

UNIVERZITA KARLOVA
PRÁVNICKÁ FAKULTA
KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

Téma rigorózní práce:

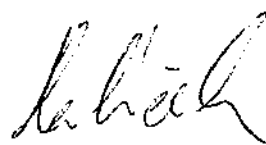
Vznik a zánik nájmu bytu

Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač

Vypracoval: Mgr. Jakub Havlíček
SNP, 685/IV,
503 51 Chlumeck nad Cidlinou

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a prameny, ze kterých jsem čerpal, označil způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

V Hradci Králové dne 1.12.2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Havlíček', written in a cursive style.

Mgr. Jakub Havlíček

1. Obsah

1.	OBSAH	3
2.	ÚVODEM.....	5
3.	OBLIGAČNÍ VZTAH NÁJMU BYTU.....	6
3.1.	PŘEDMĚT ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU NÁJMU BYTU	6
3.1.1.	POJEM BYTU	6
3.1.2.	OBSAH POJMU BYT V KONTEXTU PRÁV VĚCNÝCH A OBLIGAČNÍCH	11
3.1.3.	DRUHY BYTŮ Z POHLEDU PRÁVA NÁJMU	11
3.1.3.1.	Byty služební,	12
3.1.3.2.	Byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení	15
3.1.3.3.	Byty družstevní	15
3.2.	SUBJEKTY ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU NÁJMU BYTU	16
3.2.1.	ZPŮSOBILOST BÝT NÁJEMCEM	16
3.2.2.	ZPŮSOBILOST BÝT PRONAJÍMATELEM.....	19
4.	VZNIK A ZÁNİK ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU NÁJMU BYTU	23
4.1.	PRÁVNÍ DŮVODY ZAKLÁDAJÍCÍ ZÁVAZKOVÝ VZTAH NÁJMU BYTU.....	24
4.1.1.	NÁJEMNÍ SMLOUVA	25
4.1.1.1.	Označení bytu, jeho příslušenství a rozsah jejich užívání	25
4.1.1.2.	Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu.....	28
4.1.1.3.	Forma nájemní smlouvy.....	36
4.1.1.4.	Náležitosti nájemní smlouvy u zvláštních druhů bytů	37
4.1.1.5.	Fakultativní náležitosti nájemní smlouvy	38
4.1.2.	VZNIK ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU NÁJMU BYTU TRANSFORMACÍ	39
4.1.3.	PŘECHOD NÁJMU BYTU	41
4.1.4.	DOHODA O SPOLEČNÉM NÁJMU BYTU DLE § 700 ODS. 2 OZ.....	46
4.1.5.	UZAVŘENÍ MANŽELSTVÍ	47
4.1.6.	DALŠÍ DŮVODY ZAKLÁDAJÍCÍ NÁJEM BYTU	48
4.2.	PRÁVNÍ DŮVODY ZAKLÁDAJÍCÍ ZÁNİK ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU NÁJMU BYTU.....	48
4.2.1.	ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU	49
4.2.2.	ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ	49
4.2.2.1.	Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu	51
4.2.2.1.1.	Výpověď nájmu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě (§ 711 odst. 2 písm. a) OZ).....	53
4.2.2.1.2.	Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. b) OZ – hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu	55
4.2.2.1.3.	Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. c) OZ – nájemce má více bytů	57
4.2.2.1.4.	Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. d) OZ – neužívání bytu nájemcem	59
4.2.2.1.5.	Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. e) OZ – nájemcem není osoba zdravotně postižená.....	61
4.2.2.2.	Výpověď pronajímatele s přivolením soudu	62
4.2.2.2.1.	Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. a) OZ – potřeba bytu pro pronajímatele a další osoby	64
4.2.2.2.2.	Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. b) OZ – potřeba služebního bytu pro jiného nájemce	67
4.2.2.2.3.	Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. c) OZ – byt nebo dům nelze delší dobu užívat	68

4.2.2.2.4.	Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. d) OZ – souvislost bytu s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti.....	70
4.2.3.	DALŠÍ DŮVODY ZÁNIKU NÁJMU BYTU.....	72
4.2.3.1.	Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy	72
4.2.4.	ZÁNIK NÁJMU BYTU ZÁNIKEM PRONAJATÉ VĚCI.....	74
4.2.5.	ZÁNIK NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM.....	74
4.2.6.	ZÁNIK NÁJMU BYTU DOHODOU O VÝMĚNĚ BYTU.....	74
4.2.7.	ZÁNIK NÁJMU BYTU ZÁNIKEM ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	77
4.2.8.	ZÁNIK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE NEBO JEHO TRVALÝM OPUŠTĚNÍM SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI.....	78
5.	<u>INSTITUT BYTOVÝCH NÁHRAD</u>	81
5.1.	POJEM BYTOVÉ NÁHRADY.....	83
5.1.1.	NÁHRADNÍ BYT	84
5.1.2.	NÁHRADNÍ UBYTOVÁNÍ	87
5.1.3.	PŘÍSTŘEŠÍ	87
5.2.	VZNIK PRÁVA NA BYTOVOU NÁHRADU	88
5.2.1.	PRÁVO NA BYTOVOU NÁHRADU PŘI VÝPOVĚDI Z NÁJMU BYTU DANÉ Z DŮVODŮ OBSAŽENÝCH V UST. § 711 ODS. 2 PÍSM. A), B), C), D) OZ.....	88
5.2.2.	PRÁVO NA BYTOVOU NÁHRADU PŘI VÝPOVĚDI Z NÁJMU BYTU DANÉ Z DŮVODŮ OBSAŽENÝCH V UST. § 711A ODS. 1 PÍSM. A), B), C), D) OZ.....	89
5.2.3.	PRÁVO NA BYTOVOU NÁHRADU DLE USTANOVENÍ § 712 ODS. 3 OZ	91
5.2.4.	PRÁVO NA BYTOVOU NÁHRADU DLE USTANOVENÍ § 713 OZ	91
5.2.5.	PRÁVO NA BYTOVOU NÁHRADU DLE USTANOVENÍ § 714 OZ	92
6.	<u>ZÁVĚR A ÚVAHY DE LEGE FERENDA.....</u>	94
7.	<u>LITERATURA.....</u>	98

2. Úvodem

Problematika nájmu bytu je v posledních měsících velmi častým námětem politických debat, předmětem rozhodovací činnosti Ústavního soudu České republiky, obecných soudů všech stupňů a v neposlední řadě i Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku, když jednou z příčin otevření široké diskuse bylo právě rozhodnutí „poslední soudní instance“, jež chrání ty nejzákladnější hodnoty obsažené v Evropské úmluvě pro lidská práva, v právní věci stěžovatelky, Marie Hutten – Czapské. V tomto rozhodnutí Evropský soud pro lidská práva pojmenoval stav, existující v právních vztazích vyplývajících z nájmu bytu, jako zcela flagrantní porušení článku 1 Protokolu č. 1 Úmluvy, když jej označil za důsledek systémového problému, jenž souvisí se selháním polské legislativy, která uvalila a nadále uvaluje na jednotlivé pronajímatele omezení při zvyšování nájemného za jejich obytné prostory, jež jim znemožňují získat nájemné, které by odpovídalo obecným nákladům na údržbu. Vzhledem k obdobnému zásahu do práv vlastníků bytů v České republice, který je podoben stavu u našich severních sousedů, lze v problematice nájmu bytu možno nalézt aspekty, které jsou na samotné hranici ústavnosti.

Cílem práce je v první řadě poskytnout celkový pohled na platnou právní úpravu vzniku a zániku nájmu bytu, ve spojení s publikovanou judikaturou. V této souvislosti se po zadání tématu rigorózní práce ukázalo být nezbytné zohlednit významnou novelou Občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., jež se zásadním způsobem dotkla podstatných pasáží, které upravují nájem bytu. Nadto upravila postup pro deregulaci nájemného a alespoň z části tak vyšla vstříc narovnání zcela nevyvážených právních vztahů v této oblasti.

3. Obligační vztah nájmu bytu

Závazkový vztah nájmu bytu je jedním z mnoha občanskoprávních vztahů, které jsou teorií práva, s ohledem na svou povahu, řazeny mezi práva relativní. Závazkový vztah nájmu bytu tak spadá do množiny právních vztahů, kde jednotlivé subjekty tohoto vztahu jsou individuálně určeny a kde právu každého, takto individuálně určeného subjektu práv, odpovídá povinnost jiného, rovněž individuálně určeného subjektu práv. Skupina relativních právních vztahů je pak vymežována zejména ve vztahu ke druhé základní skupině občanskoprávních právních vztahů a sice k právům absolutním. Ta jsou charakterizována jako práva působící proti všem, tady jako práva, u nichž právu určitého subjektu práv odpovídá povinnost neurčitého počtu, blíže neurčených subjektů práv, nerušit nositele práv při jejich výkonu.¹

3.1. Předmět závazkového vztahu nájmu bytu

3.1.1. Pojem bytu

Na počátku je třeba ujasnit, které občanskoprávní vztahy se řídí speciální úpravou nájmu bytu (§ 685 an. OZ), a na které nájemní vztahy, i když nájmu bytu podobné, se použijí pouze obecná ustanovení o nájemní smlouvě (§ 663 an. OZ).

Skutečností, která má v tomto ohledu zcela zásadní význam, je vymezení předmětu nájmu bytu, kterým může být, z logiky věci, pouze byt. Tento je třeba, stejně jako jakýkoli jiný právní institut, vymezit způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o tom, co bytem je a není. Obecnou definicí bytu, která by byla obsažena v platné pozitivněprávní úpravě, bychom hledali marně. Takové vymezení obsahovalo ustanovení § 62 zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Bytem se v souladu s tímto ustanovením rozuměla, místnost nebo soubor

¹ Knapová, Marta. Švestka, Jiří. a kolektiv. Občanské právo hmotné I. třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2002. str. 210

místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Tento zákon byl však k 31.12. 1991 zrušen a společně s ním vymizela z právního řádu i pozitivněprávní definice bytu, jakožto předmětu nájmu bytu.

Vymezení pojmu byt přesto můžeme nalézt v některých platných právních normách, které ale nejsou obecně použitelné a slouží toliko pro potřeby daného právního předpisu. Jde např. o zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, který v § 2 písm. b) označuje pro své potřeby bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Podobně činí v § 3 písm. h) i vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, která, rovněž pouze pro své potřeby, vymezuje byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivou obytnou místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Občanský zákoník v § 118 označuje byt, vedle věcí, práv, jiných majetkových hodnot a nebytových prostorů, za samostatný předmět občanskoprávních vztahů. Při chybějící legální definici naplňuje obsah pojmu především poměrně rigidní judikatura soudů, která do jisté míry vychází z výše uvedených definic. Zejména Nejvyšší soud České republiky se k obsahu pojmu byt několikrát vyjadřoval. Tak např. v rozhodnutí ze dne 29.1.2002 vyslovil, že: *„předmětem právního vztahu nájmu bytu je byt, jímž se rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (popřípadě o změně účelu jejího užívání)“*.² Soud v tomto konkrétním případě nedal za pravdu názoru odvolacího soudu, že pro uzavření

² Usnesení NS ČR ze dne 29.1.2002 sp. zn. 26 Cdo 400/2000

platné nájemní smlouvy není rozhodující stav uvedený v kolaudačním rozhodnutí vztahujícím se k budově, v níž se nachází předmět nájmu, ale vůle smluvních stran. Zaujal tak právní názor opačný, od kterého se dosud neodchýlil. Ostatně Nejvyšší soud České republiky jen následoval již existující prejudikaturu obsaženou v rozhodnutích sp. zn. 2 Cdon 1010/97 a 26 Cdo 2152/2000, kde se uvádí: „*rozhodující kritérium pro posouzení, zda se jedná o byt ve smyslu § 118 odst. 2 OZ je účelové určení místnosti, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.*“

Pokud tedy bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, soud z takového rozhodnutí vychází ve smyslu § 135 odst. 2 věta druhá zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.). V praxi si lze také představit situaci, že dům (a prostory v něm) je tak starý, že žádné rozhodnutí o povaze prostor v něm vydáno nebylo nebo je nelze dohledat nebo se na takové rozhodnutí teprve čeká. V takovém případě pak soud musí vyřešit právní povahu prostor v domě sám³ nebo může přerušit řízení ve smyslu § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. a vyčkat rozhodnutí, které vzejde z probíhajícího správního řízení.

Významnou skutečností, která má zásadní vliv na posouzení, zda se jedná o byt, který je způsobilým předmětem nájmu bytu, je tedy kolaudační rozhodnutí, vydané v souladu s § 82 zákona č. 50/1976 Sb., Stavební zákon, resp. od 1.1.2007 na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu dle § 119 a násl zákona č. 183/2006 Sb., kterým se povoluje užívání stavby k určenému účelu. K jakému účelu užívání byla stavba určena v praxi nejsnadněji zjistíme z výpisu z katastru nemovitostí, kde je tento účel zaznamenán, jistotu nám však může dát toliko příslušné správní rozhodnutí, resp. obsah ohlášení užívání stavby.

S ohledem na výše vyřčené je vcelku zřejmé, že předmět nájemního vztahu - byt - se může nacházet pouze ve stavbách, které jsou nebo by měly být zapsány v souladu s § 2 odst. 1 písm. b) zákona

³ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 17 Co 634/1996

č. 344/1992 Sb., Katastrální zákon, v katastru nemovitostí, když předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou dle ustanovení § 2 odst. 2 cit. zákona pouze drobné stavby.

Byty v ostatních stavbách, které jsou nebo by měly být zapsány v KN, mohou být předmětem nájmu bytu pouze v případě, že splňují kritéria uvedená shora. Z okruhu možných staveb, ve kterých by se mohl nacházet způsobilý předmět nájemního vztahu, tak vypadávají především ty, které jsou v kolaudačním rozhodnutí určeny k účelům jiným než k bydlení. Jde např. o stavby určené pro shromažďování většího počtu osob, stavby pro obchod, stavby pro administrativu apod. Kromě těchto staveb pak nejsou způsobilým předmětem nájmu stavby, které sice k ubytování osob slouží, ale které jsou určeny (nebo by měly sloužit) k ubytování osob pouze přechodnému. Konkrétně se jedná o různá ubytovací zařízení, ale také o stavby pro individuální rekreaci. Tyto stavby sice naplňují některé znaky, které charakterizují byt jako předmět právního vztahu nájmu bytu, nicméně nenaplňují všechny tyto znaky, především pak určení k trvalému užívání. Případný nájem těchto staveb je tak možné sjednat pouze v rámci obecné úpravy nájmu v souladu s § 663 an. OZ.

Složitější situace nastává u domů, které jsou kolaudovány jako domy rodinné. Je nesporné, že tyto domy jsou určeny k trvalému uspokojování bytových potřeb osob, které je užívají, a že jsou k uspokojování těchto potřeb určeny i na základě kolaudačního rozhodnutí. Otázkou je, zda místnost nebo soubor místností v takovémto rodinném domě, které budou funkčně odděleny od ostatních místností (např. celé patro dvougeneračního rodinného domku s vlastním vchodem), jsou způsobilým předmětem nájmu bytu. K obdobnému případu se vyjadřuje ve své publikaci Markéta Selucká, která k nájemní smlouvě uzavřené dle § 685 OZ ohledně takového souboru místností uvádí následující: *„Taková nájemní smlouva je od počátku neplatná, neboť, ačkoli by se fakticky mohlo jednat o „byt“, nejedná se o byt v právním slova smyslu. Neexistence pravomocného*

*kolaudačního rozhodnutí, které by určilo takový dům např. jako bytový dům s dvěma byty vede k tomu, že smlouva nemohla být platně uzavřena, neboť zde není způsobilý předmět právního vztahu nájmu bytu.*⁴ Tento názor vychází z již výše uvedeného rozhodnutí NS ČR 2 Cdon 1010/97, ve kterém se, mimo výše uvedené, dále uvádí: „*aby určité prostory byly považovány za byt, je tedy třeba nejen jejich hmotné faktické stavební existence, ale musí existovat i právně, tedy musí být konkrétně vystavěn do podoby, která odpovídá zákonem stanovenému charakteru bytu a zároveň musí být po patřičné proceduře odpovídajícím rozhodnutím ve stavebním řízení za byt uznán.*”⁵

Je tedy zřejmé, že správní rozhodnutí je v judikatuře soudů považováno za rozhodující nejen k otázce, zda je místnost nebo soubor místností způsobilá k trvalému bydlení, ale také, zda je tato místnost nebo soubor místností jako byt také formálně zkolaudována.

Náhled soudů na obsah pojmu byt, jakožto předmět nájmu, je, dle mého soudu, důsledkem zásady, na které stojí celá zákonná úprava. Tou je ochrana práva nájemce na bydlení. Je celkem zjevné, že kvalitativní a obsahové požadavky na předmět nájmu, výše vyřčené, mají za cíl zajistit alespoň určitou úroveň a standard bydlení. A to, zřejmě i s ohledem na ustanovení o bytových náhradách v případě zániku nájmu bytu. Ostatně, ani žádný další relevantní důvod, pro který by bylo třeba trvat na podmínkách v judikatuře obsažených, neshledávám. Pro takovýto typicky soukromoprávní vztah se mi proto jeví přiléhavější, ponechat na vůli smluvních stran, jakou místnost či soubor místností učiní předmětem nájmu dle § 685 OZ. Nadto nelze přehlédnout, že ochrana touto formou nájemci poskytnutá, se často obrací vůči nájemci samotnému, když smluvní strany velmi mnohdy nemají povědomost o právním obsahu pojmu byt pro účely nájmu bytu.

⁴ Selucká, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. první vydání. Brno: CP Books, a.s., 2005, str. 5

⁵ Usnesení NS ČR sp. zn. 2 Cdon 1010/97

3.1.2. Obsah pojmu byt v kontextu práv věcných a obligačních

V ustanovení § 118 odst. 2 OZ, jak ostatně již konstatováno, je byt označen za samostatný předmět občanskoprávních vztahů. Z takto formulovaného postulátu se zdá být obsah pojmu byt shodný pro veškeré občanskoprávní vztahy.

Při bližším zkoumání je však zřejmé, že obsah pojmu byt je rozdílný pro občanskoprávní vztahy vyplývající z práv věcných a jiný pro občanskoprávní vztahy obligační, závazkové, bez přeshu do práv věcných. Smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnictví k bytu, lze totiž uzavřít výlučně k bytu, který je vymezen jako bytová jednotka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Pokud bychom připustili, že obsah pojmu byt je shodný pro všechny občanskoprávní vztahy, museli bychom zároveň uzavřít, že předmětem nájmu bytu může být pouze bytová jednotka vymezená dle shora citovaného zákona. Takový závěr by pak měl dalekosáhlé důsledky na platnost velkého množství nájemních smluv, které by byly neplatné pro nezpůsobilý předmět nájemního vztahu.

S ohledem na shora uvedené možno uzavřít, že osobě oprávněné z věcného práva k bytu může toto právo plynout toliko k bytu vymezenému jako bytová jednotka, dle zvláštního právního předpisu. Oproti tomu osoba oprávněná k bytu ze závazkového práva může toto své oprávnění uplatňovat nejen k takto, zvláštním způsobem vymezenému bytu, ale rovněž k bytu, který je toliko prostou součástí domu a jenž není samostatně způsobilým předmětem práv věcných. Pro závazkové vztahy je tak obsah pojmu byt širší, než pro práva věcná a shora uvedené vymezení bytu je příléhavé právě pro byt, jakožto způsobilý předmět závazkových vztahů.

3.1.3. Druhy bytů z pohledu práva nájmu

Právní úprava jednotlivých institutů spojených s nájmem bytu, se liší především s ohledem na skutečnost, zda se jedná o byty „obecné“ nebo o byty „zvláštních druhů“. Toto rozdělení nečiním

z hlediska kvalitativního (ve smyslu kvality předmětu nájmu), ale zohledňujíc účel, pro který jsou některé druhy zvláštních bytů určeny nebo vlastnictví zvláštního subjektu práv k bytu, předmětu nájmu, samému.

Za byty zvláštních druhů lze považovat ty, ve kterých se právní úprava jejich nájmu řídí zvláštními ustanoveními hlavy sedmé, oddílu čtvrtého OZ, popř. ustanoveními zvláštních právních předpisů, které nejsou pro byty obecné aplikovatelné. S ohledem na shora uvedené, je možno za byty zvláštních druhů považovat:

- byty služební
- byty zvláštního určení
- byty v domech zvláštního určení
- a byty družstevní.

3.1.3.1. Byty služební,

Obsah pojmů služební byt, byt zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení je legálně vymezen v ustanoveních zákona ČNR 102/1992 Sb. Služebními byty je třeba, s ohledem na vymezení obsažené v §7 tohoto předpisu, rozumět byty:

a) v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,

b) ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,

c) ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Federálního ministerstva vnitra, Ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk Federálního ministerstva vnitra, Federální

bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Pro byty uvedené ad a) je charakteristické, že jsou umístěny přímo v objektu, popř. budově, kde nájemník tohoto bytu vykonává své zaměstnání. Jedná se typicky o byty domovnícké, školnické apod..

Služební byty uvedené ad b) jsou již byty, které jsou určeny zaměstnavatelem k ubytování jeho zaměstnanců. Přitom je dle znění tohoto ustanovení nerozhodné, zda jsou tyto byty ve vlastnictví zaměstnavatele či zda je tento pouze jejich nájemcem. Takovéto široké vymezení bytů služebních může v aplikační praxi přinášet nemalé obtíže, a to v případě, že zaměstnavatel má byt nebo nemovitost, ve které se byt nachází, pouze v nájmu, tj. není jejich vlastníkem. Nájemní smlouva je v tomto případě uzavírána mezi nájemcem - zaměstnavatelem a jeho zaměstnancem, takže se pojmově nejedná o vztah nájemní, ale podnájemní. Může tak v praxi vzniknout řada problémů. Např. v situaci, kdy zaměstnavatel bude mít pronajat dům s byty, bude se nájem tohoto domu řídit obecnými ustanoveními o nájmu (§ 663 an. OZ), kdežto nájem bytu jím dále pronajatého zaměstnanci se bude řídit nájmem bytu dle § 685 an. OZ. V prvním případě by se jednalo o nájem nechráněný, kdežto v případě druhém o nájem chráněný. V okamžiku zániku nájmu prvního, tj. primárního závazkového vztahu, by mělo automaticky dojít i k zániku nájmu druhého, jelikož tento je od primárního vztahu odvozen. Dojde tak k negaci základního principu, kterým je ovládána úprava nájmu bytu, a to, že se jedná o nájem chráněný. Otázkou, která s tímto úzce souvisí a jež bude blíže rozvedena v kapitole 2.2 Subjekty závazkového vztahu nájmu bytu, zůstává, zda může nájemce uzavřít na předmět nájmu další nájemní smlouvu či pouze smlouvu podnájemní.

Vznik nájmu k služebním bytům, shora uvedeným, je vázán na závazek nájemce zajišťovat pro zaměstnavatele práce, na které je nájem konkrétního služebního bytu vázán. Tuto speciální podmínku

vzniku závazkového vztahu nájmu bytu, která není obsažena v OZ, lze nalézt v § 7 odst. 2 zákona ČNR č. 102/1992 Sb..

Třetí skupinou služebních bytů uvedených v ustanovení § 7 odst.1 písm. c) zákona ČNR č. 102/1992 Sb., jsou byty, které se nacházejí v domech výhradně určených pro ubytování osob v tomto ustanovení uvedených.

Další skupinou služebních bytů jsou ty, které mají tento charakter pouze přechodně, a to ve smyslu § 8 cit. zákona. Jedná se o byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu (ustanovení se tedy nevztahuje na jiné vlastníky domů), které získaly Federální ministerstvo obrany, Federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, Ministerstvo vnitra České republiky a Ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek uvedených v § 7 odst. 1 písm. c), jestliže jimi byly užívány ke dni 5.3.1992; tyto byty pozbudou své povahy bytu služebního, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba. K otázce, kdy ztrácí takovéto byty povahu bytů služebních se vyjádřil i NS ČR rozsudkem ze dne 20.9.2000 ve kterém dovedil, že: *„Byt, mající přechodně charakter služebního bytu ve smyslu § 8 zákona č. 102/1992 Sb., pozbývá své povahy pouze tehdy, stane-li se nájemcem osoba odlišná od osob v citovaném ustanovení vyjmenovaných, nikoliv i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávajícího nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takovýto byt určen.“*⁶ To znamená, že byt ztrácí povahu bytu služebního pouze v případě, že po zániku původního nájmu bytu byla uzavřena nájemní smlouva s osobou, která není vojákem z povolání a ani s jinou osobou uvedenou v § 7 odst. 1 písm. c) zákona č. 102/1992 Sb.

⁶ Usnesení NS ČR ze dne 20.9.2000, sp. zn. 26 Cdo 1972/99

3.1.3.2. Byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení

Rovněž byty zvláštního určení jsou vymezeny v zákoně č. 102/1992 Sb., a to v ustanovení § 9 odst. 1. V souladu s legální definicí v tomto ustanovení obsaženou, lze za byty zvláštního považovat ty, které jsou zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Zmocňovací ustanovení, které by mělo stanovit podrobnosti ohledně těchto bytů, zůstalo nenaplněno.

Byty v domech zvláštního určení jsou pak dle § 10 odst. 1 cit. zákona ty, které jsou v domech s pečovatelskou službou nebo v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

I pro uzavření nájmu k těmto bytům stanovuje cit. zákon speciální podmínku, a to v § 9 odst. 2 a § 10 odst. 2. Tou je nutnost písemného doporučení od toho, kdo takový byt na svůj náklad zřídil, pokud si toto zřizovatel vyhradil nebo od příslušného státního orgánu, pokud byl byt zřízen, byť pouze zčásti, ze státních prostředků.

3.1.3.3. Byty družstevní

Zatímco pro vymezení bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení je možné nalézt oporu v podobě jejich zákonného vymezení, v době, kdy byla do OZ inkorporována právní úprava nájmu bytu, nebylo možné legální definici pojmu družstevní byt dohledat.

Vymezení pojmu tak záviselo na odborné literatuře a především judikatuře NS ČR, který pojem družstevního bytu vymezil např. v rozhodnutí publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, kde se uvádí: „*Družstevním bytem se rozumí byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je pak třeba rozumět nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně (fakticky) zajišťuje.*“⁷ Soud tak jednoznačně zodpověděl

⁷ R 12/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek NS ČR

do té doby spornou otázkou, zda lze posléze uvedené byty pronajímané družstvy, považovat za byty družstevní či nikoli.

V souladu s tímto rozhodnutím byl zákonem č. 370/2000 Sb. vložen do § 221 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, nový odstavec 2, který družstvo, zajišťující bytové potřeby svých členů, označuje za družstvo bytové.

3.2. Subjekty závazkového vztahu nájmu bytu

3.2.1. Způsobilost být nájemcem

Způsobilými subjekty občanskoprávních vztahů jsou obecně fyzické a právnické osoby. Ve vztahu k pronajímateli, jako jedné straně závazkového vztahu nájmu bytu, je nepochybné, že subjektem práv a povinností z tohoto vztahu vyplývajících může být jak osoba fyzická, tak právnická. Nikoliv jednoznačná situace nastává na druhé straně předmětného obligačního vztahu. Je nepochybné, že nájemcem bytu, a tudíž účastníkem tohoto vztahu může být osoba fyzická, ježto k zajištění bytové potřeby fyzické osoby je předmět nájmu určen.

Otázkou zůstává, zda je i osoba právnická způsobilým subjektem závazkového vztahu nájmu bytu na straně nájemce či nikoli. *Z podstaty právnické osoby samé vyplývá, že tato může být subjektem všech práv a povinností, s výjimkou těch, kde je tato její volnost vstupovat do práv a povinností omezena zákonem či samotnou umělou podstatou právnické osoby samé.*⁸ Zvláštní ustanovení OZ upravující nájem bytu nikterak výslovně neomezují právnickou osobu v možnosti uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem je byt, na straně nájemce, jak tomu bylo v případě předchozí úpravy práva osobního užívání bytu, které mohlo svědčit pouze občanovi. Za klíčovou je proto v této souvislosti třeba považovat skutečnost, jakým způsobem a formou má být byt, předmět nájmu, užíván a zda je právnická osoba způsobilá byt takovým přepokládaným způsobem užívat.

⁸ Knapová, Marta. Švestka, Jiří. a kolektiv. Občanské právo hmotné I. třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2002. str. 184

Z publikovaných názorů v odborné literatuře lze zmínit např. mínění V. Korecké, která v této souvislosti uvádí: „...Základním je nepochybně vztah mezi vlastníkem bytu na straně jedné a právnickou osobou, která si pronajme byt pro ubytování svých pracovníků na straně druhé, který se bude řídit obecnými ustanoveními nájmu bytu o nájemní smlouvě (§ 663 an.)...“.⁹ Analogický názor prezentuje autorka s kolektivem autorů také v další publikaci, kde uvádí: „Ve prospěch názoru, že subjektem práva nájmu bytu může být toliko osoba fyzická, svědčí především skutečnost, že nájem bytu je koncipován jako nájem chráněný, přičemž tato vyšší míra ochrany jednoho ze subjektů právního vztahu – nájemce, je pro oblast občanskoprávních vztahů, vyznačujících se jinak rovností subjektů, výjimečná a je odůvodněna zajištěním potřeby bydlení. Tato potřeba je ovšem vlastní pouze osobám fyzickým a je proto otázkou, zda bylo úmyslem zákonodárce poskytnout zákonem stanovenou, poměrně širokou míru ochrany nájemce, i pro případy, kdy byt je přenechán do nájmu právnické osobě.“¹⁰ Zcela opačný názor lze seznat z úst H. Dejlové, která, zcela kategoricky a zřejmě bez znalosti shora citovaných názorů, uvádí: „není v právnických kruzích pochyb, že právnická osoba může být nájemcem bytu“.¹¹ Kontext, ve kterém tuto otázku zmiňuje, je výpovědní důvod z nájmu bytu dle ustanovení §711a odst. 1 písm. a) OZ, ohledně kterého Nejvyšší soud ČR judikoval: „U právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k bydlení jí samotné, jako subjektu občanskoprávních vztahů, ale pouze o potřebě bytu pro bydlení jiných osob, které jsou k právnické osobě v určitém vztahu, ale nikdy nemohou být vůči pronajímateli v takovém vztahu, který odpovídá postavení osob v ustanovení uvedených. Osoby, pro něž právnická osoba potřebuje byt jako pronajímatel, jsou samostatnými subjekty

⁹ Korecká, Věra. Nájem bytu. Brno: IURIDICA BRUNENSIA. 1995, str. 10, ISBN 80-85964-08-2

¹⁰ Fiala J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1.11.2004, Linde, a. s., Praha 2005, str. 96 - 97

¹¹ Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. druhé vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. str. 21

práva, které nelze ztotožnit s právnickou osobou jako takovou, byť mají v rámci právnické osoby určité zařazení.

V případě, že právní názor Nejvyššího soudu, shora uvedený, připustíme jako správný, je tento přílehlavý a použitelný i pro otázku, zda může být právnická osoba nájemcem bytu, když lze uzavřít, že nezpůsobilost právnické osoby, být subjektem závazkového vztahu nájmu bytu, dle zvláštních ustanovení Občanského zákoníku (§685 an. OZ), je dána její samotnou povahou.

Takový závěr lze učinit i z ustanovení OZ, která upravují práva a povinnosti nájemce, zejména ta, z nichž lze usuzovat na právem předpokládaný způsob užívání bytu nájemcem. Předně na obsah obecného ustanovení § 665 odst. 1 věty první OZ, které stanoví, že: *„nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci.“* Vyjdeme-li z obsahu tohoto ustanovení a navážeme na předchozí argumentaci, je zřejmé, že přiměřeným užitím bytu, dle jeho povahy a určení, je jeho užití k bydlení. K takovému účelu však právnická osoba byt, již ze své podstaty užit nemůže, když v této souvislosti je skutečně třeba striktně rozlišovat potřeby a možnosti právnické osoby od potřeb třetích osob, od právnické osoby odlišných subjektů práv, byť s právnickou osobou úzce spojených. I obsah dalších ustanovení podporuje tento vyjevený názor, a to např. hned první ustanovení týkající se nájmu bytu (§ 685 OZ), které nájem bytu definuje jako nájem na základě nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání. Za takové užívání je pak třeba rozumět přímé užívání bytu nájemcem, od kterého může být odvozeno právo dalšího subjektu k užívání bytu. V každém případě se ale předpokládá možnost přímého užívání bytu nájemcem k bydlení. Viz např. ustanovení § 688 OZ, které hovoří o nájemci bytu a osobách s ním žijících ve společné domácnosti (shodně ust. § 689 OZ a další). Pro obhajobu právnické osoby, jako nájemce bytu, by pak bylo třeba připustit jako správnou konstrukci, že např. zaměstnanci právnické osoby s ní žijí ve společné domácnosti.

Za tohoto stavu se domnívám, že právnická osoba není bez dalšího způsobilá být nájemcem v závazkovém vztahu založeném dle ust. § 685 an. OZ. Tato zvláštní ustanovení o nájmu bytu jsou totiž striktně vázána na možnost přímého užívání bytu nájemcem, když v rozporu s tímto závěrem není ani připuštění možnosti užívání bytu třetí osobou, která však bude mít právo užívání odvozeno od nájemce (způsobilého byt užívat způsobem a k účelu předpokládanému).

Absolutní záповěď možnosti být nájemcem bytu pro právnickou osobu se však jeví být naprosto nepřiměřenou a nevyhovující. Právně a funkčně přiměřené řešení pak spočívá v úvaze, zda je ustanovení § 685 třeba chápat jako kogentní či dispozitivní. V případě, že by bylo možno se od jeho ustanovení odchýlit, mohla by právnická osoba uzavřít nájemní smlouvu k bytu dle zvláštních ustanovení OZ za předpokladu, že by nájemní smlouva výslovně obsahovala ujednání o zvláštním způsobu užívání bytu, a to např. za účelem ubytování pracovníků právnické osoby apod.. Nájemcem by pak sice stále byla osoba právnická, nicméně výkon práva užívání bytu by již nebyl striktně vázán k osobě nájemce, jak dle mého soudu činí platná právní úprava. V případě, že by se jednalo o ustanovení kogentní, mohla by právnická osoba uzavřít nájemní smlouvu k bytu na straně nájemce dle obecných ustanovení o nájemní smlouvě, a to opět v případě zvláštního ujednání, že byt je pronajímán za jiným, než obvyklým účelem (viz citované ust. § 665 OZ).

S ohledem na shora uvedené je možno uzavřít, že právnická osoba je způsobilým nájemcem bytu, avšak taková způsobilost předpokládá určitý obsah dalších ujednání v nájemní smlouvě mezi pronajímatelem a nájemcem, jako právnickou osobou, jež se budou týkat způsobu užívání bytu.

3.2.2. Způsobilost být pronajímatelem

Jak bylo výše uvedeno, je způsobilým pronajímatelem jak osoba fyzická, tak právnická. Ovšem ne každá fyzická a právnická osoba je

obecně způsobilá uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude byt. Podmínkou sine qua non, kterou musí pronajímatel dále splňovat, je jeho oprávnění ke způsobilému předmětu nájmu, které jej opravňuje k jeho přenechání nájemci. Z tohoto pohledu bude pronajímatelem zejména vlastník bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází. Dalšími potencionálními pronajímateli pak mohou být osoby, kterým svědčí právo užívání bytu z jiného věcného práva, zejména věcného břemene a osoby oprávněné k užívání bytu z titulu obligačněprávního. Těmi mohou být především nájemci bytu, osoby užívající byt na základě výpůjčky, popř. na základě innominátního kontraktu dle § 51 OZ.

Skutečně nelze vyloučit, aby osoba užívající byt na základě věcného břemene, nemohla tento přenechat do nájmu další osobě. V každém případě bude záviset na konkrétním obsahu práva z věcného břemene vyplývajícího, když například z práva doživotního bezplatného užívání nelze bez dalšího dovodit, oprávnění přenechat byt do užívání třetí osobě. Obsahově vyhovující věcné břemeno by mělo zřejmě přímo obsahovat právo přenechat byt do užívání třetí osobě.

A priori nelze vyloučit ani uzavření nájemní smlouvy mezi nájemcem bytu nebo domu ve kterém se byt nachází. Ovšem takový pronájem není možný vždy a za všech okolností. Taková situace je předně v případě, kdy uživateli svědčí právo k užívání bytu na základě nájemní smlouvy dle § 685 an. OZ, když přenechání bytu nájemcem do užívání další osobě má povahu vztahu podnájmního. Ten je samostatně upraven v ustanovení § 719 OZ, které tento vztah definuje takto: *„Pronajatý byt lze přenechat jinému do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem pronajímatele.“* Stranami tohoto vztahu jsou osoba nájemce, tj. osoba oprávněná k užívání bytu na základě nájemní smlouvy a osoba podnájemce na straně druhé. Předmětem tohoto závazku může být pouze pronajatý byt, když k platnému uzavření podnájmní smlouvy je nezbytný souhlas pronajímatele, a to pod

sankcí neplatnosti podnájemní smlouvy. Je zřejmé, že uzavřením nájemní smlouvy mezi nájemcem a další osobou by docházelo k obcházení zákona, v tom smyslu, že k takové nájemní smlouvě není třeba souhlasu pronajímatele. Taková nájemní smlouva by proto byla od počátku neplatná pro obcházení zákona ve smyslu §39 OZ. Nájemce, oprávněný k užívání bytu dle ust. § 685 an. OZ, z tohoto důvodu tedy není oprávněn uzavřít platnou nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude pronajatý byt, když tento je nájemce oprávněn přenechat pouze do podnájmu.

Zbývající možnosti, kdy by uživatel bytu mohl přenechat tento do nájmu další osobě narážejí na skutečnost, že užívání takových bytů není právně chráněno, jako nájem bytu dle § 685 an. OZ. Jejich přenechání do dalšího užívání smlouvou o nájmu bytu dle § 685 an. by bylo v rozporu s obecnou zásadou soukromého práva „*nemo plus iuris (ad alium) transfere potest, quam ipse habet*^{12a}“. V souladu s touto zásadou není možné uzavřít nájemní smlouvu, kdy jednou ze stran nájemního vztahu bude osoba užívající byt z titulu smlouvy o výpůjčce, smlouvy uzavřené dle § 51 OZ, ale také z titulu nájemní smlouvy uzavřené dle obecných ustanovení § 663 OZ. Uzavřením takové smlouvy by došlo k porušení jednoho ze základních principů práva soukromého. Výjimkou z této obecné zásady by byly takové případy, kdy by strany výslovně ujednaly obsah práv oprávněné osoby, ze smluv shora uvedených, shodně s obsahem práv nájemce bytu a dále výslovně ujednaly, že oprávněná osoba může uzavřít nájemní smlouvu k bytu dle ust. § 685 OZ.

V kontextu shora uvedených závěrů je třeba dále konstatovat, že široké vymezení služebních bytů (viz. 3.1.3.1) je v praxi těžko použitelné, jelikož bude narážet na nemožnost zaměstnavatele, přenechat jím najatý byt dále do nájmu svým zaměstnancům, když zaměstnavatel bude jím pronajaté byty moci svým zaměstnancům přenechat pouze do podnájmu, a to se souhlasem pronajímatele. Za

¹² nikdo nemůže převést na jiného více práv, nežli má sám

služební byty ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 102/1992 Sb., tak lze považovat pouze byty ve vlastnictví právnických a fyzických osob, nikoliv byty v jejich nájmu.

4. Vznik a zánik závazkového vztahu nájmu bytu

Stejně jako všechny občanskoprávní vztahy i závazkový právní vztah nájmu bytu může vzniknout pouze na základě právních důvodů, se kterým právní řád vznik závazkového vztahu nájmu bytu spojuje. Jinými slovy vznik závazkového právního vztahu nájmu bytu je vázán na právně kvalifikované důvody, se kterými právní řád spojuje vznik subjektivních práv a povinností, které z tohoto vztahu vyplývají pro jeho jednotlivé subjekty.

Takovým právním důvodem je ve výjimečných případech samotný zákon a právní vztah v takovém případě vzniká ex lege. V naprosté většině případů však bude tímto právním důvodem v hypotéze právní normy předvídaná kvalifikovaná právní skutečnost.

Právní teorie dělí právní skutečnosti do dvou základních celků, a to na právní skutečnosti založené na lidské vůli a právní skutečnosti, které vznikají na lidské vůli nezávisle. Tyto lze dále dělit na skutečnosti jsoucí v souladu nebo v rozporu s platným objektivním právem. Kombinací těchto dvou hledisek lze právní skutečnosti rozdělit do těchto čtyř základních druhů:

- **právní jednání**, jakožto projev vůle subjektu práv a povinností, směřující ke vzniku, změně nebo zániku právního vztahu v souladu s normami práva,
- **protiprávní jednání (delikt)**, které je projevem vůle v rozporu s normami práva,
- **právní událost**, která je mimovolní událostí jsoucí v souladu s právními normami a
- **protiprávní stav**, mimovolní událost v rozporu s právními normami.¹³

¹³ srov. Gerloch Aleš. Teorie práva třetí rozšířené vydání. Pízeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2004. str. 160

Z výše podaného je zřejmé, že pro vznik a zánik závazkového vztahu nájmu bytu budou v první řadě determinující zejména právní jednání, a to v podobě právních úkonů subjektů občanskoprávního vztahu (typicky právní úkony směřující k uzavření nájemní smlouvy). Historicky pak lze poukázat na právní jednání v podobě nikoliv právního úkonu, ale individuální právního aktu orgánů veřejné moci, které zakládalo právo trvalého užívání bytu, které se následně ex lege transformovalo na nájemní vztah.

Přestože právní úkony jsou pro vznik a zánik závazkového vztahu nájmu bytu právní skutečností nejtypičtější, i ostatní právní skutečnosti mohou mít, a v řadě případů mají, vliv na vznik popř. zánik závazkového vztahu. Tak např. protiprávní jednání naplňující hypotézu některého soukromoprávního deliktu, může být, ve spojení s předpokládaným právním úkonem, důvodem k zániku závazkového vztahu nájmu bytu. Typicky výpověď daná pronajímatelem (právní úkon) pro porušení dobrých mravů v domě (protiprávní jednání). Jako příklad právní události, se kterou je spojen vznik a zánik obligačního vztahu nájmu bytu, pak je smrt nájemce. Konečně i protiprávní stav může mít vliv, zejména na zánik závazkového vztahu nájmu bytu, a to například v případě živelné pohromy, která zničí předmět nájemního vztahu.

4.1. Právní důvody zakládající závazkový vztah nájmu bytu

Jak plzne z výše uvedeného, závazkový vztah nájmu bytu může být založen rozličnými právními důvody, když je zřejmé, že některé můžeme pro vznik nájmu bytu považovat za typické, jiné za zcela výjimečné a některé za významné pouze v minulosti, respektive v určitém časovém okamžiku, bez možnosti jejich uplatnění pro vznik závazkového vztahu nájmu bytu v současné době. V každém případě obligační vztah nájmu bytu může vzniknout pouze z důvodů zákonem aprobovaných.

4.1.1. Nájemní smlouva

Stěžejním právním důvodem vzniku závazkového vztahu nájmu bytu je uzavření nájemní smlouvy ve smyslu § 685 an. OZ. Jde o právní úkon, kterým pronajímatel projevuje svou vůli přenechat nájemci do užívání byt na dobu určitou nebo neurčitou na straně jedné a závazek nájemce hradit za pronajímaný byt dohodnuté nájemné na straně druhé. Takovýto projev vůle obou smluvních stran musí v první řadě splňovat požadavky, které na vlastnosti právních úkonů kladou obecná ustanovení OZ týkající se právních úkonů, tj. § 34 an..¹⁴

K dalším náležitostem nájemní smlouvy je dále nezbytná dohoda pronajímatele a nájemce obsahující podstatné náležitosti týkající se obsahu a formy obsažené v § 686 odst. 1 OZ:

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

Bez naplnění těchto základních ustanovení bude nájemní smlouva absolutně neplatná ve smyslu § 39 OZ. K takové neplatnosti bude soud přihlížet z úřední povinnosti, tedy i v případě, že neplatnost smlouvy nebude smluvními stranami namítána.

4.1.1.1. Označení bytu, jeho příslušenství a rozsah jejich užívání

Podstatou tohoto požadavku je zájem, aby předmět nájemní smlouvy byl zcela jednoznačně určen a nemohly vznikat pochybnosti, kterého bytu se nájemní smlouva týká a co je jeho příslušenstvím. Je to ostatně požadavek, který je třeba dodržet u všech typů smluv, ať již pojmenovaných nebo nepojmenovaných. Nebude proto pochybnosti o tom, který byt je předmětem nájmu, pokud bude v nájemní smlouvě

¹⁴ Pojmovým znakem smlouvy o nájmu bytu jakožto dvoustranného právního úkonu je existence projevu vůle směřujícího k uzavření takovéto smlouvy, a to jak na straně nájemce, tak i pronajímatele. Smlouva o nájmu bytu musí vyhovovat nejen obecným náležitostem právních úkonů (§ 34 a násl. ObčZ), ale též náležitostem stanoveným v § 685 odst. 1 ObčZ – Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 2848/99, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 2/2001

uvedeno číslo bytu, jeho velikost, umístění v domě, označení čísla domu, ulice a obce, popř. pro konkrétní byt další specifická označení, která jsou tento byt schopna individualizovat.

Za příslušenství bytu se v souladu s legální definicí považují vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 odst. 2 OZ). Za vedlejší místnosti jsou odbornou literaturou a judikaturou považovány neobytné kuchyně, haly, spíže, komůrky, šatny, koupelny apod. Vedlejšími prostory je pak třeba rozumět místnosti, které jsou umístěny mimo vlastní byt, tj. například sklep, prádelna, dřevník či kůlna.¹⁵

Judikaturou NS ČR byla řešena i otázka, zda je možné považovat garáž za příslušenství bytu. Nejvyšší soud České republiky¹⁶ dovodil, že garáž nemůže být příslušenstvím bytu s ohledem na skutečnost, že tato neslouží k uspokojování potřeby bytové, ale ke garážování automobilu. Tento, dle mého názoru, velmi sporný výrok soudu má i v odborné literatuře své odpůrce. Markéta Selucká k němu uvádí následující: *„Lze souhlasit, že garážování automobilu není samo o sobě uspokojování bytové potřeby. Nicméně ani skladování potravin ve spíži, kola či motocyklu ve sklepě či dřevníku není samo o sobě uspokojování bytové potřeby. Přesto se tyto prostory, ..., považují za prostory, jež umožňují uspokojovat potřeby spojené s reálným bydlením a považují se za příslušenství bytu.“*¹⁷

V odborné literatuře je však možné najít i odlišné názory týkající se celkového výkladu pojmu příslušenství bytu, které jsou v přímém rozporu s výše citovanou odbornou literaturou a ustálenou soudní praxí. Tak Luboš Chalupa ve svém článku logickým, historickým a gramatickým výkladem pojmu „vedlejší místnosti a prostory“ dochází k závěru, že: *„příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zákoníku jsou s účinností od 1.4.1964 dosud jen vedlejší místnosti a prostory situované mimo vlastní byt zpravidla určený*

¹⁵ Jehlička, Oldřich. Švestka, Jiří. Škvárová Markéta a kol. Občanský zákoník. 7. vydání Praha: CH BECK, 2002, str. 344

¹⁶ usnesení NS ČR ze dne 20.3.2002, sp. zn. 20 Cdo 1782/2001

¹⁷ Selucká, Markéta. Nájem a podnájem bytu. první vydání. Brno: CP Books, a.s., 2005, str. 4

*kolaudačním rozhodnutím vymezujícím jednotlivé byty v domě (typicky jedny vchodové dveře do bytu pod uzamčením). Příslušenstvím bytu tedy nejsou dle ustanovení § 121 odst. 2 obč. zákoníku zejména neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty a předsíně situované ve vlastním bytě.“ Z logického hlediska poukazuje autor především na skutečnost, že místnosti a prostory umístěné uvnitř vlastního bytu, zpravidla určeném kolaudačním rozhodnutím (ohrazeného vchodovými dveřmi do bytu pod uzamčením), nemohu být současně „bytem“ a současně „příslušenstvím bytu“. Dále pak upozorňuje na nesprávné převzetí interpretace pojmu vedlejší místnosti z § 6 odst. 4 vyhl. č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, kterážto byla určena **pouze pro výpočet výše nájemného**. V ní pak skutečně jsou za vedlejší místnosti bytu považovány předsíně, neobytné haly, komory a další neobytné místnosti určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány. V historickém kontextu pak zmiňuje, že až do 31.12.1950 bylo příslušenství obecně definováno ustanovením § 294 občanského zákoníku z roku 1811 takto: „Příslušenstvím se rozumí to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem náleží nejen přírůstek věcí, dokud od ní není oddělen; ale i věci vedlejších, bez nichž nelze hlavní věci užívat, nebo které zákon anebo vlastník určil k trvalému užívání věci hlavní.“¹⁸*

V souvislosti s posléze uvedeným menšinovým názorem je třeba poukázat na skutečnost, že bez současné praxe výkladu pojmu příslušenství bytu, by vedlejší místnosti bylo přirozenější považovat za součást bytu ve smyslu § 120 odst. 1 OZ a pouze vedlejší prostory (ve smyslu současné praxe) by bylo přiléhavější považovat za příslušenství bytu. Dovolím si tvrdit, že současný výklad pojmu příslušenství bytu je v rozporu s obecným chápáním pojmu příslušenství, přičemž text ustanovení OZ upravující příslušenství bytu by umožňoval i výklad jsoucí v souladu, když by bylo jen na vůli

¹⁸ Luboš Chalupa. Byt a jeho příslušenství. Bulletin advokacie, 3/2006, str. 42, ISSN 1210-6348

vlastníka věci hlavní, zda příslušenství bude používáno společně s věcí hlavní či nikoliv. Takovou možnost ale vlastník bytu dle současného výkladu příslušenství bytu nemá, vzhledem k nemožnosti oddělit příslušenství bytu (ve smyslu současné judikatury) od bytu samotného. Domnívám se, že výklad pojmu příslušenství bytu dle právního názoru L. Chalupy má mnohem větší oporu z hlediska logické, historické a gramatické interpretace než soudy v současné době zastávaný právní názor. Přivolením k takovéto interpretaci pojmu příslušenství bytu by odpadl i např. výše uvedený akademický spor o tom, zda je garáž příslušenstvím bytu či nikoli, jelikož tento závěr by byl zcela závislý na posouzení konkrétního případu s ohledem na projev vůle účastníků nájemního vztahu.

4.1.1.2. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

Ustanovení § 686 odst. 1 OZ vyžaduje, aby v nájemní smlouvě byla explicitně stanovena výše nájemného a úhrady za plnění, která jsou spojená s užíváním bytu, popř. způsob stanovení jejich výše.

Samotná otázka nájemného a jeho výše je problémem, ke kterému přistupovaly všechny vlády ČR od listopadové revoluce velmi jednostranně, když byly vždy upřednostňovány sociální aspekty nájemců bytů. Z počátku otázka nájemného a především jeho výše zatěžovala pouze vlastníky nájemních bytů s regulovaným nájmem, postupně se ale tento problém stával otázkou diskutovanou širší, především odbornou, veřejností. V současné době pak jde o problém, který je živě diskutován sdělovacími prostředky, a kterým se zabývá z podnětu vlastníků bytů i Evropský soud pro lidská práva.

Otázka výše nájemného byla do 31.3.2006 v OZ řešena v ustanovení § 696, a to následovně: *Způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní právní předpis.*

Odkaz na zvláštní právní předpis směřoval k ustanovení § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Na základě zde uvedeného zákonného zmocnění byla vydána vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., která upravovala výši nájemného stanovením jeho maximální výše (§ 5) nebo prostřednictvím tzv. věcně usměrňovaného nájemného (§ 6). Vyhláška také taxativně stanovila v § 2 výjimky, na které se její ustanovení nevztahují. Před novelou provedenou vyhláškou č. 30/1995 Sb. nebyla mezi nimi uvedena výjimka pro smlouvy nově uzavřené. Ta byla zavedena až citovanou novelou s účinností od 1.7.1995. Smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem po tomto datu tak již nebyly limitovány ustanoveními o maximální výši nájemného dle ustanovení § 5 a 6 citované vyhlášky, s výjimkou případů zákonného přechodu nájmu, výměny bytu, bytové náhrady a služebních bytů vojáků z povolání.

Krom výše uvedené výjimky zakotvila cit. novela vyhlášky v § 5a i postup pro postupnou deregulaci nájemného. Umožnila tak majitelům bytů jednostranně zvyšovat nájemné i bez souhlasu nájemce postupem uvedeným v tomto ustanovení.

Vyhláška č.176/1993 Sb. se jako celek stala předmětem ústavní stížnosti skupiny 14 senátorů Senátu Parlamentu České republiky, kteří ve svém návrhu požadovali její zrušení. Ústavní soud pak skutečně dospěl k závěru, že vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. je v rozporu s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě¹⁹, čl. 11 odst. 1²⁰, čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny a čl. 1 Ústavy, a proto ji podle § 70 odst. 1 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, zrušil dnem 31. prosince 2001.²¹

¹⁹ Dodatkový protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod:

Čl.1 -Ochrana vlastnictví

Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínky, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.

Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.

²⁰ Čl.11 odst.1 Listiny zní: Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

²¹ nález ÚS ČR ze dne 21.6.2000, publikován pod č. 231/2000 Sb.

Své rozhodnutí Ústavní soud zdůvodnil v základních argumentačních bodech takto: Rozpor s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě, jakož i čl. 11 odst. 1 Listiny, spatřuje ÚS v tom, že na rozdíl od jiných vlastníků, jsou posléze uvedené kategorii vlastníků (rozuměj vlastníky nájemních bytů) nejen upírána některá z podstatných oprávnění tvořících obsah jejich vlastnického práva, ale že navíc jsou vmanévrováni do situace, kdy v celé řadě případů, zejména tehdy, kdy kupř. v nájemních domech je zdrojem výnosu jen nájemné z bytů, ve skutečnosti jsou nuceni ze svého dotovat to, co se Ústavnímu soudu ukazuje jako věc celospolečenské povahy a odpovědnosti, tedy jako břemeno, jehož odstranění není v silách jen určité sociální skupiny a jehož závažnost a povaha vyžaduje, skutečně odpovědný a vyvážený přístup i ze strany státu a celé společnosti. Této kategorii vlastníků ve skutečnosti "dotujících" nájemné, je, na rozdíl od ostatních vlastníků, nezdůvodnitelně zpochybněn a odepřen obsah i výkon řady základních oprávnění vlastníka, která tvoří obsah vlastnického práva... Jakkoli není pochyb o tom, že také tyto diskriminované kategorie vlastníků jsou povinny, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, se podříditi určitým omezením, může se tak stát jen při splnění podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3, 4 Listiny. Podle odstavce 3 uvedeného článku zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky, zatímco podle odstavce 4 tohoto článku při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Tak tomu však v projednávané věci není a napadená vyhláška je podle názoru Ústavního soudu v rozporu i s čl. 4 odst. 3, 4 Listiny, neboť určité kategorie vlastníků jsou nuceny se podrobit podstatným omezením jejich vlastnického práva, zatímco jiné nikoli, a k tomuto omezení dochází napadenou vyhláškou způsobem, jenž má sotva co společného se šetřením podstaty vlastnického práva.

V dalším pak Ústavní soud uvádí: „že v důsledku dosavadní právní úpravy existují dnes v naší společnosti sociální skupiny či subjekty, které hradí ze svého to, co v zájmu naplnění již

konstatovaného čl. 11 Paktu má zajišťovat stát. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.

Souhrnně vyjádřeno, Ústavní soud ve svém rozhodnutí konstatoval, že regulace nájmu, jakožto ochrana před jednostranným a nekontrolovatelným zvyšováním nájmu je, obecně vyjádřeno, v souladu s ústavním pořádkem demokratického státu. V rozporu s ním je ale regulace nájmů, která popírá samotný obsah vlastnického práva a znevýhodňuje jednu skupinu vlastníků před ostatními.

V rozhodnutí pak ponechal ústavní soud prostor pro přijetí nového kvalitního právního předpisu, a to do 31.12. 2001. Přestože Ústavní soud ponechal zákonodárci 18 měsíců na přípravu nové úpravy, která by odstranila protiústavní stav v oblasti nájmů bytů, žádná reakce z jeho strany nenásledovala. Byl vydán pouze výměr Ministerstva financí č. 01/2002, který fakticky (i obsahově) nahradil vyhlášku č. 176/1993 Sb. V tomto případě šlo o zcela flagrantní případ obcházení rozhodnutí ÚS a cenový výměr byl proto následně ÚS zrušen v rozhodnutí č. 528/2002 Sb., a to zejména z důvodů výše uvedených pro zrušení přecházející vyhlášky. Po zrušení cenového výměru pak následoval další pokus vlády zasáhnout do ceny nájmu bytu, a to nařízením vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Také tato úprava nájmu bytu měla jepičí život a byla, stejně jako všechny předešlé, shora uvedené právní předpisy, zrušena nálezem ÚS č. 84/2003 Sb..

Po zrušení tohoto cenového moratoria již vláda rezignovala na snahu řešit otázku nájemného způsobem Ústavním soudem několikrát označeným za neústavní. Faktickým výsledkem však nebyla snaha najít ústavně konformní řešení a uspořádání, ale faktické zmrazení regulovaného nájemného, čímž dále docházelo k prohlubování

porušování vlastnických práv vlastníků těch bytů, na něž se regulace vztahovala.²²

Vlastníci bytů se proto začali obracet na obecné soudy s žalobami požadujícími určení zvýšení nájemného, a to s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. Tyto žaloby však byly obecnými soudy zamítány z důvodů, které jsou souhrnně obsaženy v rozsudku NS ČR ze dne 31.8.2005²³ a jejichž nosným argumentem je toto právní zdůvodnění: „konstituovaný nájemní poměr je vztahem závazkovým, který dle § 493 obč. zák. nelze měnit bez souhlasu jeho stran, pokud občanský zákoník nestanoví jinak. Jednostrannou změnu výše nájemného z bytů – jak předpokládá ustanovení § 696 odst. 1 obč. zák. – může stanovit zvláštní právní předpis, který však v současné době neexistuje. Občanský zákoník (ani jiný zákon) neumožňuje přitom soudu do závazkového nájemního vztahu zasáhnout změnou některé z jeho obsahových složek, včetně výše nájemného. Toto oprávnění přísluší moci zákonodárné a výkonné, do níž obecné soudy nejsou oprávněny se vměšovat, popřípadě ji suplovat (srov. čl. 2 odst. 1, 3 Ústavy). Tuto argumentaci pak doplnil NS ČR v dalším textu rozhodnutí, kde uvádí: „Za zásadně právně významné nepokládá dovolací soud v dané věci ani posouzení otázky závaznosti nálezu Ústavního soudu č. 84/2003 Sb., který možnost domáhat se obvyklého nájemného pronajímateli výslovně přiznává, a to z důvodu, že závazný je výrok nálezu a ty části odůvodnění, jež obsahují „nosné“ důvody. Se zřetelem k tomu, že výrokem citovaného nálezu bylo zrušeno nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, a byl zamítnut návrh, aby vládě České republiky byl zakázáno pokračovat v zásazích do oblasti cen nájemného z bytů vydáváním vlastních právních předpisů, nelze mít za to, že napadené rozhodnutí je v rozporu s výrokem citovaného nálezu či s „nosnými“ rozhodovacími důvody, které k jeho vydání vedly.

²² Pl. ÚS 20/05

²³ rozsudek NS ČR ze dne 31.8.2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004

Uvedené argumenty Nejvyššího soudu České republiky označil Ústavní soud za ryze pozitivistické až alibistické a naprosto odtržené od snahy řešit problémy, které ve společnosti dlouhodobě vytvářejí napětí. V rozhodnutí pléna ze dne 28.2.2006 se pak ÚS zcela jasně vyjádřil v celé věci takto: *„Důsledky nečinnosti zákonodárce vedou Ústavní soud, při vědomí svého postavení jako orgánu ochrany ústavnosti, k nutnosti nahradit chybějící instrumenty právní ochrany pronajímatelů na úrovni „obyčejného“ zákona postupem s využitím principů ústavně právní regulace. Proto Ústavní soud trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy. To znamená, že obecné soudy, i přes absenci úpravy předvídané v § 696 odst. 1 obč. zákoníku, 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.²⁴ ÚS argumentuje především hlavním úkolem soudní moci, který vyplývá z čl. 90 a čl. 4 Ústavy: „Základní práva a svobody jsou pod ochranou soudní moci“ a právě proto jsou soudy povolány k tomu, aby zákonem stanoveným způsobem poskytovaly ochranu právům. Z těchto hledisek proto obecné soudy, včetně Nejvyššího soudu, chybují, pokud odmítají poskytnout ochranu právům fyzických a právnických osob, které se na ně obrátily se žádostí o spravedlnost.²⁵ Možnost, aby soudy takto fakticky zaplnily mezeru v právním řádu pak dovozuje ÚS především na základě judikatury Evropského soudu pro lidská práva, která považuje za zákon v*

²⁴ Pl. ÚS 20/05

²⁵ I. ÚS 717/05, IV. ÚS 611/05

materiálním smyslu také judikaturu soudů (srov. například rozhodnutí Kruslin proti Francii ze dne 24. 4. 1990, Müller a další proti Švýcarsku ze dne 24. 5. 1988, Markt Intern Verlag GmbH a Klaus Beermann proti SRN ze dne 20. 11. 1989 a další). Je tedy na soudech, aby svou judikaturou mezeru v právním řádu vyplnily, tj. aby vytvořily právo, které by bylo možno považovat za zákon v materiálním smyslu.

Z výše uvedeného vývoje je zřejmé, že naposledy uvedená rozhodnutí Ústavního soudu otevřela dveře pro jednostranné zvyšování nájemného pronajímatelem bytu bez ohledu na vůli vlády a celé politické garnitury řešit tento problém, a to určovací žalobou u obecných soudů.

Nečinnost zákonodárce a exekutivy v otázce nájmu bytu, byla narušena až průlomovým rozhodnutím IV. senátu Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku (dále jen ESLP) ze dne 22.2.2005, které vydal ve věci paní Marie Hutten – Czapské proti Polsku. Předmětem stížnosti paní Hutten byla skutečnost, že není schopna mít ze svého majetku příjem. Zmíněný senát ESLP pak jednomyslně dospěl k závěru, že dochází k porušení článku 1 Protokolu č. 1 Úmluvy. Dospěl tak ke stejnému právnímu názoru, jako ÚS ČR o pět let dříve ve zmiňovaném nálezu, kterým byla zrušena vyhláška č. 176/1993 Sb., regulující nájemné. Jelikož ESLP má možnost rozhodnout také o spravedlivém zadostiučinění pro žalobce a v projednávaném případě jde o podobný, resp. totožný problém ohledně nájemného z bytů, rozhodla se vláda ve spolupráci se zákonodárcem jednat.

Byl přijat zákon 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který, jak název napovídá, má umožnit majitelům bytů zvyšovat nájemné bez dohody s nájemcem. Je zde stanoven, pro většinu právně vzdělané veřejnosti, poměrně složitý způsob o kolik procent může pronajímatel v dané lokalitě zvyšovat nájem v bytě. Zvyšování nájemného je dle tohoto zákonného právního předpisu možné jednou ročně a to po dobu od 1.1.2007 do 31.12.2010. Tedy je

zde opět regulace nájemného, která pouze umožňuje postupně nájemné zvyšovat.

Před přijetím této normy bylo možno sledovat sáhodlouhé debaty o tom, jakým tempem by měla probíhat deregulace nájemného. Tedy o kolik procentních bodů, budou moci pronajímatelé zvyšovat nájemné. Dle mého názoru, spočívá základní otázka zcela v něčem jiném. Z rozhodnutí ESLP a Ústavního soudu ČR je zřejmé, že základní otázka nezní „v jaké výši a jak často mohou pronajímatelé zvyšovat nájemné“, ale jakým způsobem regulovat nájemné, aby nedocházelo k pošlapávání základních práv uvedených v článku 1 Protokolu č. 1 Úmluvy. Ústavní soud ČR nezrušil zmiňovanou vyhlášku z důvodu, že proces deregulace nájmů je příliš pomalý, tato byla zrušena zejména z důvodu, že i na jejím základě zde byl zachováván zcela neopodstatněný rozdíl mezi vlastníky bytů s regulovaným nájmem a vlastníky ostatních nemovitostí a dále z důvodu, že určité sociální skupiny či subjekty hradily ze svého to, co by měl zajišťovat stát.

Domnívám se, že nově přijatá právní úprava v konfrontaci s těmito argumenty nemůže obstát, jelikož znovu obnovuje stav, který zde byl v době platnosti vyhlášky č. 176/1993 Sb., i když nepatrně odlišným způsobem. Bude tak velmi zajímavé, jak se k této otázce postaví Ústavní soud ČR, dostane-li možnost, posoudit ústavní konformitu nové zákonné úpravy deregulace nájmu, a to i s ohledem na proběhnuvší výměnu velké části ctihodných soudců.

Při řešení celé otázky je dle mého názoru třeba přijmout zvláštní zákon, který umožní pronajímatelům získat nájemné ve výši, která uhradí alespoň náklady na správu a údržbu nemovitostí. Od takovéto výše nájemného pak je dle mého názoru možná debata o tom, jak rychle deregulovat nájemné na úroveň jeho tržních hodnot.

V samém závěru této kapitoly je třeba znovu zopakovat názor, který prostupuje všechna zmíněná (i nezmíněná) rozhodnutí Ústavního soudu. **Cenová regulace sama o sobě nemůže být v demokratickém právním státě považována za neústavní.** Otázkou ke zvážení proto

vždy je, ve kterých případech (druh zboží a služeb), vůči komu (výrobci, prodejci), jakou formou (cenové rozhodnutí, podzákonný předpis, zákon) a v jakém rozsahu (princip přiměřenosti, ochrana podstaty a smyslu základního práva nebo svobody) je přípustné ji použít.

4.1.1.3. Forma nájemní smlouvy

Ustanovení týkající se nájemní smlouvy, a tedy i jejích formálních náležitostí, byla do OZ zanesena až novelou č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti od 1.1.1992. K uzavření platné nájemní smlouvy na byt mohlo dojít i méně formálním způsobem než je vyžadován dnes, když bylo dostačující, aby se smluvní strany dohodly na jejích podstatných náležitostech. O takovém uzavření smlouvy měl být vyhotoven zápis. Nevyhotovení takového zápisu však nemohlo mít za následek absolutní neplatnost nájemní smlouvy dle § 40 odst. 1 OZ. I bez takového zápisu tedy došlo k uzavření platné a účinné nájemní smlouvy. I v současné době se tak můžeme v praxi setkat s nájemní smlouvou, jejíž obsah nebude možné zjistit z její písemné podoby a tato bude přesto platná s ohledem na ustanovení § 879b OZ upravující princip již nabytých práv – *iura quaesita*.

Obligatorií požadavek na písemnou formu nájemní smlouvy, která je vyžadována aktuálně platným ustanovením § 686 odst.1 OZ, byl do textu Občanského zákoníku zanesen až novelou č. 267/1994 Sb., s účinností od 1.1.1995. Nedodržení zákonného požadavku na písemnou formu nájemní smlouvy má dnes již za následek její absolutní neplatnost s ohledem na kogentní ustanovení § 40 odst. 1 OZ.

Písemnou formu pak musí v současné době mít i jakákoli změna písemně uzavřené nájemní smlouvy (§ 40 odst. 2 OZ) stejně jako plná moc, kterou nájemce nebo pronajímatel zmocňuje zástupce k uzavření nájemní smlouvy (§ 31 odst. 4 OZ).

4.1.1.4. Náležitosti nájemní smlouvy u zvláštních druhů bytů

Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu je možné uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva (§ 685 odst. 2 OZ). Jak vyplývá z výše uvedeného (viz. kapitola 3.1.3.3), byty družstevními je možné rozumět takové byty, které jsou ve vlastnictví bytového družstva, a které jsou pronajímány jeho členům. K vzniku nájmu družstevního bytu je tedy třeba, aby byly kumulativně splněny dvě právní skutečnosti. Těmi jsou členství budoucího nájemce v bytovém družstvu, založené v souladu s § 227 odst. 2 Obchodního zákoníku a uzavření nájemní smlouvy mezi družstvem a nájemcem.

Jak bylo také již výše naznačeno, uzavření platné nájemní smlouvy jejímž předmětem bude byt služební, byt zvláštního určení, nebo byt v domě zvláštního určení (viz. kapitola 3.1.3.1), je možné pouze při splnění podmínek, které jsou zvláště uvedeny v zákoně č. 102/1992 Sb..

Pro byty služební uvedené v § 7 odst. 1 pís. a, b) cit. zákona platí, že smlouvu o jejich nájmu lze uzavřít pouze v případě, že se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem takového bytu vázán. Dle mého názoru nelze z tohoto ustanovení právního předpisu dovodit, že je třeba, aby přímo v nájemní smlouvě byla přesně specifikována práce, kterou bude nájemce pro pronajímatele zajišťovat. Domnívám se, že pro naplnění požadavku shora uvedeného, tj. specifikace pracovní náplně nájemce, je dostatečné její určení v pracovní smlouvě, uzavřené mezi shodnými účastníky smlouvy a učinění odkazu na takto uzavřenou pracovní smlouvu. K této otázce však lze v literatuře nalézt i názory odlišné.²⁶

Nájemní smlouvu, jejímž předmětem budou byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, je pak možné uzavřít pouze na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl takový byt zřízen ze státních

²⁶ srovnej Selucká, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. první vydání. Brno: CP Books, a.s., 2005, str. 118; Korecká, Věra. *Nájem bytu*. Brno: IURIDICA BRUNENSIA. 1995, str. 15, ISBN 80-85964-08-2

prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností (§ 9 odst. 2, § 10 odst. 2 cit. zákona).

Neexistence závazku nájemce vykonávat práce pro pronajímatele nebo neexistence písemného doporučení v případech kdy je toto nutné, bude mít za následek abosolutní neplatnost nájemní smlouvy, a to z důvodu jejího rozporu se zákonem (§ 39 OZ).²⁷

4.1.1.5. Fakultativní náležitosti nájemní smlouvy

Za fakultativní náležitosti smlouvy se obecně považují ustanovení, jejichž neexistence nemá za následek neplatnost nájemní smlouvy. I když tedy není jejich existence nezbytně nutná pro vznik závazkového vztahu, lze však jejich úpravu ve smlouvě minimálně doporučit.

Takovým ujednáním v nájemní smlouvě je především vymezení doby, na kterou je tato uzavírána. V souladu s ustanovením § 686 odst. 2 OZ platí, že pokud není doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Určení doby, na kterou se nájemní smlouva uzavírá, je významné, mimo jiné, z hlediska okamžiku skončení tohoto závazkového vztahu. V této souvislosti je možno zmínit před novelou OZ provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., s účinností od 31.3.2006, pouze judikaturou řešenou otázkou, týkající se zániku tohoto vztahu po uplynutí doby, na kterou byl sjednán. Nejvyšší soud ČR ve své judikatuře několikrát vyjádřil právní názor, že ustanovení § 676 odst. 2 OZ platí i pro nájemní vztah uzavřený dle § 685 an. OZ.²⁸ Pokud tedy nájemce užíval byt i po skončení nájmu, musel pronajímatel podat ve 30-ti denní lhůtě návrh na vyklizení nemovitosti u soudu. Pokud tak neučinil, obnovoval se nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok o rok a nájem sjednaný na dobu kratší se obnovoval na tuto dobu. Citovaná novela pak v ustanovení § 686a odst. 6 OZ přímo vyloučila

²⁷ Usnesení NS ČR ze dne 13.2.2001, sp. zn. Cdo 341/99

²⁸ Rozsudek NS ČR ze dne 5.2.1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97

použití ustanovení § 676 odst. 2 i pro nájem bytu. Možnost automatické obnovy je tak nutno v současné době přímo zakotvit v nájemní smlouvě, pokud taková vůle stran existuje.

Výše uvedená novela OZ také rozšířila možnosti, jakým způsobem je možné stanovit dobu, na kterou se nájemní smlouva uzavírá, o možnost sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce pro pronajímatele (§ 685 odst. 1 poslední věta OZ), když soudní praxe v tomto ohledu dlouho vycházela z Rozsudku NS ČR ze dne 30.9.1998, ve kterém soud judikoval: *„Vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou.“*²⁹ S ohledem na tento závěr byla smlouva o nájmu bytu, dohodnutá na dobu trvání pracovního poměru, považována za neurčitou v části upravující dobu trvání pracovního poměru. Následkem pak byl právní stav, jako kdyby nebyla doba nájmu dohodnuta a nájemní smlouvy tak byly považovány za uzavřené na dobu neurčitou.

Nejvyšší soud tak zcela pominul možnost stanovení času k určitému dni, o kterém je jisto, že nastane, avšak není postaveno najisto, kdy se tak stane. Reflektujíc tuto výtku, dospěl ve svém rozhodnutí ze dne 22.6.2005 Nejvyšší soud ČR k následujícímu závěru: *„Je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.“*³⁰

4.1.2. Vznik závazkového vztahu nájmu bytu transformací z práva osobního užívání bytu

Tento způsob vzniku závazkového vztahu je založen na právní skutečnosti, která je pro vznik soukromoprávního vztahu zcela netypická. Právním důvodem vzniku závazkového vztahu zde nejsou

²⁹ např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9.1998, sp. zn. 2 Cdo 1574/96

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003, publ in. Sbírnka soudních rozhodnutí a stanovisek, číslo sešitu 2/2006

skutečnosti založené na vůli ani jedné ze stran závazkového vztahu, ale samotné ustanovení zákona. Nájemní vztah k bytu vznikl ex lege, dle § 871 odst. 1 OZ, které stanovuje: *„Právo osobního užívání bytu a právo užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se mění dnem účinnosti tohoto zákona na nájem. Společné užívání bytu a společné užívání bytu manžely se mění na společný nájem“.*

Dnem nabytí účinnosti zákona, a tedy i dnem transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu, bylo datum 1.1.1992, když účinky tohoto ustanovení nebylo možno vyloučit a s ohledem na výše uvedené nebylo třeba uzavírat novou nájemní smlouvu ke vzniku závazkového vztahu nájmu bytu. Došlo tak bezesporu k značnému omezení práv vlastníků bytů, zejména s ohledem na nemožnost uzavřít nájemní smlouvu svobodně, s nájemcem dle svého uvážení a obsahu dle vzájemné dohody.

Transformační ustanovení § 871 OZ bylo z tohoto důvodu také napadeno ústavní stížností, ke které se ÚS ČR dne 25. března 1994 vyjádřil takto: *„Ustanovení § 871 odst. 1 občanského zákoníku je předpisem transformační povahy, jehož účelem je zajistit ochranu všech dosavadních uživatelů a vytvořit pro dosavadní uživatelské vztahy stav dostatečné právní jistoty. To je v plném souladu s čl. 1 Ústavy České republiky, podle něhož je Česká republika svrchovaným, jednotným a demokratickým právním státem založeným na úctě k právům a svobodám člověka a občana. I kdyby byli vlastníci soukromých domů oproti vlastníků domů ostatních ustanovením § 871 odst. 1 občanského zákoníku skutečně znevýhodněni, bylo by toto znevýhodnění vyváženo veřejným zájmem na transformaci někdejších uživatelských vztahů k bytům v instituci chráněných nájmu, která vytvořila přijatelný stav právní jistoty pro všechny dosavadní právní vztahy k bytům, jež byly založeny na existenci práva osobního užívání*

bytu.³¹ Transformace práva osobního užívání v chráněný nájem k 1.1.1992 tedy dle ÚS neporušuje ústavou zaručená práva vlastníků nájemních bytů, a to zejména s ohledem na veřejný zájem spočívající v potřebě zachování právní jistoty.

4.1.3. Přejedání nájmu bytu

V první řadě je třeba upozornit, že v tomto případě nejde o vznik nového závazkového vztahu nájmu bytu, ale že se jedná o právním aporobovaný vstup nového nájemce (nájemců) do stávajícího nájemního vztahu, a to při splnění podmínek taxativně vymezených v OZ. K přejedání nájmu dochází ex lege, pronajímatel nemá možnost smluvně tato ustanovení vyloučit a při naplnění zákonných předpokladů je nucen přejedání nájmu bytu strpět. Samotnou podstatou přejedání nájmu z právního hlediska je tedy změna v jednom ze subjektů právního vztahu.³²

Jak vyplývá z § 706 a § 708 OZ, právními skutečnostmi, se kterými je spojen přejedání nájmu bytu jsou úmrtí nájemce (§ 706) nebo trvalé opuštění domácnosti nájemcem (§ 708). Tyto základní právní skutečnosti pak musí být doplněny ještě dalšími, se kterými zákon spojuje přejedání nájmu bytu. Ty se však již liší v závislosti na jednotlivých konkrétních případech.

Zatímco obsah pojmu „úmrtí nájemce“ nečiní větší potíže, při interpretaci pojmu „opuštění domácnosti“ je potřeba se blíže seznámit s judikaturou NS ČR, který jej definoval takto: *„Trvalým opuštěním společné domácnosti je obecně jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit. Pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) přitom pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti, bez dalšího nestačí. Jelikož trvalé opuštění společné domácnosti je nejen úkonem faktickým, nýbrž i úkonem právním (ve smyslu ustanovení § 34 obč. zák.), musí být také svobodným projevem vůle osoby, která domácnost opouští. O*

³¹ Pl. ÚS 37/93 [Sb.n.u.ÚS Svazek č.1 Nález č.9 str.61, 86/1994 Sb.]

³² srov. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 2 Cdo 1740/2000

případ tohoto druhu nejde též v případě, že opuštění společné domácnosti je motivováno snahou vyhnout se neshodám, ke kterým mezi manžely před opuštěním společné domácnosti docházelo a jejich opakování bylo možné reálně očekávat.³³ Vůle nájemce bytu trvale opustit společnou domácnost nemusí být realizována v jeden časový okamžik; není vyloučeno, aby nájemce tuto svoji vůli projevil postupně (v průběhu určitého časového období).³⁴

Přechod nájmu bytů nedružstevních se řídí ustanovením § 706 odst. 1 a 2 OZ a je zcela nezávislý na institutu dědění. Novým nájemcem se tak může stát osoba, která je oprávněným dědicem, ale také osoba, která do okruhu oprávněných dědiců nepatří. Rozhodující pro posouzení, zda se konkrétní osoby staly nástupcem v nájemním vztahu je, zda byly kumulativně naplněny tyto dále uvedené právní skutečnosti, s nimiž zákon přechod nájmu spojuje:

- v den úmrtí původního samostatného nájemce, resp. v den kvalifikovaného opuštění domácnosti samostatným nájemcem
- s ním bydlela některá z osob taxativně uvedených v § 706 odst. 1 nebo 2 OZ ve společné domácnosti,
- a tato osoba(-y) nemá vlastní byt.

Kumulativní splnění skutečností uvedených výše je dostatečným důvodem pro přechod nájmu u osob uvedených v § 706 odst. 1 OZ, tedy pro děti, rodiče, sourozence, zetě a snachu původního nájemce. U osob uvedených v odst. 2 cit. ustanovení, tj. vnuky³⁵ původního nájemce a osoby, které pečovaly o společnou domácnost původního nájemce nebo na něho byly odkázány výživou, je pak dále vyžadováno, aby žily s původním nájemcem v bytě po dobu nejméně 3 let před rozhodným dnem. Dále je také nezbytné, aby se původní nájemce a pronajímatel bytu na přijetí těchto osob do bytu dohodli písemně,

³³ rozhodnutí NS ČR ze dne 30.9.1999 sp. zn. 2 Cdo 1980/97

³⁴ rozsudek ze dne 24.7.2002 sp. zn. 2Ž Cdo 396/2001

³⁵ po novele OZ zákonem č. 107/2006 Sb., do té doby náleželi vnuci do skupiny osob, která je uvedena v § 706 odst. 1 OZ v platném znění

(pokud byly tyto osoby přijaty až po uzavření nájemní smlouvy), s výjimkou vnuků, pro které tato dohoda třeba není.³⁶ Pro vnuky nájemce je také stanovena možnost, aby soud v případech zvláštního zřetele hodných rozhodl, že tříleté období pro soužití ve společné domácnosti nemusí být dodrženo.

Pojem „společné domácnosti“ v ustanovení § 706 odst. 1 OZ je soudní praxí vykládán volněji, než při výkladu tohoto pojmu dle odst. 2 téhož ustanovení. V druhém případě je tento pojem vykládán v souladu s ustanovením § 115 OZ, tedy jako spotřební společenství trvalé povahy, kdy je společně hospodařeno s prostředky na provoz domácnosti. Oproti tomu v případě prvním není vyžadováno, aby osoby společně uhrazovaly náklady na své potřeby. V obou případech je ale vyžadováno faktické trvalé společné soužití v bytě a není proto dostatečné formální nahlášení k trvalému pobytu.³⁷

Podmínka neexistence vlastního bytu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 a 2 OZ je splněna dle rozhodnutí NS ČR tehdy, *pokud osobě svědčí takový právní titul bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu; je přitom nerozhodné, zda tato osoba ze subjektivních důvodů takovýto právní důvod bydlení nerealizuje.*³⁸ Tato podmínka pak musí být splněna v den smrti nájemce, popř. v den opuštění domácnosti nájemcem.³⁹

S ohledem na skutečnost, že přechod nájmu jde mimo univerzální sukcesi dědictví (viz. výše), je třeba zdůraznit, že osoby, na něž přechází právo nájmu bytu, nevstupují do závazků předcházejícího nájemce. Ty přecházejí na dědice, popř. zůstávají závazky předchozího nájemce. Osoby, na které nájem bytu přechází, jsou vázány pouze uzavřenou smlouvou o podnájmu a dohodou o výměně bytu (§ 716 a 719 OZ).

³⁶ Tohoto ustanovení je ale možné aplikovat pouze na smlouvy uzavřené až po 31. březnu 2006 - § 6 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb.

³⁷ srov. NS ČR 26 Cdo 1740/2000

³⁸ rozhodnutí NS ČR ze dne 16.5.2000 sp. zn. 26 Cdo 349/99

³⁹ rozsudek NS ČR ze dne 29.10.1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98

Přechod nájmu je vyloučen v případě, že nájemce zemře, resp. opustí domácnost až poté, kdy již jeho právo nájmu zaniklo a byt užíval pouze na základě tzv. „práva na bydlení“ ve smyslu § 712 odst. 6 OZ. Z podmínek pro přechod nájmu vyplývá, že k přechodu nájmu také nedojde, pokud zemře, popí. opustí domácnost jen jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci nebo jen jeden ze společných nájemců (§ 707 odst. 1 a 3 OZ). Jedná se o speciální úpravu, která vylučuje, aby právo nájmu bytu přešlo na třetí osobu.⁴⁰ V případě, že dojde k zúžení počtu společných nájemců pouze na manželskou dvojici, dle soudní praxe dochází k vzniku práva společného nájmu mezi manžely.⁴¹

Ustanovení o přechodu nájmu bytu není možno aplikovat také na případy, kdy předmětem nájemního vztahu jsou byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, a to s ohledem na ustanovení § 709 OZ. Pokud dojde u těchto bytů k úmrtí nájemce nebo k jeho odstěhování z bytu, osoby, na které by u bytů „obyčejných“ přecházel nájem bytu, mají právo byt užívat do doby, než jim bude zajištěn přiměřený náhradní byt (§ 713 OZ).

Závěrem je třeba poukázat na otázku důkazní povinnosti a s ní spojeného důkazního břemene o skutečnostech, se kterými je spojen přechod nájmu bytu v případném soudním sporu. Novelou OZ účinnou od 1.1.1995 je u přechodu nájmu nedružstevního bytu výslovně stanovena povinnost prokázat tyto skutečnosti osobě, která právo na přechod nájmu uplatňuje. Je zřejmé, že tato novela nezměnila nic na této povinnosti, která již dříve vyplývala z teorie důkazního břemene.⁴²

Oproti přechodu nájmu nedružstevních bytů je **přechod nájmu bytů družstevních** postaven na zcela jiných principech a je zcela odvislý na výsledcích dědického řízení, jak vyplývá z § 706 odst. 3 OZ, které stanovuje: *„Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho*

⁴⁰ R 28/1969

⁴¹ R 23/1989, 2 Cdon 1980/97

⁴² rozsudek NS ČR ze dne 18.9.1997, sp. zn. 1447/97

členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“ Reálné výsledky dědických řízení jsou ale výrazně ovlivněny ustanovením § 700 odst. 3 OZ, které nedovoluje vznik společného nájmu družstevního bytu jiným osobám, než manželům. Z toho vyplývá i omezení možnosti výsledku dědického řízení, jelikož nabytí členského podílu v družstvu dvěma osobami, pokud nejde o manžele, následně vylučuje možnost přechodu nájmu k nedružstevnímu bytu. Předmětem dědického řízení je totiž pouze členský podíl, majetková účast v družstvu, nikoli právo přechodu nájmu k bytu. Problém tedy může být, pokud je v dědickém řízení více oprávněných dědiců, a tito nejsou schopni se dohodnout na tom, kdo zdědí členský podíl v družstvu. Pokud by byl soud nucen potvrdit nabytí dědictví k členskému podílu podle podílů dědických, nevznikl by takovému dědicům nárok na aplikaci ustanovení § 706 odst. 3 OZ a nedošlo by tedy k přechodu nájmu bytu. Dojde-li k takové situaci, je možné se, dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, domáhat žalobou (po skončení dědického řízení), aby soud projednal a rozhodl o podílení se na výkonu i výnosu práva, společného více osobám, jež jim připadlo na základě dědictví. Neshoda mezi dědici o tom, kdo z nich získá podíl v bytovém družstvu po zůstaviteli a stane se tak nájemcem družstevního bytu po zůstaviteli, je totiž sporem o podílení se na právu majetkové povahy, k němuž dochází mezi dvěma či více fyzickými osobami.⁴³

Shora uvedené se netýká případů, kdy zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu smrtí jednoho z nich a právo na družstevní byt bylo nabyto za trvání manželství oběma manžely nebo bylo nabyto přeživším manželem před uzavřením manželství. V takovém případě zůstává členem družstva pozůstalý manžel a stává se jediným nájemcem bytu. Pouze ve zbývajícím případě, tedy v případě úmrtí manžela, který nabyl samostatně členský podíl před

⁴³ R 31/1995 NS ČR stanovisko Cpjn 37/95 ze dne 23.3.1995

uzavřením manželství, stává se členský podíl předmětem dědického řízení (§ 707 odst.2 OZ).

Přestože ustanovení § 708 OZ upravující trvalé opuštění domácnosti jedním z nájemců odkazuje pouze na nájem nedružstevních bytů, soudní praxe analogicky dovozuje, že toto ustanovení je aplikovatelné také v případě, že k opuštění domácnosti dojde ze strany jednoho z manželů, který není členem družstva, tj. v případě nabytí členství v družstvu druhým z manželů před uzavřením manželství.

K úpravě přechodu nájmu, zejména pak k úpravě přechodu nájmu nedružstevních bytů je třeba závěrem podotknout, že s postupnou deregulací cen nájemného a vytvořením funkčního trhu s byty, bude význam tohoto institutu zcela jistě postupně upadat. Především s ohledem na náročnost splnění podmínek pro přechod nájmu bytu spojený s faktickou nepotřebností pro osoby, které by mohly být z přechodu práva nájmu oprávněny.

4.1.4. Dohoda o společném nájmu bytu dle § 700 odst. 2 OZ

Podstatou společného nájmu bytu je omezení práva nájemce v užívání bytu zcela rovnocenným právem jiného nájemce a naopak. Dohoda o společném nájmu bytu může vzniknout v zásadě dvojím, zákonem aprobovaným způsobem.

V prvním případě se bude jednat o obvyklou nájemní smlouvu, kde na straně nájemce bude četnost (alespoň dvou) subjektů práv. V takovém případě se bude vznik nájemní smlouvy samozřejmě řídit obecnými náležitostmi, které zákon vyžaduje pro uzavření nájemní smlouvy (viz. kap. 4.1.1).

V případě druhém půjde o zvláštní smlouvu, uzavřenou na základě ustanovení § 700 odst. 2 OZ. Jde o trojstrannou dohodu, jejímiž stranami budou dosavadní nájemce bytu, jeho pronajímatel a osoba(-y), která se má stát novým nájemcem bytu. Jelikož se svou povahou jedná o přistoupení nového subjektu k již existujícímu

závazkovému vztahu, tj. jde o změnu v subjektech původního závazkového vztahu, který byl založen písemnou formou, domnívám se, byť v příslušném zákonném ustanovení není výslovný požadavek na písemnou formu, že pro platnost ujednání, je třeba písemné formy, a to s ohledem na obsah ustanovení § 40 odst. 2 OZ.

4.1.5. Uzavření manželství

Zvláštním případem společného nájmu bytu, je společný nájem bytu manžely. Obecně lze říci, že pokud manželé spolu trvale žijí v nájemním bytě, s výjimkou bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, užívají oba tento byt z titulu práva nájmu. Občanský zákoník pak upravuje dvě myslitelné situace vzniku práva společného nájmu mezi manžely.

První z nich je případ, kdy právo nájmu vzniká již za trvání manželství. V takovém případě, pokud i jen jeden z manželů uzavře nájemní smlouvu, vzniká právo nájmu nedružstevního bytu i druhému z manželů. Počet subjektů nájemního vztahu tak bude větší, než počet podpisů pod nájemní smlouvou. U bytů družstevních pak v případě, že i jen jednomu z manželů vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu (§ 703 OZ). Aplikovatelnost výše uvedeného je pak omezena v případě, že manželé spolu trvale nežijí. Tím se rozumí, že došlo k zrušení manželského společenství a k trvalému rozvratu manželství. Tedy ke skutečnostem, které v případě podání návrhu na rozvod manželství by byly dostatečným důvodem pro rozvod manželství.

Následující ustanovení Občanského zákoníku pak řeší případ, kdy právo nájmu nedružstevního bytu vzniklo jednomu z manželů již před uzavřením manželství, popř. vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Okamžikem uzavření manželství se v těchto případech stane nájemcem i druhý z manželů. U družstevního bytu se tento stává

pouze nájemcem a nikoli i členem družstva jako v případě uvedeném shora (§ 704 OZ).

Uzavření manželství ani existence manželství nemá vliv na vznik společného nájmu manželů v případech, kdy se jedná o byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení (§ 709 OZ).

4.1.6. Další důvody zakládající nájem bytu

Do novely Občanského zákoníku, provedené zákonem č. 107/2006 Sb., bylo velmi častým důvodem existence závazkového vztahu nájmu bytu jeho obnovení dle § 676 OZ. Jak již bylo zmíněno (viz kap. 4.1.1.5), pokud strany závazkového vztahu nevyloučily v nájemní smlouvě aplikaci ustanovení § 676 odst. 2 OZ, bylo lze toto ustanovení aplikovat i pro nájemní vztah uzavřený dle § 685 an. OZ. Konkludentním projevem vůle smluvních stran (nájemce dále užívá předmět nájmu a pronajímatel nepodává v třicetidenní lhůtě návrh na vyklizení u soudu) docházelo k obnově nájemní smlouvy za týchž podmínek, za jakých byla uzavřena původní nájemní smlouva. Dle Nejvyššího soudu ČR bylo v tomto případě obnovením ve smyslu § 676 odst. 2 OZ třeba rozumět: *„pokračování předchozího nájemního vztahu. Nejde zde o vznik nového nájemního vztahu na základě nové - konkludentně uzavřené nájemní smlouvy, ani o dílčí změnu v obsahu nájemního vztahu (době jeho trvání), ale o obnovení nájemního vztahu ve všech jeho obsahových prvcích, i když s časovým omezením daným tímto ustanovením.“*⁴⁴

4.2. Právní důvody zakládající zánik závazkového vztahu nájmu bytu

Stejně tak jako je vznik závazkového vztahu nájmu bytu spojen pouze s konkrétními právními skutečnostmi, tak i k zániku nájmu bytu dochází pouze z právem předvídaných nebo z právního řádu logicky vyplývajících skutečností. Ustanovení upravující nájem bytu byla

⁴⁴ rozhodnutí NS ČR ze dne 6.2.1998 sp. zn. 2 Cdon 141/1997

zmiňovanou novelou OZ č. 107/2006 Sb., s účinností od 31.3.2006, nejvýznamněji dotčena právě v otázkách zániku nájmu bytu. Nejvýznamnějším pak je zcela jistě změna procesního postupu výpovědi z nájmu bytu, která je dána ze strany pronajímatele.

Kromě důvodů zániku nájmu bytu, které jsou uvedeny v § 710 OZ, tj. dohoda stran, uplynutí doby, výpověď jedné ze smluvních stran a ukončení výkonu práce pro pronajímatele, jsou myslitelné i jiné důvody, které mají za následek zánik nájmu bytu. Jde především o smrt nájemce, nabytí vlastnictví, popř. spoluvlastnictví k předmětu nájmu bytu nebo domu ve kterém se byt nachází, ve výjimečných případech soudní rozhodnutí, ale také odstoupení od nájemní smlouvy dle § 679 OZ a u družstevního bytu zánik členství v družstvu.

4.2.1. Zánik nájmu bytu dohodou

Uvedení tohoto způsobu ukončení nájmu na prvním místě, ze všech možných případů, není zřejmě náhoda. Zákonodárce tak zdůrazňuje zcela žádoucí jev pro vznik a zánik soukromoprávních vztahů, jelikož obsah vzájemných práv a povinností je formován na základě stranami vyjádřené vůle, když v naprosté většině případů následně odpadají problémy v oblasti výkonu takto nabytých práv.

Kromě obecných požadavků na obsahové náležitosti právních úkonů, které jsou obsaženy v § 34 an. OZ, je jediným požadavkem na obsah a formu této dohody její písemné vyhotovení, a to pod sankcí absolutní neplatnosti (§40 odst. 1 OZ). Žádné zvláštní obsahové náležitosti pro tuto dohodu tedy předepsány nejsou.

4.2.2. Zánik nájmu bytu výpovědí

Kromě výše uvedené dohody o zániku nájmu bytu, je nájem možné ukončit jednostranným právním úkonem směřovaným druhé straně závazkového vztahu. Tímto jednostranným úkonem je výpověď daná pronajímatelem nebo nájemcem. Zásadní rozdíl mezi nimi

spočívá v náležitostech, formě a procesním postupu, které musí výpověď splňovat.

Na výpověď nájemního vztahu nájemcem bytu, klade OZ zcela minimální požadavky. Jediným zvláštním požadavkem, vyjma požadavku na naplnění obecných náležitostí právního úkonu, je uvedení výpovědní lhůty, kdy má nájem bytu skončit. Výpovědní lhůta pak nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Pro běh lhůty je pak stanoveno, že začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli (§ 710 odst. 2 OZ). Ke dni uplynutí výpovědní lhůty končí nájemní poměr. Není přitom rozhodující, zda nájemce byt skutečně vyklidí či nikoli. Pokud je byt dále nájemcem užíván, jde o užívání bez právního důvodu.⁴⁵ Z hlediska formy je nezbytné písemné vyhotovení výpovědi.

Naplnění požadavků, které jsou kladeny na výpověď nájemce je vyžadováno i pro výpověď ze strany pronajímatele. Nadto musí být výpověď pronajímatele doplněna předepsaným formálním postupem a dalšími náležitostmi.

Z hlediska procesního postupu musel pronajímatel bytu do účinnosti novely Občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., tj. do 31.3.2006 naplnit požadavky vyplývající z ustanovení § 711 odst. 1 OZ (ve znění před novelou). Ten stanovil, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu. Bylo přitom zcela lhostejné, z jakého důvodu byla výpověď pronajímatelem nájemci dána. Pokud chtěl pronajímatel ukončit nájemní vztah výpovědí, bylo nezbytné doručit výpověď nájemci a zahájit řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Tento postup je, po citované novele, zachován v případě výpovědních důvodů uvedených nově v ustanovení § 711a OZ. V případě zbývajících důvodů k výpovědi z nájmu bytu je možno závazkový vztah vypovědět bez přivolení soudu, když nájemci je dána možnost domáhat se u příslušného soudu určení neplatnosti takové

⁴⁵ srov. Rozsudek NS ČR ze dne 14.12.2000 sp. zn. 26 Cdo 2908/99

výpovědi. Povinnost žalovat je tedy v těchto případech přesunuta na druhou stranu závazkového vztahu, a to s ohledm na povahu důvodů vedoucích k výpovědi ze strany pronajímatele.

4.2.2.1. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu

Po jmenované novele Občanského zákoníku, dotýkající se procesního postupu při výpovědi dané pronajímatelem dle ustanovení § 711 odst. 2 OZ, je zcela dostačující doručení výpovědi nájemci, pokud tato obsahuje zákonem požadované náležitosti, kterými jsou:

- uvedení důvodu výpovědi, když není nutné, aby byly tyto přesně subsumovány pod jednotlivé skutkové podstaty v zákoně definované. Za nezbytné však je třeba považovat, aby skutkový děj ve výpovědi vylíčený, bylo lze alespoň k jedné skutkové podstatě přiřadit,
- uvedení výpovědní lhůty v souladu s § 710 odst. 2 OZ, *(jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 2 OZ, jde o výpověď neplatnou. Soud v daném případě nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím⁴⁶),*
- poučení nájemce o možnosti podat do 60-ti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi soudem a
- závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pokud mu dle zákona přísluší. Bytové náhrady řeší ustanovení § 712 odst. 1 OZ, které označuje za bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. V souladu s ustálenou judikaturou NS ČR je třeba za bytovou náhradu považovat i přístřeší⁴⁷, které je poskytováno zejména v případech, kdy je výpověď dána z důvodů uvedených v § 711 odst. 2 písm. a-d) OZ. V těchto případech je tedy

⁴⁶ R 4/1997, rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 21.12.1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93

⁴⁷ rozsudek NS ČR ze dne 17.7.1997, sp. zn. 2 Cdo 568/97

nezbytné, ve spojení s § 711 odst. 3 OZ, ve výpovědi uvést závazek pronajímatele zajistit nájemci přístřeší.

Doručení výpovědi je třeba učinit způsobem, který nebude v budoucnosti vzbuzovat pochybnosti o tom, že tento jednostranný úkon byl pronajímatelem vůči nájemci skutečně učiněn a v případě, že půjde o společný nájem, že tento právní úkon byl učiněn vůči všem účastníkům závazkového vztahu, respektive oběma manželům.⁴⁸ Jakým způsobem bude nájemce seznán s písemnou výpovědí je zcela na úvaze pronajímatele. Ve většině případů tak půjde o osobní doručení nebo doručení prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. V případech, kdy pronajímatel potřebuje k výpovědi z nájmu bytu přivolení soudu, je pak myslitelné, a ustálenou judikaturou soudů aprobované, doručení výpovědi prostřednictvím soudu současně s žalobou na přivolení k výpovědi z nájmu bytu⁴⁹. V této souvislosti nelze neupozornit, že hmotněprávní účinky výpovědi z nájmu bytu v těchto případech nastanou až doručením žaloby, která obsahuje výpověď nájemci – tedy až po dni zahájení řízení.⁵⁰

Po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. lze zaznamenat stížnosti pronajímatelů, týkající se problémů s doručením výpovědi nájemci, a to vzhledem k nevyzvednutí a nepřevzetí zásilky od poskytovatele poštovních služeb. V takovýchto případech souhlasím s názorem vyjeveným v odborné literatuře, že výpověď je třeba doručit do sféry vlivu druhého účastníka, když není nutné prokázat osobní převzetí nájemcem.⁵¹ Pokud bude chtít nájemce v řízení o vyklizení bytu, které bude moci pronajímatel zahájit po uplynutí výpovědní lhůty (tato počne běžet navrácením zásilky pronajímateli), zvrátit důsledky takového nepříznivého výsledku, svou povahou „náhradního

⁴⁸ rozsudek NS ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdo 37/97

⁴⁹ R 26/1996, rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28.2.1994, sp.zn. 2 Cdo 3/94

⁵⁰ rozsudek NS ČR ze dne 19.7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99

⁵¹ Jehlička, Oldřich. Švestka, Jiří. Škvárová Markéta a kol. Občanský zákoník. 10. vydání Praha: C.H. BECK, 2006, str. 1247

doručení“, bude musit v řízení prokázat, že se na místě v dané době nezdržoval (např. z důvodu dovolené apod.).

4.2.2.1.1. Výpověď nájmu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě (§ 711 odst. 2 písm. a) OZ)

Výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. a) OZ úzce souvisí s ustanovením § 690 OZ, podle něhož jsou nájemci povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Výpověď z nájmu bytu pak lze mít za důvodnou, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

K naplnění relativně neurčité hypotézy „hrubé porušení dobrých mravů v domě“ je nezbytné, aby došlo k porušení dobrých mravů v domě závažnějším způsobem, tj. musí dojít k porušení společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních, způsobem, který dosahuje požadované intenzity, a to v souvislosti s chováním nájemce, a dalších osob uspokojujících svou bytovou potřebu v pronajatém bytě, které se vztahuje k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt. Může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Na hrubé porušení dobrých mravů lze usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opěťování.⁵²

V dalším pak se nemůže jednat o jednotlivý exces z jinak nezávadného chování nájemce, ale o opakované hrubé porušení dobrých mravů v domě poté, co byl nájemce na jejich porušení

⁵² rozsudek NS ČR ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004

v minulosti písemně upozorněn. K obsahu výstrahy lze říci, že tato musí obsahovat nejen upozornění nájemce na jeho konkrétní závadné jednání (popřípadě na jednání osob, jež s ním bydlí), ale i na to, že může být z tohoto důvodu nájem bytu vypovězen.⁵³

Jak bylo již výše naznačeno, k závadnému chování nemusí dojít pouze a jen ze strany samotného nájemce, ale i jednáním osob, které s nájemcem bydlí. Z dikce zákona lze dovodit, že takovou osobou může být kdokoli, bez ohledu na jeho osobní vztah k nájemci, pokud v předmětném nájemním bytě bydlí. V této souvislosti bude základní otázkou, jaká forma spoluužívání bytu bude naplňovat obsah pojmu bydlení a která již nikoli. Dle mého názoru je pojmu bydlení imanentní déletrvající, nikoli jednorázové uspokojování bytové potřeby. V tomto kontextu se proto neztotožňuji s názorem vyjádřeným Josefem Hrubým v publikaci *Výpovědní důvody z nájmu bytu*, kde definuje osoby bydlící s nájemcem takto: „...osoby, které se souhlasem nájemcovým v jeho bytě bydlí trvale nebo přechodně, tedy například jen v bytě přespávající, nebo občasně návštěvy příbuzných a známých přátel...“⁵⁴

K učinění jednostranného právního úkonu je oprávněn pronajímatel, a to i v případě, že k závadnému jednání, pro které je výpověď z nájmu bytu dávána, došlo v době před nabytím jeho vlastnictví k předmětu nájmu bytu. V případě, že výpověď z nájmu bytu byla dána osobě, která v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu (po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. v řízení o určení neplatnosti výpovědi) zemře, nevstupují osoby, uvedené v § 706 odst. 1 a 2 OZ, které se stávají nájemci bytu, do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu⁵⁵. A to i v případě, že po smrti dosavadního nájemce se staly novými nájemci osoby, pro jejichž chování byla původnímu nájemci dána

⁵³ rozsudek NS ČR ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004

⁵⁴ Hrubý, Josef. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. Praha: LINDE Praha, a.s., 1995. str. 85

⁵⁵ rozsudek NS ČR ze dne 28. 1. 1998 sp. zn. 2 Cdon 1671/97

výpověď. Přestože citované rozhodnutí pojednává pouze o případě smrti nájemce, dle mého názoru není důvodu, proč by nemohl být uvedený právní názor použitelný i v případě, že nájemce opustí trvale společnou domácnost (§ 708 OZ). Účelovost takového jednání, však bude v mnohých případech zcela nepochybná a následky spojené s opuštěním bytu nenastanou.

4.2.2.1.2. Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. b) OZ – hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu

Dalším, v § 711 OZ obsaženým výpovědním důvodem, je hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem, když zákon v tomto ustanovení příkladmo za hrubé porušení označuje:

- nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo
- nedoplnění peněžních prostředků na účtu podle § 686a odst. 3 OZ, tj. jestliže nájemce nedoplnil peněžní prostředky k zajištění nájemného (tento důvod byl doplněn až novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb.).

V ustanoveních § 689 odst. 3 a 719 odst.1 OZ, jsou pak dále jako „hrubé porušení povinností“ přímo označena konání, kterými nájemce poruší svou povinnost:

- oznámit písemně pronajímateli jména, příjmení, datum narození a státní příslušnost osob, které s ním žijí, a to do 15-ti dnů ode dne změny, a dále
- přenechat byt nebo jeho část jinému do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Ze samotné povahy demonstrativního výčtu plyne, že k hrubému porušení povinnosti vyplývajících z nájmu bytu může dojít

i jiným jednáním nájemce, než shora uvedeným. Při posuzování intenzity porušení povinností nájemce jiným způsobem je třeba zvážit, zda toto jiné porušení je svým významem alespoň tak závažné jako neplacení nájemného (úhrad za služby), jež zákon výslovně za „hrubé“ označuje.⁵⁶ K hlediskům pro posouzení intenzity porušení povinností nájemce nepochybně patří okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši), zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (např. ostatních nájemců bytů v domě), jaká byla motivace jeho jednání, okolnost, zda dosud řádně plnil svoje povinnosti, eventuelně i jaká doba uplynula od porušení povinností nájemcem do dne výpovědi.⁵⁷ Povinnosti nájemce, s jejichž hrubým porušením je spojeno naplnění předmětného výpovědního důvodu, jsou pak povinnosti stanovené Občanským zákoníkem zejména v ustanoveních § 687, § 690, § 692, § 693 a § 694, když nelze opomenout, že ze strany nájemce může dojít k porušení povinností stanovených přímo v nájemní smlouvě, nad rámec povinností vyplývajících ze zákona.

Nikoli však pro každé hrubé porušení povinností, vyplývajících nájemci z nájmu bytu, je možné vypovědět nájem bytu ze strany pronajímatele. Ve vztahu k tomuto ustanovení jsou v poměru speciality některé další výpovědní důvody uvedené v § 711 OZ, zejména pak v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě, pro jejichž existenci nelze předmětné ustanovení aplikovat.

Novelou vtělenou do Občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., byla změněna dikce ustanovení předmětného výpovědního důvodu, když text: „nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu“, byl nahrazen výrazem: „nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu“. Po nahrazení spojky vylučovací („nebo“) spojkou slučovací („a“), nelze ustanovení vykládat jiným způsobem, než že pro

⁵⁶ rozsudek NS ČR ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004

⁵⁷ rozsudek NS ČR ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004

naplnění výpovědního důvodu je nezbytné, aby nájemcem nebylo zároveň hrazeno nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu. Příмым důsledkem nového textu zákona pak může být situace, kdy nájemce bude dlužen nájemné za tři měsíce a více a hypotéza výpovědního důvodu, tak jak je v zákoně popsána, nebude naplněna, a to pro nenaplnění její druhé části, tedy neuhrazení plnění poskytovaných s užíváním bytu. V takovém případě bude, dle mého názoru, nutné vyčkat, až celková výše nezaplaceného nájmu dosáhne nejméně výše součtu nájemného a služeb za tři měsíce.

4.2.2.1.3. Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. c) OZ – nájemce má více bytů

I pro další výpovědní důvod z nájmu bytu ze strany pronajímatele je charakteristická četnost právních skutečností, při jejichž kumulativním naplnění lze výpověď učinit. Nájem bytu lze tak vypovědět v případě, že:

- nájemce má dva nebo více bytů a zároveň
- po něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden z nich.

Četnost bytů na straně nájemce existuje v případě, že tento má ve svém neodvozeném užívání minimálně dva byty, tj. místnost nebo soubor místností, které jsou způsobilým předmětem závazkového vztahu nájmu bytu (viz definice bytu v kapitole 3.1.1). V tomto smyslu existuje i judikatura soudů, podle které „druhým (dalším) bytem ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g)⁵⁸ ObčZ není místnost či soubor místností, které nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, byť jsou k takovému účelu fakticky užívány.“⁵⁹ O dvojí byt nepůjde, jestliže druhý byt je užíván jen na základě podnájemní smlouvy nebo z důvodu

⁵⁸ po novele zákonem č. 107/2006 Sb., § 711 odst. 2 písm. c)

⁵⁹ rozsudek NS ČR ze dne 7. března 2001, sp. zn. 26 Cdo 1900/99

rodinných či příbuzenských vazeb.⁶⁰ Stejně jako v případě, kdy k druhému bytu má neodvozené právo pouze jeden z manželů.

Naplnění podmínky prvé je z hlediska posouzení a učinění potřebných závěrů vcelku bezproblémové, a to ve vztahu k posouzení pojmu „nelze spravedlivě požadovat, aby užíval byt pouze jeden“, když v tomto případě je třeba klást mnohem větší nároky na zohlednění a zvážení všech aspektů konkrétního případu. Obsah tohoto kritéria lze totiž vymezit pouze velmi obecně, a to veskrze podobným způsobem, jakým je judikaturou vymezován pojem „dobrých mravů“. V konkrétním případě tak tomu může být např. tehdy, kdy nájemce užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny nebo tehdy, když nájemce užívá druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže každodenně dojíždět do místa svého trvalého bydliště apod. Při hodnocení, zda nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby k bydlení užíval pouze jeden byt, není přitom bez významu okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (příp. jaké) kroky k vyřešení své bytové situace nájemce činí.⁶¹ Naopak výpověď z nájmu bytu z důvodu užívání dvou nebo více bytů nájemcem je opodstatněna tehdy, užívá-li nájemce k bydlení toliko byt, k němuž mu svědčí právo nájmu a svou vlastní nemovitost, v níž by bez obtíží mohl uspokojovat své bytové potřeby, pronajímá za tržní nájemné.⁶²

Existence tohoto výpovědního důvodu bude v kontextu vzniku trhu s byty a odstranění regulovaného nájemného zcela jistě pozbývat na své ospravedlnitelnosti, ježto tuto spatřuji pouze do té doby, kdy není v důsledku neexistujícího trhu s byty na tomto dostatečná nabídka. Z pohledu *de lege ferenda* pak bude

⁶⁰ Jehlička, Oldřich. Švestka, Jiří. Škvárová Markéta a kol. Občanský zákoník. 10. vydání Praha: C.H. BECK, 2006, str. 1253

⁶¹ rozsudek NS ČR ze dne 12. září 2001, sp. zn. 26 Cdo 1198/2000

⁶² rozsudek NS ČR ze dne 18. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004

vhodné tento výpovědní důvod vypustit, když po nájemci nelze, dle mého názoru, z žádných relevantních důvodů požadovat, aby neužíval dva či více bytů, pokud plní všechny své povinnosti s nájmem bytu spojené. Ponechání výpovědního důvodu v platnosti by pak vedlo, a dle mého soudu v současnosti vede, pouze k jeho šikanoznímu a účelovému zneužívání ze strany pronajímatelů, když pravým důvodem výpovědi z nájmu bytu jsou zcela jiné pohnutky.

4.2.2.1.4. Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. d) OZ – neužívání bytu nájemcem

Shodně, jako výpovědní důvody předešlé, i výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ, podle kterého může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo jej užívá jen občas, patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, která ponechává na soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy z předem neomezeného okruhu okolností.⁶³

Otázkou první, kterou se bude soud v řízení o určení neplatnosti výpovědi dané pronajímatelem nájemci zabývat, je posouzení, zda nájemce byt neužívá, či zda jej užívá pouze občas. Zodpovězení této otázky nebude činit potíže v případě, že nájemce byt vyklidil a skutečně jej neužívá. Existuje však velké množství případů, kdy učinění konkrétního závěru nebude zcela jednoznačné. Tak například v případě, že nájemce sám byt skutečně neužívá, ale tento je užíván jeho rodinnými příslušníky, nastoluje se otázka, zda se i v tomto případě jedná o právně relevantní užívání bytu či nikoli. Obecný soud nižší instance se k této otázce vyjádřil takto: „Nájemce užívá byt řádně i tehdy, jestliže sice v bytě sám nebydlí, ale bydlí v něm jeho děti nebo

⁶³ rozsudek NS ČR ze dne 16. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 226/2000

manžel".⁶⁴ Dle mého názoru pak lze tuto právní větu rozšířit i na osoby, které nejsou rodinnými příslušníky nájemce. Odůvodnění tohoto názoru lze opřít zejména o zdůvodnění existence samé tohoto výpovědního důvodu, když tuto lze spatřovat v nezbytnosti zamezit nepříznivým následkům spojeným s neužíváním bytu, tj. např. vznik plísní a vlhkosti v bytě apod. Právě zamezení vzniku těchto nepříznivých vlivů na byt má zabránit tento výpovědní důvod, a z tohoto pohledu je tedy zcela irelevantní, zda předmětný byt je užíván osobou odlišnou od nájemce, pokud takové užívání není v rozporu s jinými ustanoveními OZ, např. pokud se nejedná o zastřený podnájem bytu bez souhlasu pronajímatele. V takovém případě je ale namíste využít výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ a nikoliv výpovědního důvodu pro neužívání bytu.

Teprve v případě, že soud dospěje k závěru o neužívání bytu nájemcem, a to ani občasném, bude se zabývat existencí závažných důvodů (budou-li v řízení tvrzeny), které jsou způsobilé neužívání bytu či jeho užívání pouze občasně ospravedlnit. Pro takové případy jsou judikaturou stanoveny alespoň obecné mantinely pro stanovení obsahu relativně neurčité hypotézy právní normy. Tak např. Nejvyšší soud České republiky ve výše uvedeném rozhodnutí, respektujíc a odkazujíc na již ustálenou prejudikaturu v této věci, vyslovil právní názor, že: *„vážnost důvodů neužívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu; vždy však musí jít o stav, kdy byt není užíván (je užíván občas) pouze dočasně.“*⁶⁵ Jako opodstatněné důvody lze, s ohledem na judikaturu soudů, uvést např. správu majetku nezletilého dítěte⁶⁶, ústavní léčení, výkon zaměstnání mimo obec, péči o osobu blízkou, která je vážně nemocná, nepříznivý

⁶⁴ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 12. 2002, sp. zn. 26 Co 412/2002, publ. in Soudní rozhledy, C.H.BECK 11/2003

⁶⁵ rozsudek NS ČR ze dne 16. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 226/2000

⁶⁶ rozsudek NS ČR ze dne 31. srpna 1998, sp. zn. 3 Cdon 11/96

zdravotní stav nájemce apod.. Vždy však musí být naplněna obecná podmínka výše uvedená, a to, že se jedná pouze o dočasnou překážku bránící užívání bytu.

4.2.2.1.5. Výpověď nájmu z důvodu § 711 odst. 2 písm. e) OZ – nájemcem není osoba zdravotně postižená

Poslední výpovědní důvod, k němuž není po novele č. 107/2006 Sb. třeba přivolení ze strany soudu, je případ, kdy se jedná o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba. Výpovědní důvod lze tedy použít pouze na byty zvláštního určení nebo na byty v domech zvláštního určení (definice viz kapitola 3.1.3.1), a to v případě, že byt je užíván osobou, pro kterou není určen.

Pojem osoby zdravotně postižené je opět relativně neurčitou právní hypotézou, ponechávající na uvážení soudu, zda byla v konkrétním případě naplněna dikce výpovědního důvodu či nikoli, když za kritéria rozhodná lze, při nedostatku judikatury soudní, považovat ty, které uvádí H. Dejlová: „soud bude patrně nucen brát v potaz zejména skutečnost, zda jde u nájemce o postižení trvalé či přechodné či zda jde o postižení, které umožňuje postižené osobě žít plnohodnotný život v bytě bez zvláštního statusu či zda je určitým způsobem omezena a v jakém rozsahu“.⁶⁷

Před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., byl výpovědní důvod spojen s podmínkou uvedenou v § 711 odst. 4 OZ (před cit. novelou), která spojovala možnost učinění právně relevantního jednostranného úkonu směřujícího k ukončení nájemního vztahu pouze s předchozím souhlasem toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu republiky, který podle zákonů národních rad uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil. Po

⁶⁷ Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. str. 49

citované novely ustanovení § 711 OZ toto ustanovení již neobsahuje. Nelze si ovšem nepovšimnout, že součástí následujícího ustanovení, tj. § 711a OZ, je obsahově shodné ustanovení (odst. 4), které zcela bez jakékoliv souvislosti a relevantního důvodu odkazuje na odst. 1 § 711a OZ, ve kterém není zmínky o bytu zvláštního určení nebo o bytu v domě zvláštního určení. Lze mít za to, že v daném případě se jedná o legislativně technickou chybu, v jejímž důsledku lze možnost učinění výpovědi se souhlasem příslušného subjektu dovozovat pouze výkladem historickým.

4.2.2.2. Výpověď pronajímatele s přivolením soudu

Postup pro výpověď pronajímatele, který byl vyžadován před novelou OZ zákonem č. 107/2006 Sb., ve všech případech, je i nadále nezbytné dodržet v případě, že pronajímatel hodlá ukončit nájemní vztah z důvodů, které jsou uvedeny v ustanovení § 711a OZ.

O náležitostech takové výpovědi platí obdobně to, co bylo již výše uvedeno o obsahových náležitostech, které musí naplňovat výpověď daná nájemcem (§ 710 odst. 2 OZ). Nadto má pronajímatel povinnost zapravit u příslušného soudu žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

Samotný postup doručení výpovědi nájemci v těchto případech je myslitelný ve dvou variantách, když prvou z nich je doručení výpovědi nájemci pronajímatelem samotným, druhou pak učinění výpovědi součástí žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. V posléze uvedeném případě je nezbytné vylíčení rozhodných skutečností, důvodů, pro které je výpověď nájemci pronajímatelem dávána, v textu žalobního návrhu samotného, a to s ohledem na odlišnou povahu výpovědi a žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. V případě prvním se totiž jedná o právní úkon práva hmotného a v případě druhém o procesní úkon pronajímatele. K této otázce se vyjádřil i Vrchní soud v Praze,

který judikoval, že: „Návrh na vydání rozsudku, aby soud přivolił k výpovědi z nájmu bytu, a jeho odůvodnění, obsažené v návrhu na zahájení řízení v této právní věci, je procesním úkonem, který v sobě nezahrnuje bez dalšího zároveň výpověď nájmu bytu jako hmotněprávní úkon“.⁶⁸ Žalobní návrh (tzv. petit), aby soud přivolił k výpovědi z nájmu bytu, je procesněprávním úkonem adresovaným soudu a bez dalšího v sobě neobsahuje výpověď z nájmu, byť by zahrnoval odůvodnění výpovědi a výpovědní lhůtu odpovídající zákonu.⁶⁹ Hmotněprávní účinky výpovědi pronajímatele z nájmu bytu obsažené v nepřevzaté žalobě na přivolení k výpovědi nastanou i v případě, měl-li nájemce bytu objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou žalobu obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět. Hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy nájemce (žalovaný) i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky nevyužil.⁷⁰

Pro všechny výpovědní důvody, k nimž je třeba přivolení soudu, je společné, že důvod výpovědi není dán typizovaným nežádoucím jednáním na straně nájemce, jako je tomu u výpovědí dle § 711 OZ, ale potřebou pronajímatele naložit s předmětem nájmu způsobem neslučitelným s existujícím závazkovým vztahem nájmu bytu. Z tohoto důvodu také zákon obsahuje ustanovení pro případ, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který nájem bytu vypověděl. V takovém případě je dáno nájemci, který byt uvolnil, právo domáhat se u příslušného soudu uložení povinnosti pronajímateli uhradit mu dodatečně

- stěhovací náklady,
 - další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu
- a

⁶⁸ rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, 2 Cdo 3/94, publ. ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, číslo sešitu 6/1996

⁶⁹ rozsudek NS ČR ze dne 28. 5. 1996, sp. zn. 2 Cdon 127/96

⁷⁰ rozsudek NS ČR ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004

- rozdíl ve výši nájmu z dosavadního bytu a bytu náhradního až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu.

Při hodnocení tohoto ustanovení OZ, nelze než souhlasit s názorem H. Dejlové⁷¹, která na jednu stranu chválí snahu zákonodárce zamezit touto formou zneužití výpovědních důvodů pronajímatelem, když na druhou stranu zároveň poukazuje na množství možných námitek ze strany pronajímatele, které si lze představit v případném soudním řízení, které uplatnění této ochrany nájemníků výrazně znesnadňují. V první řadě poukazuje na neurčitost termínu „bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu“, když bude záležet na soudu, aby v každém případě nejprve posoudil, zda důvody, pro které pronajímatel byt nevyužil, jsou závažné či nikoli. Dále lze poukázat na možnost obcházení povinnosti ze strany pronajímatele tím, že byt skutečně využije k účelu určenému, avšak pouze na krátkou přechodnou dobu. I v takovém případě bude nutno dojít k závěru, že pronajímatel byt využil. Další problémy nájemce v řízení mohou vzniknout v okamžiku, kdy pronajímatel předmětný byt zcizí po skončení řízení o přivolení k výpovědi. Nezanedbatelnou bude v případném řízení i povinnost důkazní, která bude k skutečnostem, zakládajícím nárok na jeden z výše uvedených nároků, tížit nájemce, když předložení důkazů k některým skutečnostem bude pro něho minimálně složité.

4.2.2.2.1. Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. a) OZ – potřeba bytu pro pronajímatele a další osoby

Prvním důvodem, pro který může pronajímatel vypovědět nájem bytu, aniž by bylo možno důvod shledávat v zapovězeném jednání nájemce, je potřeba pronajímatele předmětný byt užívat k uspokojení potřeby bydlení své, resp. potřeby bydlení svého

⁷¹ Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. str. 50

manžela, dětí, vnuků, zetě, snahy, svých rodičů nebo sourozenců, když výčet osob má zcela zjevně povahu taxativní.

V literatuře lze, v souvislosti s tímto výpovědním důvodem, seznat rozdílné názory na otázku, zda je aktivně legitimovanou k podání výpovědi z nájmu bytu i osoba právnická, když tato otázka souvisí úzce i se závěrem, zda je osoba právnická způsobilým subjektem závazkového vztahu nájmu bytu dle § 685 an. na straně nájemce (více viz výše kapitola 3.2.). Dle názoru H. Dejlové nelze pochybovat o tom, že účelem, ke kterému má být bytu užito, je bydlení. V případě právnické osoby je rozumné předpokládat možnost její potřeby bytu pro sebe za účelem ubytování nejen jejich pracovníků, ale rovněž představitelů jejich orgánů, obchodních zástupců apod..⁷²

Názory na tuto otázku odlišné nacházejí své vyjádření v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky, který dovedl, odkazujíc na již ustálenou prejudikaturu⁷³, že vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) OZ, ve znění před novelou č. 107/2006 Sb., může pouze pronajímatel, který je fyzickou osobou. V odůvodnění pak podává následující: *„U právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k bydlení jí samotné, jako subjektu občanskoprávních vztahů, ale pouze o potřebě bytu pro bydlení jiných osob, které jsou k právnické osobě v určitém vztahu, ale nikdy nemohou být vůči pronajímateli v takovém vztahu, který odpovídá postavení osob v ustanovení uvedených. Osoby, pro něž právnická osoba potřebuje byt jako pronajímatel, jsou samostatnými subjekty práva, které nelze ztotožnit s právnickou osobou jako takovou, byť mají v rámci právnické osoby určité zařazení.“*⁷⁴

⁷² Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. str. 20

⁷³ např. rozsudek NS ČR ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdo 213/97, rozsudek NS ČR ze dne 26. března 1998, sp. zn. 3 Cdo 1/96, uveřejněný pod č. 154 v sešitě č. 21 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura

⁷⁴ rozsudek NS ČR ze dne 19. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99

Požadavkem na obsah písemné výpovědi, který v textu zákona výslovně uveden není, ale který je právní teorií z jeho textu dovozován, je uvedení, ve prospěch které z osob, v zákoně taxativně uvedených, pronajímatel nájmu bytu vypovídá. Pokud tato konkretizace v samotné výpovědi chybí, nelze vadu napravit ani dodatečně v následujícím řízení, které se na návrh pronajímatele vede o přivolení k výpovědi soudem. Je totiž nezbytné rozlišit hmotněprávní úkon pronajímatele a jeho náležitosti, tj. samotnou výpověď z nájmu bytu a procesněprávní úkon, jímž je žaloba pronajímatele.⁷⁵

Opodstatněnost tvrzení pronajímatele, že byt potřebuje k uspokojení své bytové potřeby nebo k uspokojení bytové potřeby osob v zákoně uvedených, nelze posuzovat pouze z hlediska subjektivního přání pronajímatele, ale také z objektivního nazírání na opodstatněnost potřeby bytové,⁷⁶ přičemž potřebu pronajímatele nelze omezovat toliko na zlepšení podmínek bydlení, ale je třeba přihlížet ke všem jeho oprávněným zájmům jako vlastníka.⁷⁷

Za zcela přílehlavou je třeba považovat praxi soudů při rozhodování o nákladech řízení v případě, kdy je soudem přivoleno k výpovědi z nájmu bytu. Jak uvedeno výše, v tomto případě je výpověď z bytu nájemci dáována, ačkoliv tento neporušil žádnou ze svých povinností ze závazkového vztahu nájmu bytu a je proto zcela na místě aplikace ustanovení § 143 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ježto žalovaný nezavdal příčinu k podání návrhu na zahájení řízení.⁷⁸

⁷⁵ rozsudek NS ČR ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96

⁷⁶ rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31.3.1994, sp. zn. 2 Cdo 15/94, uveřejněný pod č. 13 v roce 1998 časopisu Soudní judikatura

⁷⁷ rozsudek NS ČR ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 1246/96

⁷⁸ rozsudek Městského soudu v Brně, sp. zn. 38 C 261/92, in Právní rozhledy, 1993, č. 3, s. 94

4.2.2.2.2. *Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. b) OZ – potřeba služebního bytu pro jiného nájemce*

Skutková podstata tohoto výpovědního důvodu se vztahuje pouze a jen na byty, které lze považovat za byty služební (k pojmu služební byt viz kapitola 3.1.3.1).

Naplnění skutkové podstaty je opět vázáno na splnění několika podmínek, které musí být splněny kumulativně. V první řadě musí nájemce přestat vykonávat pro pronajímatele práci, když ze zákona nelze dovodit, že by mělo jít jen o práce, které jsou vykonávány v pracovním poměru.⁷⁹ K této první podmínce musí nezbytně přistoupit i podmínka druhá, kterou je potřeba pronajímatele služebního bytu, poskytnout tento jinému nájemci, který pro něho bude pracovat, když pojem pracovník, pro kterého pronajímatel byt potřebuje, je opět širší, než pojem zaměstnanec, který je imanentní pro pracovněprávní vztahy.

Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR je možné užit výpovědního důvodu také v případě, kdy nájemce pro pronajímatele i nadále vykonává práci, ale jedná se o jinou práci, než na kterou byl vázán nájem služebního bytu. Typicky se bude jednat o tzv. byty domovnícké.⁸⁰ Nejvyšší soud České republiky také uzavřel, že ve výjimečných případech lze přivolit k výpovědi z nájmu služebního bytu i v případě, že nájemce pro pronajímatele nikdy nepracoval, a to zejména v případech služebních bytů vymezených v § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb.⁸¹

⁷⁹ srovnej rozsudek NS ČR ze dne 25.3.1997, sp. zn. 2 Cdo 624/96, ve kterém se uvádí: „Užívání služebního bytu [§ 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 102/1992 Sb., § 711 odst. 1 písm. b) ObčZ] je vázáno na vykonávání práce pro pronajímatele. Ze zákona nelze dovodit, že by mělo jít jen o práce, které nejsou vykonávány v pracovním poměru.“

⁸⁰ srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR, obsažený ve Sborníku Nejvyššího soudu o občanském soudním řízení v některých věcech pracovněprávních, občanskoprávních a rodinněprávních, SEVT, Praha 1980 ve kterém se mimo jiné uvádí: „...aj v prípadoch, keď užívateľ služebného bytu síce neprestal pre organizáciu pracovať, ale v dôsledku preradenia na inú funkciu prestal vykonávať tie práce, ktoré bol povinný vykonávať ako užívateľ služebného bytu, mohol by súd zrušiť právo užívať služebný byt podľa ustanovenia § 184 písm. a) OZ... (nyní přivolit k výpovědi z nájmu bytu dle § 711a odst. 1 písm. b) OZ).“

⁸¹ rozsudek NS ČR ze dne 19.2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001

4.2.2.2.3. Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. c) OZ – byt nebo dům nelze delší dobu užívat

Předpokladem naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. c) OZ mohou být tyto dvě taxativně vymezené situace.

- Je zde dán veřejný zájem naložit s bytem nebo domem tak, že byt nelze užívat nebo
- vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

V případě prvním může soud přivolit k výpovědi z nájmu bytu pouze v případě, je-li tu rozhodnutí správního orgánu v tom smyslu, že s domem či bytem má být naloženo způsobem, který je neslučitelný s právy nájemníků. Za takové rozhodnutí lze považovat toliko rozhodnutí vydané ve správním řízení, které má na mysli ustanovení § 8 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“)⁸². Ve smyslu § 135 odst. 2 o.s.ř. je soud takovým rozhodnutím vázán. Z pohledu tohoto výpovědního důvodu lze považovat za relevantní pouze individuální správní rozhodnutí vydané podle stavebně právních předpisů, tj. do 31.12.2006 rozhodnutí vydané dle zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon a od 1.1.2007 dle zákona č. 183/2006 Sb., když s tímto závěrem korespondují i publikovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.⁸³ Za nedostačující pak je považována toliko existence územního plánu, ve kterém je dům určen k demolici, když tento řeší pouze funkční vymezení a uspořádání ploch a stanoví základní zásady organizace území, postup při jeho využití a podmínky výstavby, a to zpravidla na dlouhé, nikoli nutně časově omezené období. Jeho

⁸² Má-li být před řízením u soudu provedeno řízení u jiného orgánu, mohou soudy jednat jen tehdy, nebyla-li věc v takovém řízení s konečnou platností vyřešena.

⁸³ rozsudek NS ČR ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96 publikovaný in Soudní judikatura č. 21/1998, str. 492

existence není právním podkladem pro odstranění stavby, ježto tím je konkrétní správní akt, tzv. demoliční výměr.⁸⁴

K otázce, jakým způsobem je třeba doložit potřeby oprav, které vyžaduje druhá skutková podstata tohoto výpovědního důvodu, se vyjádřil Krajský soud v Hradci Králové, když uzavřel, že pro přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení §711 odst. 1 písm. e) ObčZ⁸⁵ je rozhodující skutečný stav domu či bytu, nikoli to, že nebylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu, jímž se povoluje rekonstrukce či demolice.⁸⁶ Opačný právní názor pak lze nalézt v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, dle kterého je předpokladem pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu, opírající se o tvrzení, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711 odst. 1 písm. e/ obč. zák.), existence správního rozhodnutí vydaného podle zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů, když svůj závěr odůvodňuje skutečností, že ze zákona č. 50/1976 Sb., vyplývá, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, lze – s výjimkou vyjmenovaných případů, kdy postačí ohlášení stavebnímu úřadu – provádět jen podle stavebního povolení (§ 54 a násl. stavebního zákona), vydaného stavebním úřadem ve stavebním řízení. Existence správního rozhodnutí o povolení stavby podle §66 stavebního zákona (může jít též o rozhodnutí podle § 86 a §87 stavebního zákona) je tedy nezbytným předpokladem pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, opírající se o tvrzení, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.⁸⁷

Pokud tedy bude soudu v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu předloženo příslušné rozhodnutí správního úřadu,

⁸⁴ rozsudek NS ČR ze dne 20.9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99 publikovaný in Soudní judikatura č. 5/2000, str. 172

⁸⁵ nyní § 711a odst. 1 písm. c) OZ

⁸⁶ rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.12.1996, sp. zn. 20 Co 485/96, publikovaný in Právní rozhledy, C.H.BECK, číslo sešitu 9/1997

⁸⁷ Rozsudek NS ČR ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000, publikovaný in Sbirka soudních rozhodnutí a stanovisek, číslo sešitu 1-2/2004

bude soud, jsa vázán tímto rozhodnutím ve smyslu § 135 odst. 2 o.s.ř., dále zkoumat, zda opravy jsou takové povahy, že byt nebo dům nelze užívat po delší dobu. Zároveň bude soud přezkoumávat, zda potřeba oprav bytu nebo domu má vést k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu. V souladu s výše uvedeným rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR musí jít o stavební opravy či úpravy směřující k zachování pro účely bydlení. Mělo-li by jít o případ, kdy by mělo být změněno stavební určení bytu (nemovitosti), jinými slovy řečeno, kdyby byt nebo dům, jenž dosud sloužil k bydlení, měl napříště tohoto účelu pozbýt (a to proto, že bude sloužit k účelu jinému, anebo proto, že s ním již nelze spojovat účel žádný, jako je tomu v případě odstranění stavby), bylo by nutno takovou situaci podřadit pod první skutkovou podstatu výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e)⁸⁸ obč. zák. – o potřebu naložit z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem tak, že byt nelze dále užívat.

4.2.2.2.4. Výpověď nájmu z důvodu § 711a písm. d) OZ – souvislost bytu s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti

Tohoto výpovědního důvodu lze s úspěchem užít pouze na byty, které stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat. Z uvedené zákonné citace je zřejmé, že uvedené podmínky musí být splněny opět kumulativně.

O stavební souvislosti ve smyslu tohoto ustanovení je možno hovořit v případě, že *byt a nebytový prostor spolu souvisí prostorově, ve smyslu určité „přimknutosti“ či „přilehlosti“*. *Byt a nebytový prostor, byť každý z nich je určen k jinému účelu, musí proto stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich*

⁸⁸ nyní § 711a odst. 1 písm. c) OZ

společné (současné) užívání. Požadavek stavební souvislosti není naplněn v případě, kdy již podle původního kolaudačního rozhodnutí byly byt a nebytový prostor určeny k zcela samostatnému užívání nebo, kdy v původně bytovém domě byla část bytů na základě stavebního povolení přebudována a nově kolaudována jako nebytové prostory určené k podnikatelské činnosti.⁸⁹ Zatímco s první částí definice stavební souvislosti ve smyslu § 711a odst. 1 písm. d), vyjevené Nejvyšším soudem ČR, nelze než souhlasit, je její druhá část více než diskutabilní, a to vzhledem k vázání pojmu stavební souvislost na správní akt, kolaudační rozhodnutí, když v tomto případě, dle mého názoru, nejsou pro takový postup žádné relevantní důvody. Domnívám se, shodně H. Dejlovou, že bytem stavebně souvisejícím je nutno rozumět byt, který bezprostředně sousedí s prostory určenými k provozování obchodu a který lze bez většího zásahu do konstrukce stavby s předmětnými prostory propojit.⁹⁰

K naplnění výpovědního důvodu je dále nezbytné, aby vlastník nebo nájemce prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z tohoto výpovědního důvodu vypovídán, chce tento byt užívat pro účely bydlení.⁹¹ Výpovědnímu důvodu je tedy imanentní souhlas vlastníka či nájemce prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, když v daném případě se může jednat pouze o osoby fyzické, ježto právnická osoba nemá potřebu bydlení, kterou by mohla uspokojit (blíže viz kapitola 3.2 a kapitola 4.2.2.2.1).

⁸⁹ Rozsudek NS ČR ze dne 31.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

⁹⁰ Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. str. 41

⁹¹ Rozsudek NS ČR 6/2002 publikovaný in Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek vydávaných Nejvyšším soudem ČR

4.2.3. Další důvody zániku nájmu bytu

4.2.3.1. Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy

Odstoupit od smlouvy o nájmu bytu mohou obě smluvní strany z důvodů, které jsou obsaženy jednak v obecných ustanoveních OZ pojednávajících o smlouvách, když konkrétně se jedná o ustanovení § 49 umožňující odstoupení od smlouvy v případě, že tato byla smluvní stranou uzavřena v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek.

Zvláštním ustanovením pro odstoupení od smlouvy o nájmu je ustanovení § 679 odst. 1 a 2, odst. 3 věta první OZ, které je aplikovatelné i na smlouvu o nájmu bytu. Nájemce tak může odstoupit od smlouvy o nájmu bytu:

- kdykoliv, byla-li pronajatá věc (v daném případě byt) předána ve stavu nezpůsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilou k smluvenému nebo obvyklému užívání (po novele Občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., pouze v případě, že v nájemní smlouvě nebylo mezi smluvními stranami dohodnuto, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se zároveň dohodli, že nájemce provede úpravy předávaného bytu - §687 odst. 2 OZ).
- jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, má nájemce právo odstoupit od smlouvy i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy.

Dále uvedené důvody, pro které může nájemce odstoupit od smlouvy, tedy stane-li se věc neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy, se v praxi pravděpodobně příliš neuplatní.

Odstavec třetí věta první ustanovení § 679 OZ pak dává možnost odstoupit od smlouvy i pronajímateli, a to v případě, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc takovým způsobem nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

Vedle výše uvedených případů, kdy důvody odstoupení od smlouvy jsou dány zákonem, jsou smluvní strany, v souladu s ustanovením § 48 odst. 1 OZ, oprávněny smluvit si i další případy pro odstoupení od smlouvy o nájmu bytu. Přestože smluvní volnost v daném případě je omezena toliko obecnými požadavky, které jsou na právní úkony kladeny, bude limitace těmito ustanoveními poměrně značná. Zásadní význam bude mít zejména ustanovení § 39 OZ, které, mimo jiné, stanoví, že neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází. V tomto kontextu pak budou neplatná zejména všechna ujednání, která svým obsahem naplňují skutkové podstaty výpovědních důvodů, které jsou obsaženy v ustanovení § 711 a § 711a OZ, a to pro obcházení zákona, když zcela zjevně půjde ze strany pronajímatele o snahu, vyhnout se tímto jednak složitému procesnímu postupu při ukončení nájmu bytu výpovědí danou nájemci z jeho strany a dále povinnosti poskytnout ve většině případů nájemci po skončení nájemního vztahu bytovou náhradu, kterou by byl povinen poskytnout, pokud by k zániku nájemního vztahu došlo výpovědí. Za jsoucí v souladu s ustanovením § 39 OZ bude dle mého názoru možno považovat ujednání o možnostech odstoupení od nájemní smlouvy, která budou ve vztahu k výpovědním skutkovým podstatám přísnější z hlediska předpokladů, které musí být naplněny, tj. např. možnost odstoupení od smlouvy v případě, že nájemce nezaplatí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající šestinásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

4.2.4. Zánik nájmu bytu zánikem pronajaté věci

Ustanovení § 680 odst. 1 ObčZ o zániku nájmu zničením pronajaté věci se uplatní i ve vztazích nájmu bytu. Za zničení bytu ve smyslu uvedeného ustanovení lze považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se byt nachází, ale též takovou stavební úpravu stavby, po které se v ní byt již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavebnětechnické určení podle původního kolaudačního rozhodnutí, či zda byl rekolaudován, není již v tomto směru významná. Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje (obdobně jako je v právní praxi obecně uznávána teze, že i nekolaudovaná, popřípadě nepovolená stavba existuje a je předmětem občanskoprávních vztahů, zejména předmětem vlastnictví).⁹²

4.2.5. Zánik nájmu bytu splynutím

Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak (§ 584 OZ). Tato obecná zásada o zániku závazkového vztahu platí bez dalšího i pro závazkový vztah nájmu bytu. Zánik závazku se děje samočinně; projevu vůle zúčastněných osob se tu nevyžaduje.⁹³

4.2.6. Zánik nájmu bytu dohodou o výměně bytu

Právní rámec dohody o výměně bytu zakotvený v ustanovení § 715 a § 716 OZ, obligatorně pro dohodu stanovuje písemnou formu, když její platnost dále podmiňuje písemným souhlasem pronajímatelů.

K zániku samotného nájemního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem nutno poznamenat, že v daném případě nezaniká

⁹² rozsudek NS ČR ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004, publ. in Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, sešit 33/2006

⁹³ Rozhodnutí ze dne 16.02.1926, zp. zn. Rv I 1611/25, publ. in Sbirka rozhodnutí NS (1919-1948) – Vážný, číslo sešitu VII/1926

závazkový vztah nájmu bytu jako celek, ale pouze závazkový vztah mezi pronajímatelem a původním nájemcem, když do tohoto vztahu, okamžikem splnění dohody o výměně bytu, vstupuje nový nájemce na místo nájemce původního.

Výše uvedené plyne z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky z roku 2001,⁹⁴ ve kterém soud nenásledoval do té doby konstantní právní teorii, která zastávala názor, že k zániku původních nájemních vztahů může i při platně sjednané a včas splněné dohodě o výměně bytů dojít pouze na základě právní skutečnosti předvídané ustanovením § 710 OZ⁹⁵ a uzavřel, že *zánik dosavadního nájemního vztahu nájemce k bytu, jenž směřuje, nastává (právě proto, že jde o směnu práva nájmu) splněním dohody o výměně bytu. K zániku tedy není nezbytné činit žádný další právní úkon.*

Na stejném základě, výše uvedeném, pak Nejvyšší soud uzavírá, že *ke stejnému časovému okamžiku (ke dni splnění dohody o výměně bytů) účastníci dohody (nájemci) realizací výměny, ve výměnou získaných bytech, vstupují do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Jinak řečeno, dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvajícím mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích, jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného. Z toho plyne závěr, že podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu tedy není uzavření nové nájemní smlouvy. Takto formulovaný závěr doplňuje Nejvyšší soud touto, dle mého soudu, zcela správnou úvahou: „výklad založený na úvaze, že nejde jen o změnu v subjektech nájemního vztahu a že je nutno uzavřít novou nájemní smlouvu, v jejímž rámci má pronajímatel právo požadovat*

⁹⁴ rozsudek NS ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, publ. in Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 1/2002

⁹⁵ srov. např. Fiala J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 2. vydání, Linde, a. s., Praha 2000, str. 114

jiné (vyšší) nájemné nebo jiné ujednání o trvání nájemního poměru, by vedl k popření smyslu úpravy, podle níž si účastníci dohody mohou souhlas pronajímatele s výměnou vynutit soudní cestou (srov. opět § 715, třetí větu, obč. zák.). Kterýkoliv pronajímatel by totiž měl možnost zmařit smysl institutu dohody o výměně bytu prostě tím, že v mezích své smluvní volnosti (bez zřetele k tomu, že s dohodou o výměně souhlasí) následně podmíní uzavření nové nájemní smlouvy pro účastníka směny nepřijatelnými požadavky. Přitom námitka, že pouhá změna v osobě nájemce (v důsledku dohody o výměně bytu) bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky přetrvávajícího nájemního poměru, by v konkrétní situaci neúměrně omezila realizaci práv pronajímatele, může být uplatněna právě jako důvod nesouhlasu s dohodou a účinně (co do své opodstatněnosti) přezkoumána v soudním řízení dle § 715, věty třetí, obč. zák.⁹⁶ S tímto koresponduje i linie právních názorů v případě přechodu nájmu bytu, kdy je Nejvyšším soudem shodně judikována změna v obsahu závazkového vztahu nájmu bytu, nikoliv jeho zánik a vznik závazku nového (srov. kapitolu 4.1.3).

K samotnému procesu výměny bytu nutno poznamenat, že v první řadě je nezbytné, aby mezi nájemci směňovaných bytů byla uzavřena písemná dohoda a teprve následně je možný souhlas pronajímatelů s touto dohodou. Jakýkoliv dopředu vydaný souhlas s výměnou bytu, nelze považovat za právně relevantní.⁹⁷ Pro tento závěr hovoří i ustanovení zákona pro případ, že pronajímatel nedá svůj souhlas s výměnou bytu. *Podle § 715 věty třetí ObčZ soud může svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele - jeho souhlas s výměnou bytu, a to postupem podle § 161 odst. 3 o.s.ř.. Podle posléze citovaného ustanovení soud nahrazuje projev vůle pronajímatele ke konkrétnímu právnímu úkonu (k dohodě o výměně*

⁹⁶ rozsudek NS ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, publ. in Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 1/2002

⁹⁷ rozsudek NS ČR ze dne 3. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, publ. in Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, sešit 21/2003

bytu). Na jeho obsahu nemůže přitom ničeho měnit; tím méně může tento právní úkon (jeho část) svým rozhodnutím nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001).⁹⁸

4.2.7. Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu

Zvláštní právní skutečností mající za následek zánik závazkového vztahu nájmu bytu, jestliže předmětem nájmu bytu je byt družstevní, je zánik členství nájemce v bytovém družstvu (k pojmu družstevní byt viz blíže kapitola 3.1.3.3).

Důvody zániku členství v bytovém družstvu jsou upraveny v ustanovení § 231 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník (dále jen Obch. zák.). Jsou jimi:

- písemná dohoda,
- vystoupení člena družstva, jeho písemným oznámením představenstvu družstva,
- vyloučení člena družstva v souladu s ustanovením § 231 odst. 4 obch. zák.,
- prohlášením konkursu na majetek člena, popř. zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- zánikem družstva a
- smrtí člena družstva

Zánikem členství nájemce v bytovém družstvu zanikne i jeho nájem bytu (§ 714 OZ).

⁹⁸ rozsudek NS ČR ze dne 3. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, publ. in Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, sešit 21/2003

4.2.8. Zánik nájmu bytu smrtí nájemce nebo jeho trvalým opuštěním společné domácnosti

V kapitole 4.1.3 bylo pojednáváno o významu právní skutečnosti smrti nájemce nebo jeho opuštění společné domácnosti ve vztahu k přechodu nájmu bytu. Pro obé právní skutečnosti platí, že na jejich základě může dojít k přechodu nájmu bytu pouze v případě, že byt je ve výlučném nájmu osoby, která zemřela či trvale opustila společnou domácnost a z kvalifikovaného okruhu osob, v zákoně taxativně určených, existuje osoba, na kterou nájem bytu přechází.

V případě, že nedojde k naplnění ustanovení o přechodu nájmu bytu, má smrt nájemce další důsledky z právního řádu vyplývající. Tak, byl-li nájemce výlučným nájemcem bytu, jeho smrtí nájem bytu bez dalšího zaniká. Dle mého soudu může pronajímatel okamžitě věci nájemce z bytu vyklidit, uložit na jiném místě a byt následně pronajmout třetí osobě. Naopak s trvalým opuštěním bytu výlučným nájemcem nelze spojovat následek zániku závazkového vztahu nájmu bytu.⁹⁹ Takové opuštění bytu může být pouze důvodem, např. pro výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele, a to z důvodu, že nájemce bez závažných důvodů byt neužívá (§ 711 odst. 2 písm. d) OZ).

Zbývající otázkou, kterou třeba vyřešit, je vliv smrti nájemce nebo jeho opuštění společné domácnosti na existenci závazkového vztahu nájmu bytu v případě, že tento je ve společném nájmu více osob ve smyslu § 700 odst. 1 OZ nebo ve společném nájmu bytu manžely (§ 703 OZ). Případ společného nájmu bytu manžely řeší výslovně ustanovení § 707 odst. 1 OZ ve spojení s § 708 OZ, když obé skutečnosti mají za následek zánik nájmu bytu ve vztahu k manželu, který zemřel či trvale opustil společnou domácnost. Jediným nájemcem se pak stane pozůstalý manžel, resp. manžel,

⁹⁹ usnesení NS ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, publ. in Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 2/2002

který zůstal v bytě bydlet po opuštění společné domácnosti manželem druhým.

Právní konsekvence úmrtí jednoho ze společných nájemců řeší ustanovení § 707 odst. 3 OZ. Smrtí jednoho ze společných nájemců přechází jeho právo na ostatní společné nájemce. Občanský zákoník pak neobsahuje explicitní ustanovení pro případ, že jeden ze společných nájemců opustí trvale společnou domácnost. V takovém případě je na místě, v souladu s ustanovením § 853 OZ a venkoncem i obecnými právními principy, analogicky užít ustanovení zákona, která upravují vztahy obsahem a účelem nejbližší. Tento závěr potvrzuje i ustálená judikatura Nejvyššího soudu ČR. Již v rozsudku ze dne 14. 12. 1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99, Nejvyšší soud uzavřel, že ustanovení § 707 odst. 3 obč. zák. se analogicky (§ 853 OZ) použije i v případě trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu. Spojuje-li totiž občanský zákoník v ustanovení § 708, jež odkazuje na § 706 odst. 1 a § 707 odst. 1 obč. zák.) s trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu (jedním z manželů) stejné právní následky jako se smrtí nájemce bytu (smrtí jednoho z manželů), není logického důvodu pro to, aby tomu tak nebylo i v případě, kdy se k bytu vázalo právo společného nájmu bytu (ve smyslu § 700 obč. zák.), jestliže společní nájemci spolu žili ve společné domácnosti a jeden z nich ji trvale opustil. Jinak by totiž bylo právní postavení společných nájemců bytu nejen horší než právní postavení manželů, jimž svědčilo právo společného nájmu (nedružstevního) bytu manžely, nýbrž i horší než právní postavení osob, na něž přechází právo nájmu bytu podle § 706 odst. 1 obč. zák. Poskytuje-li občanský zákoník výslovně ochranu společným nájemcům bytu pro případ smrti jednoho z nich (§ 707 odst. 3 obč. zák.), nelze tuto ochranu odepřít pro případ trvalého opuštění společné domácnosti jedním z nich, když jinak jsou - v případech občanským zákoníkem výslovně upravených - právní následky obou právních skutečností ve vztahu

k právu nájmu bytu stejné. Při nedostatku výslovné úpravy právních následků trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu je proto nutno analogicky použít ustanovení, jež upravuje vztahy obsahem a účelem nejbližší (srov. § 853 obč. zák.). Takovým ustanovením je právě § 707 odst. 3 obč. zák.¹⁰⁰ Se závěry Nejvyššího lze v zásadě souhlasit, když jako nejednoznačný se dle mého mínění jeví názor soudu uvedený až v samém závěru citace, a sice, že obsahem a účelem nejbližší je ustanovení § 707 odst. 3 OZ. Dle mého soudu by bylo za takové ustanovení možno považovat § 707 odst. 1 OZ ve spojení s § 708 OZ nebo všechna uvedená ustanovení zároveň, tj. § 707 odst. 1, § 707 odst. 3 a § 708 OZ, a to i s ohledem na samotné odůvodnění, uvedené v citovaném judikátu Nejvyššího soudu.

¹⁰⁰ usnesení NS ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, publ. in Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, sešit 2/2002

5. Institut bytových náhrad

Institut bytových náhrad je dalším z ustanovení o nájmu bytu, které svým obsahem ochraňuje nájemce bytu a jeho právo na bydlení. Primárně úzce souvisí zejména s jednostranným ukončením závazkového vztahu nájmu bytu ze strany pronajímatele formou výpovědi, kdy kromě výroku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, je soud povinen rozhodnout i o bytové náhradě, tj. zda má nájemce nárok na bytovou náhradu či nikoliv. Dále je v pozitivněprávní rovině institut zakotven pro případ zániku nájmu bytu zánikem členství osoby v bytovém družstvu (§714 OZ), pro případ, že soud zrušuje, na návrh jednoho z rozvedených manželů jejich právo společného nájmu (§ 705 ve spojení s § 712 odst. 3 OZ) a v případě předvídaném ustanovením § 713 OZ. Nadto rozhodují soudy o bytových náhradách v dalších případech, pozitivněprávně nezakotvených, a to na základě analogie legis (odkazem na ustanovení § 853 OZ) nebo ve vztahu k ustanovení § 3 odst. 1 OZ.

V případě, že povinnost vyklidit byt je vázána na zajištění bytové náhrady, je nájemce povinen předmětný byt vyklidit až v okamžiku zajištění bytové náhrady, a to na základě tzv. práva na bydlení (§ 712 odst. 6 OZ). Do zajištění bytové náhrady, soudem stanovené, je nájemce oprávněn, po skončení nájemního vztahu uplynutím výpovědní lhůty, byt dále užívat. V tomto období se práva a povinnosti stran řídí ustanovením § 712a OZ.

Toto právo, v daném případě již bývalého nájemce, končí okamžikem, kdy je mu ze strany pronajímatele bytová náhrada poskytnuta. Po poskytnutí bytové náhrady ze strany pronajímatele *užívá bývalý nájemce byt bez právního titulu, přičemž tento vztah se již neřídí § 712a ObčZ. Po tomto okamžiku vzniká vlastníku bytu nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jehož výše by*

měla odpovídat výši obvyklého nájemného v daném místě a čase.¹⁰¹

K dalšímu postupu pro případ, že nájemce po poskytnutí bytové náhrady, ve lhůtě pro vyklizení stanovené, předmětný byt nevyklidí, uvádí M. Selucká následující: „*pronajímatel se pak bude muset domáhat žalobou na vyklizení bytu, aby nájemce přestal předmětný byt protiprávně užívat a nevyklidí-li nájemce předmětný byt ani poté, může se domáhat výkonu tohoto rozhodnutí*“¹⁰² Takto vyjádřený závěr, považují, s ohledem na povahu rozhodnutí, ve kterém je pronajímateli stanovena povinnost poskytnout nájemci bytovou náhradu, obsah ustanovení § 340 an. o.s.ř. a venkoncem i judikaturu soudů, za nesprávný. Dle mého soudu je povinnost k vyklizení nájemci stanovena již ve výroku, ve kterém soud zároveň rozhodl o povinnosti pronajímatele poskytnout nájemci bytovou náhradu. Poskytnutím bytové náhrady je takový rozsudek dostatečným podkladem pro nařízení exekuce (exekučním titulem), když v řízení dle § 340 o.s.ř. je soudu přímo uloženo zkoumat, zda byla pronajímatelem bývalému nájemci bytová náhrada poskytnuta či nikoliv. Ostatně v tomto směru judikoval i Nejvyšší soud ČR, když vyslovil: „*Nelze vyhovět žalobě na vyklizení místností užívaných k bydlení, jestliže právní poměry účastníků, týkající se jejich vyklizení, již byly vyřešeny v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu; je přitom nerozhodné, že v tomto řízení byly označeny jako byt.*“¹⁰³

Poslední poznámkou obecné povahy, týkající se bytových náhrad, je judikaturou připuštěná možnost domáhat se změny rozsudku, ve kterém byla povinnost vyklidit byt vázána na zajištění bytové náhrady, a to v případě, že později, po vydání rozhodnutí, došlo k změně poměrů, takže výkon tohoto práva vyklizovaným

¹⁰¹ Nález Ústavního soudu ze dne 7. 9. 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05, ve věci ústavní stížnosti H. F., proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 2. 2. 2004, sp. zn. 30 C 186/2001, a rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 9. 12. 2004, sp. zn. 20 Co 472/2004, jimiž byla zamítnuta žaloba stěžovatelky na zaplacení částky ve výši 16 885,34 Kč.

¹⁰² Selucká, Markéta, *Nájem a podnájem bytu*. první vydání. Brno: CP Books, a.s., 2005 str. 87

¹⁰³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.1.2004, sp. zn. 26 Cdo 2 195/2003

(trvání na zajištění bytové náhrady jako na podmínce pro vyklizení) by byl v rozporu s dobrými mravy.¹⁰⁴ Za takovou změnu poměrů je např. možno považovat pokračující neplacení nájemného po přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 písm. b) OZ.¹⁰⁵

5.1. Pojem bytové náhrady

Občanský zákoník v ustanovení § 712 odst. 1 označuje za bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. V odborné literatuře lze dále seznat rozdílné názory na povahu přístřeší ve smyslu ustanovení § 712 odst. 5 věty třetí OZ, tj. zda se jedná o další formu bytové náhrady či nikoliv. Tak např. H. Dejlová se ve své publikaci Zánik nájmu bytu k této otázce staví následovně: „Přístřeší, které bývá často mylně rovněž mezi bytové náhrady zahrnováno, je náhradou *sui generis*, nikoliv však bytovou. Uvedená skutečnost vyplývá již ze samotného výrazu „přístřeší“, který z lingvistického hlediska evokuje dojem něčeho provizorního, nesloužícího ke stálému a plnohodnotnému bydlení.“¹⁰⁶ Dále bylo v literatuře argumentováno především poukazem na skutečnost, že přístřeší není obsaženo v zákonném výčtu bytových náhrad (§ 712 odst. 1 ObčZ). Oproti tomuto, ve prospěch chápání přístřeší jako bytové náhrady, bylo zdůrazňováno, že přístřeší je upraveno v marginální rubrice bytových náhrad a funkci bytové náhrady – byť pouze neplnohodnotně a dočasně – také plní. K posléze uvedenému názoru se přiklonil i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 17.7.1997 uváděje: „i když občanský zákoník v ustanovení § 712 odst. 1 neoznačuje výslovně přístřeší za bytovou náhradu, přesto přístřeší funkci bytové náhrady v nezbytné míře plní. Na poskytnutí přístřeší je také v řadě případů občanským zákoníkem vázána povinnost k vyklizení bytu (např. § 712 odst. 2 věta čtvrtá

¹⁰⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10.1999, sp. zn. 20 Cdo 1827/99

¹⁰⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.6.2001, sp. zn. 26 Cdo 997/2000

¹⁰⁶ Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. str. 58

před středníkem, odst. 5 věta první a druhá). Přístřeší tedy slouží i k zajištění potřeby bydlení, byť jen jako „provizorium“ a na nezbytně nutnou dobu.“¹⁰⁷

5.1.1. Náhradní byt

Obecné vymezení pojmu náhradní byt nalezneme v ustanovení § 712 odst. 2 OZ, které jej definuje jako byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Ustanovení dále rozlišuje mezi dvěmi kategoriemi náhradního bytu, a to přiměřeným náhradním bytem, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit a náhradním bytem o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt.

Z výše uvedeného plynou základní skutečnosti, ke kterým bude soud přihlížet při rozhodování o adekvátnosti pronajímatelem zajištěné bytové náhrady. Jsou jimi zejména podlahová výměra bytu, jeho kategorie, kvalita, vybavenost, umístění ve stejné obci jako byt původní, výše nájmu apod.. Samotný obsah pojmu náhradní byt, resp. přiměřený náhradní byt je dotvářen judikaturou soudů.

Tak k výši nájemného ve vztahu k posouzení adekvátnosti poskytnuté bytové náhrady, je třeba za zcela přelomové rozhodnutí považovat nálezn Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2004, ve kterém soud, mimo jiné, vyjádřil tento, z mého pohledu zcela správný, právní názor: *„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 nájemného. Okolnost, že dosud nebyla přijata zákonná úprava*

¹⁰⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97, publ. in Soudní judikatura pod č. 60/1997

*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.*¹⁰⁸

Dalším aspektem výše neuvedeným, ale rozhodným pro posouzení adekvátnosti poskytnuté bytové náhrady, je doba, na kterou je bytová náhrada poskytována. V tomto směru je za oprávněnou výtku třeba považovat, byl-li nájem vyklizovaného bytu sjednán na dobu neurčitou, a náhradní byt je zajištěn na dobu určitou.¹⁰⁹

K posuzování přiměřenosti náhradního bytu, ve vztahu k jeho výměře platí, že *pouhý rozdíl v celkové výměře podlahových ploch bytu vyklizovaného a bytu zajištěného nevyklučuje kvalifikovat byt, který oprávněný pro povinného zajistil, jako byt splňující znaky přiměřeného náhradního bytu. Je totiž třeba vždy posoudit, zda v obci, v níž je byt, který musí povinný vyklidit, lze vůbec zajistit jiný byt, který by se co do velikosti (výměry podlahové plochy), popř. ostatních rozhodujících kvantitativních a*

¹⁰⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. IV. ÚS 524/03, ve věci Ing. P. Š., proti usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 30. 5. 2003, č. j. 12 Co 929/2002-105, kterým bylo potvrzeno usnesení Okresního soudu v Prostějově ze dne 13. 4. 1999, č. j. E 401/98-50, jímž byl zamítnut návrh oprávněného na provedení exekuce vyklizením bytu, publ. in Soudní rozhledy C.H. Beck, 1/2005

¹⁰⁹ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 2000, sp. zn. 25 Co 758/99, publ. in Soudní rozhledy, 11/2001

kvalitativních znaků, více blížil vyklizovanému bytu. Pokud tomu tak není, jak tvrdí a prokazují oprávnění, je namístě závěr, že „podle místních podmínek“ je daný byt „zásadně rovnocenný“ bytu vyklizovanému, i když se přestěhováním úroveň bydlení povinných výraznějším způsobem zhorší.¹¹⁰

Z výše podaného možno učinit závěr, obsažený rovněž v rozhodnutích obecných soudů, jakým způsobem je třeba pohlížet a vykládat relativně neurčitou právní hypotézu obsaženou v pojmech „místní podmínky“ a „zásadně rovnocenný byt“. Tak např. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 20. března 2002, odkazujíc na v tomto směru již ustálenou prejudikaturu (např. rozsudek Vrchního soudu v Praze z 31. 3. 1994, sp. zn. 2 Cdo 100/93, uveřejněný v Bulletinu Vrchního soudu v Praze 3/1994 pod č. 6, usnesení Nejvyššího soudu z 30. 7. 1998, sp. zn. 20 Cdo 129/98, uveřejněné v časopise Soudní judikatura 22/1998 pod č. 163), konstatoval, že: „Nesplňuje-li náhradní byt z hlediska rozlohy podlahové plochy a počtu místností požadavky uvedené v ustanovení § 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. Pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“ nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíc blíží vyklizovanému bytu“, tj. vlastníka vyklizovaného bytu nelze zatížit reálně nespílnitelnou povinností.

¹¹⁰ Usnesení NS ČR ze dne 21. srpna 2003, sp. zn. 20 Cdo 1970/2002, publ. in Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, sešit 27/2004

5.1.2. Náhradní ubytování

Pozitivněprávní vymezení pojmu náhradní ubytování nalezneme v ustanovení § 712 odst. 4 OZ, které jej vymezuje jako byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

Náhradní ubytování jako bytová náhrada musí být zásadně trvalého charakteru.¹¹¹ Pro tuto obecně přijímanou premisu existuje výjimka v případě, že původní nájemní vztah, k bytu vyklizovanému, byl sjednán na dobu určitou. Za takových okolností lze náhradní ubytování (obdobně platí i pro náhradní byt) poskytnout také pouze na dobu určitou, a to v délce, která není kratší době, na kterou byl sjednán nájemní vztah k bytu, z kterého se má povinný vystěhovat.¹¹²

5.1.3. Přístřeší

Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt (§ 712 odst. 5 OZ). Část zákonné definice přístřeší, uvedená v závěru ustanovení, byla do textu zákona doplněna až novelou v roce 2006, když je odrazem rozhodovací praxe soudů v době před novelou.¹¹³

Oproti náhradnímu bytu a náhradnímu ubytování, je přístřeší bytovou náhradou na přechodnou dobu, a to bez ohledu na to, zda byla ve vykonávaném rozhodnutí uvedena doba, na niž má být přístřeší zajištěno, či nikoliv.¹¹⁴

¹¹¹ Rozsudek NS ČR ze dne 20. prosince 2001, sp. zn. 26 Cdo 2681/2000, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, svazek 13/2002

¹¹² např. Usnesení NS ČR ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2009/2000, publ. in Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, číslo sešitu 7-8/2001

¹¹³ Usnesení NS ČR ze dne 30. června 2003, sp. zn. 20 Cdo 1554/2002, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, svazek 26/2004

¹¹⁴ Usnesení NS ČR ze dne 28. dubna 2003, sp. zn. 20 Cdo 1250/2002, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu/C.H.BECK, svazek 25/2004

5.2. Vznik práva na bytovou náhradu

Samotné rozhodování soudů o bytové náhradě je třeba, po novelizaci občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., považovat za rozhodování o věci samé a nikoliv za rozhodování o lhůtě k plnění. Za lhůtu k plnění (k vyklizení bytu) pak je nutno považovat, se zřetelem k odlišné hmotněprávní úpravě pouze časový úsek, po jehož uplynutí je nutno byt vyklidit ve smyslu ustanovení § 160 odst. 3 o.s.ř.¹¹⁵.

K otázce subjektu oprávněného vznést požadavek, aby soud uložil povinnost zajistit bytovou náhradu, lze říci, s odkazem na ustálenou judikaturu vycházející z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.5.2001 toliko, že nárok může uplatnit ten, kdo má byt vyklidit, a to pouze jako obranu ve sporu o vyklizení bytu.¹¹⁶, nikoliv v řízení jiném, např. žalobou na určení podle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř..

Samotný nárok na bytovou náhradu, zejména na typ bytové náhrady, je pak závislý na právních důvodech, pro které má být povinnému uložena povinnost k vystěhování bytu.

5.2.1. Právo na bytovou náhradu při výpovědi z nájmu bytu dané z důvodů obsažených v ust. § 711 odst. 2 písm. a), b), c), d) OZ

V daném případě platí jako obecné pravidlo, že nájemce má nárok na kvalitativně nejnižší formu bytové náhrady, a sice přístřeší.

Jak bývá obvyklé, z obecného pravidla je v ustanovení § 712 odst. 5 OZ stanovena výjimka pro případ, že výpověď z nájmu bytu je pronajímatelem nájemci dávana z důvodu uvedených v § 711 odst. 2 písm. c) a d). V tomto případě, jde-li o rodinu s nezletilými

¹¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 8. 1992, sp. zn. 2 Cdo 6/92, publ. in Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek, 1993, č. 3–4, s. 147, pod číslem Rc 28/93

¹¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, 2001, sv. 6, s. 156 a násl., pod č. C 542 a později ve Sběrce soudních rozhodnutí a stanovisek, 2002, č. 2, s. 122 a násl., pod č. Rc 14/2002.

děti, je soudu, k návrhu nájemce, dáno moderační právo v případě, že existují důvody zvláštního zřetele hodné. V takovém případě může soud stanovit, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

Kdy lze usoudit na okolnosti zvláštního zřetele hodné, bude vždy záviset, jak tomu v případě relativně neurčité právní hypotézy bývá, na okolnostech daného případu. V každém případě musí být obě podmínky, tj. jedná se o rodinu s nezletilými dětmi a existují podmínky zvláštního zřetele hodné, splněny kumulativně.¹¹⁷ O „rodinu s nezletilými dětmi“ jde tehdy, je-li nezletilé dítě nájemcovým potomkem (descendentem), popř. jeho osvojenem, poručencem, osobou svěřenou do nájemcovy výchovy nebo do jeho pěstounské péče, příp. je-li v některém z vyjmenovaných rodiněprávních vztahů k nájemcově manželce.¹¹⁸

5.2.2. Právo na bytovou náhradu při výpovědi z nájmu bytu dané z důvodů obsažených v ust. § 711a odst. 1 písm. a), b), c), d) OZ

V případě výpovědi z nájmu bytu, z důvodů uvedených shora, má nájemce nárok, v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 OZ, aby mu byl ze strany pronajímatele poskytnut přiměřený náhradní byt. K návrhu pronajímatele je pak soud oprávněn, z důvodů zvláštního zřetele hodných, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Druhá odchylka z obecné zásady je pak stanovena pro výpověď danou z důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ, skončil-li nájemní poměr výpovědí z důvodu, že nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci bez vážného důvodu. Za těchto okolností stačí nájemci poskytnout pouze přístřeší.

Z mého pohledu je problematická interpretace poslední věty citovaného ustanovení, když není zcela zřejmé, zda se tam

¹¹⁷ viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2001, sp. zn. 26 Cdo 636/2000, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, 2001, sv. 8/2001

¹¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2003, sp. zn. 26 Cdo 776/2003, publ. in Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, 2004, sv. 25/2004

uvedená výjimka vztahuje k povinnosti poskytnout náhradní byt (a jedná se tak o další výjimku z obecné zásady) nebo k případu skončení nájmu proto, že nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci (tady by šlo fakticky o výjimku z výjimky). Přestože prostá gramatická interpretace skutečně činí potíže, domnívám se, že v daném případě je možnost poskytnout jako bytovou náhradu, jsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné, byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo toliko právo na náhradní ubytování, vázána na shora uvedené obecné pravidlo. Důvody pro tento závěr nalézám především v procesní rovině této otázky, zejména ve vztahu k povinnosti tvrzení. Z textu ustanovení a jeho gramatického výkladu je zjevné, že břemeno tvrzení a břemeno důkazní k skutečnosti, že jsou dány okolnosti zvláštního zřetele hodné, tíží pronajímatele.¹¹⁹ Pokud by se měla tato výjimka vztahovat k druhému naznačenému případu, byl by pronajímatel stižen povinností tvrzení k skutečnosti, že jsou dány okolnosti zvláštního zřetele hodné a že místo přístřeší by měl nájemci poskytnout náhradní byt nebo ubytování (byť o menší podlahové ploše). Na jakémkoliv tvrzení v tomto směru však žádný pronajímatel nebude mít nijakého zájmu a tuto výjimku je třeba zjevně vázat k obecné povinnosti, byť v daném případě je v ustanovení duplicitní ustanovení shodného významu.

Další nedostatek zmiňované novely OZ lze shledat ve skutečnosti, že pozitivně právní úprava neosahuje ustanovení, které by upravovalo nárok nájemce na bytovou náhradu v případě skončení nájmu bytu z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. e) OZ, ač do citované novely náležela nájemci bytová náhrada v podobě přiměřeného náhradního bytu. Chybějící zákonné ustanovení lze zřejmě nahradit za pomoci analogie, když otázkou zůstává, které

¹¹⁹ text ustanovení § 712 odst. 2 poslední věta zní: „Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.“

ustanovení je pro daný případ obsahově nejbližší, zda se jedná o odstavec 2 nebo 5 § 712 OZ. Dle mého soudu se bude jednat o ustanovení § 712 odst. 2 OZ, když poskytnutí pouze přístřeší, s ohledem na důvody výpovědi samé, jeví se být nepřiměřeně přísné.

5.2.3. Právo na bytovou náhradu dle ustanovení § 712 odst. 3 OZ

Nárok na bytovou náhradu v tomto zákonném ustanovení upravený, je odrazem práva rozvedeného manžela, který má povinnost se z bytu vystěhovat, na bydlení. Pro stanovení formy bytové náhrady zákon rozlišuje tyto případy v ustanovení § 705 OZ uvedené.

Předně, v případech podle § 705 odst. 2 věty první, postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. Oproti tomu v případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá, má rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

Ve všech případech tak má manžel, který je povinován k vyklizení bytu, nárok na náhradní ubytování nebo náhradní byt. Obecný a zvláštní princip pro stanovení formy bytové náhrady jsou pro shora uvedené případy zrcadlově obráceny. Pro užití zvláštního principu v obou případech jsou opět rozhodující okolnosti zvláštního zřetele hodné.

5.2.4. Právo na bytovou náhradu dle ustanovení § 713 OZ

Ustanovení § 713 OZ uspořádává zvláštním způsobem pro byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, nárok na bytovou náhradu v případě, že nájemce bytu zemře, opustí společnou domácnost nebo se rozvede a byt je dále

užíván manželem nebo osobami uvedenými v ustanovení § 706 odst. 1 OZ. V daném případě totiž nedochází k přechodu nájmu bytu a zákon tak upravuje nárok na bytovou náhradu pro osoby, které nejsou nájemci bytu.

Osoby uvedené nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. V odůvodněných případech soud může rozhodnout¹²⁰, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

5.2.5. Právo na bytovou náhradu dle ustanovení § 714 OZ

V předmětném ustanovení je právo na bytovou náhradu upraveno pro případ, že k zániku nájmu bytu dojde z důvodu zániku členství nájemce v bytovém družstvu. K nároku samému pak zákon stanoví, že osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5.

Třeba souhlasit s názorem H. Dejlové¹²¹, že z citovaného ustanovení lze seznat jako zcela konkrétní pouze nárok nájemce na bytovou náhradu, když forma bytové náhrady je stanovena neurčitě prostřednictvím odkazu na ustanovení § 712 OZ. Dle mého soudu však je nesprávný závěr, že je nespravedlivé, nerozlišuje-li zákon nárok na bytovou náhradu s ohledem na důvod zániku členství v bytovém družstvu, stejně jako závěr, že za podmínek uvedených v § 712 OZ, nelze prakticky bytovou náhradu přidělit, a to z důvodů dále uvedených.

Předně, pokud zákon stanoví nárok nájemce na bytovou náhradu, musí soud o tomto nároku, je-li v řízení vznesen,

¹²⁰ Zde třeba poukázat na terminologickou nedůslednost zákonodárce, když nahrazuje termín okolnosti zvláštního zřetele hodné, jinou, relativně neurčitou hypotézou, a to odůvodněnými případy. Obsah obou pojmů zdá se však být obdobný.

¹²¹ Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. str. 70

rozhodnout. Není-li pro jednotlivé důvody zániku členství nájemce v bytovém družstvu stanoven pozitivněprávní nárok na konkrétní formu bytové náhrady, bude muset soud postupovat na základě analogie (§ 853 OZ). Autorkou uváděná nespravedlivost pak bude vyvažována, má-li nájemce v každém případě nárok na bytovou náhradu, právě poskytnutou formou bytové náhrady, když, dle mého názoru, bude soud při analogické aplikaci hledat výpovědní důvod z nájmu bytu (§ 711 a 711a OZ) nejbližší důvodu, pro který zaniklo členství nájemce v bytovém družstvu. Bytová náhrada pak bude stanovena shodně, jako v případě výpovědního důvodu svou povahou nejbližšího.

6. Závěr a úvahy de lege ferenda

Závěrem bych předně rád vyjevil své hluboké přesvědčení, že mnohé spory mezi nájemcem a pronajímatelem mají svůj základ jednak ve zcela neodpovídající právní úpravě těchto vztahů s ohledem na vývoj, jakým společnost prošla po listopadu 89 a dále v zakonzervování výše úplaty za nájem bytu ve vztazích založených před rokem 1995, když teprve od poloviny tohoto roku je možné uzavírat nové smlouvy k nájemním bytům s nájemným v neregulované výši. Samozřejmě by bylo liché tvrdit, že veškeré spory nájemce versus pronajímatel zmizí mávnutím proutku v okamžiku vytvoření dostatečně širokého trhu s nájemními byty a přijetím nové právní úpravy. Nicméně si troufnu tvrdit, že valná většina sporů by nikdy nevznikla nebo by se vyřešila smírným způsobem. Dle mého soudu je tato oblast práva zářným příkladem, jak může politická neodvážnost a pokrytectví zamezit vývoji a zakonzervovat vztahy mezi subjekty na úrovni ranného kapitalismu a v mantinelech zcela neodpovídajících základním principům trhu, zatímco celá společnost prošla za uplynulé období bouřlivým vývojem. Platná právní úprava nájmu bytu je obsahově obdobná úpravě práva trvalého užívání a odpovídá potřebám a nazírání doby, ve které vznikla. Bohužel i obecné soudy nejsou ochotny, při interpretaci rozhodných norem, opustit ryze pozitivněprávní přístup a připustit, že obsah těchto právních norem se dobou a proběhnutím vývojem změnil a interpretací přispět ke změně a posunu v této oblasti. Takovým hybatelem vývoje je v současné době toliko Ústavní soud, jehož názory jsou však mnohdy obecnými soudy přehlíženy a nerespektovány.

Zakonzervovaný stav je pak zjevně ku škodě všech zúčastněných subjektů, kdy nájemce často nedostává standart, který by mohl být zcela obvyklý a je vystaven zcela šikanóznímu zneužívání některých ustanovení zákona pronajímatelem, zejména

výpovědních důvodů, k zastřeným cílům, které tato ustanovení zjevně nesledují. Naopak pronajímatele jsou povinni strpět ve svých bytech nájemníky, se kterými by ze své vůle nikdy nájemní smlouvu neuzavřeli a často nemají jinou možnost ani po skončení nájemního vztahu, a to s ohledem na vázanost povinnosti byt vyklidit na poskytnutí bytové náhrady a velmi složité obstarání této náhrady.

Nepřiměřenost právní úpravy a zcela neodpovídající interpretaci právní normy tak, aby její smysl a obsah byly poměřovány aktuálním stavem a vývojem ve společnosti, lze doložit zcela krystalickým příkladem. Nedokáží si totiž představit rozumně uvažujícího pronajímatele, který by se zbavoval nájemce z důvodu, že tento neužívá pronajatý byt nebo jej užívá jen občas, pokud by nájemce řádně hradil nájemné v místě a čase obvyklé. Naopak si lze jen těžko představit běžného nájemce, jenž by platil nájemné za byt, který objektivně nemá potřebu užívat a také jej neužívá. Jakékoliv ukončení nájmu bytu z tohoto důvodu by bylo jistě řešeno na úrovni dohody obou stran závazkového vztahu, iniciované jednoznačně ze strany nájemce a nikoliv výpovědí pronajímatele, jejíž pravý účel je třeba hledat v zájmu pronajímatele získat ze svého majetku odpovídající výnos pronajmutím bytu za tržní nájemné. Stejně tak význam institutu přechodu nájmu bytu bude nepochybně, s postupem deregulace nájemného a s ohledem na obtížnost naplnění podmínek pro přechod nájmu bytu, upadat.

Regulací a nevyhovující právní úpravou, sledující zejména ochranu jeho práva na bydlení, bez respektování oprávněných zájmů pronajímatele, jsou právní vztahy nájmu bytu v současné době pokřiveny způsobem, který je již za samotnou hranici ústavnosti. V tomto kontextu nelze než kladně hodnotit, s výhradami v práci uvedenými, přijetí zákona č. 107/2006 Sb., který alespoň částečně započal s deregulací nájemného. Stejně

kladně je třeba přijmout i navrhované obsahově nosné principy úpravy nájmu bytu v připravované rekodifikaci Občanského zákoníku.¹²² V posléze uvedeném paragrafovaném návrhu zákona pak zejména snahu o odbourání správních rozhodnutí, jakožto rozhodujících skutečností pro vymezení způsobilého předmětu nájmu, rozsahu a způsobu užívání bytu, a to s ohledem na čistou soukromoprávní povahu těchto vztahů. Rovněž i záměr narovnat a vyvážit práva a povinnosti stran závazkového vztahu nájmu bytu, kdy je, dle mého názoru, i nadále respektováno právo nájemce na bydlení a zachování jeho stability v případě, že tento plní své povinnosti řádně. I pro takový případ je sice navrhována možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu, ovšem s dvouletou výpovědní lhůtou, kterou lze považovat za zcela dostačující pro obstarání náhradního bydlení nájemcem. V souvislosti s náhradním bydlením je zcela správným krokem úplné vypuštění ustanovení o bytových náhradách, když tato úprava znamená v současné době jeden z největších zásahů do práv pronajímatele. Těžkosti s obstaráním bytové náhrady jsou totiž ve svém důsledku častým důvodem faktické neúčinnosti výpovědi dané pronajímatelem nájemci a dalšího nerušeného užívání bytu bývalým nájemcem na základě práva bydlení, a to i v případech, kdy výpověď z nájmu bytu byla úspěšně pronajímatelem dána pro zcela flagrantní neplnění základních povinností nájemce.

Lze očekávat, že probíhající deregulace nájemného bude mít vliv na optimalizaci užívání nájemních bytů v tom smyslu, že nájemci budou obývat byt o velikosti pro ně potřebné a užitečné a zároveň dojde k poměrně velké fluktuaci nájemců v kontextu procesu tohoto zefektivnění. Skutečný rozsah tohoto pohybu bude do značné míry záviset na způsobu, jakým se stát zhostí své funkce, kterou dosud na svých bedrech nesou pronajímatelé, a to zajistit pro osoby a rodiny sociálně nízko položené možnost

¹²² vycházeno z návrhu Občanského zákoníku verze ke dni 3.6.2007

zajištění bydlení tak, aby nedošlo k vychýlení existující disproporce na druhou stranu, a to ve prospěch pronajímatelů na úkor nájemců.

Jelikož však nelze přeceňovat existenci fungujícího trhu s nájemními byty, jako jakýsi všelék problémů, domnívám se, uvědomujíc si, že zákonitost tržní musí být vždy přiměřeně regulovány právním řádem, že by bylo vhodné, k ultimu plánovaného ukončení deregulace nájemného, provést zásadní reformu práv a povinností stran v závazkovém vztahu, jehož předmětem je nájem bytu, a to zejména s ohledem na délku legislativního procesu, který očekávám v případě přijetí, bude-li kdy vůbec přijat, úplné rekodifikace Občanského zákoníku. Obsahově by pak novela příslušných ustanovení OZ mohla vycházet právě z navrhované rekodifikace, která je svými základními obsahovými prvky přiměřená potřebám fungujícího trhu s byty, když je založena na základním principu občanského práva, pacta sunt servanda, a porušení tohoto principu smluvní stranou je efektivně postihováno.

7. Literatura

- Fiala J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1.11.2004, Linde, a. s., Praha 2005
- Gerloch Aleš. Teorie práva třetí rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2004. str. 160
- Balák F., Korecká, V., Vojtek P.: Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy, první vydání, C. H. Beck, Praha 2006, ISBN 80-7179-426-0
- Chalupa Luboš. Byt a jeho příslušenství. Bulletin advokacie, 3/2006, str. 42, ISSN 1210-6348
- Dejlová, Hana. Zánik nájmu bytu. první vydání. Praha: C.H.Beck, 2002. ISBN 80-7179-390-6
- Knapová, Marta. Švestka, Jiří. a kolektiv. Občanské právo hmotné I., třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2002.
- Salač Josef. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. první vydání, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, Praha. 2003
- Bradáč A., Fiala J., Rádce majitele nemovitostí. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006
- Jehlička, Oldřich. Švestka, Jiří. Škvárová Markéta a kol. Občanský zákoník. 10. vydání Praha: C.H. BECK, 2006,
- Hrubý, Josef. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Praha: LINDE Praha, a.s.. 1995.
- JUDr. Věra Korecká, Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing s.r.o. ISBN 80-86395-60-X
- Křeček, Stanislav. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: LINDE Praha, a.s., 2006 ISBN 80-7201-617-2
- Křeček, Stanislav. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Praha: LINDE Praha, a.s., 2001 ISBN 80-7201-319-X
- Bárta, J. Ke vztahu nájmu nemovitosti a nájmu bytu nebo nebytového prostoru v těže nemovitosti. Bulletin advokacie, 2001, č. 10, str. 22