu (§ 666 ObčZ),
 - (iv) právo odstoupit od smlouvy nebo skončit nájem výpovědí.

- Nájemce má především následující základní povinnosti:
 - (i) povinnost platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 685 ve spojení s § 696 a násl. ObčZ),
 - (ii) povinnost zaplatit kauci při uzavření nájemní smlouvy, pokud o to pronajímatel požádá (§ 686a ObčZ),
 - (iii) hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou (§ 687 odst. 3 ObčZ),
 - (iv) písemně oznámit veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě (§ 689 odst. 2 ObčZ),
 - (v) při výkonu svých práv dbát, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv (§ 690 ObčZ),
 - (vi) povinnost oznámit pronajímateli potřebu oprav a snášet případná omezení z důvodu takových oprav (§ 692 ObčZ),
 - (vii) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí (§ 693 ObčZ),
 - (viii) uvést byt po skončení nájmu na své náklady do původního stavu (§ 667 odst. 2 ObčZ).

5.7.2. Užívání bytu

Užívání bytu je primárním účelem nájmu bytu. Základní povinností pronajímatele upravenou v § 687 odst. 1 ObčZ je předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Způsobilost k řádnému užívání je chápána jednak jako způsobilost faktická (předmět nájmu má všechny náležitosti potřebné k jeho užívání), jednak jako způsobilost právní (předmět nájmu splňuje požadavky právních předpisů pro způsobilost k sjednanému užívání).

Pro účely nájmu bytu znamená faktická způsobilost zejména skutečnost, že obytné místnosti jsou určeny k bydlení, mají nejmenší podlahovou plochu 8 m², že je byt vybaven tak, aby splňoval požadavky na bydlení (tj. vybaven rozvodem vody, odvodem odpadních vod, hygienickým zařízením, vytápěním) a že byt vyhovuje všem normám (hygienickým i estetickým). U každého bytu musí být alespoň jeden záchod a jedna koupelna. Záchod nesmí být přístupný z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě. Byt by neměl mít vady, měl by mít uzamykatelné vstupní dveře a funkční okna.⁸⁶

Soudy dovodily, že způsobilost bytu vyžaduje podle okolností konkrétního bytu zajištění dodávek pitné vody, plynu a elektřiny. Pronajímatel je povinen zajistit faktické poskytování dodávek nájemci.

Pokud by se závady bránící nájemci v řádném užívání bytu projevily až po nastěhování do bytu, tedy za trvání nájemního poměru, je pronajímatel povinen tyto závady odstranit s výjimkou těch závad, za jejichž vznik odpovídá nájemce nebo těch, které je nájemce povinen nést sám jako obvyklé udržovací náklady. Pokud je byt předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení, vzniká nájemci právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením § 679 odst.1 ObčZ.

⁸⁶ Srov. Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1063

Od 31.3.2006, kdy nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., si mohou nájemce a pronajímatel sjednat, že předmět nájmu bude přenechán ve stavu nezpůsobilém k užívání a že jej do způsobilého stavu upraví nájemce (§ 687 odst. 2 ObčZ). Smluvní strany si však současně musí vymezit rozsah vzájemných práv a povinností. Z § 687 odst. 2 ObčZ také vyplývá, že úpravy v bytě v budoucnu musí provádět nájemce. Strany tedy nemohou uzavřít nájemní smlouvu s tím, že úpravy provede pronajímatel nebo osoba jím pověřená.⁸⁷

Pokud nájemce nebude byt užívat, může to pro něj mít důsledky uvedené v § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ, tj. možnost pronajímatele dát nájemci výpověď, pokud nájemce byt bez vážných důvodů neužívá vůbec nebo jej užívá jen občas.

Nájemce má, kromě práva byt užívat, též právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 688 ObčZ). K plněním spojeným s užíváním bytu patří zejména vytápění a dodávka teplé a studené vody, úklid společných prostor, odvod odpadních vod atd. Naopak k nim nenáleží dodávky elektrické energie a plynu, které si sjednává nájemce sám.

V souladu s § 689 odst. 1 ObčZ jsou nájemce a osoby, které s ním žijí v bytě, povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Řádným užíváním se rozumí užívání, které je v souladu s účelem, ke kterému je byt určen. Nájemce je zároveň při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv (§ 690 ObčZ). Pokud nájemce, popř. osoby, které s ním žijí v bytě, poruší některou z výše uvedených povinností, dává občanský zákoník pronajímateli možnost dát nájemci výpověď podle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ, tj. v případě, že nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě nebo

⁸⁷ Srov. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 41

Srov. Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1818

podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, tj. jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Nově je nájemce povinen oznámit pronajímateli změny v počtu osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, a to písemně do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo (§ 689 odst. 2 ObčZ). Zde je zajímavé si povšimnout skutečnosti, že nájemce má stanovenou povinnost oznamovat určené údaje osob jen při změně počtu osob, nikoliv pokud se změní osoby při zachování stejného počtu osob v bytě. Nesplnění této povinnosti ve lhůtě do 1 měsíce je potom považováno za hrubé porušení povinností s možností výpovědi viz výše.

5.7.2.1. Povinnost nájemce a osob žijících s nájemcem v bytě

Nájemce a osoby, které s ním žijí v bytě mají povinnost užívat byt řádně. Osoby, které v bytě nežijí, nemají vůči pronajímateli povinnost řádného užívání. Mohou však nést odpovědnost za škodu podle § 415 ObčZ ve spojení s § 420 a násl. ObčZ. Řádným užíváním je užívání v souladu s nájemní smlouvou. Není-li způsob užívání blíže sjednán, jde o užívání přiměřené povaze a určení věci. Řádné užívání předpokládá užívání bytu za účelem bydlení. Dále je řádné užívání bytu charakterizováno povinností péče o byt v rozsahu sjednaném nebo podle § 687 odst. 3 ObčZ, odstraňováním závad (§ 693 ObčZ), respektováním práv ostatních nájemců (§ 690 ObčZ), atd.

Nájemce je povinen zajistit řádné užívání bytu osobami, které s jeho souhlasem byt užívají. Pokud tyto osoby hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem z důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ.

5.7.2.2. Právo požívat plnění spojená s užíváním bytu

Přestože občanský zákoník ve více svých ustanoveních uvádí pojem plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, charakter takového plnění v současné době nevymezuje ani občanský zákoník ani jiné právní předpisy. Co se rozumí plněním spojeným s užíváním bytu bylo dříve výslovně stanoveno. Jednalo se o ústřední

vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren atd.⁸⁸

Plnění spojená s užíváním bytu a vymezení úhrady za ně proto musí být sjednána přímo v nájemní smlouvě. Plněním spojeným s užíváním bytu není zpravidla dodávka elektrické energie, dodávka plynu a poskytování telekomunikačních služeb. Smlouvy o těchto plněních uzavírá nájemce přímo s jejich dodavateli. Nelze však vyloučit, že i tyto služby jsou v nájemní smlouvě zahrnuty mezi plnění spojená s nájmem bytu, která zajišťuje pronajímatel. V praxi to bude časté zejména u krátkodobých nájmu bytů.

5.7.3. Údržba a opravy a bytu

Podle ustanovení občanského zákoníku mají za trvání nájemního vztahu povinnost podílet se na údržbě bytu pronajímatel i nájemce. Přičemž občanský zákoník rozlišuje mezi povinnostmi nájemce a pronajímatele.

Pronajímatel má povinnost udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu po celou dobu nájmu. Z § 691 ObčZ vyplývá povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu. Závadou však není pouhé opotřebení bytu, jestliže to nebrání jeho řádnému užívání. Z této pronajímatelovy povinnosti existuje několik výjimek:

- povinnost nájemce odstranit závady a poškození, které způsobil sám a ti kdo s ním bydlí (§ 693 ObčZ),
- povinnost nájemce provádět drobné opravy a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, pokud si strany v nájemní smlouvě nesjednají jiné podmínky (§ 687 odst. 3 a § 692 odst. 2 ObčZ).

Pojem drobných oprav v bytě a nákladů spojených s běžnou údržbou je vymezen v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Provedení drobných oprav v bytě je soudně vymahatelné. Pronajímatel se tak může u soudu domáhat provedení konkrétních oprav.

⁸⁸ Srov. § 11 vyhlášky č. 176/1993 Sb., výměr Ministerstva financí č. 1/2002 uveřejněný v částce č. 18/2001 Cenového věstníku MF ČR

V případě, že pronajímatel poruší povinnost udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu, může se nájemce domáhat odstranění závad u soudu. Dále má právo na náhradu škody v závislosti na intenzitě závady, na slevu z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a v neposlední řadě má právo odstoupit od smlouvy. Nájemce může také odstranit závady na náklady pronajímatele. Nájemce však nemá povinnost takové závady odstraňovat, má pouze povinnost poskytnout pronajímateli součinnost při jejich odstraňování.⁸⁹

Podmínky opravy a údržby družstevního bytu mají zvláštní režim, jelikož jsou upraveny především stanovami družstva.

5.7.4. Stavební úpravy bytu

Stavební úpravou je každá změna stavebního nebo funkčního uspořádání bytu (např. zřizování či odstraňování přiček). Občanský zákoník upravuje podmínky pro provádění stavebních úprav bytu nájemcem i pronajímatelem. Důvodem je především skutečnost, že pronajímatel přenechává nájemci byt k užívání, je tak v tomto svém právu omezen a ztrácí kontrolu nad stavem bytu; zatímco nájemce má právo užívat byt nerušeně. Pro jakékoliv stavební změny bytu tedy občanský zákoník vyžaduje souhlas pronajímatele nebo nájemce v závislosti na tom, kdo stavební úpravu provádí.

V souladu s § 694 ObčZ nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jinou podstatou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Potřeba souhlasu pronajímatele není závislá na tom, zda se jedná o zhodnocující stavební úpravy či zda je pro úpravu třeba stavební povolení, ohlášení nebo ani jedno z nich. Stavební úpravou nejsou udržovací práce, drobné opravy a běžná údržba bytu.

Podle § 695 ObčZ je pronajímatel oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Souhlas nájemce se stavebními úpravami bytu prováděnými pronajímatelem je nutný vzhledem k tomu, že pronajímatel, ač vlastník bytu, přenechal byt do užívání nájemci a je tedy povinen

⁸⁹ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1831

respektovat jeho práva. Podle § 687 odst. 1 ObčZ je pronajímatel povinen zajistit plný a nerušený výkon práv nájemce. Nájemce může odepřít souhlas jen z vážných důvodů. Souhlas nájemce se stavebními úpravami nevylučuje jeho nárok na případnou přiměřenou slevu z nájemného podle § 698 ObčZ, na kterou má nájemce ze zákona právo, zejména pokud se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.⁹⁰ O vážné důvody by se jednalo, pokud by v důsledku stavební úpravy došlo k dlouhodobému či trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu.

5.7.5. Právo užívání společných prostor

Na základě uzavřené nájemní smlouvy vzniká nájemci právo užívat nejen byt a jeho příslušenství, ale i společné prostory a zařízení domu. Stejně právo mají osoby oprávněné s nájemcem žít ve společné domácnosti. Stejně právo jako výše uvedené osoby však budou mít i všechny osoby, které odvozují své právo užívat byt od nájemce a další osoby, které užívají byt, aniž by společnou domácnost vytvořily (návštěvy). Pronajímatel nemůže těmto osobám bránit v užití společných prostor. Rozdíl mezi právem užívat společné prostory osob, u kterých právo stanoví přímo občanský zákoník, a osob, u nichž je toto právo odvozeno od práva nájemce je následující: Osoby prvně uvedené včetně nájemce jsou aktivně legitimovány své právo uplatnit proti pronajímateli přímo u soudu, kdežto osobám, které své právo odvozují od práva nájemce, nevzniká právo přímo proti pronajímateli. Porušení práva užívání společných prostor těchto osob je porušením práva nájemce, kterému tak vznikne právo na plnění a eventuálně i na náhradu škody.⁹¹

5.7.6. Dispoziční oprávnění nájemce bytu

Nájemci jsou přiznána i určitá dispoziční práva k bytu, ke kterému se váže jeho nájemní právo. Jsou jimi:

⁹⁰ Srov. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání, C.H.Beck, 2006, str. 1220

⁹¹ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1823, 1824

- oprávnění ukončit nájemní poměr výpovědí nebo dohodou,
- oprávnění uzavřít dohodu o výměně bytu (§ 715 a 716 ObčZ),
- možnost uzavřít smlouvu o podnájmu bytu (§ 719 ObčZ),
- právo přijmout do bytu další osoby jako příslušníky své domácnosti.

S posledně jmenovaným právem souvisí povinnost nájemce informovat pronajímatele o počtu takových osob. Když nájemce oznamovací povinnost nesplní ani do jednoho měsíce ode dne, kdy k takové změně došlo, jedná se o hrubé porušení povinnosti, které je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. Taková ochrana práv pronajímatele je pochopitelná a potřebná, jelikož zde musí být nějaká zpětná vazba pro pronajímatele týkající se osob obývajících jeho byt. Sankce stanovená v § 689 odst. 3 ObčZ je však podle mého názoru příliš tvrdá a měla by být vykládána v souladu s § 3 odst. 1 ObčZ, tj. s ohledem na dobré mravy.

5.8. Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zaniká v případech stanovených občanským zákoníkem, popř. v případech sjednaných v nájemní smlouvě. Zánik nájmu bytu může být absolutní nebo relativní. O relativní zánik nájmu bytu se jedná při přechodu nájmu bytu, o němž bylo pojednáno výše v kapitole 5.5.3. Níže se budu zabývat již jen absolutním zánikem nájmu bytu.

Úprava zániku nájmu bytu obsažená v ustanoveních § 710 a násl. ObčZ se vztahuje na všechny případy nájmu bytu: družstevního bytu, nedružstevního bytu, služebního bytu, bytů zvláštního určení i společného nájmu, a to za podmínky, že z jednotlivého způsobu zániku nevyplývá, že jej lze použít pouze na nájem určitého druhu (např. § 710 odst. 2 ObčZ, § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ).

Důvody zániku nájmu bytu jsou v § 710 a násl. ObčZ upraveny kogentně. Základními důvody jsou uplynutí doby nájmu, výpověď a dohoda stran. Výčet obsažený v § 710 odst. 1 ObčZ však není taxativní, přistupují k němu další důvody zániku: skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele (§ 710 odst. 4 ObčZ), zánik členství osoby v bytovém družstvu u družstevního bytu (§ 714 ObčZ), smrt

nájemce, zánik předmětu nájmu, splnutí nájemce a pronajímatele. Další důvody zániku nájmu bytu mohou být sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem, např. rozvazovací podmínka nebo odstoupení od smlouvy. Smluvní strany musí při sjednávání dalších důvodů zániku nájmu respektovat podmínky § 39 ObčZ, zejména zákaz obcházení zákona. Pokud by smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem obsahovala ujednání o skončení nájmu, která by byla v rozporu s touto kogentní úpravou, byla by tato ujednání absolutně neplatná.

K zániku nájmu bytu nedochází pouhým odstěhováním nájemce z bytu, jak také dovodil Krajský soud v Praze v rozsudku sp. zn. 26 Co 88/2001 ze dne 4.7.2001: „*I když otec žalované v současné době bydlí u své družky, pak jeho odstěhováním nedošlo k zániku nájemního vztahu.*“⁹² Nájem bytu neskončí ani tím, že se nájemce přestěhuje do náhradního bytu, i když mu byl tento náhradní byt zajištěn pronajímatelem. Nájem nemůže skončit ani uzavřením nové nájemní smlouvy k témuž bytu. Nájemci se s pronajímatelem mohou dohodnout na změně nájemní smlouvy, ale za trvání nájemního vztahu k bytu založeného platnou nájemní smlouvou nelze k témuž bytu uzavírat jiný nájemní vztah, byť se stejnými nájemci. Nájem též nezaniká (absolutně) v případě přechodu nájmu.

Pro zajímavost v této souvislosti uvádím, že předchozí právní úprava osobního užívání bytu, účinná do 31.3.1991, upravovala zánik nájmu bytu ze zákona, na základě § 453a 1 ObčZ, v tehdejší znění: „*Dopustil-li se vlastník věci takového protiprávního jednání, jímž se trvale zbavil možnosti věc obvyklým způsobem užívat, připadá věc do vlastnictví státu, pokud je v rozporu se zájmem společnosti, aby vlastník s věcí dále nakládal. Obdobně přecházejí na stát i jiná majetková práva občana, s výjimkou práva dědického, práva z odpovědnosti za škodu na zdraví nebo jiného práva omezeného jen na jeho osobu.*“⁹³

⁹² Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 58

⁹³ Srov. Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 188, 189

5.8.1 Právní následky zániku nájmu bytu

Se zánikem nájmu bytu zásadně zanikají práva a povinnosti, které byly obsahem tohoto nájemního vztahu. To však neplatí obecně, některá práva a povinnosti mohou zánik nájemního vztahu přetrvat: např. podle § 712a ObčZ mají pronajímatel a nájemce, u něhož skončil nájemní vztah, v období mezi skončením nájemního vztahu a poslední dnem lhůty k vyklizení bytu práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím § 687 až 699 ObčZ a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1 ObčZ.⁹⁴

Primárním následkem zániku nájmu bytu je povinnost bývalého nájemce bytu byt vyklidit. Tuto povinnost má nejen bývalý nájemce bytu, ale i osoby, které s ním v bytě žily nebo které užívaly byt odvozeně od jeho nájemního práva.

Výjimečně není povinnost byt vyklidit vázána na zánik nájmu bytu, ale na jinou skutečnost. O tento případ se jedná v případech, kdy nájem zaniká výpovědí pronajímatele, k níž je třeba přivolení soudu. Zákon tady předpokládá časové rozmezí po zániku nájmu bytu, kdy ještě nenastane povinnost nájemce byt vyklidit (§ 712a ObčZ).

Pro pronajímatele znamená zánik nájmu bytu v určitých případech povinnost zajistit nájemci bytovou náhradu.

5.8.2 Dohoda

Zcela v souladu s principy občanského práva, které preferují vůli smluvních stran, dává občanský zákoník přednost vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce o skončení nájemního vztahu (§ 710 odst. 1 ObčZ). Dohodou může zaniknout nájem bytu, který byl sjednán na dobu určitou i neurčitou. Může jí zaniknout nájem kteréhokoli bytu, tedy i bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení.

⁹⁴ Srov. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 190

Dohoda musí být uzavřena v písemné formě, a to bez ohledu nato, zda byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, či nikoliv. Nedodržení písemné formy má za následek absolutní neplatnost tohoto právního úkonu. Z dohody musí vyplývat vůle smluvních stran skončit nájem bytu. Dohoda musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu, musí být tedy uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Na rozdíl od výpovědi nemusí nájem končit ke konci kalendářního měsíce. Projevy účastníků nemusí být na téže listině.

V dohodě o skončení nájmu bytu mohou být dohodnuty i odkládací podmínky, např. podmínky, že nájem bytu skončí až po opatření náhradního bytu. Do doby splnění odkládací podmínky však nájemní vztah trvá, takže může v mezidobí dojít např. k přechodu nájmu bytu.

Občanský zákoník při zániku nájmu bytu dohodou smluvních stran nezakládá právo nájemce na bytovou náhradu. Právo nájemce na bytovou náhradu však může být sjednáno v nájemní smlouvě.

Jestliže se jedná o byt ve společném nájmu, musí být dohoda podepsána všemi společnými nájemci, protože se nejedná o vyřizování běžné věci. Nedostatek souhlasu jednoho z nájemců vede k relativní neplatnosti dohody podle § 40a ObčZ. Má-li zaniknout nájem pouze jednoho ze společných nájemců, může uzavřít dohodu s pronajímatelem pouze on.

Dohoda může být mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena i po zahájení soudního řízení, formou soudního smíru (§ 69, § 99 OSŘ).

5.8.3 Uplynutí doby

Pokud byl nájem sjednán na dobu určitou, zaniká uplynutím této doby (§ 710 odst. 3 ObčZ). Ani v případě zániku nájmu uplynutím doby nemá nájemce zásadně nárok na bytovou náhradu.

Zanikne-li však nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší než deset let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud u něho po uzavření této nájemní smlouvy nastanou takové závažné okolnosti, že na něm nelze spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady (§ 7 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb.). Nájem musí skončit uplynutím sjednané doby, nikoli např. výpovědí z důvodu hrubého porušování povinností nájemce v době trvání smlouvy uzavřené na dobu určitou. Nelze přihlídnout, byť i k závažným okolnostem, pokud trvaly již v době, kdy byla nájemní smlouva uzavírána. O závažnosti okolností by v případě sporu rozhodoval soud.

Podle předchozí právní úpravy přicházela v úvahu prolongace nájmu bytu podle § 676 ObčZ. Novela občanského zákoníku však s účinností od 31.3.2006 použití tohoto ustanovení na nájem bytu výslovně vyloučila (§ 686a odst. 6 ObčZ). K určení doby užívání v nájemní smlouvě a s tím souvisejícím zánikem nájemního vztahu uplynutím doby bylo pojednáno v čl. 5.6.1.7. Určení doby užívání.

5.8.4 Skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele

Nájem bytu na dobu, po kterou nájemce vykonává pro pronajímatele práce, je speciálním druhem nájmu bytu na dobu určitou. Nájem bytu zde zaniká rovněž uplynutím doby. Ustanovení § 710 odst. 4 ObčZ tento den upravuje jako poslední den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Nájem tedy nekončí dnem skončení výkonu práce. Pouze v případě ukončení výkonu práce bez vážných důvodů na straně nájemce dochází k zániku nájmu uplynutím doby.

V případě záměru pronajímatele dovolávat se z tohoto důvodu skončení nájmu, bude třeba podat žalobu na vyklizení bytu. Soud se v řízení bude jako předběžnou otázkou zabývat skutečností, zda došlo k zániku nájmu bytu. Možnost sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele byla zavedena až novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb.

Pokud nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práce z vážného důvodu na své straně, změní se nájem bytu na nájem na dobu neurčitou. K této změně dochází

prvním dnem kalendářního měsíce po měsíci, v němž došlo k ukončení výkonu práce. Za vážný důvod se považuje zejména 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 (§ 710 odst. 6 ObčZ).

5.8.5 Odstoupení od nájemní smlouvy

Smluvní strany mohou odstoupit od nájemní smlouvy především za podmínek § 49 ObčZ. Pronajímatel nebo nájemce tak má možnost odstoupit od smlouvy, pokud uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Dále mohou smluvní strany odstoupit od nájemní smlouvy, pokud to je stanoveno v občanském zákoníku nebo pokud si tak smluvní strany sjednaly (§ 48 odst. 1 ObčZ). Odstoupením se nájemní smlouva od počátku ruší. Občanský zákoník upravuje pro smluvní vztah z nájmu bytu možnost odstoupení od nájemní smlouvy v těchto ustanoveních:⁹⁵

- Dá-li nájemce byt do podnájmu v rozporu s nájemní smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy podle § 666 odst. 2 ObčZ;
- Pro případy kdy, je byt nezpůsobilý řádného užívání, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nebo je zdraví škodlivý, je dána nájemci možnost odstoupit od smlouvy podle § 679 odst. 1, 2 ObčZ;
- Pronajímatel může odstoupit od smlouvy užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý byt nebo trpí-li užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 odst. 3 ObčZ);
- Uplatňuje-li třetí osoba k bytu práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní potřebná právní opatření k jeho ochraně (§ 684 ObčZ).

⁹⁵ Srov. *Salač, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003, str. 48

5.8.6 Výpověď

Výpověď je jednostranný adresovaný právní úkon směřující k zániku právního vztahu nájmu bytu. Jedná se o projev vůle nájemce či pronajímatele ukončit nájem bytu. V souvislosti s ochranou nájmu bytu upravuje občanský zákoník pro výpověď nájemce a pronajímatele odlišné podmínky. Nájemce může dát výpověď kdykoli a z jakéhokoli důvodu, resp. bez udání důvodu. Pronajímatel může nájemní vztah k bytu vypovědět jen ze zákonem taxativně stanovených důvodů (§ 711 a násl. ObčZ).⁹⁶

Podle právní úpravy účinné před novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. bylo ve všech případech, kdy dával výpověď pronajímatel, vyžadováno přivolení soudu. Zákon č. 107/2006 Sb. s účinností od 31.3.2006 rozdělil výpovědní důvody na ty, u kterých je třeba přivolení soudu a na ty, u kterých se toto přivolení nevyžaduje.

Výpověď musí splňovat předepsané náležitosti. Musí být dána písemně, jinak je neplatná. Pod sankcí absolutní neplatnosti v ní musí být také uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpověď musí být řádně doručena druhé straně, tímto okamžikem je výpověď učiněna. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a může skončit pouze ke konci kalendářního měsíce (§ 710 odst. 2 ObčZ).

5.8.6.1. Výpověď nájemce

Nájemce může dát pronajímateli výpověď z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná. Ve výpovědi musí být uvedeno, kdy má nájem skončit. Tato lhůta musí být nejméně tříměsíční a nájem musí skončit vždy ke konci kalendářního měsíce. Nájemní vztah zaniká uplynutím výpovědní doby. K zániku nájmu bytu není zapotřebí, aby nájemce po uplynutí výpovědní doby byt vyklidil.⁹⁷

⁹⁶ Srov. nález Ústavního soudu ČR ze dne 26.4.1994, spis. zn. ÚS 27/93, www.concourt.cz

⁹⁷ Srov. *Korecká, V.*, Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, str. 57

Výpověď je účinná v okamžiku, kdy se dostane do osobní dispozice pronajímatele, aby se s ní mohl seznámit. Pronajímatel se tedy s obsahem výpovědi nemusí fakticky seznámit.

Pokud jde o společný nájem bytu, výpověď mohou dát všichni společní nájemci jedním úkonem nebo může dát výpověď jeden ze společných nájemců se souhlasem ostatních společných nájemců.⁹⁸

5.8.6.2. Výpověď pronajímatele

Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů taxativně uvedených v zákoně. Výpovědní důvody nelze výkladem rozšiřovat. Jedná se o čtyři výpovědní důvody, ke kterým je třeba přivolení soudu a pět výpovědních důvodů, ke kterým od účinnosti novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. toto přivolení již třeba není.

Výpovědní důvod musí být dán v době, kdy je doručována výpověď. Pokud je výpověď pronajímatele sankční povahy, je nutné, aby ke dni dání výpovědi došlo k porušení povinností nájemcem. Protiprávní stav přitom nemusí trvat v době doručení výpovědi z nájmu bytu.⁹⁹

Výpověď jako jednostranný právní úkon musí splňovat požadavek určitosti. Právní praxe dovozuje, že požadavku určitosti výpovědi odpovídá, pokud je v ní určitě vymezen výpovědní důvod uvedením skutkových okolností, které jej zakládají bez toho, aby bylo ve výpovědi uvedeno ustanovení občanského zákoníku, které takový výpovědní důvod upravuje. Naopak pouhé uvedení zákonného ustanovení bez skutkových okolností zpravidla podmínku určitosti výpovědi nespĺňuje.

⁹⁸ Srov. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 196

⁹⁹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2904/2006 ze dne 24.7.2007, www.nsoud.cz

Výpověď se musí týkat celého nájemního vztahu, nelze tedy dát výpověď jen z části bytu. Taková výpověď by byla absolutně neplatná.

5.8.6.3. Výpověď bez přivolení soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě (§ 711 odst. 2 písm. a) ObčZ)

Nájemce je v souladu s § 690 ObčZ povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce odpovídá i za ty, kdo s ním v bytě bydlí. Nájemce naopak neodpovídá za osoby, které se v bytě pravidelně nezdržují, např. návštěvy. Judikatura za výkon práv v rozporu s dobrými mravy považuje obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi – pachem, hlukem nečistotami, napadání ostatních obyvatel domu.

Pojem dobrých mravů není v občanském zákoníku definován, tento pojem např. definoval Krajský soud v Brně v rozsudku sp. zn. Co 13/93 ze dne 15.5.1993: „Dobrymi mravy společnosti je možno chápat souhrn určitých etických a kulturních norem společnosti, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji.“¹⁰⁰ Následně dobré mravy definoval i Nejvyšší soud jako „souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.“¹⁰¹

Tento výpovědní důvod bude naplněn tehdy, když bude mít jednání proti dobrým mravům určitou intenzitu, bude trvat po určitou dobu a bude mít dopad na poměry

¹⁰⁰ Srov. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.70

¹⁰¹ Cit. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 3 Cdon 69/1996, www.nsoud.cz

v domě. K naplnění tohoto výpovědního důvodu dojde pouze tehdy, pokud dojde k opakování vytknutého jednání v rozporu s dobrými mravy přes písemnou výstrahu. K náležitosti výstrahy uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1865/2004 ze dne 24.11.2005 následující: „*Písemná výstraha ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) ObčZ (v současnosti § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ) musí obsahovat nejen upozornění nájemce na konkrétní jednání, kterým on nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě porušují dobré mravy v domě, nýbrž i poučení nájemce o tom, že další pokračování v takovém jednání může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Má-li písemná výstraha všechny předepsané náležitosti, lze nájem vypovědět za předpokladu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, ve vytkaném jednání pokračují.*“¹⁰²

- 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 náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 ObčZ (§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ)

Tento výpovědní důvod především chrání pronajímatele před nájemcem, který neplatí nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Další povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu jsou stanoveny v § 687 odst. 2, 3 ObčZ a § 689 až 694 ObčZ.

Porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu by se měly především napravovat prostředky v rámci nájemního vztahu. Pro možnost použití předmětného výpovědního důvodu musí jít o hrubé porušení povinnosti nájemce. Kdy nájemce hrubě porušuje svoje povinnosti stanovené zákonem nebo nájemní smlouvou je třeba posuzovat u konkrétních případů. Důvody výpovědi jsou uvedeny demonstrativně. Příkladem hrubého porušení povinností nájemce může být užívání bytu k podnikání bez souhlasu pronajímatele. K tomu Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 20 Cdo 2059/98 ze dne 31.3.1999 vyslovil tento názor: „*Porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ (dnes § 711 odst. 1 písm. b)*

¹⁰² Cit. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, www.nsoud.cz

ObčZ) zakládá nikoli ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném, dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jako hrubé. Okolnosti dokládající existenci takové podmínky v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu prokazuje pronajímatel. Závěr, že porušení bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních zjištění a musí být důsledně odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak subjektivních.“¹⁰³

Od porušení povinnosti do zániku nájmu bytu by neměla uplynout taková doba, aby výkon práva pronajímatele nebyl v rozporu s dobrými mravy. Výpověď by tak mohla být soudem shledána jako neplatná pro rozpor s dobrými mravy, pokud se v důsledku uplynutí času od porušení povinnosti stalo porušení povinnosti nájemce méně významným, ne-li nevýznamným.¹⁰⁴

Nájemce je povinen zajistit řádné užívání bytu i osobami, které s ním v bytě žijí. Pronajímatel může nájemci vypovědět nájem z tohoto důvodu i pro jednání takových osob. Za návštěvy nájemce takto neodpovídá.

Nově je v tomto ustanovení demonstrativně uvedeno jako příklad hrubého porušování povinností nedoplnění peněžních prostředků na účtu podle § 686a odst. 3 ObčZ.

Občanský zákoník v § 711 odst. 2 písm. b) přímo kvalifikuje, kdy lze tento výpovědní důvod použít v případě neplacení nájemného. Dluh na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu musí dosáhnout výše trojnásobku nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Výpovědní důvod bude naplněn i částečným neplněním po delší období. Nemusí se tedy jednat o tři po sobě jdoucí nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Výpověď je platná i tehdy, pokud nájemce uhradí dlužné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu poté, co pronajímatel nájem bytu vypověděl. Vzhledem k tomu, že nájemce má zákonem danou možnost podat proti takové

¹⁰³ Cit. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.3.1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, www.nsoud.cz

¹⁰⁴ Srov. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008, str. 1942

výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi (§ 711 odst. 3 ObčZ), je na místě uvést názor Nejvyššího soudu uvedený v rozsudku ve věci sp. zn. 26 Cdon 471/98 ze dne 21.4.1998: „*Nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce výlučně z důvodů objektivně existující tíživé situace, a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Existence tíživé sociální situace a příčinná souvislost této situace s neplacením nájemného musí být postaveny najisto.*“¹⁰⁵

Pronajímatel může dát nájemci výpověď i v případě, že nájemce přenechá byt do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, neboť podle dikce § 719 ObčZ lze jinému přenechat byt do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle § 711 odst. 1 písm. b) ObčZ.

- Má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 2 písm. c) ObčZ)

Tento výpovědní důvod není sankcí za porušení povinnosti nájemce, je spíše možnou obranou před zneužíváním regulace nájmu. U bytů s tržním nájemným je naopak v zájmu pronajímatele, aby nájemce byt užíval a platil mu nájemné. K naplnění výpovědního důvodu je nutné prokázat skutečnost, že má nájemce k dispozici dva nebo více bytů. Zároveň zde nesmí být spravedlivý důvod nájemce pro užívání obou bytů. Podle judikatury Nejvyššího soudu je třeba posuzovat existenci tohoto výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu.

Nájemce má k dispozici dva nebo více bytů v případech, kdy má k nastěhování nebo již v užívání jiný byt. Přitom není rozhodné, jaký právní vztah má nájemce k druhému bytu, může být jeho nájemcem, ale také vlastníkem či oprávněným z věcného břemene. Nestačí však, že nájemce má např. dva nebo více bytů

¹⁰⁵ Cit. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.4.1998, sp. zn. 26 Cdon 471/98, www.nsoud.cz

ve vlastnictví nebo že mu k těmto bytům svědčí titul užívání. Je třeba zkoumat, zda jsou tyto byty volné a zda se do nich nájemce v okamžiku podání výpovědi může nastěhovat.

Pokud jde o byt ve společném nájmu manželů, Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku sp. zn. 2 Cdo 80/93 ze dne 27.10.1993 dovedl: „*Jde-li o případ, kdy jeden byt je ve společném nájmu manželů a k druhému bytu svědčí právo nájmu pouze jednomu z manželů, není uvedený zákonný předpoklad existence dvou nebo více bytů splněn. Tento nedostatek nelze zhojit poukazem na dobré mravy.*“¹⁰⁶

Tento výpovědní důvod není dán ani v případě, kdy má nájemce k dispozici nebytový prostor, ve kterém přespává. K tomu uvedl Městský soud v Praze v rozsudku sp. zn. 19 Co 24/99 ze dne 12.2.1999: „*Rovněž nepřipadné jsou odvolací argumenty o tom, že pokud má žalovaná jinou možnost bydlení (v tomto případě ateliér), je třeba posuzovat faktickou obyvatelnost takového objektu, nikoli jeho kolaudační stav. Z listin obsažených ve spise je zřejmé, že zmíněný ateliér byl žalované přidělen jako „taneční sál“. Je pochopitelně notoricky známo, že zvláště při obecném nedostatku bytů, jsou takové prostory jako byty užívány, nicméně pro účely přivolení k výpovědi z nájmu nemá tato okolnost žádný význam.*“¹⁰⁷

Pronajímatel nemůže dát nájemci výpověď v případě, kdy má nájemce dva nebo více bytů, ale nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Přestože pojem spravedlivého požadování není definován, dospěla judikatura k závěru, že takovým případem bude např. situace, kdy sice vícečlenná rodina má více bytů, ale ani jeden z nich objektivně neuspokojuje bytové potřeby takové rodiny.

K možnosti užívat dva a více bytů, pokud má nájemce jeden byt v zahraničí se Nejvyšší soud vyjádřil v tom smyslu, že pokud není prokázáno, že občan, který

¹⁰⁶ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 91

¹⁰⁷ Cit. Tamtéž, str. 91

pracuje v zahraničí, má v úmyslu se do České republiky nevrátit, nezakládá tato skutečnost výpovědní důvod.

Existenci dvou a více bytů prokazuje pronajímatel. Naopak existenci spravedlivého důvodu pro užívání dvou a více bytů prokazuje nájemce.

- Neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ)

Tento výpovědní důvod má zajistit účelné využívání bytů. Naplnění výpovědního důvodu předpokládá existenci dvou skutečností:

- (i) nájemce byt neužívá nebo ho užívá občas,
- (ii) nájemce nemá pro takové jednání vážný důvod.

Podle konstantní judikatury se za vážné důvody považuje zejména ústavní léčba, výkon vojenské služby, výkon práce mimo obec bydliště, dlouhodobý pobyt v nemocnici, pobyt ve věznici, péče o jinou osobu atd. Jedná se tedy o stav přechodného neužívání bytu do doby, než překážka, pro kterou není byt užíván, odpadne. Naopak např. vysoký věk nebo všeobecně špatný zdravotní stav nejsou samy o sobě důvodem pro neužívání bytu. Nejvyšší soud také dovozuje absenci vážného důvodu tam, kde jde o důvody, které brání nájemci v užívání bytu trvale. V případě soudního sporu nájemce prokazuje existenci vážných důvodů pro neužívání bytu a zároveň to, že neužívání bytu je stavem pouze dočasným.

Pokud jde o byt ve společném nájmu manželů, musí se tento výpovědní důvod týkat obou z nich.

Při dočasném neužívání bytu soud zkoumá, jak dlouhou dobu nájemce byt neužívá a jaké kroky k odstranění překážky užívání bytu činí. K důvodům, pro které je byt užíván jen občas, se vyjádřil i Krajský soud v Brně v rozsudku sp. zn. 15 Co 137/93 ze dne 15.4.1993: „Pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h) ObčZ (dnes § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ) nepostačuje pouhé zjištění, že byt je

neužíván, popřípadě užíván pouze výjimečně, nýbrž musí být zkoumáno, zda se tak děje z vážných důvodů. Tyto vážné důvody nejsou zákonodárcem specifikovány. Je nutno je zkoumat vždy individuálně s přihlédnutím k okolnostem věci. V daném případě odpůrce, který je důchodce a není ani výkonem práce, ani rodinnými svazky vázán k pobytu v Brně, využil skutečnosti, že mu jeho zdravotní stav umožňuje pobyt na chatě, kde je zatím plně schopen zajistit péči o svoji osobu, pravidelně dojíždět mezi chatou a Brnem a na chatě si chovat domácí zvířectvo. Je nesporné, že takový způsob života je z hlediska fyzického i psychického zdraví staršího člověka daleko vhodnější než pouhé setrvání v bytě. Tyto okolnosti lze považovat za dostatečně závažný důvod, pro který odpůrce užívá byt způsobem, jak dosud činí... Souhlas s výpovědí z nájmu bytu proto nutno v této věci odepřít, jak správně dovodil soud prvního stupně, pro rozpor s dobrými mravy podle § 3 ObčZ.“¹⁰⁸

- Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba (§ 711 odst. 2 písm. e) ObčZ)

Tento výpovědní důvod spočívá na objektivních skutečnostech. Pronajímatel jej může použít pouze v případě, že zdravotní postižení nájemce bylo předpokladem pro uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel je dále omezen nutností předchozího souhlasu s výpovědí toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce.

U tohoto výpovědního důvodu je třeba upozornit na skutečnost, že nájemce při zániku nájmu bytu v důsledku tohoto výpovědního důvodu již nemá nárok na žádný druh bytové náhrady ani na přístřeší. Zákonodárce v tomto případě nepřiznal nájemci právo na bytovou náhradu, jelikož byty zvláštního určení jsou ve většině případů ve vlastnictví obce. Je tak na uvážení obce jakou bytovou náhradu nájemci poskytne. K tomu uvádím citaci z Komentáře k zákonu č. 107/2006 Sb. odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR: „Lze mít za to, že se v případě výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ jedná o byty téměř vždy ve vlastnictví obce a stavěných se státní podporou, ponechává

¹⁰⁸ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 97

se na uvážení obce, zda a jakou bytovou náhradu (popř. přístřeší) obec v takovém případě poskytne.“¹⁰⁹ Problém však je, že obec takovou povinnost zákonem uloženu nemá.¹¹⁰

5.8.6.3.1. Náležitosti a důsledky výpovědi bez přivolení soudu

Výpověď, ke které není třeba přivolení soudu, musí být nájemci bytu řádně doručena, v souladu s ustanovením § 711 odst. 3 ObčZ. Dále musí obsahovat zákonem přesně stanovené náležitosti: důvod výpovědi, výpovědní lhůtu, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na neplatnost výpovědi a pokud nájemci přísluší bytová náhrada, tak i závazek pronajímatele tuto bytovou náhradu zajistit. Jedná se o kogentní ustanovení zákona. Není tedy možné posoudit jako platnou výpověď, která nebude obsahovat výše uvedené zákonem vyžadované náležitosti. Výpovědní důvod musí být vymezen skutkově, nepostačí odkaz na zákonné ustanovení. Přičemž judikatura dovozuje pro jednotlivé výpovědní důvody požadavky na skutková vymezení. Naopak neuvedení ustanovení zákona, ve kterém je výpovědní důvod vymezen, nezpůsobuje neplatnost výpovědi. Pokud má nájemce právo pouze na přístřeší, nepovažuje soudní praxe neuvedení práva na přístřeší jako důvod neplatnosti výpovědi.

Pronajímatel není povinen prokazovat řádné doručení výpovědi, což může v praxi působit významné problémy. Právě od okamžiku doručení výpovědi se totiž počítá prekluzivní lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi.

Má-li nájemce právo na bytovou náhradu, je povinen byt vyklidit do 15 dnů od zajištění odpovídající bytové náhrady pronajímatelem. S přihlédnutím k § 712 ObčZ, zejména jeho odst. 5, bude úprava týkající se bytové náhrady aktuální zejména v případě, pokud si ji pronajímatel s nájemcem dohodl v nájemní smlouvě.

¹⁰⁹ Srov. Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb. odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, červenec 2006, str. 9, www.mmr.cz

¹¹⁰ Srov. Šimková, P.: Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu, Právní rádce č. 11/2007

Při výpovědi z výše uvedených výpovědních důvodů nájemci postačí podle § 712 odst. 5 ObčZ poskytnout přístřeší. Nájemce je povinen byt vyklidit až v okamžiku, kdy mu je přístřeší zajištěno.

5.8.6.3.2. Soudní přezkum platnosti výpovědi

Vzhledem k tomu, že zákonodárce u výše uvedených výpovědních důvodů zrušil podmínku přivolení soudu k takové výpovědi, bylo nutné zajistit způsob přezkumu naplnění takových výpovědních důvodů. Nájemce tak má v souladu s § 711 odst. 5 ObčZ právo podat u soudu v šedesátidenní lhůtě žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Zjevně se zde jedná o lhůtu prekluzivní, jelikož na včasné podání žaloby je navázána povinnost vyklidit předmětný byt. Právo podat žalobu vyplývá nájemci přímo ze zákona, proto nebude třeba, aby žalobce prokazoval naléhavý právní zájem, jak je to u určovacích žalob obvyklé. Příslušným bude soud, v jehož obvodu se byt nachází (§ 88 písm. g) OSŘ). Nájemce, který podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi, není povinen se z bytu vystěhovat dříve, dokud nebude o žalobě pravomocně rozhodnuto.

Nebyla-li žaloba uplatněna v prekluzivní lhůtě, lze jiné důvody absolutní neplatnosti než nenaplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. a) až e) ObčZ, namítat bez ohledu na čas a soud k takovým námitkám přihlíží z úřední povinnosti (např. určitost a srozumitelnost podle § 37 odst. 1 ObčZ).

Platnost výpovědi je dále zkoumána také v řízení o vyklizení bytu, soud se totiž musí při zkoumání oprávnění nájemce byt užívat zabývat i otázkou zda zde nejsou dány důvody absolutní neplatnosti výpovědi z nájmu bytu.

5.8.6.4. Výpověď s přivolením soudu

Výpověď z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a) až d) ObčZ potřebuje ke své platnosti kromě náležitostí uvedených v § 711a odst. 2 ObčZ rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi, jinak nájem nezanikne. Příslušným soudem zde bude okresní soud, v jehož obvodu leží byt (§ 88 písm. g) OSŘ). Výpověď může být doručena až po zahájení soudního řízení. Soud v řízení zkoumá platnost výpovědi zejména s přihlédnutím k naplnění výpovědního důvodu. V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány (§ 120 odst. 2 OSŘ). Soud při svém rozhodování přihlíží také k souladu výpovědi s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ). Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, stanoví, kdy dojde k zániku nájmu bytu a zároveň uloží nájemci v souladu s § 711 odst. 6 ObčZ povinnost byt vyklidit v závislosti na zajištění bytové náhrady.

V následujících případech může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu:

- Potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zete nebo snachu, své rodiče nebo sourozence (§ 711a odst. 1 písm. a) ObčZ)

Tímto ustanovením je zajištěna možnost vypovězení nájmu v případě potřeby zajištění bytových potřeb pronajímatele a osob jemu blízkých. Bytová potřeba je soudy vykládána extenzivně, je dána i v případě, když pronajímatel svůj byt již má. Podle zkušeností ze soudní praxe je tento výpovědní důvod v mnoha případech zneužíván. Při posuzování naplnění tohoto výpovědního důvodu je vždy třeba posuzovat, zda je potřeba objektivní a zda je v souladu s dobrými mravy. Tento výpovědní důvod bude dán zejména tehdy, jestliže v ustanovení uvedené osoby nemají byt buď vůbec nebo např. bydlí v bytě menším nebo hůře vybaveném než má nájemce. Podle ustáleného rozhodování soudů je třeba, aby byla osoba, v jejíž prospěch pronajímatel byt potřebuje, určena již ve výpovědi z nájmu bytu.¹¹¹ Prokazování bytové potřeby této osoby je již předmětem soudního řízení. Pokud v průběhu soudního řízení

¹¹¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1477/96 ze dne 22.12.1998, www.nsoud.cz

pronajímatel změni osobu, pro níž byt potřebuje, je vyžadována nová výpověď z nájmu bytu.

K pojmu „potřebuje-li“ se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 29.10.1997 ve věci sp. zn. 2 Cdon 36/97: „Je jisté třeba rozlišovat stav, kdy pronajímatel byt potřebuje a kdy nájemce chce byt takto užívat. Tuto potřebu pronajímatele však nelze omezovat na zlepšení podmínek bydlení, ale je třeba přihlížet ke všem oprávněným zájmům pronajímatele. Potřeba pronajímatele dle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ je dána proto nejen v případech, kdy pronajímatel, popřípadě osoby v zákoně uvedené, zlepši v důsledku výpovědi z nájmu své bytové podmínky, ale i tehdy, pokud užívání uvolněného bytu k bydlení uspokojí další oprávněné zájmy pronajímatele vztahující se k bydlení. Takovým oprávněným zájmem může být i zájem na lepší správě domu, zlepšení podmínek pro výkon zaměstnání anebo i jiné případy, vždy záleží na posouzení konkrétní situace.“¹¹²

- Jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat (§ 711a odst. 1 písm. b) ObčZ)

K tomu, aby byl tento výpovědní důvod naplněn, je zapotřebí:

- (i) aby se jednalo o služební byt, tj. „byt ve vlastnictví nebo nájmu fyzických nebo právnických osob, který slouží k ubytování jejich pracovníků,“¹¹³
- (ii) aby nájemce pro pronajímatele již nepracoval a pronajímatel potřeboval byt pro jinou osobu, která pro něho bude pracovat.

Možnost využití tohoto výpovědního důvodu bude dána tam, kde nájem služebního bytu nebyl uzavřen na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele nebo tam, kde

¹¹² Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 100

¹¹³ Cit. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání, C.H.Beck, 2006, str. 1265

se nájem služebního bytu změnil v souladu s § 710 odst. 5 ObčZ na nájem na dobu neurčitou.

Při skončení nájemního poměru z tohoto důvodu má nájemce nárok na bytovou náhradu ve formě náhradního bytu. Výjimku z tohoto pravidla tvoří případy, kdy nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů. V tomto případě stačí nájemci poskytnout jen přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než ve které je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

- Je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. c) ObčZ)

V tomto výpovědním důvodu jsou zahrnuty dvě skupiny případů:

- (i) z důvodu veřejného zájmu je s bytem třeba naložit tak, že jej nelze užívat,
- (ii) byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

Případy výpovědi ad (i) jsou v praxi výjimečné. Příkladem může být vyvlastnění nebo případy zdravotní nevhodnosti bytu v důsledku hluku. Veřejný zájem bude určen rozhodnutím příslušného stavebního úřadu podle stavebně právních předpisů.¹¹⁴

Potřebou oprav se v tomto ustanovení rozumí potřeba oprav za účelem zachování bytu pro účely bydlení. Potřeba oprav v bytě musí být objektivně zjištěna a doložena pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu. K tomu uvedl Krajský soud v Brně ve svém rozsudku sp. zn. 15 Co 137/93 ze dne 15.4.1993 následující: „Podle § 711 odst. 1 písm. e) ObčZ (dnes § 711a odst. 1 písm. d) ObčZ), vyžaduje-li byt nebo

¹¹⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 919/99 ze dne 20.9.1999, www.nsoud.cz

dům provedení oprav, nelze dát přivolení k výpovědi z nájmu na základě tvrzení vlastníků nemovitosti, že hodlají takové úpravy provádět v domě nebo v bytě. Taková skutečnost musí být dokladována již vydaným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu tak, aby na základě rozsahu zde uvedených oprav bylo možné posoudit, zda tyto opravy vyžadují uvolnění bytu. Pouhé úvahy navrhovatelů o tom, že v budoucnu hodlají takové opravy provádět, nemohou být důvodem přivolení k výpovědi z nájmu.“¹¹⁵ Posouzení délky doby, po kterou není možné byt užívat v důsledku oprav, je třeba s ohledem na právní jistotu posuzovat v závislosti na konkrétním případě. Soudní praxe nepovažuje za delší dobu např. dobu, která je obvyklá pro rekonstrukci stoupaček, tedy dobu v rozmezí zhruba 3-4 týdnů.¹¹⁶

- Jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat (§ 711a odst. 1 písm. d) ObčZ)

Pro existenci tohoto výpovědního důvodu je třeba, aby byly splněny následující podmínky:

- (i) byt stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti,
- (ii) vůle užívat byt k bydlení, nikoli k jiným, např. podnikatelským účelům.

Byt musí s uvedenými prostory souviset, k naplnění výpovědního důvodu nebude stačit, aby bylo s užíváním prostor spojeno i užívání samostatného a odděleného bytu. K podmínce ad (ii) se vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10.1.2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/2002: „Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. f) ObčZ (dnes § 711a odst. 1 písm. d) ObčZ) předpokládá, že nájemce nebo vlastník prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z tohoto výpovědního důvodu vypovídán,

¹¹⁵ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 112

¹¹⁶ Cit. Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání, C.H.Beck, 2006, str. 1266

chce tento byt užívat pro účely bydlení."¹¹⁷ K podání výpovědi z tohoto výpovědního důvodu je aktivně legitimován pouze pronajímatel, nikoliv nájemce nebo vlastník nebytového prostoru. Obě výše uvedené podmínky musí být dány v okamžiku výpovědi.

5.8.6.4.1. Náležitosti a důsledky výpovědi s přivolením soudu

Výpověď musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů (§ 34 a násl. ObčZ), u všech výše uvedených výpovědních důvodů musí mít písemnou formu, musí v ní být uveden výpovědní důvod a výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než 3 měsíce. Výpovědní lhůta zde počíná běžet až prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž nabyl rozsudek o přivolení k výpovědi z nájmu bytu právní mocí. Výpověď musí být doručena všem společným nájemcům, kteří mají byt ve společném nájmu, nestačí pouze žalobu doručenou jen jednomu ze společných nájemců „adresovat“ všem společným nájemcům, neboť přijetí výpovědi není běžnou věcí, kterou by mohl jeden ze společných nájemců vyřizovat za ostatní. Shodně platí podmínka doručení všem nájemcům i pro manžele, jak potvrdil ve svém rozsudku sp. zn. 9 Co 552/93 ze dne 5.10.1994 Krajský soud v Hradci Králové: *„Jestliže jde o byt ve společném nájmu manželů, musí být dána výpověď z nájmu bytu oběma manželům. Nedostatek výpovědi z nájmu bytu spočívající v tom, že výpověď byla dána jen jednomu z manželů, kteří jsou společnými nájemci, nelze zhojit jen tím, že i druhý z manželů bude žalován o přivolení soudu k výpovědi.*"¹¹⁸ V případě rozvedených manželů, o jejichž právu nájmu bytu nebylo dosud rozhodnuto platí, že jsou považováni za nerozlučné spolčníky. Žaloba podaná jen proti jednomu z nich by byla soudem zamítnuta pro nedostatek pasivní legitimace.

Soud v rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle ustálené praxe určuje i povinnost pronajímatele k úhradě stěhovacích nákladů a zároveň tyto náklady určí.

¹¹⁷ Cit. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.1.2002, spis. zn. 26 Cdo 2823/2002, www.nsoud.cz

¹¹⁸ Srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.10.1994, sp. zn. 9 Co 552/93

K tomu je třeba poznamenat, že pojem „určit“ neznámá přímo stanovit výši stěhovacích nákladů, nýbrž určit rozsah, resp. druh stěhovacích nákladů. V době rozhodování soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu ještě totiž nemůže být ve valné většině případů známa výše stěhovacích nákladů.

Zákon upřednostňuje dohodu nájemce s pronajímatelem o povinnosti uhradit náklady a o jejich výši (§ 711a odst. 3 ObčZ). Pronajímatel, pokud se s nájemcem nedohodnou jinak, je povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady s výjimkou výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ (nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele).

V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu rozhoduje soud rozsudkem. V tomto případě je vyloučena možnost rozhodnout rozsudkem pro zmeškání, jelikož zde není splněna podmínka § 153b odst. 3 OSŘ, aby takovým rozsudkem nedošlo ke vzniku, změně nebo zrušení právního poměru mezi účastníky. Nelze vydat ani rozsudek pro uznání, jelikož ve věci přivolení k výpovědi z nájmu bytu není možné uzavřít smír.

Občanský zákoník obsahuje i ustanovení, které má zamezit zneužívání výpovědi z nájmu bytu (§ 711a odst. 5 ObčZ), kdy pronajímatel dosáhne výpovědi z nájmu bytu za určitým účelem, byt však následně k takovému účelu nepoužije. Z povahy věci lze toto ustanovení využít v případech, kdy je dáována výpověď za účelem jiného využití bytu.¹¹⁹ Jestliže tedy pronajímatel uvolněný byt bez vážného důvodu nevyužil k účelu, pro který byl byt vyklizen, může soud na návrh bývalého nájemce rozhodnout o povinnosti pronajímatele uhradit nájemci stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu, jakož i rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního po zákonem stanovenou dobu. O vážný důvod se bude například jednat v případě smrti osoby, která byla uvedena ve výpovědi jako nový nájemce.

¹¹⁹ Příkladem může být pronájem bytu jiné osobě, než byla uvedena ve výpovědi z nájmu bytu.

Dojde-li k takovému zneužití práva pronajímatele, má nájemce ze zákona právo na náhradu stěhovacích nákladů, úhradu dalších nákladů spojených potřebnou úpravou náhradního bytu, zaplacení rozdílu v nájemném až po dobu pěti let.

Ve všech případech skončení nájmu podle § 711a odst. 1 ObčZ má nájemce právo na přiměřený náhradní byt, tj. byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit. Nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady. § 712 odst. 2 ObčZ upravuje moderační právo soudu, kdy soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, jsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné.

5.8.7 Ostatní důvody zániku nájmu bytu

K zániku nájmu bytu může dojít i z jiných než výše uvedených důvodů. Dalšími skutečnostmi, které vedou k zániku nájmu bytu, jsou tyto:

- Smrt nájemce, resp. jeho prohlášení za mrtvého

Podmínkou v tomto případě je, že nedojde k přechodu nájmu bytu. Povinnost faktického vyklizení bytu po smrti nájemce tíží jeho dědice, kteří k majetku nájemce, v bytě se nacházejícím, nabyli vlastnické právo děděním.

- Zánik předmětu nájmu

Občanský zákoník nerozlišuje, z jakého důvodu k zániku předmětu nájmu došlo, takže sem můžeme řadit případy, kdy k zániku předmětu nájmu došlo v důsledku okolností vis major, např. v důsledku zemětřesení, požáru, povodně, ale též případy, kdy k zániku došlo na základě rozhodnutí příslušného orgánu (např. rozhodnutím stavebního úřadu o demolici stavby).

- Splynutí nájemce a pronajímatele

Jedná se například o případ, kdy se nájemce bytu stane vlastníkem domu, ve kterém se byt nachází (§ 584 ObčZ).

- Zánik členství v bytovém družstvu

Nájem družstevního bytu zaniká společně se zánikem členství v bytovém družstvu. Zánik členství v bytovém družstvu je upraven stanovami příslušného bytového družstva a dochází k němu zejména dohodou stran, výpovědí členství, vyloučením či zánikem družstva. Osoba, jejíž nájem bytu takto zanikl, se není povinna z bytu vystěhovat, dokud jí není zajištěna bytová náhrada podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

VI. BYTOVÉ NÁHRADY

Institut bytové náhrady je projevem ochrany nájmu. Představuje jeden z rozporných institutů právní úpravy nájemního bydlení. Nájemci je v určitých případech při zániku nájmu bytu v důsledku výpovědi z nájmu bytu zajištěno prostřednictvím bytové náhrady jeho právo na bydlení, které je základním lidským právem. Bytové náhrady jsou v občanském zákoníku odstupňovány zejména ve vazbě na vážnost a důležitost jednotlivých výpovědních důvodů. Novelou č. 107/2006 Sb. byla podstatně zpřísněna pravidla pro poskytování bytových náhrad v souvislosti se zánikem nájmu bytu.

Podmínky pro poskytování bytových náhrad upravuje § 712 a násl. ObčZ. Pokud je se zánikem nájmu bytu spojena podle těchto ustanovení povinnost pronajímatele zajistit nájemci bytovou náhradu, je zásadou, že nelze bytovou náhradu bývalému nájemci nepřiznat. V soudní praxi dochází ke sporu, zda lze založit právo na bytovou náhradu pouhým odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ upravujícím hledisko dobrých mravů, pokud bytovou náhradu ustanovení § 712 a násl. ObčZ nepřiznává. Judikatura Nejvyššího soudu se v poslední době stále více přiklání k tomu, že v určitých případech zvláštního zřetele hodných, je možné právo na bytovou náhradu založit rozhodnutím soudu. Takové rozhodnutí soudu však musí být důkladně skutkově podloženo a odůvodněno vážnými důvody na straně nájemce i pronajímatele. Nejvyšší soud k tomu vyslovil názor v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdon 51/96 ze dne 30.9.1998: *„Při úvaze o tom, zda vyklizení bytu má být výjimečně vázáno na zajištění bytové náhrady (§ 3 odst. 1 ObčZ), nelze opomenout okolnost, že vyklizovaný, který v bytě dlouhodobě bydlel v přesvědčení, že mu svědčí platný právní titul bydlení, nedostatky tohoto titulu nezavinil.“*¹²⁰

Formu bytové náhrady stanoví zákon, a to buď jako jedinou možnou nebo alternativně. O konkrétní bytové náhradě při zvážení všech okolností musí rozhodnout soud. Rozhodnutí o bytové náhradě nemůže vyplynout například z rozhodnutí o vyklizení stavby. Při svém rozhodování není návrhem vázán.¹²¹

¹²⁰ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 51/96 ze dne 30.9.1998, www.nsoud.cz

¹²¹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 568/1997 ze dne 17.7.1997, www.nsoud.cz

Bytové náhrady jsou rozděleny na:

- náhradní byt; a
- náhradní ubytování.

Občanský zákoník dále upravuje pojem přístřeší, jež ale není výslovně podřazeno pod bytové náhrady. Vzhledem k umístění ustanovení upravující přístřeší do § 712 v odst. 2 a 5 ObčZ soudní praxe dovodila, že se jedná o bytovou náhradu svého druhu.¹²²

V § 712 odst. 2 ObčZ je rozlišeno několik typů náhradních bytů:

- a) náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit (§ 712 odst. 2 věta druhá ObčZ);
- b) náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (§ 712 odst. 2 věta třetí ObčZ);
- c) náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený (§ 712 odst. 2 věta pátá ObčZ);
- d) byt mimo obec, než je vyklizovaný byt (§ 712 odst. 2 věta pátá za středníkem ObčZ).¹²³

Náhradní byt je definován v § 712 odst. 2 ObčZ jako byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Za rovnocenný náhradní byt je soudy považován byt, který splňuje, jak stanovil Vrchní soud v Praze v rozhodnutí sp. zn. 2 Cdo 5/94 ze dne 28.2.1994, následující požadavky: „*Za přiměřený náhradní byt je třeba považovat byt v téže obci a podle místních podmínek rovnocenný bytu vyklizovanému, tj. byt z hlediska vybavení, polohy, dopravní přístupnosti apod. srovnatelný s bytem vyklizovaným.*“

¹²⁴

¹²² Srov. *Salač, J.*: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003, str. 99

¹²³ Srov. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 119

¹²⁴ Srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 5/94 ze dne 28.2.1994

Požadavky na náhradní byt se logicky odvíjejí od bytu vyklizovaného. Musí se jednat o byt, který je zásadně rovnocenný s bytem vyklizovaným, tj. o byt o stejné podlahové ploše, stejně vybavený, ve stejné obci atd. K přiměřenosti náhradního bytu se vyjádřil Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku sp. zn. 2 Cdo 100/93 ze dne 31.3.1994: „*Přiměřeným náhradním bytem nemůže být byt s podstatně menší podlahovou plochou nebo s podstatně menším počtem obytných místností, než má vyklizovaný byt. Se zřetelem k místním podmínkám v dané obci, tj. k rozdílné velikosti bytů, jejich vybavenosti apod., nelze trvat na absolutní srovnatelnosti výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení apod. Spoukazem na zásadní rovnocennost „podle místních podmínek“ však nelze dovést, že v konkrétní věci lze považovat za přiměřený náhradní byt takový byt, který zákon definuje jako byt nikoliv přiměřený.*“¹²⁵

Pokud v obci nebo jejím okolí není možné zajistit rovnocenný náhradní byt, je podle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu možné zajistit náhradní byt, který je přiměřeně rovnocenný podle místních podmínek. K tomu rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 129/98 ze dne 30.7.1998: „*Třebaže náhradní byt nesplňuje z hlediska rozlohy podlahové plochy a počtu místností požadavky uvedené v § 712 odst. 2 ObčZ, jde o přiměřený náhradní byt i v případě, že oprávněný neměl objektivně možnost zajistit povinnému byt, který by těmto požadavkům odpovídal spíše.*“¹²⁶

Jedním ze znaků rovnocenného bytu byla původně i výše nájemného, jelikož však v praxi působila neřešitelné problémy skutečnost, že dnes již není prakticky možné zajistit náhradní byt s regulovaným nájemným, bylo praxí od této podmínky ustoupeno. K tomu vyslovil právní názor Ústavní soud v nálezu č. IV. ÚS. 524/03 ze dne 23.9.2004: „*Výše nájemného sice má význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, avšak jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Nelze proto za srovnatelnou považovat takovou výši nájemného, která přežívá z doby, kdy platila protiústavní úprava regulace*

¹²⁵ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 120

¹²⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 129/98 ze dne 30.7.1998, www.nsoud.cz

nájemného. Okolnost, že dosud nebyla přijata zákonná úprava nájemného, která by vedla k jeho deregulaci, nemůže jít k tíži pronajímatelů. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Je v rozporu s ústavními principy, jestliže se uměle např. soudními rozhodnutími vytváří nerovnost subjektů soukromoprávních vztahů. Nelze stavět do nerovného postavení nájemce bytů s tzv. regulovaným nájemným a nájemce bytů s neregulovaným nájemným, stejně jako nelze do nerovného postavení stavět pronajímatele, kteří vlastní domy s byty s tzv. regulovaným nájemným, proti pronajímatelům, kteří vlastní domy s byty s neregulovaným nájemným. Proto dosáhne-li pronajímatel exekučního titulu na vyklizení bytu s tzv. regulovaným nájemným, má právo se domoci exekučního vyklizení za stejných podmínek, jako pronajímatel, který dosáhl téhož u bytu s neregulovaným nájemným.“¹²⁷

Ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ se uplatní rovněž tam, kde již bylo o bytové náhradě soudem rozhodnuto, po rozhodnutí však došlo v právních poměrech povinného ke stavu, který další setrvání na tom, aby vyklizení bytu bylo podmíněno náhradou, věcně zpochybňuje.

Návrh ohledně bytové náhrady nemusí být obsažen ve výpovědi a zřejmě ani v žalobním petitu žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Oproti tomu musí být bytová náhrada uvedena ve výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu podle § 711 odst. 3 ObčZ.¹²⁸

Pokud má být nájemci poskytnut náhradní byt, potom musí být ve prospěch nájemce zřízeno právo nájmu nebo mu musí svědčit jiný neodvozený právní titul k užívání tohoto bytu. Nemůže se tedy jednat pouze o podnájem. Toto potvrdil i Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 2 Cdon 820/97: „*Součástí ochrany nájemního vztahu je, že po přivolení k výpovědi z nájmu je vyklizení bytu bývalým nájemcem ve vymezených případech podmíněno zajištěním bytové náhrady. Oproti tomu*

¹²⁷ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 122

¹²⁸ Cit. Tamtéž, str. 117

podnájem bytu obdobným způsobem chráněn není, lze jej vypovědět bez uvedení důvodu, přičemž podnájemce nemá právo na náhradní podnájem. Ochrana vlastní nájmu bytu se tudíž u institutu podnájmu neuplatní. Zvláště v případech, kdy zákon upravuje zánik nájmu bytu pro výpovědní důvody, jež neměly svůj původ v chování nájemce, a kde je prvek poskytované ochrany posilován i požadavkem na zajištění bytu podle místních podmínek zásadně rovnocenného, by úvaha, že tento přiměřený byt lze zajistit i formou podnájmu, byla v rozporu s účelem a smyslem úpravy bytových náhrad v občanském zákoníku. “¹²⁹

Na návrh pronajímatele může soud rozhodnout také o tom, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, než je byt vyklizovaný. Takový byt náleží nájemci služebního bytu, který přestal pracovat pro pronajímatele bez vážného důvodu, za předpokladu, že o tom rozhodl soud na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných.

Nájem náhradního bytu musí být sjednán na stejnou dobu, na kterou byl sjednán nájem původní. Pokud tedy nájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou, potom i doba nájmu v náhradním bytě musí být sjednána na dobu neurčitou nebo případně na dobu určitou s tím, že ve smlouvě bude zajištěno právo nájemce na její prodloužení. Pokud je pronajímatel vyklizovaného bytu povinen zajistit nájemci náhradní byt, musí mu doručit řádnou nabídku, ze které je patrné, že je pro něho náhradní byt zajištěn a zároveň o jaký byt se jedná, na jaké finanční a jiné podmínky je nájem bytu vázán, atd.

Pronajímatel může podle § 1 až 5 zákona č. 102/1992 Sb., požádat o zajištění náhradního bytu obec, na jejímž území se nachází vyklizovaný byt.

Náhradní ubytování má trvalý charakter a je méně kvalitní bytovou náhradou než náhradní byt. Je definováno v § 712 odst. 4 ObčZ jako byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Nájemce bude mít právo na náhradní ubytování v případě náhradního bydlení

¹²⁹ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 124

některého z manželů nebo v případě, kdy to zákon u některého z výpovědních důvodů připouští.

Přístřeší je provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Poskytnout pouze přístřeší stačí v zásadě v případech, kdy se nájemce dopustil deliktu vůči pronajímateli, a ten mu z tohoto důvodu vypověděl nájemní smlouvu. Pouze přístřeší lze tedy poskytnout v případě, kdy pronajímatel dal nájemci výpověď bez přivolení soudu (podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c), d) ObčZ).

Za zvláštních podmínek § 712 odst. 5 ObčZ, jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a existují-li důvody zvláštního zřetele hodné, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce, který dostal výpověď z nájmu podle § 711 odst. 1 písm. c) nebo d) ObčZ, může být vyklizen, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, i do náhradního bytu.

K náležitostem přístřeší se vyjádřil Krajský soud v Hradci Králové v usnesení sp. zn. Co 690/97 ze dne 28.11.1997: „*I přístřeší v tom rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkomu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné a s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.*“¹³⁰

Na závěr této kapitoly je třeba upozornit na možné rozhodnutí soudu, kterým soud nájemci stanoví povinnost vystěhovat se z bytu i bez bytové náhrady, i když má na ni ze zákona právo. Podle ustálené soudní judikatury tak lze rozhodnout v případech, kdy zákon výslovně váže uložení povinnosti vyklidit byt na zajištění bytové náhrady, a uložit žalovanému povinnost byt vyklidit bez zajištění této

¹³⁰ Cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 131

náhrady tehdy, pokud by podmínění povinnosti byt vyklidit se zajištěním bytové náhrady znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ, např. když žalovaný má jinou možnost bydlení.¹³¹

6.1. Způsob zajištění bytové náhrady nebo přístřeší

Oprávněný může zajistit pro povinného bytovou náhradu např. jedním z následujících způsobů:

- Zajistí pronajímatele, který s povinným uzavře nájemní smlouvu na jeho byt.
- Uzavře ve prospěch povinného s vlastníkem domu nebo bytu smlouvu o nájmu bytu nebo jiné bytové náhrady (§ 50 ObčZ). Povinný bude z takové smlouvy oprávněný okamžikem, kdy se smlouvou projeví souhlas.
- Požádá obec, na jejímž území je vyklizovaný byt, aby pro povinného zajistila bytovou náhradu (§ 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.).

Zajištění bytové náhrady se prokazuje listinou vydanou státním orgánem a nebo orgánem obce nebo notářským zápisem, ale i soukromou listinou (typicky nájemní smlouvou), je-li možné z listiny dovést, že pro povinného byla zajištěna bytová náhrada a o jakou náhradu jde.¹³²

Není-li však zajištění bytové náhrady doloženo kvalifikovanou listinou, je soud povinen k projednání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí nařídit jednání a provést dokazování potřebné ke zjištění, zda bytová náhrada byla skutečně pro povinného zajištěna a zda odpovídá exekučnímu titulu. Soud při provádění dokazování provede i důkazy další, nenavrhované oprávněným a povinným, je-li jejich potřeba ke zjištění skutkového stavu věci. Pokud po provedeném dokazování soud zjistí, že byla povinnému skutečně zajištěna bytová náhrada a že odpovídá exekučnímu titulu, nařídí usnesením výkon rozhodnutí. V opačném případě soud návrh zamítne.

¹³¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005, www.nsoud.cz

¹³² Srov. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 256

6.2. Právní vztah bydlení do zajištění bytové náhrady

Nadále platí, že pronajímatel nemá zákonem stanovenou lhůtu, ve které musí nájemci zajistit odpovídající bytovou náhradu. Je tedy běžnou praxí, že fáze, ve které již byla nájemci dána výpověď z nájmu bytu a nebyla mu ještě zajištěna odpovídající bytová náhrada, trvá i několik měsíců. Nájemce v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu bydlí v bytě na základě práva bydlení podle § 712a ObčZ. Pronajímatel a nájemce mají mezi sebou práva a povinnost v rozsahu odpovídajícímu ustanovením § 687 až 689 ObčZ a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1 ObčZ. Obsah tohoto právního vztahu je obdobný nájmu bytu. Práva a povinnosti jsou zde omezena na ty, které zajišťují bývalému nájemci důstojné bydlení. Nejde tedy o dobu do vyklizení, ale pouze o dobu do konce lhůty k vyklizení. Jestliže v této době nájemce nesplní svoji povinnost byt vyklidit, ochrany se mu již poté nedostává.

Po výše uvedenou dobu má nájemce právo a povinnost byt a společné prostory domu řádně užívat, tomu odpovídá povinnost pronajímatele užívání bytu umožnit. Pronajímatel má i po tuto dobu povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu. Nájemce je povinen platit úhradu za užívání bytu ve výši odpovídající nájemnému, jakož i úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Nájemce se svého práva na bydlení může domáhat žalobou o uložení povinnosti bydlení trpět.

V případě, že bývalý nájemce byt vyklidí, aniž vyčká zajištění bytové náhrady, vyklizením bytu a splněním povinnosti bývalého nájemce právní vztah zaniká a není možné ho obnovit za účelem užívání bytu do doby, než bude zajištěna bytová náhrada.

Bytové náhrady považují za institut ve značné míře omezující vlastnické právo pronajímatele. Na jednu stranu se snaží zamezit vzniku situace, kdy by se nájemce mohl ocitnout „bez střechy nad hlavou“, na druhou stranu jsou dosti závažným zásahem do práv pronajímatele, který je povinen nájemci u třetí osoby zajistit jiný byt. Je zřejmé,

že při dnešní situaci na trhu s byty by neměl být problém, aby si nájemce poměrně rychle obstaral byt odpovídající jeho preferencím a potřebám. Pokládám za nezbytné zdůraznit, že by soudní praxe měla k tomuto institutu přistupovat tak, aby vyklizení nemovitosti nebylo nadměrně ztěžováno. De lege ferenda si myslím, že by mělo být od institutu bytových náhrad odstoupeno s tím, že by mohly být nahrazeny delší minimální výpovědní lhůtou pro určité důvody výpovědi.

VII. VÝMĚNA BYTU

Ustanovení § 715 ObčZ přiznává výslovně nájemci právo uzavřít dohodu o výměně bytu. Tato dohoda musí mít písemnou formu a je podmíněna písemným souhlasem pronajímatelů bytů, které si nájemci hodlají vyměnit. Dohoda o výměně bytu může mít i více než dva subjekty. Subjekty dohody mohou být pouze nájemci bytu, kterým svědčí nájemní právo k bytu, z povahy věci to nemohou být osoby, kterým svědčí pouze odvozené právo od práva nájemního. Dohoda je možná i v případě, že nájemním bytem bude pouze jeden z vyměňovaných bytů a k druhému bytu bude účastníkovi dohody svědčit jiné neodvozené právo, např. právo vlastnické. Pokud je vyměňovaný byt ve společném nájmu, potom musí s jeho výměnou vyslovit souhlas všichni společní nájemci. Pokud pronajímatel bez vážných důvodů odepře souhlas s dohodou o výměně bytu, je nájemce oprávněn podat soudu návrh, aby souhlas pronajímatele rozhodnutím nahradil. Tento institut je důsledkem principu ochrany nájmu. Od udělení souhlasu k výměně bytu, resp. od právní moci rozhodnutí, kterým se tento souhlas nahrazuje, začíná běžet tříměsíční prekluzivní lhůta, ve které se nájemce může u soudu domáhat svého práva na splnění dohody o výměně bytu. Ten, u něhož se objevily okolnosti, pro které není spravedlivé požadovat splnění závazku ze smlouvy, má právo od smlouvy odstoupit. Musí tak však učinit bez zbytečného odkladu.

Ke dni splnění dohody o výměně bytů nájemci podle soudní judikatury vstupují do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem a k tomuto okamžiku jim též zanikají dosavadní nájemní vztahy ke směňovaným bytům. Nový nájemce vstupuje do postavení nájemce původního, obsah nájemních vztahů se tedy nemění. Na nové nájemce přecházejí práva a povinnosti původního nájemce. Podobně jako u přechodu nájmu bytu nepřecházejí na nového nájemce již vzniklé peněžité závazky, jako například dlužné nájemné. V této souvislosti je třeba upozornit na to, že na rozdíl od změny subjektů jiných závazkových vztahů zde nejsou účinky spojeny s účinností smlouvy, nýbrž s jejím splněním.

Výměna družstevních bytů

U družstevních bytů je situace poněkud odlišná. Je to dáno především zvláštní úpravou družstevních bytů a problematikou spojenou se členstvím v bytovém družstvu. Pokud dojde k výměně bytu zároveň s převodem členských práv a povinností, pak se zároveň s výměnou bytu stává nový nájemce bytu členem družstva – pronajímatele. Nájem tak zůstává nájmem družstevního bytu, jelikož byt nadále užívá člen bytového družstva. Pokud společně s výměnou bytu nedochází k převodu členských práv a povinností, nedochází k nabytí členských práv a povinností novým nájemcem a nájem bytu tak přestává být nájmem družstevního bytu.¹³³

Spolu se zánikem nájemního vztahu k vyměňovanému bytu zaniká i vztah podnájemní, který je od takového nájemního vztahu odvozen. Podnájemce je povinen byt vyklidit bez nároku na bytovou náhradu. Podnájemce není účastníkem dohody o výměně bytu.

¹³³ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.11.2005, sp. zn. 22 Cdo 2397/2004, www.nsoud.cz, ve kterém se Nejvyšší soud vyslovil k možnosti výměny družstevního bytu bez toho, aby se nový nájemce stal zároveň členem bytového družstva.

VIII. PODNÁJEM BYTU NEBO JEHO ČÁSTI

Podnájem bytu nebo jeho části je i v dnešní době velice často využíván, hlavně z důvodu silného postavení pronajímatele, malé ochrany podnájemce a skutečnosti, že podnájemné není žádným způsobem regulováno.

Podnájem bytu je upraven v § 719 ObčZ. Podnájem je titul užívání odvozený od nájmu. Jedná se o akcesorický právní vztah k nájemnímu vztahu. Na podnájem se podle § 871 odst. 2 ObčZ s účinností zákona č. 509/1991 Sb. změnilo právo užívání části bytu.

Podnájemní právní vztah vzniká uzavřením smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, kterou nájemce přenechává pronajatý byt nebo jeho část podnájemci do podnájmu. Jak vyplývá z ustanovení § 719 odst. 1 ObčZ může být předmětem podnájmu i část bytu, což je zásadní rozdíl mezi nájmem bytu a podnájemem bytu. Občanský zákoník neupravuje společný podnájem bytu nebo společný podnájem bytu manžely, na druhou stranu však nevylučuje, aby více osob uzavřelo smlouvu o podnájmu jako podnájemci. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti. Pronajímatel musí dát s podnájemem písemný souhlas. Souhlas může být obsažen již v nájemní smlouvě pro všechny budoucí podnájemní vztahy nebo jej může pronajímatel vydat pouze pro jeden případ. Tento souhlas nelze nahradit rozhodnutím soudu. Jestliže by nájemce uzavřel podnájemní smlouvu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, byl by zde dán výpovědní důvod z nájmu bytu pro hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu. K této výpovědi se již nevyžaduje přivolení soudu a nájemce by měl právo pouze na poskytnutí přístřeší.

Pronajímateli nevznikají ze smlouvy o podnájmu práva a povinnosti: pronajímatel nemá nárok na platbu podnájemného a nemůže podnájemce vyklidit. Ani podnájemce nemá žádná práva vůči pronajímateli. Za podnájemce odpovídá nájemce, není však vyloučena přímá odpovědnost podnájemce (§ 689 ObčZ). Pokud si nájemce a podnájemce nesjednají bližší podmínky ve smlouvě o podnájmu, budou se jejich práva a povinnosti řídit obdobně jako mezi nájemcem a pronajímatelem.

Současná i starší judikatura se vesměs shoduje na tom, že pojmovým znakem podnájmu je jeho úplatnost. Naopak se ale připouští, že k naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ dochází i v případě, kdy je přenecháno užívání třetí osobě bezúplatně. Zároveň je nutné podotknout, že zákon nezakazuje, aby nájemce u sebe bezúplatně ubytoval třetí osobu na delší dobu. Rozhodující bude, zda v tomto případě nájemce dodržel příslušná zákonná ustanovení (buď souhlas pronajímatele s podnájemem, nebo oznámení počtu osob v bytě pronajímateli).¹³⁴

Podnájem se značně podobá nájmu. Významný je zde však rozdíl v postavení podnájemce, kterému zákon nepřiznává takřka žádnou ochranu. Podnájem lze totiž vypovědět bez uvedení důvodu a podnájemce nemá nárok na náhradní podnájem.

Vzhledem ke stručné úpravě podnájmu v občanském zákoníku je zde poměrně široký prostor pro nájemce a podnájemce, aby si upravili způsoby zániku podnájmu, např. výpovědní důvody, výpovědní lhůtu, důvody odstoupení od smlouvy. Nebude-li sjednáno jinak, může každá ze stran podnájem vypovědět bez udání důvodu, jak bylo uvedeno výše. Výpovědní lhůta musí činit minimálně tři měsíce a počíná běžet od počátku následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi. Výpověď musí být písemná, pokud byla podnájemní smlouva uzavřena písemně (§ 40 odst. 2 ObčZ). S ohledem na to, že od účinnosti novely č. 107/2006 Sb., tj. od 31.3.2006, musí být smlouva o podnájem uzavřena v písemné formě, bude muset i výpověď splňovat náležitosti vyžadované pro písemný právní úkon. Podnájem jako vztah akcesorický je závislý na existenci nájmu. Pokud zanikne nájem, zaniká i podnájem.

Podnájem, který je sjednán na dobu určitou, končí uplynutím této doby, pokud neskončil již dříve výpovědí. Podnájem na dobu neurčitou pak končí nejpozději se zánikem nájmu. Podnájem nezaniká v případě přechodu nájmu, pokud si smluvní strany nedohodly jinak.

¹³⁴ Srov. Švestka, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, C. H. Beck, 2008, str. 2008

Podnájemce nemá právo na bytovou náhradu. Smluvním stranám však nic nebrání, aby si právo na bytovou náhradu ve smlouvě o podnájmu sjednaly.

IX. OCHRANA PRÁV Z NÁJMU BYTU V SOUDNÍM ŘÍZENÍ

9.1. Nálezací řízení

Soudy v rámci občanskoprávního řízení poskytují ochranu subjektivním právům vyplývajícím z občanskoprávních vztahů, včetně vztahů nájemních a vztahů z nich odvozených, případně příbuzných (§ 7 OSŘ).

9.1.1. Příslušnost soudů

Místně příslušným soudem ke konkrétnímu řízení je zásadně obecný soud účastníka, proti němuž směřuje návrh (§ 84 OSŘ). Je-li žalovaným fyzická osoba, bude obecným soudem okresní soud, v jehož obvodu má bydliště a nemá-li bydliště, okresní soud, kde se zdržuje (§ 85 odst. 1 OSŘ). Obecným soudem fyzické osoby, podnikatele, je ve věcech vyplývajících z obchodních vztahů okresní soud, v jehož obvodu má místo podnikání. Je-li žalovaným právnická osoba, je obecným soudem okresní soud, v jehož obvodu má sídlo (§ 85 odst. 2 OSŘ).

Příslušnost obecného soudu je vyloučena v případě tzv. výlučné místní příslušnosti. Pokud je totiž místně příslušný soud určen hlediskem tzv. výlučné místní příslušnosti, neuplatní se při určení místní příslušnosti pravidlo stanovené v § 84 OSŘ, ale pravidla vyjádřená v § 88 OSŘ.

Podle § 88 písm. b) OSŘ tak bude k řízení o zrušení společného práva nájmu bytu manžely místně příslušným soud, který rozhodoval o rozvodu jejich manželství a podle § 88 písm. h) OSŘ bude místně příslušným soudem, pokud se řízení týká práva k nemovitosti soud, v jehož obvodu je tato nemovitost. Podle ustálené judikatury se k právu k nemovitosti řadí i právo nájemní či jiné právo, jehož obsahem je užívání bytu nebo jeho části. Vždy musí však jít o samu existenci, trvání nebo zánik takového práva, nikoliv o jednotlivé nároky, jež z něj vyplývají. Pro tyto nároky je místně příslušným obecný soud žalovaného.

Místní příslušnost podle polohy nemovitosti je dána především v řízení o přivolení výpovědi z nájmu bytu; v řízení o určení, že žalobce je nájemce bytu; v řízení o vyklizení bytu proti žalovanému, jemuž právo dříve zaniklo.

Obecný soud žalovaného bude místně příslušným v řízení o sporu o nedoplatek na nájemném; v řízení o sporu o slevu z nájemného; v řízení o uložení povinnosti odstranit stavební úpravy v bytě; v řízení o náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

Pokud je dána místní příslušnost obecného soudu, může žalobce vedle obecného soudu, podle znaků místní příslušnosti dané na výběr, podat v těchto věcech žalobu i u soudu, v jehož obvodu má žalovaný své stálé pracoviště, nebo kde je umístěna organizační složka právnické osoby, týká-li se spor této složky (§ 87 písm. a), b), c) OSŘ).

Věcně příslušnými soudy jsou soudy okresní (§ 9 odst. 1 OSŘ).

9.1.2. Účastníci řízení

Ve většině případů bude účastníkem řízení pronajímatel a nájemce. Není však vyloučeno, aby byly účastníkem řízení i jiné osoby, osoby odlišné od subjektů nájemního vztahu. Účastníkem řízení se například může stát bývalý manžel nájemce služebního bytu (§ 713 ObčZ), osoby vyjmenované v § 706 odst. 1 ObčZ, účastníci výměny bytu, apod.

Poněvadž i v hmotně právním vztahu může vystupovat na stranách účastníků více osob (společný nájem bytu), není ani v soudním řízení vyloučena pluralita účastníků (§ 91 odst. 1, 2 OSŘ). V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu budou mít nájemci postavení nerozlučných společníků, jelikož jim právo společného nájmu bytu svědčí společně a nedílně. Naopak nejde o nerozlučné společenství ve smyslu § 91 odst. 2 OSŘ, jestliže žaloba směřující proti dvěma nebo více žalovaným vychází z tvrzení, že všichni bydlí v bytě bez právního důvodu.

9.1.3. Průběh řízení

Řízení v nájemních věcech se zahajuje na návrh (§ 79 odst. 1 OSŘ). Mezi jinými podmínkami řízení je podmínkou i nedostatek překážky věci rozsouzené (§ 159a odst. 5 OSŘ). Zde je nutné zdůraznit, že pravomocný rozsudek, jímž soud přivoli k výpovědi z nájmu bytu, vytváří překážku věci rozsouzené pro řízení o žalobě o určení neplatnosti téže výpovědi. Naopak pravomocný rozsudek o žalobě na určení, zda tu právo nebo právní vztah je nebo není (§ 80 písm. c) OSŘ) takovou překážku pro žalobu na plnění vycházející z téhož skutkového základu nepředstavuje.¹³⁵ Řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nezakládá překážku věci zahájené (§ 83 odst. 1 OSŘ), ani překážku věci rozsouzené pro spor o vyklizení téhož bytu.¹³⁶

Žalobou lze v nájemních věcech především uplatnit, aby bylo rozhodnuto:

- o splnění povinnosti, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva (§ 80 písm. b) OSŘ). Zde jde typicky o žaloby o zaplacení nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, o náhradu škody, o plnění z dohody o výměně bytů, o vyklizení bytu.
- o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem (§ 80 písm. c) OSŘ). V těchto případech se jedná zejména o určení neplatnosti dohody o výměně bytu, o vyklizení bytu nebo o určení nájemního vztahu, jehož existence je mezi účastníky sporná proto, že je pochybné, zda právo nájmu přešlo na žalobce.

K naléhavému právnímu zájmu se vyjádřil Vrchní soud v Praze v rozsudku ve věci sp. zn. 2 Cdo 34/94 ze dne 31.3.1994 v tom smyslu, že naléhavý právní

¹³⁵ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 2931/99 ze dne 12.12.2001, www.nsoud.cz

¹³⁶ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 463/99 ze dne 31.1.2001, www.nsoud.cz

zájem na určení práva bydlet v bytě není dán, jestliže tvrzené právo na bydlení již bylo porušeno, pak lze totiž žalovat o splnění povinnosti (§ 80 písm. b) OSŘ).¹³⁷

Kromě demonstrativního výčtu druhů žalob v § 80 OSŘ jsou tyto uvedeny i v některých ustanoveních občanského zákoníku:

- o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (§ 711a ObčZ);
- o zrušení společného nájmu bytu (§ 702 odst. 2 ObčZ);
- o zrušení společného nájmu bytu manžely (§ 705 odst. 1 ObčZ).

U těchto žalob je splněna podmínka uvedená v § 153 odst. 2 OSŘ, vystihují právní vztah, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob jeho vypořádání, a soudy u nich tedy nejsou vázány žalobním návrhem v tom smyslu, že mohou přisoudit více nebo něco jiného, než co odpovídá návrhu účastníka řízení.

V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrženy (§ 120 odst. 2 OSŘ). Vyšetřovací povinnost soudu je zde důsledkem skutečnosti, že nájem je chráněn.¹³⁸

V nájemních věcech připadá z povahy věci v úvahu vydání předběžných opatření (§ 74 a násl. OSŘ, § 102 OSŘ). Předseda senátu tak může v souladu s § 74 odst. 1 OSŘ nařídit předběžné opatření, je-li třeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen. Předběžné opatření je vydáváno zejména v podobě uložení povinnosti účastníku, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy (§ 76 odst. 1 písm. e) OSŘ) nebo něco vykonal, něčeho se zdržel nebo něco snášel (§ 76 odst. 1 písm. f) OSŘ). Předběžným opatřením nemohou být prostředky, kterými by se předjímalo rozhodnutí soudu. Nemůže tak být v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu

¹³⁷ Cit. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.*: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 142

¹³⁸ Cit. *Tamtéž*, str. 173

rozhodnuto o předběžném opatření spočívajícím v povinnosti nájemce byt vyklidit.¹³⁹

9.2. Vykonávací řízení

Výkon rozhodnutí slouží k vymožení povinnosti, jež byla uložena žalovanému v nalézacím řízení, pokud žalovaný tuto povinnost nesplnil ve stanovené lhůtě dobrovolně. Oprávněný zde má možnost volby mezi soudním výkonem rozhodnutí, který provádějí soudní vykonavatelé, a mezi exekucí, kterou provádějí soudem jmenovaní exekutoři. Exekutor je jmenován soudem v usnesení o nařízení exekuce. Exekuce je zpravidla rychlejší, jelikož exekutor má s ohledem na náhradu jeho nákladů zájem na co nejrychlejší a nejvýnosnější provedení exekuce. Exekutor může odmítnout provést exekuci, pokud mu oprávněný nesložil přiměřenou zálohu na náklady exekuce.

V nájemních věcech se setkáváme typicky s výkonem rozhodnutí vyklizením (§ 340 a násl. OSŘ), srážkami ze mzdy (§ 276 a násl. OSŘ, § 60 a násl. EŘ) a prodejem movitých věcí (§ 323 a násl. OSŘ, § 66 a násl. EŘ).

9.2.1. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu

Ve vykonávacím řízení týkajícím se vyklizení bytu jsou vykonávány dva typy soudních rozhodnutí: vyklizení bytu, kde je povinnost podmíněna zajištěním bytové náhrady, a vyklizení bytu bez bytové náhrady. Exekučním titulem je zde rozhodnutí, které povinnému ukládá povinnost vyklidit byt, typicky rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu je upraven v § 340 a násl. OSŘ, který se přiměřeně použije i na exekuční řízení, jelikož exekuční řád neobsahuje ustanovení upravující podrobněji provedení exekuce vyklizením bytu.

¹³⁹ Srov. *Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Linde Praha, 2005, str. 256

Ve výkonu rozhodnutí vyklizením bytu je často rozhodováno o odkladu výkonu rozhodnutí. Soud může o odkladu výkonu rozhodnutí rozhodnout na návrh povinného v případě, že se povinný bez své viny ocitl přechodně v takovém postavení, že by neprodlený výkon rozhodnutí mohl mít pro něho nebo pro příslušníky jeho rodiny zvláště nepříznivé následky a oprávněný by nebyl odkladem výkonu rozhodnutí vážně poškozen (§ 266 odst. 1 OSŘ).

Byt je považován za vyklizený v okamžiku, kdy z něj povinný odstraní všechny jím umístěné věci a předal ho oprávněnému. Jen v tomto případě povinný plnil dobrovolně.

9.2.2. Vyklizení bez náhrady

Výkon rozhodnutí zde není závislý na aktivitě oprávněného spočívající v zajištění bytové náhrady.

V souladu s § 341 odst. 1 OSŘ vyklizení bytu předpokládá

- (i) odstranění věcí patřících povinnému, příslušníkům jeho domácnosti i třetím osobám, jejichž věci byly v bytě umístěny, a odevzdání těchto věcí povinnému,
- (ii) vykázaní povinného a ostatních osob zdržujících se v bytě na základě práva povinného.

Pokud vyklizení není přítomna osoba oprávněná k převzetí vyklizovaných věcí nebo bylo převzetí věcí odmítnuto, věci se sepíší a dají se na náklady povinného do úschovy obci nebo jinému schovateli. Soud vyrozumí povinného o tom, kam byly vyklizované věci uschovány. Věci, k nimž bylo uplatněno zadržovací právo k zajištění pohledávky pronajímatele a které patří povinnému nebo osobám žijícím s ním ve společné domácnosti, převezme oprávněný. Nebudou tedy předávány povinnému ani schovateli do úschovy.

Povinný si může uschované věci převzít do šesti měsíců ode dne, kdy byly dány do úschovy. Po uplynutí této doby může schovatel navrhnout jejich prodej v dražbě. Z výtěžku z dražby se nejprve zaplatí náklady úschovy, poté náklady výkonu rozhodnutí a zbytek se vyplatí povinnému.

Subjekt oprávněný z podnájmu má postavení toho, za umístění jehož věci ve vyklizovaném bytě odpovídá povinný nájemce, věci podnájemce se tedy při výkonu rozhodnutí vyklizují bez dalšího.

9.2.3. Vyklizení bytu se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší

Při výkonu rozhodnutí se zajištěním bytové náhrady se vyklizované věci z bytu současně stěhují do jiného bytu (do titulem určené a oprávněným zajištěné bytové náhrady). K zajištění bytové náhrady viz výše kapitola č. VI. Bytové náhrady.

V souladu s § 343 odst. 1 OSŘ soud nařídí výkon rozhodnutí jen tehdy, pokud bude prokázáno, že povinnému je zajištěna taková bytová náhrada, jaká byla určena ve vykonávaném rozhodnutí, nebo že povinnému je zajištěno přístřeší, stanoví-li vykonávané rozhodnutí, že mu při vyklizení bytu náleží přístřeší. Soud je v nalézacím řízení povinen určit konkrétní druh bytové náhrady, jejímž zajištěním je povinnost byt vyklidit podmíněna. Jak bylo zmíněno výše, zajištění bytové náhrady se prokazuje zejména listinou, ze které je možné dovodit, že bytová náhrada byla zajištěna a o jakou náhradu jde. K tomu viz. kapitola č. 6.1. Způsob zajištění bytové náhrady nebo přístřeší.

Po právní moci tohoto usnesení soud výkon rozhodnutí provede. Podle § 343 odst. 2 OSŘ je oprávněný povinen prokázat zajištění bytové náhrady nebo přístřeší pro povinného. Soud tedy nyní, na rozdíl od právní úpravy účinné do 31.12.2000, nařídí výkon rozhodnutí a po právní moci usnesení bez dalšího výkon rozhodnutí provede. Soud však může nařídít výkon rozhodnutí až tehdy, bude-li prokázáno, že

povinnému byla zajištěna bytová náhrada, jež byla určena ve vykonávaném rozhodnutí.¹⁴⁰

Před vlastním vyklizením soud povinného vyrozumí, a to nejméně pět dnů předem. Takové usnesení soud zašle též oprávněnému a příslušnému orgánu obce, na jejímž území se vyklizovaný objekt nachází. Vyklizení může být provedeno i v nepřítomnosti povinného. K vyklizení soud přibere vhodnou osobu, pokud není přítomen povinný, pokud očekává odpor povinného. Vhodná osoba se často nahrazuje kamerou, na kterou se zaznamenává průběh vyklizování.

Pokud bude v průběhu výkonu rozhodnutí zjištěno, že bytová náhrada není náležitě zajištěna a že přestěhování věci povinného nemůže být provedeno, soud výkon rozhodnutí zastaví i bez návrhu povinného.

Právo povinného na bytovou náhradu zaniká, nezačne-li do šesti měsíců od uložení klíčů u soudu nebo orgánu obce bytovou náhradu bez vážných důvodů užívat (§ 344 odst. 4 OSŘ).

¹⁴⁰ Do 31.12.2000 se výkon rozhodnutí vyznačoval dvoufázovostí, soud nejdříve rozhodl o nařizení výkonu rozhodnutí a teprve poté nařídil jeho provedení.

X. NÁVRH NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Pokud tato práce má za cíl komplexně pojmut téma nájmu bytu, nelze se nezmínit o návrhu nového občanského zákoníku, jejímiž hlavními zpracovateli byli Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš a Doc. JUDr. Michaela Zuklinová, CSc. (dále jen „Návrh“). V současné době (září 2008) bylo ukončeno připomínkové řízení k Návrhu, které probíhalo od 1. června do 31. srpna 2008.¹⁴¹

Návrh podobně jako současná právní úprava vyčleňuje nájem bytu do zvláštních ustanovení. Obsahuje jednak obecnou úpravu nájmu a jednak pododdíl věnovaný nájmu bytu a domu. Nájem je v Návrhu upraven v § 1929 až § 2042. Obsahuje i další zvláštní úpravu nájmu, a to nájem prostoru sloužícího podnikání, podnikatelský pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku, ubytování (smlouva o přechodném nájmu). Navrhovaná právní úprava nájmu bytu je zásadně odlišná od současné právní úpravy obsažené v občanském zákoníku. Za principiální změny ohledně nájmu bytu považují následující:

1) Definice bytu (§ 1961)

Návrh obsahuje v § 1961 definici bytu: *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jakoby byl pronajat obytný prostor.* Byt podle této definice tedy může být bytový či nebytový prostor. Rozhodující je, že prostor, který je pronajat, je podle dohody smluvních stran určen k bydlení. Definice bytu způsobem, kterým tak činí Návrh, počítá se smluvní volností stran určit prostor k bydlení. Například se tedy upouští od stavebně právní definice bytu pro účely nájmu bytu.

¹⁴¹ Srov. Internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR,
<http://portal.justice.cz/ms/ms.aspx?j=33&o=23&k=381&d=125304>

2) Právní domněnka řádně sjednané nájemní smlouvy (§ 1960)

Dále je v § 1960 Návrhu obsažena právní domněnka, podle které se nájemní smlouva považuje za řádně sjednanou, užívá-li nájemce byt po dlouhou dobu v dobré víře. Vzhledem k tomu, že je zde stále mnoho sporů ohledně platnosti nájemních smluv, je podle mého názoru toto ustanovení přínosné zejména pro právní jistotu účastníků smluvního vztahu.

3) Nájemné (§ 1969 a násl.)

Zásadní rozdíl doznala úprava týkající se nájemného. Předně, podle Návrhu nemusí být nájemné v nájemní smlouvě určeno. Pokud nebude smluvními stranami nájemné sjednáno, má pronajímatel právo požadovat nájemné v místě obvyklé. Tato konstrukce podle mne povede k značné právní nejistotě stran a k mnoha sporům. Nehledě na to, že pojem nájemné v místě obvyklé je sice v Návrhu definován, ale bude si ještě žádat užší vymezení judikaturou.

V Návrhu je určena splatnost nájemného pro případ, že si ji strany nesjednají. Nájemné je podle Návrhu splatné vždy předem. Stranám je dále dána možnost sjednat si každoroční zvýšení nájemného odpovídající indexu spotřebitelských cen (§ 1971). V Návrhu jsou také obsažena ustanovení dávající pronajímateli možnost zvýšit nájemné, a to buď se souhlasem nájemce nebo bez souhlasu nájemce tam, kde pronajímatel stavebními úpravami zhodnotil byt.

Návrh dále upravuje případ, kdy nájemce není povinen platit nájemné. Toto právo náleží nájemci tehdy, pokud se pro vadu bytu nemůže do bytu nastěhovat, tato vada brání obvyklému bydlení a na vadu pronajímatele předem upozornil.

4) Plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související

Návrh nově definuje, co se rozumí plněním spojeným s nájmem bytu (§ 1970). Upravuje povinnost pronajímatele instalovat měřiče spotřeby tepla a vody

na žádost nájemců alespoň 2/3 bytů v domě a povinnost předložit nájemci k nahlédnutí roční vyúčtování služeb na jeho žádost.

5) Stavební úpravy (§ 1980 a násl.)

Podle § 1980 odst. 1 Návrhu je nájemce povinen snášet změny, úpravy, popř. přestavbu bytu nebo domu, jen nesnižují-li hodnotu bydlení a lze-li změny provést bez většího nepohodlí pro něj. Podle stávající právní úpravy může nájemce odmítnout souhlas pouze ze závažných důvodů.

Pokud pronajímatel v důsledku stavebních úprav zvýší standard bytu, má právo na přiměřené zvýšení nájemného bez dalšího.

6) Nepřítomnost nájemce v bytě (§ 1987)

Návrh nově zavádí v rámci bezpečnosti povinnost nájemce předem oznámit pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu.

7) Společný nájem bytu

Nadále je umožněn společný nájem bytu, tj. nejen manžely. Návrh neupravuje speciální úpravu družstevního nájmu, družstva jsou zmíněna pouze v § 1963 a § 1964).

8) Přijetí za člena domácnosti (§ 1991)

Toto ustanovení obsahuje velmi zásadní změnu v nájmu bytu. Nájemce má právo přijmout jinou osobu za člena domácnosti zásadně se souhlasem pronajímatele. Výjimka platí pro manžela a děti nájemce či manžela.

9) **Přechod nájmu bytu (§ 1997 a násl.)**

Neméně závažnou změnou prošel přechod nájmu bytu. Nadále by mělo platit, že v důsledku smrti nájemce přecházejí práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, a to na dobu dvou let. Potomci nájemce mají přednostní právo na přechod nájmu bytu. Návrh nestanoví povinnost soužití ve společné domácnosti po nějakou dobu. Podle Návrhu by se vnuci nájemce vrátili zpět mezi kategorii oprávněných osob s lepším postavením.

10) **Nájem na dobu určitou**

V případě nájemní smlouvy na dobu určitou počítá Návrh s aktivitou pronajímatele v tom směru, že je povinen nájemce informovat o blížícím se termínu skončení nájemního vztahu. Návrh se opět vrací k možnost prodloužení nájmu s tím, že je upravena povinnost pronajímatele aktivně nájemce informovat, kdy nájem končí (§ 2003).

11) **Výpověď pronajímatele (§ 2005 a násl.)**

Nejvýznamnější změny se týkají výpovědi nájmu bytu dané pronajímatelem. Návrh upravuje tři typy výpovědi pronajímatele:

- V případě, že nájemce zvláště závažně poruší své povinnosti, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pronajímatel musí ve výpovědi dostatečně popsat, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti (§ 2010).
- Pronajímatel může vypovědět nájem bez udání důvodu s dvouletou výpovědní lhůtou (§ 2009).
- Jinak, než výše uvedenými dvěma způsoby může pronajímatel vypovědět nájem pouze ze čtyř taxativně stanovených důvodů (§ 2005):

a) pro potřebu majitele, popř. osob a stanovených osob,

b) vyklizení z veřejného zájmu, protože byt nebude možné vůbec užívat,

- c) hrubé porušení povinnosti nájemce,
- d) jiný závažný důvod (obecný objektivní důvod pro výpověď).

Pronajímatel může ve všech případech nájem vypovědět bez přivolení soudu. Výpověď musí být písemná a musí být doručena nájemci. U posledních dvou důvodů výpovědi (ad. c,d) má nájemce právo podat proti výpovědi námitky (§ 2008), a pokud pronajímatel v důsledku námitek nevezme svoji výpověď zpět, má nájemce právo obrátit se na soud s žádostí o přezkoumání výpovědi.

12) **Bytové náhrady**

Návrh již nepočítá s bytovými náhradami. O náhradním bydlení je zmínka pouze v ustanovení týkající se úpravy bydlení rozvedených manželů.

XI. ZÁVĚR

Závěrem si dovolím shrnout principiální problémy stávající právní úpravy nájmu bytu jako východisko pro jejich následné zhodnocení a úvahu nad potřebnými změnami. V závěru se dotknu i kladů a záporů navrhované právní úpravy nájmu bytu v návrhu nového občanského zákoníku.

Po úvodním základním přehledu úpravy nájmu bytu v minulosti jsem v kapitole IV. přiblížila obecnou právní úpravu nájmu. Dále jsem se věnovala nájmu bytu a související problematice. Právní úprava týkající se nájmu bytu je výrazně dotvářena judikaturou soudu. Proto jsem v rigorózní práci citovala řadu rozhodnutí Ústavního soudu, Nejvyššího soudu i Krajských soudů. V kapitole X. jsem konečně představila stručný nástin právní úpravy nájmu obsažené v návrhu nového občanského zákoníku.

Problematika nájmu bytu se týká téměř každého jedince, proto je nutné, aby jeho právní úprava byla provedena relativně komplexně a natolik srozumitelně, aby se tak předešlo následkům nesprávného výkladu zákonných ustanovení, nebo dokonce chybějící zákonné úpravy, vedoucím mnohdy nejen k neplatnosti nájemní smlouvy, ale i vážnějším následkům pro jednu nebo obě smluvní strany.

Právní úprava nájmu bytu se v občanském zákoníku nachází ve zvláštní části. Takovéto odlišení nájmu bytu od obecného nájmu je podle mého názoru v pořádku. Úprava je tak přehlednější a komplexnější. V opačném případě by si specialita nájmu bytu beztoho vyžádala zvláštních ustanovení v rámci úpravy obecného nájmu.

Domnívám se, že právní úprava nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku pokrývá téměř všechny zásadní otázky týkající se nájmu bytu. Po novele občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. je součástí úpravy nájmu bytu institut kauce a je výrazněji posíleno postavení pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že nájemní vztah má soukromoprávní povahu, měla by být jeho úprava pouze rámcová, připouštějící smluvní volnost stran. Zákon by měl upravovat pouze ta práva a povinnosti, která jsou v zákoně nutná upravit a ponechat na smluvních

stranách, aby si obsah svého vztahu svobodně dotvořily. Současná právní úprava je i přes omezení novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. stále založena na ochraně nájemce proti pronajímateli, což se projevuje zejména u zániku nájmu bytu. Podle mého názoru v ní schází jasná definice bytu, ustanovení podpůrně stanovící splatnost nájemného (pro tyto účely se používá ustanovení týkající se obecného nájmu) a dále ustanovení definující plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Naopak stávající právní úprava stále obsahuje socialistické přežitky, jakými jsou: regulace nájemného, úprava přechodu nájmu, úprava výpovědi z nájmu bytu a v neposlední řadě bytové náhrady.

Pokud se týká regulovaného nájemného, myslím si, že přijetí zákona č. 107/1006 Sb. bylo nutným, přijatelným, ale pouze překlenovacím řešením. Neobsahuje dlouhodobější koncepci pro trh s byty. V horizontu dvou let, tj. do konce platnosti první části zákona č. 107/1006 Sb., je třeba připravit zákonnou úpravu, která s konečnou platností zruší regulované nájemné a zrovnoprávní tak postavení pronajímatelů bytů s regulovaným nájemným s ostatními pronajímateli.

Co se týče přechodu nájmu bytu, domnívám se, že je zde velmi široký okruh osob, na které může nájem bytu přecházet. Např. zeť nebo snacha již nejsou osobami, které by byly nájemci natolik blízké, aby bylo třeba je ponechávat mezi osobami oprávněnými z přechodu nájmu v první skupině (§ 706 odst. 1 ObčZ). Pokud budou splňovat zákonné podmínky, mohou být osoby oprávněné v druhé skupině (§ 706 odst. 2 ObčZ), tj. jako osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti. Upřednostnění by měli být zejména potomci nájemce.

Pokud jde o výpověď pronajímatele z nájmu bytu, myslím si, že zákonem č. 107/1006 Sb. byl učiněn již dlouho potřebný krok k uvolnění v minulosti téměř absolutní ochrany nájemce. Dokázala bych si však představit i volnější úpravu, kde by bylo upuštěno od předchozího přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu a bylo by tak zároveň odlehčeno soudům. Soud by se výpovědí zabýval až tehdy, když by se nájemce domáhal u soudu její neplatnosti.

Dále mám za to, že je třeba pokračovat v již započatém omezování ochrany nájemce. Jedním z následujících kroků by mohlo být upuštění od institutu bytové náhrady. Zákonným zakotvením povinnosti pronajímatele v určitých případech zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu je nepřipustně zasahováno do vlastnických práv pronajímatele. Přesto, že se v poslední době již uvolnilo rigidní přistupování soudů k pojmu zásadně rovnocenný byt, je pro pronajímatele nepřipustnou zátěží, aby nájemci při dnešní podobě trhu s byty opatroval přiměřený náhradní byt.

Především pro jejich časté zneužívání, bych uvítala omezení pronajímatele v možnosti provádění stavebních úprav bytu. Domnívám se, že by zákon měl zabránit možnému šikanóznímu jednání pronajímatele, při provádění stavebních úprav bytu a umožnit nájemci nesouhlasit s úpravami bytu (podobně jako je to v novém návrhu občanského zákoníku), pokud by jimi bylo závažně, popř. po delší dobu, zabráněno důstojně a v pohodlí vykonávat právo bydlení.

Dále bych se chtěla v několika odstavcích vyjádřit k úpravě nájmu bytu v Návrhu. Návrh zavádí zpět institut, od kterého bylo v minulosti ustoupeno, a to pacht. V Návrhu je tak rozlišen nájem a pacht, přičemž pacht slouží jako právní prostředek možnosti nájemce vlastní prací nebo jinou činností nejen věc užívat, ale hospodařit s ní tak, že z ní bude mít užitek, na který bude mít podle smlouvy právo.

V Návrhu je zásadně změněna úprava nájemného. Nájemné by nadále nemuselo být v nájemní smlouvě určeno. V takovém případě by mohl pronajímatel žádat nájemné v místě obvyklé. Toto pojetí je podle mého názoru velkým zásahem do právní jistoty smluvních stran, především nájemce. Od povinného určení nájemného v nájemní smlouvě by nemělo být nadále upouštěno, aby takovou volnost pronajímatelé nezneužívali na úkor nájemců.

Při studiu Návrhu jsem postrádala úpravu kauce, která byla zavedena zákonem č. 107/2006 Sb. Myslím, že v dnešní době je žádoucí setrvat u zákonné úpravy kauce, jelikož je třeba podmínky poskytnutí kauce zákonem limitovat. Kauce nebyla před účinností zákona č. 107/2006 Sb. v občanském zákoníku upravena. Důsledkem pak bylo, že kauce byly v nájemních smlouvách sjednávány, avšak za nevýhodných

podmínek pro nájemce. Mám za to, že je tedy lépe zakotvit v občanském zákoníku alespoň základní rámec, aby pronajímatelé tento institut nezneužívali.

Navrhovaná úprava výpovědi významně opouští ochranu nájemce, když pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez udání důvodu a když byla významně omezena ingerence soudu. Role soudu zde přichází až po „námitkovém řízení“ mezi stranami. Podle mého názoru je výpověď bez udání důvodu poměrně zbytečná, když je nahraditelná sjednáním nájmu na dobu určitou. Omezením počtu výpovědních důvodů je opět zeslabováno postavení pronajímatele. I když poslední z výpovědních důvodů je pojat natolik obecně, že pod něj bude možno zařadit více důvodů, což opět zeslabuje právní jistotu smluvních stran. Vzhledem k tomu, že Návrh nepočítá s přivolením soudu k výpovědi, považuji tento výpovědní důvod za příliš široký. Domnívám se, že by měl být raději nahrazen např. třemi dalšími výpovědními důvody, anebo by k němu měl být připojen demonstrativní výčet závažných důvodů k výpovědi.

Výraznou změnou je navrhovaná úprava přechodu nájmu bytu a souhlasu pronajímatele s přijetím za člena domácnosti. Nájem bytu by tak přecházel jen na dobu určitou (dva roky) a pouze na členy domácnosti. Přednost by měli mít potomci – členové domácnosti. Mám za to, že okruh osob, na které přechází nájem bytu je třeba zúžit, nikoliv rozšířit. Podmínkou přechodu nájmu by mělo napříště být pouze přijetí za člena domácnosti. Nedomnívám se, že takovéto řešení je přijatelné. Není zde upravena podmínka soužití. V důsledku je tak takováto úprava lehce zneužitelná.

V kapitole věnující se navrhovaným změnám úpravy nájmu bytu jsem zmínila ještě další výrazné změny, jako např. zlepšení postavení nájemce při stavebních úpravách prováděných pronajímatelem, povinnost nájemce oznamovat pronajímateli nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, možnost společného nájmu družstevního bytu nejen manžely a v neposlední řadě obnovení možnosti prodloužení nájmu.

Za přínosnou změnu považuji navrhované upuštění od úpravy bytových náhrad. Vzhledem k již výše uvedenému názoru, mám za to, že by byla úprava bytových náhrad krokem zpět nikoliv kupředu.

Současnou úpravu nájmu bytu nepovažují za nekvalitní. Je pouze i po několika novelizacích poplatná době, ve které vznikala. Oblast nájemního bydlení se neustále vyvíjí a je třeba, aby právní úprava nezaostávala za jeho vývojem. Zákon č. 107/1006 Sb. směle vykročil k přiblížení právní úpravy potřebám praxe. Tento zákon byl však pouze počátečním řešením. Návrh je po určitých změnách použitelným základem nové právní úpravy nájmu bytu. V dohledné době je zejména nutné uvolnit trh s byty zrušením regulovaných nájmu. Pokud taková úprava nebude inkorporována do připravovaného občanského zákoníku, je třeba v nejbližší době zákon s takovým obsahem přijmout.

XII. SEZNAM LITERATURY

- Balík, S., Hrubý, J., Krtková, P., Pokorná, H.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku, 4. vydání, Linde Praha, 2005
- Bučková, A.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, 2002
- Brychta, I.: Nájem a podnájem v otázkách a odpovědích, ASPI Publishing, 2004
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, 2002
- Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kol.: Občanský soudní řád, komentář, C. H. Beck, 2006
- Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C.H.Beck, 2002
- Dvořák, T.: Družstevní právo, 3. vydání, C. H. Beck, 2006
- Dvořáková Závodská, J., Chalupa, L., Chandrycká, V., Byty a právo, ASPI, 2006
- Fiala, J., Hurdík, J., Korecká V.: Občanský zákoník - komentář, 3. vydání, ASPI – Původní nebo upravené texty pro ASPI
- Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář, 3. vydání, C.H.Beck, 2005
- Holub, M. a kol.: Občanský zákoník - komentář, 1., 2. svazek, 2. vydání, Linde Praha, 2003
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 11. vydání, Linde Praha, 2006
- Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V.: Byty a právo, ASPI, 2007
- Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem, 7. doplněné vydání, Eurounion, 2006
- Korecká, V.: Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku §685 až 716 a 719), Iuridica Brunensia, 1995
- Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1., 2. svazek, 3. vydání, ASPI, 2002
- Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde Praha, 2002

- Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006
- Liška, P., Lišková, V.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář, 3. vydání, C.H.Beck, 2005
- Nováková, H.: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování, BOVA POLYGON, 2007
- Olivová, K.: Byty a katastr nemovitostí, 7. vydání, Linde, 2005
- Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodnář, 2003
- Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, C.H.Beck, 2000
- Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, C. H. Beck, 2002
- Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, komentář, C. H. Beck, 2008
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10. vydání, C.H.Beck, 2006
- Římalová, O., Holejšovský, J. Družstva, 2. vyd., C. H. Beck, 2004

Odborné články:

- Alexander, J.: Jak dlouhý může být nájem – poznámka k soudní argumentaci, Právní rozhledy č. 10/2008
- Gerloch, A.: Nad vázaností soudce zákonem z pohledu některých soudních rozhodnutí, Právní rozhledy č. 1/2007
- Králík, M.: Bytové náhrady - jejich odraz a vývojové trendy v judikatuře Nejvyššího soudu (vybrané otázky), Soudní rozhledy č. 8/2003
- Chalupa, L.: K náležitostem výpovědi z nájmu bytu, Bulletin advokacie č. 11-12/2005
- Pařízek, I.: K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, Právní rozhledy č. 19/2007
- Handla, J.: K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, Právní rozhledy č. 10/2007
- Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, červenec 2006, str. 9, www.mmr.cz
- Křeček, S.: Kauce, Právní rozhledy č. 13/2006
- Selucká, M.: Nájem bytu po novelách občanského zákoníku, Právní rozhledy č. 18/2006

- Liška, P.: Novela zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Právní rozhledy
č. 18/2005,
- Matějková, A.: Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného z bytu, Právní rádce
č. 11/2007,
- Matějková, A.: Žaloba na určení neplatnosti zvýšení nájemného, Právní rádce
č. 12/2007
- Salač, J.: Quo vadis nájemné z bytu, in Dvořák, J., Winterová, A.: Pocta Jiřímu
Švestkovi k 75. narozeninám, ASPI, 2004
- Šimková, P.: Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu, Právní rádce č. 11/2007
- Korecká, V.: Zánik společného nájmu bytu manželů - z judikatury Nejvyššího soudu,
Soudní rozhledy č. 2/2001

Internetové odkazy:

www.cak.cz

www.concourt.cz

www.epravo.cz

www.judikatura.cz

www.juristic.cz

www.mmr.cz

www.nsoud.cz

www.psp.cz

www.sagit.cz