Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Eva Drahozalová

Právní důvody užívání bytu

Diplomová práce

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

Katedra: Občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 4. 4. 2010

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

V Chotěboři dne 4. 4. 2010 Podpis:

Poděkování

Děkuji panu Doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D, vedoucímu mé diplomové práce, za jeho vstřícnot, připomínky a pomoc při zpracování tohoto tématu.

Obsah

1. ÚVOD 8

2. BYT 10

2.1 Definice bytu 10

2.2 Definice příslušenství bytu 11

3. NÁJEM BYTU 13

3.1 Ochrana nájmu bytu 13

3.2 Vznik nájmu bytu 14

3.2.1 Nájemní smlouva 14

3.2.2 Uzavření dohody s dosavadním nájemcem a pronajímatelem 16

3.2.3 Smrt nájemce bytu 16

3.2.4 Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem 20

3.3 Společné nájemní vztahy 21

3.3.1 Společný nájem bytu 21

3.3.2 Společný nájem bytu manžely 25

3.4 Práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu 28

3.4.1 Práva pronajímatele bytu 29

3.4.2 Povinnosti pronajímatele bytu 29

3.4.3 Práva nájemce bytu 30

3.4.4 Povinnosti nájemce bytu 31

3.5 Zánik nájmu bytu 33

3.5.1 Absolutní důvody zániku nájmu 33

3.5.2 Relativní důvody zániku nájmu 35

3.6 Nájem družstevního bytu 35

3.6.1 Pojem družstevní byt 35

3.6.2 Členství v bytovém družstvu 36

3.6.3 Převod členských práv a povinností 37
3.6.4 Vznik nájmu družstevního bytu 37
3.6.5 Společný nájem družstevního bytu manžely 39
3.6.5.1 Vznik společného nájmu družstevního bytu 39
3.6.5.2 Zánik společného nájmu družstevního bytu 40
3.6.6 Práva a povinnosti plynoucí z nájmu družstevního bytu 42
3.6.7 Zánik nájmu družstevního bytu 43
3.7 Nájem bytu služebnújo 43
3.8 Nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení 46
3.9 Nájem části bytu 47
4. SMLOUVA O PODNÁJMU 49
4.1 Vznik podnájemního vztahu 49
4.2 Obsah podnájemního vztahu 50
4.3 zánik podnájemního vztahu 50
5. UŽÍVÁNÍ BYTU NA ZÁKLADĚ NEPOJMENOVANÉ SMLOUVY 52
5.1 Nepojmenovaná smlouva 52
5.2 Smlouva o výpůjčce 53
5.3 Užívání bytu členy domácnosti 54
6. UŽÍVÁNÍ BYTU NA ZÁKLADĚ VĚCNÉHO BŘEMENE 57
6.1 Pojem věcné břemeno 57
6.2 Věcné břemeno bydlení 58
6.3 Vznik věcného břemene 59
6.3.1 Písemná smlouva 60
6.3.2 Závěť 61
6.3.3 Schválená dohoda dědiců 61
6.3.4 Rozhodnutí příslušného orgánu 62

6.3.5 Zákon 62
6.3.6 vydržení 63
6.4 Obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni bydlení 64
6.5 Zánik věcného břemene bydlení 65
7. PRÁVO NA BYDLENÍ 69
8. PRÁVO REGISTROVANÉHO PARTNERA UŽÍVAT BYT 71
8.1 Registrované partnerství 71
8.2 Vztah registrovaného partnerství a nájmu bytu 72
8.2.1 Společný nájem bytu 72
8.2.2 Přechod nájmu bytu 73
9. VLASTNICTVÍ BYTU 75
9.1 Byt jako předmět vlastnictví 75
9.2 Vznik vlastnictví bytu 76
9.2.1 Nabytí vlastnického práva k bytu od dosavadního vlastníka domu 77
9.2.1.1 Prohlášení vlastníka budovy 78
9.2.2 Nabytí vlastnického práva k bytu výstavbou jednotky 79
9.2.2.1 Smlouva o výstavbě domu 80
9.2.2.2 Vznik vlastnického práva k bytům při nové výstavbě 82
9.2.3 Nabytí vlastnického práva k bytu vypořádáním podílového spoluvlastnictví a vypořádáním společného jmění manželů 82
9.2.3.1 Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví 83
9.2.3.2 Vypořádání společného jmění manželů 84
9.2.4 Nabytí vlastnického práva k bytu převodem 85
9.2.4.1 Smlouva o převodu vlastnictví jednotky 85
9.2.4.2 Zvláštní podmínky pro převod nedružstevních bytů 88
9.2.4.3 Zvláštní podmínky pro převod družstevních bytů 90

9.3 Práva a povinnosti vlastníka bytu....92
9.3.1 Práva vlastníka bytu....92
9.3.2 Povinnosti vlastníka bytu....94
9.4 Zánik vlastnictví bytu....95
10. Užívání bytu jeho spoluvlastníkem....96
11. Závěr....98
12. Seznam použité literatury....100
13. LEGAL CAUSES OF USE OF FLAT - Summary....104

1. ÚVOD

Jako téma mé diplomové práce jsem si zvolila „Právní důvody užívání bytu“. Otázka užívání bytu je a stále bude velmi aktuální, protože bytovou potřebu má a musí upokojovat každý z nás. Při řešení své vlastní bytové situace, jsem s překvapením zjistila, že v laické veřejnosti není povědomost o jednotlivých možnostech nabytí právních důvodů k užívání bytu příliš rozšířená. Přímo bych řekla, že vědomost lidí o tomto problému je dosti zkreslená a mylná, z čehož plynou následná nedorozumění a v mnohých případech i velké komplikace.

Hlavním cílem mé práce je ukázat a zmapovat tu nesmírnou rozmanitost a rozvětvenost možných způsobů vzniku užívacího práva k bytu. Je velmi důležité správně určit kokrétní právní skutečnost, na jejímž základě je byt užíván, protože od této skutečnosti se odvíjejí další práva a povinnosti spojená s užíváním bytu.

Toto téma je na druhé straně nesmírně široké. Zahrnuje veškeré užívací důvody bytu od jeho nájmu až po jeho vlastnictví. Z toho důvodu jsem se snažila věnovat především samotným způsobům vzniku jednotlivých právních důvodů, popsání jejich největších specifik a také jsem chtěla upozornit na případné „záludnosti“ zákona, které mohou v praxi činit potíže. Aby můj výklad byl ucelený, popisuji i jednotlivá práva a povinnosti, která z daných vztahů plynou, a způsoby zániku těchto vztahů. Jak jsem již výše naznačila, těmto otázkám se v mé práci nevěnuji již tak detailně, protože se domnívám, že tím by se stala nesmírně rozsáhlou a vlastně by v tom velkém objemu zanikl ten můj hlavní cíl, a to zdůraznit četnost a různorodot právních důvodů, na jejichž základě může být byt užíván.

Při zpracování jsem vycházela z níže uvedené literatury, ale také jsem velmi čerpala ze soudní judikatury, protože ta odráží tu velkou rozmanitost vztahů, které v životě vznikají, a na jejím základě můžeme krásně vidět, které otázky činí v praxi problémy, v případě mé práce v oblasti užívání bytu.

Práci jsem rozdělila do několika kapitol. Nejprve se věnuji samotnému nájmu bytu, protože to je jeden z nejčastějších právních důvodů užívání bytu. Snažím se vyzvednout veškeré způsoby, kterými nájem bytu může vzniknout, a upozornit, mimo jiné, na zvláštní úpravu jednak obecně společnho nájmu a dále nájmu družstevního

bytu. V dalších kapitolách popisuji méně četné, ale přesto využívané důvody užívání bytu – od smlouvy podnájemní, smlouvy nepojmenované, užívání bytu na základě věcného břemene, až po právo na bydlení a právo registrovaného partnera užívat byt. Na konci mé práce se věnuji dalšímu z nejrozšířenějších právních důvodů užívání bytu – jeho vlastnictví. Opět chci především přehledně podat jednotlivé způsoby nabytí vlastnictví k bytu s upozorněním na specifickou úpravu u družstvních bytů. Zastavuji se i u užívání bytu jeho spoluvlastníkem.

Obsah mé práce reflektuje stav právních předpisů platných ke dni 4. 4. 2010.

2. BYT

2.1. Definice bytu

Občanský zákoník na několika místech zmiňuje byt - § 118 odst. 2 stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory, § 121 odst. 2 stanovuje, co se rozumí příslušenstvím bytu, § 125 odst. 1 odkazuje na zvláštní zákon, který upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám.[1] Nicméně sám obecně platnou legální definici bytu nepodává.

Byt je vymezován jednotlivými zvláštními předpisy pro oblast jejich specifické působnosti. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.[2] Jedná se v podstatě o převzetí definice dnes již zrušeného zákona o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. Dále vymezení pojmu bytu obsahují stavební předpisy. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, definuje byt jako soubor místností, popřípadě jako jednu obytnou místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.[3]

K vymezení pojmu bytu nám, kromě definic ve zvláštních právních předpisech, slouží i vymezení v soudní judikatuře. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1010/97 vyjádřilo, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 Obč. Z. je účelové určení místností, které tvoří byt, k trvalému bydlení dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného kolaudačního rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů.[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 400/2000 říká, že bytem je 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 tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (popřípadě o změně účelu jejího užívání dle §

[1] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
[2] § 2 písm. b) zákon č. 72/1994 Sb.
[3] § 3 písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb.
[4] Také viz. NS sp. zn. 26 Cdo 2152/2000. Ústavní stížnost, podanou proti tomuto rozhodnutí NS, Ústavní soud odmítl usnesením sp. zn. IV. ÚS 611/01.

85 stavebního zákona). Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází.

Z výše uvedeného můžeme shrnout, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, který svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Je nutné vycházet ze stavebněprávních předpisů, rozhodující je kolaudační stav, tj. stav založený pravomocným rozhodnutím příslušného úřadu a povolení užívání stavby, popř. o změně účelu užívání, nikoliv faktický způsob jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy.[5] Nastane-li případ, kdy nejsou zachovány doklady, ze kterých by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Existuje několik druhů bytů se specifickými vlastnostmi, které ovlivňují právní režim vztahů, jejichž předmětem tento byt je. Jedná se o byty služební, byty zvláštního určení, byty v domech zvláštního určení a byty družstevní.

2.2. Definice příslušenství bytu

Příslušenství bytu je vymezeno § 121 odst. 2 Obč. Z., který říká, že to jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Bližší vymezení pojmů vedlejší místnosti a prostory neobsahuje. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2975/2000 jsou vedlejšími místnostmi místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány jako např. sklep, dřevník, kolna, atd.[6] Odlišný názor na výklad pojmu vedlejší místnosti a prostory zastává L. Chalupa. Tvrdí, že za příslušenství bytu lze považovat jen vedlejší, tj. umístěné např. na chodbě, na patře atd., místnosti a prostory, které se nacházejí mimo vlastní byt. Svůj pohled opírá o logický a jazykový výklad výše zmíněného termínu a omyl soudní praxe i právní teorie vidí v neuvědomění si podstatné kvalitativní změny

[5] NS sp. zn. 26 Cdo 2317/2002
[6] Také viz. NS sp. zn. 20 Cdo 1782/2001

úrovně bydlení od počátku 70. let 20. století, kdy do té doby bylo příslušenství nájemních bytů převážně společné pro více bytů (WC, koupelny) a kdy využívání společných prostor bylo běžné (půdy, prádelny, kočárkárny).[7]

Pojem příslušenství bytu je nutno odlišovat od obecného vymezení pojmu „příslušenství věci“. Zatímco pojmovým znakem příslušenství věci je, že jde o věc v právním slova smyslu (o samostatný předmět občanskoprávního vztahu), která má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší, je u příslušenství bytu situace odlišná, neboť příslušenství bytu není samostatným předmětem právního vztahu.[8] Z uvedeného vyplývá, že příslušenství bytu sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.

[7] Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V.: Byty a právo. 1. vydání. ASPI a. s., Praha, 2007, s. 65.
[8] Také viz. NS sp. zn. 26 Cdo 450/2003

3. NÁJEM BYTU

Nájem bytu je jedním z nejčastějších právních důvodů užívání bytu. Toto právo je odvozeno od práva vlastníka bytu, přesto je samostatným právním důvodem bydlení. Dokazuje to několik skutečností. Především nájemce má právo na ochranu, které je obdobné právu na ochranu vlastníka. § 126 odst. 2 Obč. Z. říká, že obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe. Např. nájemce bytu má tedy právo požadovat na svém sousedovi, aby se zdržel v jeho rušení nepřiměřeným hlukem, čímž zasahuje do jeho detenčního práva. Dále mají nájemci podle § 715 Obč. Z. určitá dispoziční práva s nájmem – se souhlasem pronajímatelů se mohou dohodnout o výměně bytu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s touto výměnou, potom soud může na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele. V neposlední řadě tento charakter nájmu bytu dokládá i fakt, že pro případ smrti dochází podle § 706 a § 707 Obč. Z. k přechodu práva nájemce na jiné osoby.

3.1. Ochrana nájmu bytu

Z důvodu sociálního aspektu nájmu, který slouží k zabezpečení potřeby bydlení, což je jedna ze základních lidských potřeb, koncipuje občanský zákoník nájem bytu jako nájem chráněný (§ 685 odst. 3 Obč. Z.). Nejedná se zde přitom o ochranu nájemního vztahu jako vztahu právního, ale vlastně o zvláštní ochranu nájemníka. Právní úprava narušuje formální rovnost smluvních stran, nájemníka preferuje a snaží se tak vyrovnat jeho fakticky nerovné postavení vůči pronajímateli.[9] K této problematice se i několikrát vyjádřil Ústavní soud.[10] Mimo jiné konstatuje, že určitá zákonná úprava, jež zvýhodňuje jednu skupinu či kategorii osob proto jiným, nemůže být sama o sobě bez dalšího označena za porušení principu rovnosti. Zvýhodňující přístup ale musí být založen na objektivních a rozumných důvodech a mezi cílem a prostředky k jeho dosažení musí existovat vztah přiměřenosti.[11] Koncepce ochrany nájmu se v naší právní úpravě projevuje především v zániku nájmu jednostranným právním úkonem

[9] Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, s. 1957 – 1958.
[10] ÚS sp. zn. Pl. ÚS 30/04, ÚS sp. zn. Pl. ÚS 42/03
[11] ÚS sp. zn. Pl. ÚS 15/02

pronajímatele, který může vypovědět nájem pouze ze zákonem taxativně uvedených důvodů a v některých případech pouze s přivolením soudu, nájemce má také v určitých situacích právo na bytovou náhradu, nájemné je regulováno atd. Povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného je i důvodem jeho samostatné úpravy v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu v §§ 685 – 716 a v § 719 Obč. Z. jsou lex specialis vůči obecné úpravě nájmu v §§ 663 – 684 Obč. Z. Smluvní strany nemohou vyloučit nebo omezit aplikaci ustanovení k ochraně nájemce.

3.2. Vznik nájmu bytu

Nájem bytu vzniká:

1. nájemní smlouvou
2. uzavřením manželství s nájemcem bytu (§704 odst. 1 Obč. Z.)
3. uzavřením dohody s dosavadním nájemcem a pronajímatelem (§ 700 odst. 2 Obč. Z.)
4. smrtí nájemce bytu (§ 706, § 707 Obč. Z.)
5. trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu (§ 708 Obč. Z.)

Nájem bytů služebních, zvláštního určení, v domech zvláštního určení a bytů družstevních má některá specifika, takže jejich úprava je v určitých směrech odlišná.

3.2.1 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je základním právním dokumentem, který stanoví práva a povinnosti spojené s nájmem bytu. Je to dvoustranný právní úkon, na základě kterého pronajímatel přenechává nájemci za úplatu právo dočasně užívat byt, buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Tato smlouva musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu (písemná forma je tak nezbytná i pro změnu nájemní smlouvy) a musí podle § 686 odst. 1 Obč. Z. obsahovat označení bytu a jeho

příslušenství, rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného (zda bude určováno smluvně nebo na základě právního předpisu) a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jeho výši.

Konkrétní byt se v praxi nejčastěji identifikuje jeho číslem, podlažím, na kterém se nachází, počtem místností, jejich skladbou, výměrou bytu atd. Označeno musí být i příslušenství bytu. Pokud by tak, v případě prostor, které nejsou přímou součástí bytu, nebylo učiněno, tyto prostory by nebyly předmětem nájmu.[12]

Rozsah užívání bytu může být omezen různými směry, například způsobem jeho užívání, okruhem osob nebo časem. Jestliže ve smlouvě žádné omezení uvedeno není, může nájemce byt užívat obvyklým způsobem, v souladu se zákonnými omezeními (např. § 689, § 690 Obč. Z.).

Smlouva nemusí obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad, stačí, když obsahuje dostatečně určitě stanovený způsob jejich úhrady. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu jsou podle soudní praxe dvě samostatné obsahové náležitosti, které nelze sjednat bez rozlišení jednou částkou.[13] Nájemné lze platně sjednat pouze ve formě peněžitého plnění.[14] Ve smlouvě může být zakotvena i splatnost nájemného. Není-li sjednána, bude se nájemné platit měsíčně pozadu (§ 671 odst. 2 Obč. Z.) Pokud by úplata sjednána nebyla a bylo by dohnuto, že nájem bude bezúplatný, pak by se vůbec nemohlo jednat o nájemní smlouvu.[15]

Nájemní smlouvu k bytu je možné uzavřít na dobu určitou, i bez určení doby užívání (§ 685 odst. 1 Obč. Z.). V případě, že nájemní smlouva neobsahuje ujednání o době, na kterou je nájem sjednán, má se za to, že je sjednán na dobu neurčitou. Za smlouvu na dobu určitou považujeme i takovou dohodu, kde délka nájmu není přesně stanovena číselným údajem, ale je objektivně dostatečně určitělná. Např. je vázána na dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele. Jestliže je tento pracovní

[12] NS sp. zn. 22 Cdo 1455/2008
[13] NS sp. zn. 28 Cdo 2124/2001
[14] NS sp. zn. 26 Cdo 558/2002
[15] Krajský soud v Plzni sp. zn. Co 838/98

poměr sjednán na dobu neurčitou, soudní judikatura dovodila, že půjde o nájemní poměr na dobu určitou.[16]

3.2.2. Uzavření dohody s dosavadním nájemcem a pronajímatelem

§ 700 odst. 2 Obč. Z. upravuje zvláštní způsob vzniku společného nájmu na základě smlouvy. U již existující nájemní smlouvy se rozšíří počet nájemců, takže vlastně jde o změnu závazku v subjektech. Je zde nutný souhlas pronajímatele. Tato dohoda nemusí mít náležitosti nájemní smlouvy. Musí z ní být ale jasné, ke změně jakého nájemního vztahu má dojít a kdo se má stát novým nájemcem.[17] Existuje i názor, který požaduje, aby dohoda mezi dosavadním nájemcem, přistoupivším nájemceme a pronajímatelem obsahovala náležitosti uvedené v § 685 a § 686 Obč. Z.[18] Já se kloním k prvnímu z uvedených názorů. Nájemní smlouva zde uzavřena již je a tato dohoda pouze mění její subjekty. Je samozřejmě možné dohodnout i další změny nájemní smlouvy. Pokud nájemní smlouva byla uzavřena písemně, musí být i tato dohoda ve smyslu § 40 odst. 2 Obč. Z. uzavřena písemně.

3.2.3. Smrt nájemce bytu

Pokud zemře nájemce bytu, který není předmětem žádného společného nájemního vztahu, dochází k zániku nájmu nebo k jeho přechodu na jinou osobu. Stejné důsledky jako smrt nájemce má i jeho prohlášení za mrtvého. K zániku nájmu dochází, žil-li nájemce v bytě sám, ve smyslu § 709 Obč. Z. vždy v případě bytu služebního, bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení a samozřejmě také pokud osoby žijící s nájemcem bytu nesplňují podmínky přechodu práva nájmu bytu.

Přechod nájmu bytu je upraven § 706 – 709 Obč. Z. Jeho předpokladem je v první řadě fakt, že toto právo ke dni smrti nájemce skutečně existovalo. (V případě

[16] R 17/2006
[17] Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha 2009, s. 2040 – 2041.
[18] Eliáš K.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. § 488 až 880. Linde Praha a. s., 2008, s. 2058 – 2059.

osoby, která užívala byt na základě tzv. „práva na bydlení“ podle § 712 odst. 6 Obč. Z., je § 712a Obč. Z. aplikace ustanovení o přechodu nájmu bytu vyloučena.[19]) Dále musí být splněny zákonem dané podmínky na straně osob, na které by právo nájmu mělo přejít. Účelem tohoto institutu je ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji „ze dne na den“ uspokojit jinak.[20]

Právo na přechod nájmu mají

1. děti nájemce, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt

2. vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt

Důsledkem zákonného přechodu práva nájmu bytu je vstup nového nájemce do stávajícího nájemního vztahu, právní nástupnictví se vztahuje na základní práva a povinnosti, které tvoří obsah tohoto právního vztahu, ne na konkrétní dílčí peněžitá práva a povinnosti, která vznikla ještě za života původního nájemce. Nepřechází tudíž např. právo na slevu nájemného (§ 698 a § 699 Obč. Z.), právo na náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 691 Obč. Z.), povinnost zaplatit dlužné nájemné, splatné do okamžiku smrti nájemce atd. V případě přechodu práva nájmu jde totiž o zvláštní případ právního nástupnictví - sukcesi, který je odlišný od dědění jakožto obecného právního nástupnictví pro případ smrti. Osoba, na níž přešlo právo nájmu bytu, vstupuje i do vztahu podnájemního. Nedochází zde k zániku práva nájemního, od kterého je podnájemní vztah odvozen, proto trvá i nadále. Tato osoba je vázána i platnou dohodou o výměně bytu, uzavřenou ještě zemřelým nájemcem bytu.

K přechodu práva nájmu dochází přímo ze zákona, a to dnem smrti zůstavitele. Není to nijak podmíněno právním úkonem osoby, která vstupuje do právního vztahu namísto dosavadního nájemce, ani souhlasem pronajímatele. Předpokladem tohoto

[19] Této skutečnosti se dotýká i rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 1000/2001. Blíže v kapitole č. 7.
[20] ÚS sp. zn. IV. ÚS 8/05

právního nástupnictví není ani uzavření nové nájemní smlouvy (proto toto nelze soudním rozhodnutím uložit ani pronajímateli).[21] Je ale třeba, aby nájemce pronajímateli skutečnost o přechodu nájmu bytu oznámil a doložil splnění podmínek rozhodných pro přechod tohoto práva.

Podmínkou pro osoby dle § 706 odst. 1 Obč. Z. je, že se zemřelým žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Skutečnost žití ve společné domácnosti mají zmíněné osoby prokázat, a to přímo pronajímateli.[22] Podle judikatury[23] je nutné, aby toto soužití mělo charakter trvalosti, nevyžaduje se, aby mělo charakter spotřebního společenství[24]. Musí tu být objektivně zjistitelné okolnosti, svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící žít v trvalém životním společenství. To vylučuje, aby jedna osoba byla současně členem více domácností. Doba, po níž by soužití s nájemcem mělo trvat, není v zákoně stanovena. Měla by být natolik dlouhá, aby se zřetelem k dalším rozhodným okolnostem daného případu bylo možno učinit závěr, že mělo jít o spolužití v jednom bytě, a tedy o příslušnost ke společné domácnosti zemřelého nájemce.[25] Podmínka absence vlastního bytu musí být splněna ke dni smrti nájemce, ne později.[26] „Vlastním bytem“ se v tomto ustanovení myslí každý právní titul, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet.[27] Je zde zahrnuto nejenom právo nájmu k jinému bytu, ale i jakékoliv jiné právo, na jehož základě je možné realizovat potřebu bydlení – např. vlastnické právo k obytnému domu, právo odpovídající věcnému břemeni atd.[28] Způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky tohoto právního titulu, nikoliv subjektivní vůlí toho, komu svědčí.[29] Ústavní soud zdůrazňuje, že výkon práva bydlení se nevztahuje pouze na užívání vymezené technicko-stavební

[21] NS sp. zn. 26 Cdo 619/2002
[22] Máša, D.: Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích. In: Právní rozhledy 22/2005, s. 830 – 833.
[23] Např. NS sp. zn. 26 Cdo 1867/2000
[24] § 115 Obč. Z.: Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společnš uhrazují náklady na své potřeby.
[25] Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 3. Vydání. Linde Praha a. s., 2005. s. 182 – 183.
[26] NS sp. zn. 26 Cdo 1961/98
[27] R 20/2001
[28] NS sp. zn. 2 Cdon 393/96: Právo doživotního bydlení, sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti, vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu, určené v § 706 odst. 1 větě druhé Obč. Z.
[29] NS sp. zn. 2 Cdon 883/96

plochy, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. Je proto nutné zkoumat, zda druhý byt je způsobilý uspokojit bytovou potřebu oprávněné osoby.[30]

V případě druhé skupiny osob dle § 706 odst. 2 Obč. Z. musí být kromě výše uvedených znaků trvalosti soužití splněno, že toto soužití vykazuje i znaky spotřebního společenství ve smyslu § 115 Obč. Z. Společné uhrazování nákladů na životní potřeby ve smyslu uvedeného ustanovení lze charakterizovat jako hospodářské soužití, při němž osoby společně hospodaří se svými příjmy, nejsou přesně oddělovány finanční prostředky a nerozlišuje se, kterých věcí v domácnosti smějí tyto osoby používat.[31] U této skupiny se navíc požaduje i splnění jedné ze dvou dalších podmínek:

a) péče o společnou domácnost nájemce, což znamená aktivní výkon některých domácích prací, zabezpečování chodu domácnosti, starost o osobní potřeby nájemce, jeho ošetřování v nemoci atd., nebo

b) odkázanost výživou na nájemce bytu. V tomto případě nemusí jít o stav právní, ale stačí stav, kdy nájemce výživu zajišťoval fakticky, aniž k tomu byl právně zavázán. Vyžaduje se, aby nájemce hradil alespoň převážné osobní potřeby takto odkázané osoby a aby tyto osoby neměly jiné zdroje k úhradě svých potřeb.

Tento způsob soužití s nájemcem musí přitom trvat nejméně 3 roky, počítáno zpětně od okamžiku úmrtí nájemce. Postavení vnuků je oproti ostatním osobám této skupiny zvýhodněno, zákon dává soudu možnost z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li v rámci této skupiny osob o jiné osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na ně toto, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli.

[30] ÚS sp. zn. II. ÚS 544/2000

[31] R 34/1982: U osob uvedených v ustanovení § 179 odst. 1, věta druhá, o. z. se vyžaduje ještě navíc buď péče o společnou domácnost, nebo odkázanost výživou na uživatele bytu. Soudy správně neztotožňují pojem péče o společnou domácnost v těchto případech s pojmem spolužití ve společné domácnosti. K uznání přechodu práva osobního užívání bytu na uvedené osoby vyžadují u nich zpravidla aktivní výkon některých domácích prací, zabezpečování chodu domácnosti zemřelého uživatele bytu v dalších směrech, starost o osobní potřeby uživatele, jeho ošetřování v nemoci, vaření, praní atd. Pokud jde o odkázanost výživou na uživatele bytu, může být jak faktická, tak i opírající se o právní nárok.

Specifika přechodu nájmu družstevního bytu budou popsána v kapitole týkající se družstevních bytů (blíže viz. kapitola 3.6.4.).

3.2.4. Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu

Obecně platí, že opuštění předmětu nájmu nevede k zániku nájmu. V tomto směru představuje § 708 Obč. Z. výjimku z tohoto principu.

K přechodu práva nájmu bytu dochází i v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu, a to za stejných podmínek jako v případě smrti nájemce. § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 Obč. Z. platí v tomto případě obdobně. I zde se tento přechod práva nájmu nevztahuje na byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, dokonce ani na byty družstevní, opustí-li společnou domácnost nájemce, člen družstva. V případě bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech se zvláštním určením se použije § 713 Obč. Z.

Osoba, na kterou má přejít právo nájmu bytu, musí žít s nájemcem bytu ve společné domácnosti, vedené v bytě, jehož se přechod práva nájmu bytu týká, a musí v tomto bytě zůstat bydlet i poté, co nájemce trvale společnou domácnost opustil.[32] Pokud spolu s nájemcem opustila přechodně byt i tato osoba a do bytu se až po určité době vrázila, nepřejde na ni nájem bytu, protože přechod nájmu bytu má chránit osoby, které zůstaly v bytě bydlet poté, co byl opuštěn nájemcem bytu.[33]

Trvalé opuštění společné domácnosti je nejen faktický, ale i právní úkon a jako takový musí splňovat obecné požadavky kladené na právní úkony – musí být výrazem svobodné vůle nájemce, uvážený a zcela zřetelný, a v souladu s dobrými mravy.[34] Judikatura tímto rozumí jednání nájemce bytu vedené s úmyslem společnou domácnost zrušit a již neobnovit.[35] Toto je samozřejmě nutné posuzovat podle okolností

[32] NS sp. zn. 26 Cdo 1297/2002
[33] Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vydání. Wolters Kluwer ČR a. s., Praha, 2009, s. 1368.
[34] NS sp. zn. 2 Cdon 1980/97, NS sp. zn. 26 Cdo 507/2006
[35] R 34/1982: Na trvalé opuštění domácnosti usuzují soudy správně podle okolností konkrétného případu, přičemž pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti. Trvalé opuštění společné domácnosti lze obecně vymezit jako jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit.

konkrétního případu. Odchod z bytu spolu s odstěhováním věcí nemusí mít vždy charakter trvalého opuštění společné domácnosti, záleží na vůli nájemce bytu. Vůle ostatní, osob není rozhodná. Na trvalé opuštění společné domácnosti lze usuzovat i z konkrétního konkludentního jednání, které nevzbuzuje pochybnosti o úmyslu nájemce.

Právní následky jednání nájemce nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil.[36] K tomuto okamžiku zde musí existovat, jako základní předpoklad přechodu nájmu, společná domácnost. Tyto právní následky jsou stejné jako v případě smrti nájemce nedružstevního bytu.

Pokud dojde k obnovení společné domácnosti, a pokud před tím došlo k přechodu nájmu bytu podle § 706 odst. 1, 2 Obč. Z., tak nájemní právo se již neobnoví. Jestliže došlo pouze k důsledkům podle § 707 odst. 1 Obč. Z. a nájem bytu přešel z důvodu opuštění společné domácnosti jedním z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, tak soudní judikatura dovozuje, že dochází k obnovení tohoto společného nájmu bytu manžely.[37]

3.3. Společné nájemní vztahy

3.3.1. Společný nájem bytu

Podstata společného nájmu bytu tkví v tom, že právo nájmu bytu přísluší více osobám a to společně a nerozdílně, všichni mají rovné postavení. U všech musí jít o právo neodvozené. Byt musí být užíván na základě práva nájmu, je-li užíván z jiného právního titulu (např. spoluvlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemeni atd.), o společný nájem bytu se nejedná. Nepůjde o něj ani tehdy, kdy je byt fakticky užíván více osobami. Těm totiž svědčí zvláštní právní důvod bydlení, který je odvozený od práva nájemce a na tomto jeho právu závislý, popřípadě jejich právo k užívání bytu vyplývá přímo ze zákona. Od společného nájmu bytu je také nutné odlišovat podnájem. Pokud nájemní smlouvu jeko nájemci společně uzavřou manželé, kteří spolu trvale

[36] NS sp. zn. 26 Cdo 396
[37] R III/1965, R 34/1983

nežijí, vznikne společný nájem bytu podle § 700 Obč. Z., ne společný nájem bytu manžely podle § 703 Obč. Z.[38]

Úprava společného nájmu bytu je zakotvena v § 700 a násl. Obč. Z.

Společný nájem bytu se může týkat každého bytu, kromě bytů družstevních, u kterých je podle § 700 odst. 3 Obč. Z. možný pouze mezi manžely. Může tedy vzniknout i u bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, ale pouze smluvně, ne v důsledku přechodu práva nájmu bytu. Předmětem tohoto nájmu musí být byt jako celek.

Tento nájem vzniká ze stejných důvodů jako nájem svědčící jedinému nájemci:

1. nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a společnými nájemci, poříp. některým z nich v zastoupení ostatních
2. dohodou podle § 700 odst. 2 Obč. Z.
3. ze zákona přechodem práva nájmu bytu podle § 706 odst. 1 a 2 Obč. Z. v případě smrti dosavadního nájemce nebo trvalým opuštěním společné domácnosti (s výjimkou bytů dle § 709 Obč. Z.)

Obsahem společného nájmu bytu jsou v zásadě práva a povinnosti nájemce v stejném rozsahu jako podle obecné úpravy nájmu bytu. V tomto nájemním vztahu platí, že běžné záležitosti týkající se společného nájmu (např. placení nájemného, placení drobných oprav atd.) může vyřizovat každý z nich.[39] Zákonem je stanoveno vzájemné zástupčí právo každého z nich k zastupování ostatních bez plné moci. Společní nájemci se mohou dohodnout mezi sebou odlišně (např. že určité záležitosti budou vyřizovat pouze spolu atd.), taková dohoda ale nemá účinky ve vztahu ke třetím osobám. V případě ostatních věcí týkajících se rozhodování o užívání bytu (např. změna nájemní smlouvy atd.) je třeba souhlasu všech, jinak je právní úkon relativně neplatný.

[38] KS Hradec Králové sp. zn. 21 Co 95/2000
[39] R 47/1984

Souhlas všech je nutný i pro přijetí další osoby do bytu jako příslušníka domácnosti některého z nich.[40]

Z úkonů týkajících se běžných záležitostí společného nájmu jsou oprávněni i zavázáni všichni společně a nerozdílně[41], ve vztahu k pronajímateli i ke třetím osobám. Právní úkony jednoho zavazují i ostatní společné nájemce, a to bez ohledu na jejich vůli. Jednotliví nájemci jsou vzájemně v rovném postavení, právo každého je omezeno stejnými právy a povinnostmi ostatních, musí být proto vykonáváno tak, aby neznemožňovalo výkon práv ostatních nájemců. Právo nájmu bytu jim svědčí společně a nerozdílně, každý má právo k celému bytu, ne pouze k určité části. Z § 702 Obč. Z. vyplývá, že dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě, rozhodne na návrh některého z nich soud. Spor se musí týkat výkonu práv a povinností, které plynou z jejich společného nájemního vztahu. (Tímto způsobem není možné řešit spory přesahující rámec výkonu společného užívacího práva a vzájemné neshody společných nájemců.) Toto ustanovení se nevztahuje ani na sporné otázky vztahu společných nájemců ke třetím osobám, např. k pronajímateli. Účastníky řízení musejí být všichni společní nájemci, pronajímatel účastníkem řízení není. Rozhodování soudu podle § 702 odst. 1 Obč. Z. přichází v úvahu, pokud mezi společnými nájemci nebylo dosaženo dohody. Tato dohoda musí respektovat ustanovení o nájmu bytu, která mají kogentní povahu.

V případě smrti nájemce nedochází k přechodu práva nájmu bytu na příslušníka jeho domácnosti, ale jeho právo podle § 707 odst. 3 Obč. Z. přechází na ostatní společné nájemce. Uzavře-li jeden ze společných nájemců manželství, nevzniká zde ze zákona právo společného nájmu bytu manžely. [42] Je totiž vyloučeno, aby k jednomu a témuž bytu existovalo současně jak právo společného nájmu bytu, tak i právo společného nájmu bytu manžely. Jestliže se ale počet nájemců zúží pouze na dva – manžele, potom již právo společného nájmu bytu manžely vznikne.[43] Pokud jeden ze společných

[40] Této osobě potom vzniká právní důvod bydlení odvozený od práva společného nájmu bytu nájemce, s nímž žije ve společné domácnosti.
[41] § 511 Obč. Z.
[42] R 24/1980
[43] R 23/1989: Ke vzniku práva společného užívání bytu manžely v těch případech, kdy jeden z manželů za trvání manželství nebo již před uzavřením manželství nabyl právo společného užívání bytu příslušejícímu jemu a další osobě společně, nedochází z tohoto důvodu, že právo společného užívání bytu je nedílným právem; bez vyjádření míry účasti jednotlivých uživatelů a i s hledem na požadavek právní jistoty a rovného postavení těchto uživatelů nelze připustit, aby došlo k omezení jejich práva jeho rozšířením na další osobu, s níž jeden ze spoluuživatelů uzavřel manželství. Jestliže se počet společných

nájemců bytu, kteří nejsou manželé a kteří spolu žili ve společné domácnosti, tuto domácnost opustí, použije se ustanovení § 707 odst. 3 Obč. Z. Dovodila tak soudní judikatura, která říká, že při nedostatku výslovné úpravy je nutno analogicky[44] použít ustanovení, jež upravuje vztahy obsahem a účelem nejbližší.[45]

Právo společného nájmu bytu zaniká z obecných důvodů zániku nájmu bytu:

1. dohodou nájemce a pronajímatele
2. výpovědí nájemce nebo pronajímatele
3. uplynutím doby u nájmu na dobu určitou atd.

Právo nájmu zde může zaniknout pouze některému z nájemců, potom dojde ke zúžení počtu společných nájemců. V ostatních případech je nutné mít na paměti, že nájemcům svědčí toto právo společně a nerozdílně a např. výpověď musí směřovat proti všem, všichni musí být účastníky řízení o přivolení k výpovědi atd. Vedle této úpravy zná občanský zákoník ještě dva zvláštní případy zániku:

1. zrušení rozhodnutím soudu
2. smrtí jednoho ze společných nájemců bytu

Podle § 702 odst. 2 Obč. Z. může soud v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. I v době rozhodování soudu zde musí existovat tento stav objektivně bránící dalšímu společnému užívání bytu. Může být vyvolán okolnostmi subjektivními i nezávislými na vůli nájemců, zavinění se nevyžaduje. Je nutné, aby šlo o případ zvláštního zřetele hodný, kdy se ukazuje zrušení společného nájmu jediným řešením. Při jeho posuzování se musí přihlížet k § 3 odst. 1 Obč. Z.[46] Aktivní legitimaci k podání návrhu má nájemce, který

---

uživatelů zúží jen na manžele, shora uvedený důvod odpadá. Nic nebrání tomu, aby se vztahy mezi manžely (již jako jedinými uživateli bytu) řídily ustanovení § 175 a násl. o. z., neboť je splněn předpoklad jak trvání manželství, tak i nabytí práva užívat byt.

[44] § 853 Obč. Z.
[45] NS sp. zn. 20 Cdo 1230/99
[46] § 3 odst. 1 Obč. Z. - Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy

daný stav nezavinil, tuto legitimaci nemá pronajímatel. Účastníky tohoto řízení musí být všichni společní nájemci a rozsudek soudu se musí vztahovat na všechny účastníky právního vztahu společného nájmu bytu, účastníkem řízení není pronajímatel.[47] Rozhodnutí soudu, kterým je návrhu vyhověno, má konstitutivní povahu. Soud určí, který ze společných nájemců bude byt nadále užívat. Tímto rozhodnutím soud buď zúží počet stávajících společných nájemců, takže právo společného nájmu bytu nezanikne, nebo určí, že výlučným nájemcem bude pouze jeden z nich a v důsledku toho vznikne individuální nájemní právo. Pokud je rozhodnutím počet nájemců redukován na dvě osoby – manžele, změní se právo společného nájmu bytu, jak již bylo výše řečeno, na právo společného nájmu bytu manžely.

3.3.2. Společný nájem bytu manžely

Tento nájemní vztah je zvláštním případem společného nájmu. Typické pro něj je to, že může vzniknout pouze mezi manžely (tomuto požadavku vyhovuje i neplatné manželství do doby, než je soudem za neplatné prohlášeno). Jeho podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně.[48] To se týká nejenom samotného výkonu tohoto práva, ale i jeho zániku, takže za trvání manželství nemůže, až na výjimky[49], zaniknout jen ohledně jednoho z manželů. Předmětem tohoto nájmu nemohou být byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Společný nájem družstevního bytu má zvláštní úpravu, ve které se odrážejí specifika družstevního bytu.

Občanský zákoník upravuje tuto otázku v § 703 a násl. Tato úprava je kogentní.

Společný nájem bytu manžely vzniká:

1. nabytím práva nájmu jedním z manželů nebo oběma za trvání manželství

[47] R 23/1989
[48] R 35/1966
[49] § 708 Obč. Z.

Zákon zde stanovuje podmínku, že manželé spolu musí ke dni vzniku práva nájmu trvale žít. Pokud tato podmínka splněna není, potom se nájemcem bytu stane jen ten z manželů, kterému svědčí právní důvod vzniku nájmeního práva k bytu.[50] Společný nájem vzniká pouze, pokud je právním důvodem bydlení právo nájmu bytu ve smyslu § 685 Obč. Z., jiný právní důvod (např. titul příslušníka domácnosti jiného nájemce atd.) ke vzniku společného nájmu nevede. Společný nájem manželů nevzniká ani tehdy, když jeden z manželů získá za trvání manželství právo společného nájmu bytu ve smyslu § 700 Obč. Z. Naopak společný nájem bytu vzniká v případě přechodu nájemního práva podle § 706 odst. 1 Obč. Z, pokud jsou manželé jedinými osobami, na které právo nájmu přechází.

2. uzavřením manželství s nájemcem bytu

Ke vzniku společného nájmu bytu manžely dochází v tomto případě přímo ze zákona uzavřením manželství, manželé nemusí zavírat novou nájemní smlouvu. I zde platí, že právním důvodem bydlení před uzavřením manželství musí být právo nájmu bytu ve smyslu § 685 Obč. Z. Pokud jeden ze společných nájemců uzavře manželství (za existence společného nájemního práva k bytu), společný nájem bytu manžely zde nevzniká.[51] Zákon v § 704 Obč. Z. výslovně neuvádí podmínku trvalého soužití manželů, tak jak to činí v § 703 odst. 3 Obč. Z. Soudní praxe dovodila, že pokud manželé prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem žít trvale odděleně, je nutno analogicky aplikovat ustanovení § 703 odst. 1 Obč. Z., takže právo společného užívání bytu manžely nevznikne.[52] Můžeme nalézt i názor, který s tímto závěrem nesouhlasí s odůvodněním, že analogie je přípustná jen tam, kde právní úprava absentuje, což není tento případ.[53] S tímto pohledem se ztotožňuji i já.

Občanský zákoník neobsahuje žádná speciální ustanovení týkající se práv a povinností manželů při společném nájmu bytu, použijí se tudíž § 701 a § 702 odst. 1 Obč. Z. (blíže viz. kapitola 3.3.1.).

[50] R 34/1983
[51] R 24/1980
[52] NS sp. zn. 26 Cdo 2000/98, NS sp. zn. 21 Cdo 969/2002
[53] Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vydání. Wolters Kluwer ČR a. s., Praha, 2009, s. 1340 – 1341. Také Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2 vydání. C. H. Beck, Praha, 2009, s. 2062 – 2063.

Právo společného nájmu manžely může zaniknout:

1. za trvání manželství

V tomto případě může nájem zaniknout stejnými způsoby jako nájem bytu svědčící pouze jedné osobě. Je nutné, aby se důvod zániku nájmu zásadně týkal obou manželů, protože jejich právo nájmu bytu je společné a nerozdílné a tento charakter institutu společného nájmu bytu manžely musí být respektován. Například dohodu o zániku práva společného nájmu bytu manžely musí s pronajímatelem uzavřít oba manželé nebo jeden z nich se souhlasem druhého. Stejné platí i u výpovědi manželů. V případě výpovědi pronajímatele musí být výpověď z nájmu doručena oběma manželům.[54] Jediným případem, kdy může právo společného nájmu bytu manžely zaniknout pouze jednomu z manželů za trvání manželství, je zánik v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti jedním z nich. Jediným nájemcem bytu se potom stane druhý manžel (blíže viz. kapitola 3.2.4.).

2. v souvislosti se zánikem manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů

Pokud manželství zanikne rozvodem, je právní postavení obou manželů ve vztahu k nájmu bytu v podstatě stejné, jako tomu bylo za trvání manželství.[55] K jeho zániku je nutná buď dohoda rozvedených manželů, nebo rozhodnutí soudu o zrušení tohoto práva. Dohoda ve smyslu § 705 odst. 1 Obč. Z. musí obsahovat jejich vůli o zrušení práva společného nájmu bytu a určení, který z nich bude výlučným nájemcem a který byt vyklidí. Nedojde-li mezi manžely k dohodě, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud o zrušení práva společného nájmu a určí, který z manželů bude užívat byt jako nájemce a který byt vyklidí. Rozvedený manžel, který nebyl dohodou nebo rozhodnutím soudu určen nájemcem bytu, má podle § 712 odst. 3 Obč. Z. právo na bytovou náhradu, a to ve formě náhradního bytu (ne přiměřeného náhradího bytu[56]). Soud může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen

[54] NS sp. zn. 26 Cdo 2357/99, NS sp. zn. 3 Cdon 122/96
[55] NS sp. zn. 33 Odo 1209/2004: Jestliže rozvodem manželství nezanikne právo společného užívání bytumanžely a jeden z nich nadále platí sám v celém rozsahu ze svých prostředků nájemné a úhrady spojené s bydlením, vzniká druhému společnému nájemci bezdůvodné obohacení.
[56] VS Praha sp. zn. 2 Cdo 9/94

na náhradní ubytování.[57] Dokud mu není bytová náhrada zajištěna, nemá povinnost se z bytu vystěhovat. Právo na bytovou náhradu mu může být odepřeno, svědčí-li mu jiný právní důvod bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit jeho bytovou potřebu.[58] Rozvedený manžel se nemůže s úspěchem domáhat zrušení práva společného užívání bytu, jestliže se z bytu odstěhoval a tím došlo k zániku práva společného užívání bytu trvalým opuštěním domácnosti.[59] Pokud manželství zanikne smrtí jednoho z manželů, právo společného nájmu bytu manžely zaniká a jediným nájemcem bytu se stává pozůstalý manžel. K této změně subjektů nájemního vztahu dochází přímo ze zákona, s účinky i ve vztahu k pronajímateli. Protože je tato úprava kogentní, je vyloučeno, aby právo nájmu bytu přešlo i na jiné osoby, které s manžely případně žily ve společné domácnosti. Došlo-li ke smrti obou manželů, dochází k přechou nájmu bytu podle § 706 Obč. Z.

Specifika společného nájmu družstevního bytu manžely budou popsána v kapitole týkající se družstevního bytu (viz. kapitola 3.6.5.).

3.4. Práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu

Obsah nájemního vztahu tvoří soubor práv a povinností nájemce i pronajímatele, které vyplývají jednak z občanského zákoníku a dalších právních předpisů a dále ze samotné dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Občanský zákoník zakotvuje v § 687 až § 699 komplex práv a povinností, tato ustanovení mají převážně kogentní povahu. Důsledky nesplnění povinnosti závisí na konkrétním případě. Jsou jimi právo na slevu z nájemného[60], právo odstoupení od smlouvy[61], vznik závazku k náhradě škody, naplnění některého z výpovědních důvodů

[57] NS sp. zn. 26 Cdo 108/2006
[58] NS sp. zn. 26 Cdo 298/2002
[59] Rc 4/85
[60] § 698 Obč. Z.
[61] § 679, § 684 Obč. Z.

3.4.1. Práva pronajímatele bytu

Pronajímatel bytu má právo:

- požadovat placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu
- požadovat bezodkladné odstranění provedených stavebních úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele (§ 694 Obč. Z.)[62]
- vypovědět nájemní smlouvu při naplnění některého z výpovědních důvodů (§ 711 a § 711a Obč. Z.)
- po předchozím upozornění provést na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu, které má provést na svůj náklad nájemce, a následně po něm požadovat náhradu (§ 692 odst. 2 Obč. Z.)
- požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, užívá-li nájemce byt řádným způsobem (§ 665 odst. 1 Obč. Z.)[63]

3.4.2. Povinnosti pronajímatele bytu

Pronajímatel bytu má povinnost:

- předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (§ 687 Obč. Z.) Byt by měl být tedy v takovém stavu, aby byl bez vynaložení dalších nákladů způsobilý k bydlení. Bydlení nájemce v něm musí být realizovatelné, standard bydlení se přitom posunuje a mění. Způsobilost bytu k řádnému užívání v současnosti vyžaduje rozvod elektřiny, pitné vody, účinné vytápění, odvod odpadních vod. Samozřejmostí jsou uzavíratelná okna. Byt musí být vybaven dveřmi, které lze uzamknout.[64] Musí být vybaven fungujícím a bezpečnostním předpisům vyhovujícím zařízením, které k němu patří a bez něhož by nemohl sloužit k účelům bydlení a měl by být vymalován základním

[62] R 24/2005
[63] KS v Hradci Králové sp. zn. 26 Co 513/99
[64] Švestka, J., Spáčil, J., Hulmák, M. a kol: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2009, s. 1983.

nátěrem.[65] Kromě faktické způsobilosti k užívání musí byt mít i způsobilost právní. Tato povinnost je jednorázová[66] a musíme ji posuzovat s ohledem na § 687 odst. 2 Obč. Z., podle kterého se pronajímatel může s nájemcem za určitých podmínek dohodnout na předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání.

- zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 Obč. Z.) Právní úprava staví tuto povinnost vedle povinnosti předání bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tato povinnost má ale širší obsah. Zahrnuje také povinnost pronajímatele poskytnout ochranu v případě zásahu třetích osob do užívacího práva nájemce.[67]

- odstranit závady bráních řádnému užívání bytu, pokud jejich odstranění není povinností nájemce (§ 691 Obč. Z.)

- zajistit služby spojené s nájmem (§ 688 Obč. Z.)

3.4.3. Práva nájemce bytu

Nájemce bytu má právo:

- nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu[68], a to spolu s osobami, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti (§ 688 Obč. Z.)

- požadovat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno - např. užívání výtahu, osvětlení a úklid společných prostor atd. (§ 688 Obč. Z.) Obsah a povaha těchto plnění není v současné době upravena žádným právním předpisem, proto musí být sjednána přímo v nájemní smlouvě

- požadovat od pronajímatele provedení oprav, ke kterým je povinen. Pokud pronajímatel neodstraní závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon

[65] R 19/1978
[66] NS sp. zn. 26 Cdo 497/2006
[67] Švestka, J., Spáčil, J., Hulmák, M. a kol: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2009, s. 1984.
[68] NS sp. zn. 26 Cdo 1538/2004: Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor domu, je nutno vycházet z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání; toto jejich určení nemůže být změněno pouhým rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.

nájemcova práva ohrožen, má právo po předchozím upozornění závady odstranit v nezbytné míře sám a po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 691 Obč. Z.) Pronajímatel musí byt udržovat v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, a za tímto účelem musí provádět i potřebné opravy. Výjimkou jsou opravy, ke kterým je povinnen nájemce (§ 687 odst. 3 Obč. Z.), a poškození, které způsobil sám nájemce nebo osoby s ním žijící.

- na přiměřenou slevu z nájemného (§ 698 odst 1 a 2 Obč. Z.) Toto právo má nájemce, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání; jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně, a v důsledku toho se užívání bytu zhoršilo; jestliže stavebnímu úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

- na slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud tato plnění nebyla řádně a včas poskytována (§ 698 odst. 3 Obč. Z.)

- odstoupit od smlouvy (§ 679 odst. 1 a 2 Obč. Z.)

- uzavřít dohodu o výměně bytu (§ 715 a § 716 Obč. Z.)

- přijmout do bytu další osoby jako příslušníky své domácnosti. Tyto osoby poté odvozují své právo na užívání bytu od práva nájemce, toto jejich právo je závislé na existenci nájemního vztahu a vůli nájemce.[69] V určitých případech ale svědčí právo na bydlení těmto osobám přímo ze zákona (např. v rámci vyživovací povinnosti)

3.4.4. Povinnosti nájemce bytu

Nájemce bytu má povinnost:

- užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a také řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Tuto povinnost mají i osoby, které s ním žijí v bytě. (§ 689 odst. 1 Obč. Z.) Řádným užíváním se rozumí v souladu s nájemní smlouvou a v otázkách, které tato smlouva neupravuje, přiměřeně povaze a

[69] NS sp. zn. 26 Cdo 718/2002

určení bytu, tj. pro účely bydlení. Řádné užívání zahrnuje i plnění povinností, z nichž některé jsou uvedeny níže.[70]

- platit nájemné a plnění poskytovaná s nájmem

- odstranit stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě provedené bez souhlasu pronajímatele, pokud odstranění pronajímatel požaduje (§ 694 Obč. Z.)

Jakékoliv stavební a jiné zásadní změny v bytě zasahují do vlastnického práva pronajímatele, proto zde zákon požaduje jeho souhlas. Tento souhlas může být dán předem, ale i až po provedení změn. Nemůže být nahrazen rozhodnutím stavebního úřadu.

- umožnit pronajímateli po předchozí písemné výzvě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot (§ 692 odst. 3 Obč. Z.)

- umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (§ 692 odst. 3 Obč. Z.)

- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv (§ 690 Obč. Z.) a vykonávat svoje práva v souladu s dobrými mravy

- hradit drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou (§ 687 odst. 3 Obč. Z.) Toto ustanovení je dispozitivní, takže v nájemní smlouvě mohou být sjednána jiná pravidla pro placení drobných oprav. Definici pojmu drobných oprav obsahuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.[71]

- odstranit závady a poškození, které v v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí (§ 693 Obč. Z.). Tato odpovědnost nájemce je objektivní.

- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav (v bytě, ne v domě), které má nést a umožnit mu jejich provedení (§ 692 odst. 1 Obč. Z.)

[70] NS sp. zn. 26 Cdo 1012/2006
[71] § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

- písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě (§ 689 odst. 2 Obč. Z.)

3.5. Zánik nájmu bytu

K zániku nájmu bytu dochází z různých důvodů. Rozlišujeme absolutní zánik předmětného vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, kdy nájem bytu nepřechází na nikoho dalšího, a relativní zánik nájmu bytu, kdy práva a povinnosti z tohoto nájmu přecházejí na základě určitých právně relevantních skutečností na jinou osobu (např. smrtí nájemce).[72]

3.5.1 Absolutní důvody zániku nájmu

Mezi absolutní důvody zániku nájmu bytu se řadí:

1. písemná dohoda pronajímatele a nájemce

2. uplynutí doby, na niž byl nájem sjednán.

3. výpověď. Výpoveď je jednostranný právní úkon, směřující k zániku právního vztahu nájmu bytu, musí být dána písemně. V případě výpovědi nájemce není nutné uvádět její důvody. V případě výpovědi pronajímatele musí obsahovat jeden z výpovědních důvodů, které taxativně vyjmenovává občanský zákoník. Zákon rozeznává případy, kdy lze vypovědět nájem bez přivolení soudu a na druhé straně případy, kdy nájem lze vypovědět pouze s přivolením soudu. Mezi první okruh důvodů dle § 711 odst. 2 Obč. Z. patří:

   I. nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě

   II. nájemce hrubě porušuje své povinosti vyplývající z nájmu bytu

[72] Selucká, M.: Nájem a podnájem bytu. CP Books a. s., Brno, 2005. s. 36 – 37.

III. nájemce má dva nebo více bytu, kromě případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt

IV. nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo ho bez vážných důvodů užívá jen občas

V. jde-li o byt zvláštního určení nebo v domě zvláštního určení a nájemce není osoba zdravotně postižená

Do druhého okruhu důvodů dle § 711a odst. 1 Obč. Z. patří:

I. pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence

II. nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat

III. je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat

IV. jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat

4. zničení bytu (např. fyzickým zánikem stavby atd.)

5. splynutí osoby nájemce a pronajímatele v jednu osobu. Splynutí je podle § 584 Obč. Z. obecným důvodem zániku závazku. Dle judikatury[73] jsou důsledky tohoto zániku nájmu nevratné, takže zánikem vlastnického práva k domu, v němž je nájmem dotčený byt umístěn, se právo nájmu neobnovuje

6. smrt nájemce

[73] R 67/1972

3.5.2. Relativní důvody zániku nájmu

Mezi relativní způsoby zániku nájmu se řadí:

1. dohoda o výměně bytu (§ 715 a násl. Obč. Z.)
2. přechod nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce nebo trvalým opuštěním domácnosti nájemvem (blíže viz. kapitola 3.2.3. a 3.2.4.)
3. změna vlastnického práva k bytovému domu či bytu (§ 680 odst. 2 Obč. Z.)

3.6. Nájem družstevního bytu

3.6.1. Pojem družstevní byt

Pojem družstevní byt není vymezen přímo v občanském zákoníku, ačkoliv ten s tímto pojmem pracuje, ani neodkazuje na úpravu ve zvláštním zákoně (tak jak to činí např. u bytů služebních). Podle stanoviska judikatury se družstevním bytem rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je přitom každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.[74] [75] Dle T. Dvořáka není tato definice zcela výstižná. Podle něho musí družstevní byt splňovat další kritéria:

1. člen družstva – nájemce hradí pouze náklady spojené s užíváním bytu, s provozem bytového domu, v němž se byt nachází a poskytuje paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva, bytové družstvo však nemá z pronájmu žádný zisk ve smyslu ust. § 663 Obč. Z.

[74] NS sp. zn. 21 Cdo 327/99, NS sp. zn. 26 Cdo 3446/2007 atd.
[75] Bytové družstvo je definováno v § 221 odst. 2 obchodního zákoníku jako družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Blíže k typům bytových družstev viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Humlák, M.: Občanský zákoník II. Komentář. 1. vydání. C. H. Beck, Praha, 2008, s. 1790 – 1791.

2. člen družstva – nájemce nebo jeho právní předchůdce se finančně na pořízení jím užívaného bytu alespoň částečně podílel[76]

Právní úprava nájmu družstevního bytu se vyznačuje určitými specifiky, což je dáno především samotným principem družstevního nájmu bytu, tj. spojením práva družstevního nájmu s členstvím nájemce v bytovém družstvu. Zvláštní úpravu nacházíme u vzniku a zániku nájmu (§ 685 odst. 2, § 714 Obč. Z.), u společného nájmu (§ 700 odst. 3, § 703 odst. 2, § 704 odst. 2, § 705 odst. 2 Obč. Z.), u přechodu práva nájmu (§ 706 odst. 3, § 707 odst. 2 Obč. Z.), u práv a povinností z nájmu (§ 687 odst. 4 Obč. Z.) atd. Mimo tuto speciální úpravu platí po tento nájemní vztah ustanovení o nájmu a ostanovení o nájmu bytu.

3.6.2. Členství v bytovém družstvu

Nájem družstevního bytu je spojen jednak s členstvím nájemce v bytovém družstvu a dále s jeho nájemním vztahem k tomuto družstvu.

Podle § 227 odst 2 Obch. Z. vzniká členství v bytovém družstvu po splnění pdmínek vyplývajících ze zákona s stanov:

1. při založení družstva dnem vzniku družstva
2. za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky
3. převodem členství
4. jiným způsobem stanoveným zákonem

[76] Dvořák, T.: Družstevní právo. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 235.

3.6.3. Převod členských práv a povinností

Členský podíl v bytovém dužstvu může být převeden, musí tak být učiněno písemnou smlouvou pod sankcí absolutní neplatnosti.[77] Tento převod je možný jak mezi členy družstva navzájem, tak i mezi členem a nečlenem, tato dododa nepodléhá schválení představenstvem ani jiného orgánu bytového družstva.[78] V případě převodu členského podílů, kterého se týká společné členství manželů v bytovém družstvu, je nutný souhlas obou. K samotnému převodu členského podílu na nabyvatele dochází ve vztahu k bytovému družstvu dnem předložení smlouvy nebo pozdějším dnem, který je ve smlouvě určen.

Na základě dohody o převodu členských práv a povinností uzavřené podle § 230 Obch. Z. nevstupuje nabyvatel práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a původním pronajímatelem. Právním důsledkem uzavření dohody je zánik členství převodce v družstvu a vznik členství nabyvatele práv a povinností. O jaká práva a povinnosti jde konkrétně, určuje zákon a stanovy. Určují-li stanovy, že k členským právům patří i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pak zánikem členství převodce v bytovém družstvu zanikne podle ustanovení § 714 věty první Obč. Z. jeho nájem bytu a nabyvateli členských práv z dohody o převodu práv a povinností vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, splní-li další podmínky určené stanovami. Dohodou o převodu členských práv a povinností však nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.[79]

3.6.4. Vznik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu vzniká:

1. nájemní smlouvou (§ 685 odst. 2 Obč. Z.). Tuto smlouvu lze uzavřít pouze za konkrétních podmínek, které zakotvují stanovy příslušného bytového družstva.

[77] § 40 Obč. Z.
[78] § 230 Obch. Z.
[79] NS sp. zn. 29 Odo 330/2005, NS sp. zn. 26 Cdo 501/2003. Stejný závěr také viz. NS sp. zn. 29 Odo 440/2001, NS sp. zn. 26 Cdo 1531/2002

Kromě stanov družstva musí samozřejmě dohoda odpovídat obecným požadavkům na nájemní smlouvu dle § 686 Obč. Z. a obecným náležitostem právních úkonů dle § 34 a násl. Obč. Z.

2. přechodem práva nájmu v důsledku smrti nájemce, pokud nejde o byt ve společném nájmu manželů (§ 706 odst. 3 Obč. Z.). V tomto případě se neuplatní obecná úprava přechodu nájmu bytu podle § 706 odst. 1 a 2 Obč. Z., ale členství v družstvu a s ním spojený nájem bytu přejdou v rámci dědického řízení na toho dědice, kterému připadl členský podíl. (Předmětem dědictví není samotné právo nájmu, ale majetková hodnota, která je spojená s členstvím v bytovém družstvu.) Členství v družstvu přechází na dědice přímo ze zákona, souhlas bytového družstva není potřeba, nemusí být splněna ani jiná podmínka.[80] Postup samotného dědění (otázka kdo dědí atd.) se řídí obecnými ustanoveními dědického práva.[81] Na dědice, kteří nejsou manželé, nemůže přejít společný nájem družstevního bytu. Vylučuje to kogentní ustanovení § 700 odst. 3 Obč. Z. Pokud se dědicové mezi sebou nedohodnou o tom, kdo z nich získá členský podíl v bytovém družstvu a kdo se stane nájemcem družstevního bytu, mohou se žalobou domáhat, aby soud tento spor projednal a rozhodnul.[82] K přechodu práva nájmu družstevního bytu z důvodu trvalého opuštění domácnosti nájemcem – členem družstva nedochází. Trvalé opuštění domácnosti u těchto bytů není právně relevantní, protože nájemní vztah je spojen se členstvím v bytovém družstvu.

3. výměnou bytu (§ 715 a 716 Obč. Z.). K výměně družstevního bytu se neváže žádná zvláštní úprava, postupje se tedy podle úpravy obecné, vyžaduje se souhlas pronajímatele – bytového družstva. Je ale nutné mít na paměti specifika družstevního bytu, především že v jeho případě může společný nájem vzniknout pouze mezi manžely. Dohodou o výměně bytu se převádějí i členaská práva a povinnosti.

4. nabytím domu s byty, pronajatými nedružstevním nájmem nájemcům, do vlastnictví bytového družstva. Judikatura dovozuje, že běžný nájem se tímto přemění na

[80] Tento závěr vyplývá z usnesení NS sp. zn. 29 Cdo 328/2007.
[81] § 460 a násl. Obč. Z.
[82] Korecká, V.: přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2003, s. 50 – 51. R 31/1995

družstevní nájem. Změnou vlastnictví k domu vstoupí družstvo podle § 680 odst. 2 Obč. Z. jako nabyvatel do právního postavení pronajímatele.[83] [84]

3.6.5. Společný nájem družstevního bytu manžely[85]

3.6.5.1. Vznik společného nájmu družstevního bytu

U družstevních bytů může podle kogentního ustanovení § 700 odst. 2 Obč. Z. společný nájem vzniknout pouze mezi manžely. Tento společný nájem je odlišný od společného členství manželů v bytovém družstvu. Zda spolu se společným nájmem vzniká manželům i společné členství v družstvu je závislé na okolnostech jeho vzniku. Úpravu nalezneme v § 703 odst. 2 a 3 a v § 704 odst. 2 Obč. Z.

1. nabytí práva nájmu za trvání manželství

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření nájemní smlouvy, vznikne se společným nájmem manželů i společné členství manželů v bytovém družstvu. Zákon toto váže na podmínku, že manželé spolu trvale žijí. Z tohoto členství jsou oba manželé zavázáni společně a nerozdílně. V tomto případě je nerozhodné, zda původně byl členem družstva pouze jeden z manželů, nabyl-li právo na uzavření nájemní smlouvy až po uzavření manželství a tato smlouva za trvání manželství byla skutečně uzavřena, pak dochází ke vzniku společného nájmu i členství v družstvu. Právo společného nájmu i členství v družstvu vzniká manželům i tehdy, pokud jeden z manželů právo nájmu družstevního bytu získá jiným způsobem než uzavřením nájemní smlouvy, např. nabytím členského podílu děděním.[86] Konkrétně na otázku dědění členského podílu a nabytí družstevního nájmu i za trvání manželství se

[83] NS sp. zn. 29 Odo 330/2005. K tomu dále také např. NS sp. zn. 26 Cdo 1202/2003, NS sp. zn. 26 Cdo 501/2003, NS sp. zn. 26 Cdo 2198/2003

[84] R 43/2006: Jsou-li manželé společnými nájemci bytu ve smyslu ustanovení § 703 a § 704 Obč. Z. a přešel-li dům, v něm se byt nachází, do vlastnictví bytového družstva, vzniklo jim právo společného nájmu družstevního bytu a společné členství v družstvu, jestliže se alespoň jeden z nich stal členem tohoto družstva.

[85] Srov. např. Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (I. část). In: Bulletin advokacie, 2002, č. 1, s. 29 – 35.

[86] NS sp. zn. 20 Cdo 3672/2007. Dále také viz. Fiala, J., Korecká, v., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Linde Praha a.s., Praha, 2005, s. 289.

však v odborné literatuře vyskytují různé názory.[87] T. Dvořák uvádí, že na tomto základě ke vzniku společného členství dojít nemůže, protože dědictvím nevzniká právo na uzavření nájemní smlouvy, ale ex lege sukceduje do původní nájemní smlouvy zůstavitele, dále předmětem společného jmění manželů není majetek nabytý dědictvím, a tudíž jím není ani členský podíl, konečně by to znamenalo i zvýhodnění manžela dědice, který sám přitom dědicem nebyl.[88]

2. nabytí práva nájmu jedním z manželů ještě před uzavřením manželství

Pokud se některý z manželů ještě před uzavřením manželství stal nájemcem družstevního bytu, vznikne uzavřením manželství oběma manželům společný nájem bytu, ne však společné členství v bytovém družstvu. Členem družstva zůstane ten z manželů, který jím byl již před uzavřením manželství. Podmínku trvalého soužití zde zákon nezakotvuje.

3.6.5.2. Zánik společného nájmu družstevního bytu

1. zánik za trvání manželství

Za trvání manželství může společný nájem družstevního bytu zaniknout zásadně stejnými způsoby jako společný nájem manžely nedružstevního bytu (viz. kapitola 3.3.2.) a samozřejmě stejnými způsoby jako nájem družstevního bytu svědčící pouze jedné osobě. Jedinou výjimkou je zánik společného nájmu trvalým opuštěním společné domácnosti jedním z manželů. Pro družstevní byty není skutečnost trvalého opuštění společné domácnosti právně relevantní. § 708 Obč. Z., který tuto situaci upravuje, se na družstevní byty nevztahuje. Judikatura však dovodila, že nevzniklo-li manželům spolu se společným nájmem bytu i jejich společné členství v družstvu, připouští se analogická[89] aplikace ustanovení § 708 Obč. Z. pro případ, že společnou domácnost

[87] Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2009, s. 2054.
[88] Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální tázky. 1. vydání. C. H. Beck, Praha, 2009, s. 50.
[89] § 853 Obč. Z.

trvale opustí manžel, který nebyl členem družstva; jediným nájemcem bytu se pak stane druhý z manželů, člen družstva.[90]

2. zánik v souvislosti se smrtí jednoho z manželů

Podle § 707 odst. 2 Obč. Z. smrtí jednoho z manželů společný nájem družstevního bytu zaniká. Pokud bylo právo na uzavření nejmu bytu získáno za trvání manželství, takže spolu se společným nájmem bytu vzniklo i společné členství v družstvu, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a společný nájem spolu se společným členstvím v družstvu se přemění na nájem a členství individuální. Jestliže ale zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, situace je odlišná. Uzavřením manželství zde vznikl pouze společný nájem bytu manžely, ne již společné členství manželů v bytovém družstvu. Výlučným členem v družstvu zůstal manžel, který nabyl právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ještě před uzavřením manželství. Po jeho smrti přecházejí členská práva v družstvu spolu s nájmem družstzevního bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Nestane-li se pozůstalý manžel dědicem členského podíl, ztrácí právní důvod bydlení v družstevním bytě.(blíže viz. kapitola 3.6.4.)

3. zánik rozvodem

Právní úpravu zániku společného nájmu manžely u družstevního bytu obsahuju § 705 odst. 2 Obč. Z. K větším problémům nedochází, pokud manželům svědčil pouze společný nájem bytu, nikoliv i společné členství vdružstvu. V takové situaci zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem, a právo užívat byt zůstane tomu z rozvedených manželů, který byl členem družstva. Tento právní následek nastává přímo ze zákona právní mocí rozsudku o rozvodu. Jestliže ale manželé kromě společného nájmu bytu měli i společné členství v družstvu, potom samotným rozvodem společný nájem družstevního bytu nezaniká. K zániku je třeba buď dohododa rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu a o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu. Teprve touto dohodou nebo tímto rozhodnuím zaniká i společné členství v družstvu.

[90] Fiala, J., Korecká, v., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Linde Praha a.s., Praha, 2005, s. 290.

3.6.6. Práva a povinnosti plynoucí z nájmu družstevního bytu

Většina práv a povinností pronajímatele a nájemce jsou v podstatě shodná s těmi, které se vztahují na byty nedružstevní. Jejich obsah vychází z ustanovení § 687 a násl. Obč. Z. a ze stanov družstva, na jejichž základě je uzavírána i nájemní smlouva.

I zde je základním právem nájemce právo užívat byt a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Na rozdíl od bytů nedružstevních je pojem plnění spojených s užíváním bytu definován v § 4 odst. 1 vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Jedná se o ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump. Mohou to být i další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.

§ 687 odst. 4 Obč. Z. zakotvuje zvláštní režim pro povinnost oprav, údržby družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, když odkazuje na úpravu ve stanovách družstva.

Díky charakteru nájmu družstevního bytu, kdy je tento nájem spojen s členskými právy a povinnostmi v družstvu, jsou dispoziční oprávnění nájemce širší než u bytu nedružstevního. Nájemce má možnost převést členská práva a povinnosti za podmínek stanovených § 230 Obch. Z. a stanovami bytového družstva (blíže viz. kapitola 3.6.3.). Nájemce může i disponovat s právem nájmu bytu pro případ své smrti, je-li individuálním členem družstva (blíže viz. kapitola 3.6.4.). Mezi dispozice s nájmem patří i dohoda rozvedených manželů, společných členů družstva, o zrušení práva společného nájmu bytu manžely a určení, který z nich bude po rozvodu jako nájemce byt užívat[91], a dohoda o výměně bytů.

[91] § 705 odst. 2 věta druhá Obč. Z.

3.6.7. Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu může zaniknout zásadně stejnými způsoby jako nájem bytu nedružstevního. Určitá specifika úpravy zániku nájmu družstevního bytu vycházejí z jeho charakteru, především z vazby práva nájmu bytu na členství v bytovém družstvu.

Způsoby zániku:

1. písemná dohoda (§ 710 Obč. Z.)

2. výpověď (§ 711 a § 711a Obč. Z.)

3. zánik členství (§ 714 Obč. Z.) Důvodem zániku členství může být vyloučení člena, prohlášení konkurzu na majetek člena, písemná dohoda, vystupení, zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena, pravomocné nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, zánik družstva, vydání exekučního příkazuk postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce.[92]

4. převodem družstevního bytu do vlastnictví

5. uplynutím doby. Bytové družstvo je oprávněno uzavřít se svým členem smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu určitou, nebude to v praxi ale častý případ.[93]

3.7. Nájem bytu služebního

Pojem služebního bytu je vymezen v zákoně č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.[94] Služebními byty se rozumí[95]:
a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání

[92] § 231 odst. 1 Obch. Z.
[93] NS sp. zn. 28 Cdo 1603/2001
[94] Občanský zákoník na tuto zvláštní úpravu v § 685 odst. 4 odkazuje.
[95] § 7 zákona č. 102/1992 Sb.

b) byty 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) byty 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

Přechodný charakter služebních bytů mají jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, 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) zákona č. 102/1992 Sb., jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, tj. k 5. 3. 1992; tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba.[96] Tyto byty pozbývají své povahy pouze tehdy, stane-li se jejich nájemcem osoba odlišná od osob výše uvedených, nikoliv i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávajícího nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takobý byt určen.[97]

Smlouvu o nájmu služebního bytu podle výše uvedeného písm. a) a b) lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Smlouvu o nájmu bytu ozbrojených složek lze uzavřít jen na základě písemného doporučení orgánů ozbrojených složek a ministerstev uvedených v zákoně č. 102/1992 Sb.[98] Pro závěr, že v konkrétním případě jde o nájem služebního bytu, postačí, že

[96] § 8 zákona č. 102/1992 Sb.
[97] Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2003, s. 12. NS sp. zn. 26 Cdo 1972/99
[98] § 7 odst. 2 a 3 zákona č. 102/1992 Sb.

nájemce se zavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán, takový závazek však nemusí být obsažen v nájemní smlouvě. Požadavek, aby závazek byl obsažen přímo v nájemní smlouvě, nevyplývá z výslovného znění zákona a nelze jej dovodit ani výkladem.[99] Je nutné mít na paměti, že nájemce musí pro pronajímatele zajišťovat práce. Kdyby tato podmínka splněna nebyla, nájemní smlouva by byla neplatná pro rozpor se zákonem.[100]

§ 709 Obč. Z. zakotvuje zvláštní režim pro tento typ bytů. Ustanovení o společném nájmu bytu manžely[101] a o přechodu nájmu bytu[102] se nepoužijí. Manžel, který není nájemcem, má pouze jako člen domácnosti právo bydlení, které je odvozeno od nájemního práva druhého manžela. Důsledkem ztráty charakteru služebního bytu za trvání manželství není vznik práva společného nájmu bytu manžely, uvedená okolnost vede pouze ke změně nájmu služebního bytu na nájem bytu.[103]

Dle § 713 Obč. Z. platí, že pokud po smrti nájemce služebního bytu nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále tento byt buď manžel, nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1 Obč. Z., nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. Vzniká jim tzv. právo na bydlení. Ze znění uvedeného ustanovení jednoznačně vyplývá, že osoby, které mají právo v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady, musí splňovat zákonné podmínky pro přechod nájmu bytu, stanovené v § 706 odst. 1 Obč. Z., tj. i podmínku neexistence vlastního bytu ke dni smrti nájemce.[104] Nic to nemění na skutečnosti, že po rozvodu zůstává nájemcem ten z manželů, který byl nájemcem před rozvodem.

Tento typ bytu má i speciální výpovědní důvod, kterým je fakt, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.[105] V tomto případě může být nájem služebního bytu vypovězen pouze se svolením soudu. Jinak může být tento nájem ukončen zásadně na základě stejných právních skutečností jako u bytů neslužebních.

[99] NS sp. zn. 26 Cdo 828/2005
[100] NS sp. zn. 20 Cdo 341/99
[101] § 703 a násl. Obč. Z.
[102] § 706 a násl. Obč. Z.
[103] NS sp. zn. 26 Cdo 584/2001
[104] NS sp. zn. 26 Cdo 1572/2006
[105] § 711a odst. 1 písm. b) Obč. Z.

3.8. Nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, obsahuje definici těchto bytů.[106] Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.[107] Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a byty v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.[108]

Nájemní smlouvu k bytu zvláštního určení je možné uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt sám svým nákladem zřídil, pokud si to tento zřizovatel vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho vybudování přispěl, lze nájemní smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu ČR.[109] V případě bytů v domě zvláštního určení může nájemní smlouvu pronajímatel uzavřít jen na základě doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho vybudování přispěl, lze ji uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou pravomocí.[110]

Stejně jako u bytů služebních, i zde § 709 Obč. Z. zakotvuje zvláštní režim. Ustanovení o společném nájmu bytu manžely[111] a o přechodu nájmu bytu[112] se nepoužijí. Nájem těchto bytů může zaniknout zásadně stejným způsobem jako nájem nedružstevních bytů, občanský zákoník má i speciální ustanovení pro výpověď nájmu pronajímatelem, jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení. Podmínkou zde je, že nájemce užívající tento byt není zdravotně postižená osoba.[113] Pronajímatel k takové výpovědi nepotřebuje přivolení soudu.

[106] Občanský zákoník na tuto zvláštní úpravu v § 685 odst. 4 odkazuje.
[107] §9 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.
[108] §10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.
[109] §9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.
[110] §10 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.
[111] § 703 a násl. Obč. Z.
[112] § 706 a násl. Obč. Z.
[113] § 711 odst. 2 písm. e) Obč. Z.

3.9. Nájem části bytu

Smlouva, na jejímž základě je pronajata pouze část bytu, se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu § 663 až § 684 Obč. Z., nikoliv ustanoveními o nájmu bytu, protože na základě nájemní smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání byt, ne pouze jeho část.[114] Z toho důvodu se na tento vztah, mimo jiné, nebudou aplikovat ustanovení o společném nájmu bytu manžely, o zajištění bytové náhrady atd.[115]

Pokud je smlouva o nájmu bytu uzavřená do 31. 12. 1991 v souladu s kolaudačním rozhodnutím ve skutečnosti dle svého obsahu jen smlouvou o nájmu části bytu, je nutno ji dle § 871 odst. 2 Obč. Z. posuzovat jako smlouvu o podnájmu bytu. Smlouva o nájmu části bytu (dle svého obsahu) uzavřenou po 1. 1. 1992 již jako smlouvu o podnájmu bytu nelze takto posoudit, neboť chybí základní znak podnájmu, existence nájem bytu.[116]

Myslím si, že v praxi je tento problém velmi aktuální. Jednak zde existují tzv. administrativně rozdělené byty, které byly rozděleny pouze pro účely občanského práva, ale ne podle předpisů správního práva. Jestliže vycházíme z definice bytu jako účelového určení místností k trvalému bydlení daného pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu[117], kde právě kolaudační rozhodnutí je důležitým předpokladem, potom administrativně rozdělené byty byty nejsou a nemůže k nim tudíž být uzavřena nájemní smlouva. Vedle toho se v běžném životě pronajímají části bytů např. studentům. Znovu musím upozornit, protože většina lidí si to né vždy uvědomuje, že takto pronajatá část bytu není chráněna jako nájem bytu, z čehož plynou závažné důsledky pro nájemce, především v případě skončení nájmu.

Jestliže žalovanému od počátku nesvědčil platný titul k užívání vyklizovaných místností, nelze ani prostřednictvím § 3 odst. 1 Obč. Z. zabránit požadavku na jejich vyklizení a žalobu zamítnout. Stejná okolnost, která zakládá právo na ochranu vlastníka

[114] Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. Komentář. 1. vydání. C. H. Beck, Praha, 2008, s. 1712. K tomu také NS sp. zn. 26 Cdo 2240/2007
[115] MS v Praze sp. zn. 17 Co 346, 347/2004 (převzato z: Chalupa, L.: Smlouva o nájmu části bytu. In: Právní rádce, 2005, č. 2, s. 24.)
[116] Chalupa, L.: Smlouva o nájmu části bytu. In: Právní rádce, 2005, č. 2, s. 24
[117] NS sp. zn. 2 Cdon 1010/97

(§ 126 odst. 1 Obč. Z.), domáhajícího se vyklizení místností, nemůže být současně důvodem odepření tohoto práva.[118]

[118] Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2003, s. 125. NS sp. zn. 20 Cdo 1203/99

4. SMLOUVA O PODNÁJMU

Tento právní důvod užívání bytu je občanským zákoníkem upraven v § 719. Podstatou tohoto právního institutu je, že nájemce bytu, v rámci svých dispozičních práv s bytem, přenechá buď celý byt, nebo jeho část[119] do užívání třetí osobě. Aktivně legitimovaný k uzavření podnájemní smlouvy je výlučně nájemce, nikoliv např. osoba, které pouze svědčí právo na bydlení[120]. Ze samotné podstaty podnájmu vyplývá, že tímto způsobem nemůže přenechat byt do užívání vlastník. Podnájemní vztah je akcesorický vůči vztahu nájemnímu a z tohoto základního rysu se odvíjí celá jeho úprava.

4.1. Vznik podnájemního vztahu

Podnájemní vztah může vznikout pouze na základě podnájemní smlouvy. Tato smlouva musí mít písemnou formou pod sankcí absolutní neplatnosti. Uzavírá ji pouze nájemce s podnájemcem, nicméně podmínka její platnosti je písemným souhlas pronajímatele. Ten může být dán předem i následně, ale teprve jeho udělením se smlouva o podnájmu stává platnou.[121] Z toho plyne, že souhlas pronajímatele nemusí být udělen přímo ke konrétní podnájemní smlouvě, ale stačí obecný souhlas s blíže neurčeným podnájmem. Pronajímatel ho může udělit např. již v samotné nájemní smlouvě.[122] Pokud není tato podmínka splněna, naplní tím nájemce skutkovou podstatu výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b) Obč. Z. Přestože je nutný souhlas pronajímatele, právní vztah mezi ním a podnájemcem zde nevzniká. Ten se uzavřením podnájemní smlouva zakládá pouze mezi nájemcem a podnájemcem, nájemce odpovídá za chování podnájemce, včetně odpovědnosti za poškození, která v bytě nebo v domě učinil.[123] Kromě výše uvedeného neobsahuje § 719 Obč. Z. žádné další obligatorní náležitosti smlouvy, ani otázku úplatnosti podnájemního vztahu. Samotná smlouva

[119] Část bytu může být přenechána k užívání pouze smlouvou o podnájmu, ne smlouvou o nájmu bytu. (viz kapitola 2.9.)
[120] § 712a Obč. Z.
[121] Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, praha, 2009, s.
[122] R 40/2002
[123] Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V.: Byty a právo. ASPI a. s., Praha, 2007, s. 100. Také viz. NS sp. zn. 26 Cdo 354/2004

samozřejmě musí být v souladu s obecnými ustanoveními, která se týkají právních úkonů.[124]

4.2. Obsah podnájemního vztahu

Akcesorita podnájemního vztahu se projevuje i v jeho obsahu. Jak jsem již výše uvedla, podnájemní vztah uzavřením smlouvy vzniká pouze mezi nájemcem a podnájemcem, nájemce odpovídá za chování podnájemce. Občanský zákoník neobsahuje bližší úpravu práv a povinností vyplývajících z toho vztahu, obsah se tedy bude řídit především samotnou podnájemní smlouvou, ve které ale nájemce nemůže podnájemci přenechat více práv než sám má.[125]

Pojmovým znakem podnájemního vztahu není jeho úplatnost[126], takže v praxi se mohou vyskytovat situace dlouhodobého bydlení mimo společnou domácnost v témže bytě na základě příbuzenského či přátelského vztahu k nájemci bytu.[127] Podmínky platnosti a samozřejmě i sankcí tak platí i pro tyto případy.[128]

4.3. Zánik podnájemního vztahu

Ustanovení o podnájmu neobsahuje žádnou zvláštní úpravu jeho zániku tak, jak to činí u nájemního vztahu. Podnájemce není nijak chráněn, což se projevuje mimo jiné i v tom, že po ukončení podnájmu nemá právo na bytovou náhradu. Bude tedy záviset hlavně na samotném obsahu podnájemní smlouvy, ve které je možné dohodnout podmínky zániku podnájmu.

Podnájem je možné vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě, která nesmí být kratší než tři měsíce[129]. Podnájem sjednaný na dobu neurčitou končí nejpozději se zánikem nájmu, což vyjadřuje jeho závislost právě na nájemním vztahu. Stejně tak i

[124] § 34 a násl. Obč. Z.
[125] Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet.
[126] R 6/1980
[127] Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chadrycká, V.: Byty a právo. ASPI a. s., Praha, 2007, s. 99.
[128] NS sp. zn. 26 Cdo 710/2000, NS sp. zn. 26 Cdo 250/99
[129] § 710 odst. 2 Obč. Z.

v případě podnájmu, který byl sjednán na delší dobu, než je doba samotného nájmu. Dalšími způsoby zániku podnájmu je uplynutí doby, na kterou byl podnájem sjednán, dohoda nájemce a podnájemce, smrt podnájemce, smrt nájemce v případě, že nedochází k přechodu práva nájmu bytu na osoby stanovené zákonem.[130]

[130] Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha a. s., Praha, s. 307 – 308.

5. UŽÍVÁNÍ BYTU NA ZÁKLADĚ NEPOJMENOVANÉ SMLOUVY

5.1. Nepojmenovaná smlouva

Občanský zákoník obsahuje ve své osmé části poměrně podrobnou úpravu jednotlivých smluvních typů (tzv. typických smluv). Jako právní důvod užívání bytu bude v praxi nejčastěji využívána smlouva o nájmu bytu a smlouva o podnájmu. Mimo to může být byt nebo jeho část[131] užíván i na základě nepojmenované smlouvy uzavřené podle § 51 Obč. Z. Toto ustanovení říká, že účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláštně upravena. Tato smlouva nesmí odporovat obsahu nebo účelu Obč. Z. a samozřejmě i jakéhokoliv jiného zákona. Možnost subjektů uzavřít takovou netypizovanou smlouvu vychází z principu autonomie jejich vůle.[132] Právní režim těchto smluv se řídí jednak samotnými ujednáními v této smlouvě a dále ustanoveními Obč. Z., která jsou jim svým obsahem nejbližší nebo která upravují vztahy těm smluvním nejpodobněji.[133]

V souvislosti s užíváním bytu je nejčastější inominátní smlouvou smlouva o doživotním bezplatném užívání bytu. Aby se skutečně jednalo o nepojmenovanou smlouvu, musí být sjednáno užívání bezplatné (jinak by byla uzavřena smlouva o nájmu bytu, popř. smlouva o nájmu). Naskýtá se otázka, jaký je rozdíl takové smlouvy o doživotním bezplatném užívání bytu a věcným břemenem doživotního užívání bytu. Nacházíme ho v samotné podstatě a charakteru těchto dvou právních skutečností. Inominátní smlouva zakládá vztah pouze mezi individuálně určenými subjekty této smlouvy, je to tedy právní vztah relativní. Věcné břemeno je věcným právem k věci cizí. Je spjato s vlastnictvím nemovitosti a s přechodem vlastnictví této nemovitosti tedy omezuje každého jejího nového vlastníka v plném výkonu jeho vlastnického práva (blíže viz. kapitola 6). V důsledku toho věcné břemeno trvá mnohem déle v porovnání s obligačními vztahy. Jak vyplývá z uvedeného, pokud zanikne vlastnické právo k bytu osobě, která zřídila ve prospěch uživatele právo věcného břemene doživotního užívání, přecházejí práva a povinnosti plynoucí z tohoto věcného břemene na nového majitele bytu. V případě nepojmenované smlouvy ale zánikem takového vlastnicého práva

[131] Srov. s kapitolou 3.9.
[132] Článek II odst. 3 Listiny základních práv a svobod: Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.
[133] Srov. § 853 Obč. Z.

zaniká i platnost této smlouvy (samozřejmě pokud nový majitel smluvně tyto závazky nepřevezme).

Ke vztahu nepojmenované smlouvy a věcného břemene se několikrát vyjádřil i Nejvyšší soud ČR. Dovodil, že jako nepojmenovaná nemůže mít tato smlouva o doživotním užívání nemovitosti věcněprávní účinky, to znamená, že právo věc užívat a povinnost takové užívání strpět nepřechází s vlastnictvím věci na nového vlastníka. Proto také nelze ani analogicky posuzovat zánik práva, vzniklého z této nepojmenované smlouvy, podle ustanovení o věcných právech, resp. o zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni podle § 151p odst. 3 ObčZ.[134] Podmínky zrušení jsou sjednány přímo v této samotné smlouvě anebo ji lze zrušit výpovědí analogicky dle ustanovení § 711 odst. 2 a § 711a odst, 1 Obč. Z. v tříměsíční výpovědní lhůtě, k jejíž účinnosti není zapotřebí přivolení soudu.[135]

5.2. Smlouva o výpůjčce

Touto smlouvou upravenou v § 659 Obč. Z. se půjčitel zavazuje přenechat vypůjčiteli věc do bezplatného dočasného užívání. K pojmovým znakům smlouvy o výpůjčce tedy patří přenechání užívání věci, bezplatnost a dočasnost. Předmětem výpůjčky jsou jen věci určené individuálně, tato věc musí být bez porušení své podstaty vrácena půjčiteli.[136]

Začíná se prosazovat názor, že je-li předmětem smlouvy přenechání bytu nebo jeho čáti do bezplatného užívání jinému, jedná se o výpůjčku ve smyslu ustanovení § 659 Obč. Z. a nikoliv o nepojmenovanou smlouvu ve smyslu ustanovení § 51 Obč. Z. s odůvodněním, že bezplatné užívání cizí věci je výslovně upraveno zákonem, a proto se nemůže jednat o nepojmenovanou smlouvu.[137]

---

[134] NS sp. zn. 22 Cdo 2402/2003. Dále také NS sp. zn. 22 Cdo 2248/2004.

[135] Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V.: Meritum – byty a právo, Aspi publishing s. r. o., Praha 2007, s. 82.

[136] Rozdílem od nájemního vztahu je bezplatnost výpůjčky a od půjčky se liší tím, že předmětem jsou pouze věci individuálně určené.

[137] Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V.: Meritum – byty a právo, Aspi publishing s. r. o., Praha 2007, s. 85.

K této otázce se několikrát vyjádřil i Nejvyšší soud ČR a dovodil, že účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona (§ 51 Obč. Z.). Uzavřou-li účastníci smlouvu, jejíž podstatné náležitosti lze podřadit pod některý ze smluvních typů, upravených v občanském zákoníku, řídí se tato smlouva kogentními, a pokud účastníci ve smlouvě nedohodli něco jiného, i dispozitivními ustanoveními Obč. Z., upravujícími daný typ smlouvy. Smlouvou o výpůjčce vznikne vypůjčiteli právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat (§ 659 Obč. Z.). Není-li dohodnuto jinak, nesmí vypůjčitel přenechat věc k užívání jinému (§ 661 odst. 2 Obč. Z.). Zákon neomezuje předmět výpůjčky na movitosti, a proto lze jeho ustanovení o výpůjčce aplikovat i na bezúplatné přenechání nemovitosti k užívání po dohodnutou dobu. Smlouva, jejímž obsahem je přenechání nemovitosti k dočasnému a bezúplatnému užívání, je smlouvou o výpůjčce podle § 659 a násl. Obč. Z. [138]

5.3. Užívání bytu členy domácnosti

Právní skutečností, na jejímž základě užívájí byt členové domácnosti[139] nájemce nebo vlastníka, je ve své podstatě také nepojmenovanou smlouvou ve smyslu § 51 Obč. Z., většinou uzavíranou konkludentně. V určitých situacích může touto právní skutečností být i událost, např. narození dítěte.

Možnost vlastníka uzavřít tuto smlouvu vyplývá ze samotného charakteru jeho vlastnického práva a oprávnění z bytem disponovat (blíže viz. kapitola 9.3.1.). Nájemce odvozuje své právo uzavřít nepojmenovanou smlouvu s příslušníky své domácnosti od smlouvy nájemní. K její platnosti není třeba souhlasu pronajímatele, příslušníci domácnosti nájemce vůči němu nevstupjí do přímého právního vztahu. Je ale nutné mít na paměti obecnou zásadu, že výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými

[138] NS sp. zn. 22 Cdo 522/2001. Také viz. NS sp. zn. 28 Cdo 1327/2004

[139] Při výkladu pojmu „člen domácnosti“ musíme vycházet z defnice pojmu „domácnost“, kterou § 115 Obč. Z. rozumí osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Mohou to být osoby navzájem blízké, i cizí. Nevyžaduje se příbuzenský nebo jiný poměr, ale musí jít o společenství relativně trvalé povahy. Srov. R 34/1982.

mravy.[140] Pouhé odstěhování se nájemce z bytu nemá samo o sobě za následek zánik práva nájmu bytu. Pokud právo nájmu bytu nezaniklo, nemá pronajímatel aktivní věcnou legitimaci k podání žaloby na vyklizení bytu osobami bydlícími v bytě bez právního důvodu. Vyklizení bytu těmito osobami může se může zásadně domáhat nájemce bytu.[141]

Stejně jako za trvání nájemního vztahu, může dát k bydlení souhlas i osoba, které svědčí právo na bydlení podle § 712a Obč. Z.. Opět zde platí, že k vyklizení této osoby je, po dobu, kdy bývalému nájemci svědčí právo na bydlení, aktivně legitimován pouze bývalý nájemce, nikoliv pronajímatel.[142]

V některých případech má nájemce (nebo vlastník) ze zákona povinnost přijmout určitou osobu do bytu a poskytovat jí bydlení.[143] Tato povinnost se váže na nájemníkovu (vlastníkovu) vyživovací povinnost vůči výše zmíněné osobě, je vlastně její součástí. Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině zakotvuje vyživovací povinnost mezi rodiči a dětmi a mezi manžely navzájem. V § 18 navíc manželům ukládá povinnost žít spolu, čímž se má na mysli povinnost vytvořit trvalé životní společenství. Neznamená to, že manželka je povinna následovat manžela do bytu, do něhož se bez dohody s ní a bez závažného důvodu přestěhoval.[144] Zde bych opět chtěla upozornit na zásadu dobrých mravů, protože manžel sice má po dobu trvání manželství právo spoluužívat nemovitost manželky z titulu rodinného stavu, toto právo však ztrácí okamžikem, kdy je jeho chování v hrubém rozporu s dobrými mravy.[145] Manželka bude mít postavení příslušníka domácnosti, ve výše naznačeném význam, tehdy, jestliže je druhý manžel nájemcem v bytu, u kterého zákon vylučuje možnost vzniku společného nájmu manžely (byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení).

---

[140] § 3 odst. 1 Obč. Z.
[141] Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI publishing s. r. o., Praha, 2003, s. 110. NS sp. zn. 2 Cdo 169/95.
[142] NS sp. zn. 2 Cdon 959/96
[143] Srov. R 44/1963: Rodiče se mohou domáhat vyklizení svých zletilých dětí z bytu, jen když děti mají možnost samostatně bydlet nebo když svého práva na bydlení zneužívají ve vztahu k těm, kteří jim toto bydlení poskytují. (převzato z: Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI publishing s. r. o., Praha, 200, s. 105)
[144] Holub, M., Nová, H., Sladká Hyklová, J.: Zákon o rodině. Komentář. 8. vydání. Linde Praha, Praha, 2007, s. 39.
[145] Usnesení OS plzeň – město čj. 20 C 220/2003 (převzato z: Holub , M., Nová, H., Sladká Hyklová, J.: Zákon o rodině. Komentář. 8. vydání. Linde Praha, Praha, 2007, s. 43. Toto usnesení bylo zároveň publikováno v: Bulletin advokacie, 2004, č. 2)

Práva a povinnosti, které plynou z užívání bytu příslušníky domácnosti pro ně, i pro samotného nájemce jsem již popsala v kapitole 3.4. Jen připomenu, že příslušníci domácnosti mají právo se podílet na užívání celého bytu[146], společných prostor a zařízení domu, mají i právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 688 Obč. Z.). Na druhé straně nájemce nese za chování těchto příslušníků odpovědnost (§ 693 Obč. Z.).

Stejně tak bych ráda odkázala na výklad v kapitole 3, který se týká určitých speciálních situací, ve kterých mají, za splnění příslušných podmínek, členové domácnosti zvláštní postavení. Jedná se hlavně o přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce a o trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem (blíže viz. kapitola 3.2.3. a 3.2.4.)

Právní důvod bydlení členů domácnosti závisí na trvání práva, od kterého je odvozen (nájemní nebo vlastnické právo k bytu). Z toho důvodu, zanikne-li toto hlavní právo, zaniká i právo od něj odvozené. K zániku právního důvodu bydlení dochází i na základě dohody mezi nájemcem a příslušníkem domácnosi. Nájemce navíc může jednostranně odvolat svůj předchozí souhlas.[147]

[146] To je jeden z rozdílů od podnájemní smouvy.
[147] NS sp. zn. 26 Cdo 718/2002

6. UŽÍVÁNÍ BYTU PRÁVEM VĚCNÉHO BŘEMENA

6.1. Pojem věcné břemeno

Legální vymezení pojmu věcného břemena dává § 151n Obč. Z. Říká, že věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Z materiálního hlediska jsou věcná břemena souhrnem vztahů, které umožňují – za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci, či plnějšího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce (fyzické i právnické osoby) – určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Věcná břemena jsou souborem právních norem, které věcně právně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci se v právní nadstavbě odráží jako povinnost trpět nebo zdržet se určitého chování, či jako povinnost konat.[148] Jádrem tohoto institutu[149] je fakt, že jde o práva a povinnosti, které jsou spjaty s vlastnictvím nemovitosti a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. To zaručuje jejich dlouhodobé trvání, neporovnatelné s naprostou většinou vztahů obligačních.[150]

Obecná ustanovení týkající se věcných břemen nalezneme, jak již bylo výše uvedeno, v občanském zákoníku v § 151n a násl.. Na tuto úpravu navazují speciální zákony, které řeší práva a povinnosti vznikající z konkrétních věcných břemen. Významným rozhodnutím, které se týká přímo věcného břemena bydlení, je rozsudek NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1726/2007.[151]

[148] Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 3 vydání. Linde Praha a.s., 2006, s. 8.
[149] blíže k podstatě věcných břemen viz např. Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 8 – 14.
[150] Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 10.
[151] NS sp. zn. 22 Cdo 1726/2007: Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě (§ 151n odst. 1 ObčZ). Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí (čl. 12 odst. 1 Listiny základních práv a svobod).

„Lze zřídit věcné břemeno užívání bytu v domě; nelze vyloučit ani zřízení věcného břemene k užívání jedné místnosti anebo naopak celého domu. Pro tento případ nemá občanský zákoník zvláštní ustanovení a tak – kromě obecných pravidel pro výkon věcných břemen – bude záležet především na obsahu smlouvy, která musí vymezit zejména byt nebo prostory, které oprávněný bude užívat. Analogicky lze užít i ustanovení o nájmu bytu, pokud to povaha věci

6.2. Věcné břemeno bydlení

Ve spojení s užíváním bytu je nejčastějším věcným břemenem věcné břemeno bydlení, mnohdy sjednáváno jako věcné břemeno doživotního bydlení. Nejčastěji má charakter věcného břemena in personam, protože oprávněný subjekt je určen zcela konkrétně, oprávnění svědčí pouze jemu a musí ho respektovat každý vlastník zatížené nemovitosti. Není ale vyloučeno, aby mělo charakter i věcného břemena in rem, to v případě, že by bylo zřízeno pro vlastníka určité nemovitosti (především pozemku). V praxi bývá většinou ujednáno spolu s darovací či kupní smlouvou. Občanský zákoník neobsahuje speciální ustanovení týkající se výlučně tohoto typu věcného břemena, proto se užijí obecná ustanovení a bude hlavně záležet na obsahu konkrétní smlouvy. Obsahem tohoto věcného břemena je užívání přesně vymezené nemovitosti nebo její části či konkrétního bytu. Někdy může být vymezeno tak široce, že se až blíží obsahu vlastnického práva (např. oprávněný smí byt pronajímat[152] atd.) Oprávněný držitel

---

nevylučuje“ (Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 914).

Protože zákon přímo nestanoví, zda právo odpovídající věcnému břemenu užívání bytu vylučuje z užívání bytu jeho vlastníka, je tuto otázku třeba řešit výkladem. Je-li věcné břemeno k bytu zřízeno za účelem bydlení, stává se z bytu obydlí oprávněného, které je chráněno Listinou práv a svobod. Nejvyšší soud již dříve vyslovil, že ve sporu o užívání společné věci je v zásadě třeba dát přednost právu na ochranu obydlí a soukromí před právem spoluvlastníka na užívání části věci v podílovém spoluvlastnictví (rozsudek ze dne 15. února 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004, Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 3260). Svědčí-li tedy oprávněnému z věcného břemene právo užívání celého bytu a ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného, nemá vlastník bytu nadále právo byt užívat. Oprávněný z věcného břemene se pak může domáhat vyklizení vlastníka z bytu věcným břemenem zatíženého.

Odkaz na právo vlastníka užívat předmět vlastnictví, upravené v § 123 ObčZ, neobstojí. Vlastník může byt nejen zatížit věcným břemenem, ale může jej i pronajmout (§ 685 a násl. ObčZ). Právní postavení oprávněného z věcného břemene jako subjektu věcného práva je v zásadě silnější, než postavení nájemce bytu jako osoby oprávněné ze závazkového vztahu. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 ObčZ). Není důvod, aby toto pravidlo nebylo analogicky aplikováno i na vztah vlastníka a oprávněného z věcného břemene, nedohodly-li se strany jinak; přitom je zjevné, že pronajímatel bytu nemá právo jej užívat současně s nájemcem. Argumentace ustanovením § 123 ObčZ ve prospěch možnosti užívání bytu vlastníkem tak neobstojí ani v případě nájmu bytu, tím spíše nemůže obstát v případě jeho zatížení věcným břemenem.
Obecně platí, že oprávněný z věcného břemene má právo umožnit užívání bytu zatíženého břemenem i svému manželovi (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004, Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 3108). Avšak povinnost takové užívání manželovi umožnit nelze z platného práva dovodit; proklamativní povinnost manželů žít spolu nelze tímto způsobem vynucovat, zejména v případě, že vztahy manželů jsou již vážně narušeny a dochází mezi nimi k soudním sporům. Zamítnutí žaloby na vyklizení bytu podané manželem, oprávněným z věcného břemene umožňujícího užívat byt, proti manželce, která je vlastnicí zatíženého bytu, tak nelze opřít o povinnost manželů žít spolu (§ 18 zákona o rodině). I v této části je rozsudek odvolacího soudu založen na nesprávném právním posouzení věci; navíc v této části je rozhodnutí odvolacího soudu pro žalobce překvapivé (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 1135/2005, Soubor civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu č. C 3409).

[152] Opačný názor viz. KS Ostrava 35 Cm 6/2000: Sjednání věcného břemene v takovém rozsahu, že oprávněná osoba z věcného břemene má právo nemovitosti nejen užívat, ale také přenechávt do užívání dalším subjektům, např. sjednáním nájemních vztahů, je v rozporu se smyslem institutu věcného břemene.

práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení může umožnit bydlení svému manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod bydlení.[153] To se týká i dětí oprávněného. Vlastník bytu, který je věcným břemenem omezen, nemůže za trvání tohoto věcného břemena byt dále pronajímat, a to ani osobě oprávněné z tohoto věcného břemene.[154]

S právem bydlení souvisí i tzv. výměnek. Jde o kombinaci věcného práva bydlení a věcným právem na poskytování osobních služeb (poskytování stravy, úklidu atd.).[155]

V následujícím výkladu jsou z obecných pravidel upravujících věcná břemena vybrána především ta, která se mohou svojí podstatou aplikovat právě na věcné břemeno bydlení.

6.3. Vznik věcného břemene bydlení

Originárním způsobem věcné břemeno vzniká:

1. písemnou smlouvou
2. na základě závěti
3. schválenou dohodou dědiců
4. rozhodnutím příslušného orgánu
5. ze zákona
6. vydržením

K nabytí práva dpovídajícího věcným břemenům je podle § 151o odst. 1 Obč. Z. nutný vklad do katastru nemovitostí.

[153] VS v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/1993
[154] R 19/2002
[155] Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 49.

6.3.1. Písemná smlouva

V tomto případě vzniku věcného břemena platí pro písemnou smlouvu obecná ustanovení občanského zákoníku týkající se právních úkonů a smluv, tj. § 34 a násl. Obč. Z. Smlouva musí mít písemnou formu, sankcí za nedodržení této formy je absolutní neplatnost podle § 39 Obč. Z. pro rozpor se zákonem. Podstatnými náležitostmi této smlouvy budou přesné vymezení zatížené nemovitosti a dohoda o obsahu věcného břemena.[156] Zatížená nemovitost musí být v listině, kterou se věcné břemeno zřizuje, přímo označena. Nesplnění tohoto požadavku zakládá důvod k zamítnutí návrhu na zápis vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.[157]

Právo odpovídající věcnému břemenu vzniká vkladem do katastru nemovitosti, tj. vkladem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad byl tomuto orgánu doručen. U nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí vzniká věcné břemeno, na základě analogické aplikace ustanovení o vzniku vlastnického práva k neevidovaným nemovitostem, v okamžiku účinnosti smlouvy zřizující věcné břemeno.

Pokud má být zřízeno věcné břemeno k nemovitosti, která je ve spoluvlastnictví více osob, je úprava závislá na šíři omezení tímto věcným břemenem. V případě, že nezatěžuje celou nemovitost, je subjektem smlouvy pouze ten spoluvlastník, jehož práva jsou věcným břemenem omezena. Jestliže má být zřízeno věcné břemeno k celé nemovitosti, můžeme se setkat s názorem, že zřízení věcného břemene, které by zatížilo předmět podílového spoluvlastnictví, patří k hospodaření se společnou věcí, a tudíž o něm budou rozhodovat spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů podle § 139 odst. 2 Obč. Z. Zatížení společné věci je nutné považovat za důležitou změnu, proto lze připustit možnost přehlasovaných spoluvlastníků žádat, aby o změně rozhodnul soud podle § 139 odst. 3 Obč. Z. [158]

Tato smlouva může být uzavřena i formou soudního smíru, a to i kdyby soud nebyl oprávněn zřídit věcné břemeno rozhodnutím ve věci samé.[159]

[156] NS sp. zn. 22 Cdo 507/20001
[157] MS Praha 33 Ca 86/94
[158] Eliáš K.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. Linde Praha a. s., 2008
[159] Bulletin Nejvyššího soudu ČR a Vrchního soudu v Praze: B 3/87. Dále také R 16/87.

Pokud smlouva o zřízení věcného břemena neobsahuje žádný údaj o úplatnosti zřízení tohoto práva, potom z judikatury vyplývá, že bylo sjednáno bezúplatně. Tím není dotčena povinnost podle § 151n odst. 3 Obč. Z. nést případné přiměřené náklady na zachování a opravu věci.[160]

Věcné břemeno lze zřídit i ve prospěch třetí osoby[161], ta ale není účastníkem této smlouvy.

6.3.2. Závěť

Právo odpovídající věcnému břemeni zde vzniká přímo na základě závěti, okamžikem smrti zůstavitele (jako důsledek delačního principu[162] nabývání dědictví). Dědické řízení slouží pouze k individualizaci povinného subjektu. Podmínkou samozřejmě je, že závěť splňuje veškeré obsahové náležitosti požadované zákonem. Je možné, aby zůstavitel jednomu z dědiců odkázal nemovitost a jinému zřídil k této nemovitosti věcné břemeno užívání bytu. Nelze však zřídit věcné břemeno osobě, která nebyla účastna dědického řízení.[163]

6.3.3. Schválená dohoda dědiců

Tuto dohodu uzavírají zůstavitelovi dědici před soudem v průběhu dědického řízení. Věcné břemeno může být v dohodě o dědictví sjednáno, i když exisuje platná závěť, pokud jsou dodržena veškerá práva vyplývající z postavení nepominutelných dědiců. Interpretace a praxe se sjednotila v tom směru, že usnesení soudu o schválení dohody dědiců o vypořádání je rozhodnutím ve smyslu § 7 zák. č. 265/1992 Sb., a proto je dostačující záznam, není nutný vklad do katastru nemovitostí.

6.3.4. Rozhodnutí příslušného orgánu

Pro úplnost výčtu způsobu vzniku věcných břemen uvádím i rozhodnutí příslušného orgánu, ikdyž v případě věcného břemene bydlení se v praxi tento způsob

[160] NS sp. zn. 20 Cdo 1265/1998, R 19/02
[161] § 50 Obč. Z.
[162] www.sagit.cz: delační princip znamená, že dědictví se nabývá přímo ze zákona (ipso iure) již přímo smrtí zůstavitele, aniž je k tomu nutný projev vůle dědice
[163] R 50/85

vzniku zřejmě neuplatní. Toto rozhodnutí může učinit soud, stavební úřad, pozemkový úřad a vodohospodářský orgán.

Soud může svým rozhodnutím zřídit vcné břemeno v těchto případech:

a) Rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci (§142 odst. 3 Obč. Z.). Ze znění tohoto ustanovení plyne, že může být zřízeno pouze věcné břemeno působící na straně oprávněného in rem, a že soud může zřídit věcné břemeno jen při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci, nikoliv přikázáním věci za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům.[164] Proto nelze např. zřídit věcné břemeno umožňující užívání nemovitosti bývalým spoluvlastníkem, jestliže soud přikázal tuto nemovitost do výlučného vlastnictví jinému spoluvlastníkovi. V takovém případě by se jednalo o věcné břemeno in personam, což je vyloučeno. Tento postup se nemůže uplatnit v případě vypořádání společného jmění manželů.

b) Rozhodnutí při řešení režimu neoprávněné stavby (§ 135c Obč. Z.)
c) Zřízení nezbytné cesty (§ 151o odst. 3 Obč. Z.)
d) Rozhodnutí podle § 36 odst. 3 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

6.3.5. Zákon

Konkrétní úpravu, která se vztahuje na byty, nacházíme např. v § 28d zákonného opatření přecednictva FS č. 297/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová či jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n an. Obč. Z., které dále omezuje vlastníka budovy tak, že

[164] Rc 1/89, R 45/86

a) pro nájemní vztahy k bytům získaným nástavbou či vestavbou platí ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevnío bytu;

b) družstvo nebo jeho právní nástupci mají k těmto bytům práva a povinnosti pronajímatele, není-li mezi nimi a vlastníkem budovy dohodnuto jinak;

c) pro stanovení nájemného z těchto bytů platí předpisy o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev

d) nájemné z těchto bytů platí nájemce družstvu nebo jeho právnímu nástupci; úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu platí nájemce vlastníkovi budovy, popřípadě jiné osobě.

6.3.6. Vydržení

Institut vydržení je upraven v § 134 (ve spojení s § 129) Obč. Z., podle § 151o odst. 1 Obč. Z. může být právo odpovídající věcnému břemeni nabyto vydržením. Podmínkami pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břememni jsou:

1. existence nemovitosti, která může být věcným břemenem zatížena
2. oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemeni
3. uplynutí desetileté vydržecí lhůty

Subjektem práva odpovídajícího věcnému břemeni se může stát jen osoba, která vykonává toto právo pro sebe a je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že jí patří. Nestačí pouhé subjektivní přesvědčení držitele o tom, že mu právo náleží. Dobrá víra se posuzuje z hlediska objektivního, tedy zda držitel při normální opatrnosti, kterou lze na něm požadovat, neměl a nemohl mít po celou vydržecí dobu pochybnosti, že mu právo odpovídající věcnému břemeni náleží. Vydržecí lhůta je v tomto případě desetiletá, po celou její dobu musí být zachovány podmínky držby práva. Podle § 134 odst. 2 Obč. Z. se do této lhůty započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.

6.4. Obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení

Jak již bylo výše uvedeno, obsahem tohoto věcného břemena je užívání přesně vymezené nemovitosti nebo její části či konkrétního bytu.

Oprávněný z tohoto břemena má právo se domáhat stanoveného způsobu chování, které je jeho obsahem, a to soudní cestou (např. uplatněním negatorní žaloby) i proti vlastníkovi zatížené nemovitosti. Konkrétní rozsah oprávnění potom bude záviset na způsobu vzniku věcného břemena, v případě věcného břemena bydlení především na dohodě. Tato oprávnění musí být vykonávána tak, aby povinného zatěžovala co nejméně.[165] Je nepřípustné rozšiřování věcného břemena. Rozhoující je sice potřeba oprávněné osoby (popř. panujícího pozemku), věcné břemeno by však nemělo zatěžovat povinného v rozsahu, na který on nebo jeho právní předchůdci při sjednání břemena nemohli vzhledem k okolnostem konkrétního případu pomyslet.[166]

Vlastník zatížené nemovitosti má povinnost něco konat, něčeho se zdržat, něco strpět. I on musí výkon práva oprávněného subjektu zatěžovat co nejméně. Může ale k zatížené nemovitosti zřídit zástavní právo.[167]

Obecně platí, že oprávněný z věcného břemene má právo umožnit užívání bytu zatíženého břemenem i svému manželovi[168], ale povinnost takové užívání manželovi umožnit nelze z platného práva dovodit.[169]

Občanský zákoník v § 151n odst. 3 řeší otázku nákladů na zachování a opravy zatížené nemovitosti. Oprávněný z věcného břemena nese přiměřené náklady na zachování a opravy[170], pokud není dohodnuto něco jiného. Jestliže zatíženou nemovitost užívá i její vlastník, potom i on nese tyto náklady podle míry spoluužívání. Řešení otázky zajištění zmíněných oprav se rozcházejí. Jednak se vyskytuje názor, že pokud není dohodnuto či stanoveno jinak, stíhá tato povinnost vlastníka zatížené věci.[171] Na druhé straně je zastáván názor, že je třeba vycházet z extenzivního výkladu § 151n odst. 3 Obč. Z. s tím, že je tu upravena nejen povinnost nést náklady, ale i povinnost potřebné

[165] NS sp. zn. Cdo 2647/2004
[166] Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 39.
[167] Rc 64/04
[168] NS sp. zn. 22 Cdo 555/2004
[169] NS sp. zn. 22 Cdo 1726/2007
[170] NS sp. zn. 22 Cdo 1577/2004
[171] Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. Linde, Praha, 2003, s. 387.

opravy a údržbu zařídit či vykonat, a je tudíž třeba přihlédnout k míře spoluužívání i při stanovení povinnosti provést opravy či údržbu věci.[172]

6.5. Zánik věcného břemene bydlení

Zánik práva odpovídajího věcnému břemeni má za následek obnovení původního vlastnického práva, které bylo tímto věcným břemenem omezeno. Zánik věcného břemene k nemovitosti, která je evidována v katastru nemovitostí, se v něm musí vyznačit. Pokud věcné břemeno zaniklo na základě písemné smlouvy, má výmaz v katastru nemovitostí konstituivní účinky. V ostatních případech má účinky deklaratorní, je nutné ale předložit příslušnou listinu.[173]

Způsoby zániku:

1) ze zákona

a) nastoupením trvalých změn (§ 151p odst. 2 Obč. Z.). Tento způsob zániku věcného břemene zahrnuje případy, kdy toto věcné břemeno již nemůže plnit své funkce, a v případě věcného břemene in rem při zániku zatížené nebo oprávněné věci. Přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.

b) smrtí nebo zánikem oprávněného u věcného břemene působícího in personam (§ 151p odst. 4 Obč. Z.). Tento způsob zániku vyplývá ze samotné podstaty věcných břemen působících in personam, u kterých je právo vázáno na určitou osobu. Smrt nebo zánik povinné osoby nepůsobí z hlediska zániku věcného břemene žádné právní následky.

c) soudní dražbou (§337h O. S. Ř.). Věcné břemeno váznoucí na nemovitosti, která byla předmětem soudní exekuce, zaniká. Výjimkou je věcné břemeno, o kterém bylo rozhodnuto, že nezanikne (stanoví tak o něm zvláštní zákon a u něho zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovalo i nadále), a věcné břemeno, za které byla poskytnuta vydražiteli náhrada.

[172] Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 43.
[173] Blíže k otázce zániku věcným břemen např. Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. In: Právní rozhledy, 2006, č. 3, s. 85 – 89.

d) v důsledku konkurzu. Podle zákona č. 182/2006 Sb. Věcné břemeno zatěžující majetkovou podstatu, které vzniklo za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se záhájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkurzu stává v insolvenčním řízení neúčinným (§248 odst. 3). Zpeněžením majetkové podstaty toto věcné břemeno zaniká (§ 285 odst. 1 písm. b).

2) rozhodnutím oprávněného orgánu
   a) rozhodnutí soudu. Podmínkami pro vydání soudního rozhodnutí je:
      i) změna poměrů
      ii) hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného
      iii) příčinná souvislost mezi výše uvedeným[174]

Jde o změnu, která nastala po vzniku věcného břemene a má trvalý charakter. [175] Při jejím posuzování soud vychází z porovnání poměrů, které existovaly v okamžiku zřízení věcného břemene, a poměrů vzniklých později, ať už na základě subjektivních či objektivních skutečností. Nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného se zjišťuje porovnáním práv oprávněného subjektu s povinnostmi zavázaného. Vzhledem k povaze a principu věcného břemene zde musí existovat kvalifikovaný, tj. hrubý nepoměr. Obligatorní skutečností, která musí být v rozhodnutí o zrušení uvedena, je přiznání přiměřené náhrady[176]. Podle soudní praxe je při rozhodování o výši přiměřené náhrady za zrušení věcného břemena třeba vyházet z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemena dostává vlastníkovi zatížené nemovitosti, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemena pro oprávněného. Pokud oprávněný z věcného břemena, které soud ruší, způsobil protiprávním jednáním zhoršení věci, věcným břemenem zatížené, nelze k této okolnosi při stanovení přiměřené náhrady přihlédnout. Soudní praxe potvrzuje, že zrušení věcného břemena podle § 151p odst. 3 Obč. Z. se nemůže domáhat ten, kdo je z věcného břemena oprávněný. Uvedené ustanovení vyjadřuje zákonem poskytovanou ochranu vlastníků nemovitosti, kdy pro

[174] Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 3. vydání. Linde, Praha, 2006, s. 77 – 78.
[175] R 86/58: Za změnu poměrů je možno povžovat i změnu v osobních poměrech účastníků; je ovšem nutno uvažovat, zda se takovou změnou poměrů ocitlo věcné břemeno v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby. Dále ke změně pomrů také např. NS sp. zn. 22 Cdo 1624/2002
[176] R 65/72: Přiměřená náhrada nemusí spočívat v peněžitém plnění, ale i ve vytvoření stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb žalovaného iným způsobem, než dosavadní výkon oprávnění plynoucích z věcného břemena.

změnu poměrů vznikne hrubý nepoměr mezi jeho zatížením a výhodou oprávněného, kdy již na dalším trvání práva věcného břemena nelze spravedlivě trvat. Jestliže je to však oprávněný z věcného břemena, který se jej chce vzdát, může tak učinit, ovšem bez toho, že by mu za zřeknutí se tohoto práva náležela jakákoliv náhrada. Tento postup lze využít také pro zrušení věcného břemena, pokud došlo k promlčení práva jemu odpovídajícího.[177]

b) rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Pokud jsou podmínky pro vyvlastnění splněny, rozhodne vyvlastňovací úřad o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká.[178]

c) rozhodnutí pozemkového úřadu.[179]

3) na základě smlouvy. Subjekty této dohody jsou oprávněný a povinný z věcného břemena v době uzavírání smlouvy. Tato smlouva musí mít pod sankcí absoutní neplatnosti písemnou formu. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni je nutný vklad do katastru nemovitosti, věcné břemeno potom zaniká ke dni vkladu.

4) splynutím. Tímto dochází ke spojení práva odpovídajícího věcnému břemenu a povinnosti z věcného břemena v jediném subjektu. Věcné břemeno zaniká, přičemž tento zánik nastává okamžikem splynutí a je zánikem definitivním.[180] Na definitivní charakter zániku břemena tímto způsobem se v odborné litratuře opět objevuje několik různých pohledů. J. Spáčil uvádí, že věcné břemeno samotným splynutím nezaniká, není ovšem vykonáváno a vlastník má možnost jej nechat vymazat z katastru nemovitostí. Pokud vymazáno není a vlastnictví panujícího a zatíženého pozemku se rozdělí, stane se jeho výkon opět aktuálním.[181] Opačný názor zastává J. Fiala. Opírá ho jednak o fakt, že věcná břemena jsou relativními právními vztahy, takže existence nejméně dvou subjektů je jejich základním předpokladem. Tento závěr

[177] Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademcký komentář. 1. svazek. Linde Praha a.s., 2008, s. 715.
[178] § 24 odst. 2 písm. a zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
[179] §9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
[180] Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Věcná břemena od A do Z. 3 vydání. Linde Praha a.s., 2006, s. 81.
[181] blíže k odůvodnění tohoto závěru viz Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. C. H. Beck, Praha, 2006, s. 57 – 58.

naznačuje i sám zákon, když říká, že věcná břemena omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného.[182] Dále podle § 151p odst. 2 Obč. Z. zanikne věcné břemeno ex lege, nastoupí-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Splynutí osoby oprávněné a povinné nemůže být označeno za přechodnou změnu, navíc tímto splynutím ztrácí věcné břemeno svůj smysl a význam. Také v důsledku splynutí zaniká možnost výkonu věcného břemena z právního hlediska, a to z důvodu elasticity vlastnického práva.[183]

5) uplynutím doby, pokud věcné břemeno bylo sjednáno na dobu určitou[184] Zánik zde působí přímo sama událost a ten tedy nastává samotným uplynutím stanovené doby.

6) splněním rozvazovací podmínky

[182] Hanuš, L.: K zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. In. Právní rozhledy, 2005, č. 3, s. 96.
[183] Blíže k odůvodnění tohoto názoru viz Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I. díl. 1. vydání. Wolters Kluwer ČR a. s., Praha, 2009, s. 560 – 563.
[184] III. ÚS 104/2004: Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno, neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout(za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).

7. PRÁVO NA BYDLENÍ

§ 712 odst. 6 Obč. Z. zakotvuje tzv. právo na bydlení, když stanovuje, že pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna. Obsah práva na bydlení vymezuje § 712a Obč. Z., který říká, že v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu[185] mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícímu ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1. Obč. Z. Toto právo na bydlení je svým obsahem podobné samotnému nájmu bytu. Trvá do konce lhůty k vyklizení, ne do okamžiku faktického vyklizení bytu. Pokud bývalý nájemce byt nevyklidí včas, právo na bydlení mu zaniká. Pokud se ale bývalý nájemce z bytu dobrovolně vystěhuje, splní tím svoji povinnost a tím dojde k zániku závazku splněním. Následně už nemůže dojít k obnovení tohoto zaniklého závazku, ani k navrácení lhůty k jeho plnění a tím méně k opětovnému oprávnění byt užívat do doby, než bude přidělen náhradní byt nebo poskytnuto náhradní ubytování.[186]

I po skončení nájmu je pronajímatel povinen zajistit bývalému nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, umožnit jemu i osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, užívat byt, společné prostory a zařízení domu, požívat plnění spojená s užíváním bytu, odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu atd. Na druhé straně nájemce je povinen platit úhradu za užívání bytu ve výši nájeného[187] a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu, provádět v bytě drobné opravy související s jeho užíváním, hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu, odstraňovat závady a poškození, která způsobil sám nebo osoby, které s ním bydlí, atd.

Přestože právo na bydlení je svým obsahem velmi podobné nájmu, nájemní vztah zde již netrvá a z toho důvodu jsou vyloučena určitá práva a povinnosti, které upravuje občanský zákoník v ustanoveních neuvedených v § 712a Obč. Z. Jedná se hlavně o právo přechodu nájmu bytu, možnost výměny bytu, vznik společného práva nájmu. Protože rozvedený manžel, který nebyl určen za dalšího uživatele bytu, nemá

[185] § 712 Obč. Z.
[186] R 8/87
[187] NS sp. zn. 26 Cdo 492/2001

osobní právo užívání bytu, ale pouze právo na bydlení v bytě po určitou dobu, nevzniká v žádném případě, a to ani dočasně, právo společného užívání.[188]

Právo na bydlení zásadně vzniká analogicky podle ustanovení § 853 Obč. Z. i v ostatních případech skončení neodvozeného právního důvodu užívání bytu – např. vlastnické právo k bytu, právo k bytu odpovídající věcnému břemenu atd.

V případě změny poměrů, na jejímž základě by výkon práva na bydlení bývalým nájemcem, byl v rozporu s dobrými mravy, může soud určit[189], že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady. Jde zde o rozhodnutí, zda výkon práv a povinností, tak, jak byly založen předchozím rozhodnutím, není v důsledku později změněných poměrů na straně vyklizované osoby v rozporu s dobrými mravy.[190] Na základě tohoto rozhodnutí zaniká bývalému nájemci právo na bydlení, které je svojí podstatou s povinností zajištění bytové náhrady spjato.

Pro byty služební, zvláštního určení a v domě zvláštního určení neplatí ustanovení § 703 – 708 Obč. Z., takže u nich nevzniká společný nájem manžely, ani není možný přechod nájmu v případě smrti nebo trvalého opustění domácnosti nájemcem. Osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, odvozují svůj právní důvod bydlení od osoby nájemce (blíže viz. kapitola 5) a v případě rozvodu, jeho smrti nebo opuštění domácnosti by tento právní důvod užívání bytu ztatily a mohly by se tak ocitnou v sociálně neúnosné situaci. Proto § 713 Obč. Z. zakotvuje jejich právo bydlení, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt.[191]

[188] R 1/69
[189] § 80 písm. c) O.S.Ř.
[190] Viz. např. R 25/1980, R 45/2000.
[191] Blíže viz. R 56/2000 (Korecká, V.: Judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2003, s. 111.)

8. PRÁVO REGISTROVANÉHO PARTNERA UŽÍVAT BYT

8.1. Registrované partnerství

Pojem registrovaného partnerství definuje zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen zákon o reg. partnerství) v § 1, kde říká, že registrované partnerství je trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným tímto zákonem.[192]

Zákon o reg. partnerství byl přijat v roce 2006 s účinností k 1. 7. 2006. Jeho přijetí předcházely rozsáhlé diskuze, které se, kromě samotné otázky přijetí či nepřijetí, týkaly rozsahu práv, které budou registrovaným partnerům přiznána v porovnání s manželstvím. Nakonec byla přijata úprava, která nepřiznává partnerům v registrovaném partnerství stejná práva jako manželům. Samotný zákon o reg. partnerství, kromě úpravy vzniku, obsahu a zániku partnerství, obsahuje i ustanovení o samotném procesu registrace partnerství, knize registrovaného partnerství a další, což jsou otázky spíše veřejnoprávního charakteru.

Partnerství vzniká projevem vůle dvou osob stejného pohlaví, který je činěn formou souhlasného svobodného a úplného prohlášení těchto osob o tom, že spolu vstupují do partnerství. Toto prohlášení činí osoby vstupující do partnerství osobně před matričním úřadem. Do partnerství může vstoupit každý, komu to zákon nezakazuje. Podmínkou je, aby alespoň jedna z těchto osob byla státním občanem České republiky, aby oba dosáhli věku 18 let, měli způsobilost k právním úkonům a aby nebyli ve stále trvajícím manželství, registrovaném partnerství nebo v obdobném svazku osob stejného pohlaví uzavřeném v zahraničí. Do partnerství nemohou vstoupit osoby navzájem příbuzné v linii přímé a sourozenci.[193]

V partnerství mají oba partneři stejná práva a povinnosti (na rozdíl od zákona o rodině však zákon o reg. partnerství žádný výčet neobsahuje), o záležitostech jejich soužití rozhodují společně. Nedohodnou-li se v podstatných věcech, rozhodne na návrh

[192] Blíže k otázce registrovaného partnerství viz. např. Holub, M.: Registrované partnerství? Ani ryba ani rak. In: Právní rozhledy, 2006, č. 9, s. 313 -317.
[193] Na rozdíl od manželství zákon o reg. partnerství nepočítá s možností společného příjmení. Ke změně příjmení může ale dojít na základě žádost podle zákona č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících předpisů.

některého z nich soud. Partner je oprávněn zastupovat druhého partnera v jeho běžných záležitostech. Jednání jednoho z nich při obstarávání běžných záležitostí partnerství zavazuje oba dva společně a nerozdílně. Mají vzájemnou vyživovací povinnost, a to za určitých podmínek i po zrušení partnerského soužití. Zásadní rozdíl od úpravy manželství je v možnosti partnerů osvojit si dítě. Zákon výslovně říká, že trvající partnerství brání tomu, aby se některý z partnerů stal osvojitelem dítěte. Pokud však jeden z partnerů je rodičem, nebrání mu uzavřené partnerství ve výkonu rodičovské zodpovědnosti, popřípadě ve svěření dítěte do jeho výchovy. Ba naopak zákon ukládá povinnost podílet se na výchově takového dítěte i druhému partnerovi. Dalším velkým rozdílem od úpravy manželství je fakt, že uzavřením partnerství nevzniká žádná zvlášní forma spoluvlastnictví, tak jak je tomu v případě společného jmění manželů. Každý z partnerů nabývá do výlučného, popř. podílového spoluvlastnictví. Partner je zákonem označen i za osobu blízkou.[194]

Partnerství zaniká jednak smrtí jednoho z partnerů, popřípadě jeho prohlášením za mrtvého, nebo zrušením rozhodnutím soudu. Soud o tomto zrušení rozhodne na návrh

jednoho z partnerů, bude-li prokázáno, že partnerský vztah fakticky netrvá. Po smrti jedno z partnerů po něm druhý dědí[195] a má také právo na ochranu jeho osobnosti.[196]

8.2. Vztah registrovaného partnerství a nájmu bytu

8.2.1 Společný nájem bytu

Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství řeší § 705a Obč. Z. Na rozdíl od manželství, uzavřením partnerství nevzniká za žádných okolností společný nájem bytu přímo ze zákona. Týká se to bytů družstevních i nedružstevních. Společný nájem bytu nevznike uzavřením partnerství s nájemcem bytu, ani pokud se stane jeden z partnerů nájemce bytu až za trvání partnerství. Tím ovšem není vyloučena možnost vzniku společného nájmu na základě dohody podle § 700 Obč. Z. (blíže viz. kapitola 3.2.2.), samozřejmě s ohledem na veškerá omezení, která se týkají družstevních bytů. U

[194] § 116 Obč. Z.
[195] § 473 odst. 1, § 474 odst. 1, § 475 odst. 1 Obč. Z.
[196] §15 Obč. Z.

nich může vzniknout společný nájem pouze mezi manžely, ustanovení § 700 odst. 3 Obč. Z. je kogentní (blíže viz. kapitola 3.6.5.). Na druhé straně občasnký zákoník přiznává partnerovi, po dobu trvání partnerství, právo užívat byt, který je v nájmu druhého z partnerů, a s tím spojená veškerá práva. Podle § 688 má partner právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jeichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (viz. kapitola 2.4.). Užívací práva jednoho z partnerů vznikají ve vztahu k druhému z partnerů ke všem jeho nájemním bytům vznikem partnerství, a to za situace, kdy zákon neukládá partnerům povinnost společného soužití.[197] Při společném užívání bytu, za předpokladu, že partneři neuzavřeli dohodu podle § 700 odst. 2 Obč. Z., je vyloučeno jednání za druhého ve smyslu § 701 a § 702 Obč. Z., jak jsem již uvedla výše, společný nájem mezi partnery totiž nevznikl. Registrovaní partneři se ale mohou zastupovat podle § 9 zákona o reg. partnerství.[198] Toto právo na užívání bytu zaniká přímo ze zákona v případě zrušení partnerství nebo vyslovení jeho neplatnosti či neexistence. Pokud by partner, který není nájemcem bytu, užíval byt i po zániku partneství, užíval by ho bez právního důvodu[199] a mohl by být z bytu vyklizen. Autorka M. Selucká se zabývá otázkou, zda by bylo možné konstruovat na základě analogie podle § 853Obč. Z. právo na bytovou náhradu pro bývalého registrovaného partnera povinného k vyklizení dle § 712 odst. 3 Obč. Z., a má za to, že to možné není, protože regitrované partnertsví není manželstvím, ale zvláštním institutem, který má svá speciální ustanovení.[200] S tímto názorem souhlasím, není možné srovnávat manželství a registrovené partnertví.

8.2.2. Přechod nájmu bytu

Zákonem o reg. partnerství bylo novelzováno znění § 706 odst. 1 Obč. Z., který se týká přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce. Do první skupiny osob byl zařazen i partner. Pokud tedy zemře nájemce bytu, stává se nájemcem partner, který prokáže, že s ním žil v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt (blíže

[197] Holub, M.: Registrované partnerství? Ani ryba ani rak. In: Právní rozhledy 2006, č.9, s. 317.
[198] Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vydání. Wolters Kluwer ČR a.s., Praha, 2009. s. 1355.
[199] Nesvědčilo by mu ani právo na bydlení podle § 712a Obč. Z.
[200] Selucká, M.: Nájem bytu po novelách občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2006, č. 18, s. 661.

viz. kapitola 3.2.3.) Stejně tak se stane nájemcem, pokud druhý partner – nájemce bytu – opustí trvale společnou domácnost. Připouší to § 708 Obč. Z.

9. VLASTNICTVÍ BYTU

9.1. Byt jako předmět vlastnictví

Byt je ve smyslu Obč. Z. zvláštním předmětem občanskoprávních vztahů[201], i proto je v § 118 Obč. Z. řazen zvlášť, mimo pojem věcí, práv a jiných majetkových hodnot. Byt není podle Obč. Z. věcí v právním slova smyslu.[202] Nemůžeme ho, vzhledem k jeho faktické podstatě, reálně oddělit od budovy a samostatně s ním v plném rozsahu nakládat. Zákon tedy vlastně zakotvuje určitou právní fikci bytu jako samostatné věci.[203] Jako předmět vlastnického práva může být vlastněn pouze na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů – dále jen ZVB)[204]. Na tento zákon odkazuje občanský zákoník v § 125 odst. 2 Obč. Z.[205]

Naše právní úprava v ZVB zakotvuje tzv. dualistickou koncepci vlastnictví bytu, která vychází z pojetí vlastnictví bytu jako spoluvlastnictví budovy a vlastnictví samotného bytu.[206] Podle § 1 odst. 4 ZVB spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu lze nabývat (dle ZVB) pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Kromě plurality předmětů vlastnictví (budova a byt, popřípadě i pozemek), je typická i pluralita subjektů. Mnohostí předmětů a subjektů je ovlivněna i pluralita práv příslušejících jedinému subjektu. Na tomto základě platí, že každý z vlastníků má více různorodých práv (především právo k bytu,

[201] Srov. NS sp. zn. 28 Cdo 859/2002

[202] Selucká, M., Petrová, R.: Vlastnictví bytu. 1. vydání. Computer Press a. s., Brno, 2006, s. 4. S tímto názorem se ztotožňuji i já. Domnívám se, jak výše uvádím, že tento závěr naznačuje jednak zařazení bytů a nebytových prostor do samotného odstavce v rámci § 118 Obč. Z., navíc to vyplývá i z § 3 odst. 2 ZVB. Srov. Procházka, A.: Byt jako předmět občanskoprávního vztahu. In: Bulletin advokacie, 1999, č. 5, s. 26 – 28. Byt považuje, vzhledem ke znění zákona č. 72/1994 Sb., za hmotnou nemovitou věc (prostorově vymezenou část budovy – nemovitosti), tvoří tedy samostatnou věc v právním slova smyslu, ikdyž jako samostatný předmět občanskoprávního vztahu.

[203] § 3 odst. 2 ZVB: Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

[204] Srov. NS sp. zn. 33 Cdo 817/99: Je-li dům prodán do podílového spoluvlastnictví současným nájemníkům, řídí se jejich vztahy ustanovením § 137 až 142 Obč. Z., a nejsou tedy vlastníky bytu v příslušném domě, jako by tomu bylo při převodu bytové jednotky podle zák. č. 72/1994 Sb. Srov. dále NS sp. zn. 22 Cdo 2656/2000.

[205] Obč. Z. platí subsidiárně vůči ZVB.

[206] § 1 odst. 1 ZVB: Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

právo ke společným částem domu a právo k pozemku, právo každého vlastníka bytu je tedy obsahovým souhrnem oprávnění, které se u vlastnictví jiného předmětu nevyskytují) a tento souhrn práv každého vlastníka je nerozlučně spojený se souhrnem práv jiných vlastníků (z toho důvodu je při porovnání s jinými vlastnickými právy obsahově modifikovaný, v zásadě je omezený stejným vlastnickým právem jiných subjektů, případně spoluvlastnickým právem).[207]

V § 2 ZVB je vymezen, mimo jiné, pojem budovy, bytu a jednotky.

Budovou se rozumí trvalá stavby spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Jednotka je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

9.2. Vznik vlastnictví bytu

Vlastnictví bytu je podle ZVB založeno na konstrukci jednotky jakožto samostatné nemovité věci[208], ačkoliv se podle Obč. Z. o samostatnou nemovitou věc nejedná. Pouze tato jednotka se na základě popsané fikce stává věcí v právním slova smyslu, a tudíž pouze tato jednotka může být předmětem vlastnického práva. Je určitým samostatným celkem, souborem místností, které musí splňovat technické požadavky kladené na takové prostory stavebními předpisy. Jednotka je reálně vymezenou částí domu. Reálné vymezení jednotlivých jednotek je na vůli vlastníka budovy, avšak i

[207] Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2002, s. 3.
[208] § 3 odst. 2. ZVB

vlastník budovy je omezen stavebně-právními normami a musí postupovat v souladu se stavebním, resp. kolaudačním rozhodnutím.[209]

ZVB v § 5 taxativně vyjmenovává způsoby vzniku vlastnictví jednotky:

1. přeměnou vlastnictví buduvy na vlastnictví jednotek vydáním prohlášení
2. přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek:
    a) smlouvou podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek
    b) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek
3. přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek:
    a) smlouvou o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek
    b) rozhodnutím soudu o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek
4. výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě[210]

9.2.1. Nabytí vlastnického práva k bytu od dosavadního vlastníka domu

Ve smyslu § 5 ZVB vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Zároveň podle § 7 ZVB se teprve až převodem vlastnictví k první jednotce mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do

[209] Selucká, M., Petrová, R.: Vlastnictví bytu. 1. vydání. Computer Press a. s., Brno, 2006, s. 12. Blíže také KS v Brně sp. zn. 35 Ca 28/2001.
[210] Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a.s., Praha, 2007, s. 85.

katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Na skutečný samotný okamžik vzniku vlastnictví k bytu se vyskytují různé názory. Část autorů se přiklání k řešení, že za skutečný vznik vlastnictví bytu lze považovat až převod první jednotky.[211] Druhá část zase tvrdí, že vlastnictví vzniká již zápisem prohlášení do katastru nemovitostí.[212] K nabytí vlastnického práva od dosavadního vlastníka domu jsou tedy nutné dvě právní skutečnosti. Jednak to je prohlášení vlastníka budovy, které se týká všech jednotek, dále pak smlouva o převodu vlastnictví konkrétní jednotky (viz. kapitola 9.2.4.1.)[213]

9.2.1.1. Prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení vlastníka budovy je základním institutem celé právní úpravy vlastnictví bytů. Jeho smyslem je umožnit ono reálné rozdělení budovy na dům s jednotkami, vymezení jednotlivých jednotek, stanovení velikosti spoluvlastnických podílů a určení pravidel správy domu.[214]Jedná se o jednostranný právní úkon[215], který musí mít písemnou formu.[216] Obligatorními náležitostmi tohoto prohlášení podle § 4 odst. 2 ZVB jsou:

1. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově

[211] Selucká, M., Petrová, R.: Vlastnictví bytu. 1. vydání. Computer Press a. s., Brno, 2006, s. 12. Také Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2002, s. 59.

[212] Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a.s., Praha, 2007, s. 118 – 119: Současný stav, kdy je možno podat návrh na převod vlastnického práva k jednotce zároveň s návrhem na zápis prohůášení do KN, je logicky vadný, neboť ve smlouvě se převádí něco, co není v tomto okamžiku vůbec způsobilé být předmětem vlastnického práva, neboť jednotka jako předmět právních vztahů dosud neexistuje (jednotka není před zápisem prohlášení do KN vymezena) a nevymezený byt nebo NP není způsobilým předmětem vlastnictví.

[213] Srov. NS sp. zn. 28 Cdo 2623/2003: Tam kde vlastník budovy se rozhodl převést vlastnictví či spoluvlastnický podíl k budově, aniž hodlal převádět (bytové) jednotky do vlastnictví, není povinen učinit prohlášení o vymezení jednotek a následně nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci dle zák. č. 72/1994 Sb., ale dům může prodat třetí osobě, popř. dalším osobám do podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 136 odst. 1 Obč. Z. nebo jej může prodat do podílového spoluvlastnictví současným nájemníkům, event. i jiným osobám.

[214] Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a.s., Praha, 2007, s. 89.

[215] Musí tedy splňovat obecné požadavky kladené na právní úkony - § 34 a násl. Obč. Z.

[216] Pokud je daná nemovitost předmětem spoluvlastnictví nebo SJM, musí prohlášení učinit všichni spoluvlastníci, resp. oba manželé. Učinění tohoto prohlášení přesahuje hospodaření se společnou věcí.

2. popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení
3. určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek
4. stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy
5. označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí
6. práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek
7. pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku
8. pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu

Přílohou k prohlášení vlastníka budovy jsou půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Prohlášení nemůže být zrušeno, ani nahrazeno novým prohlášením, může být za podmínek stanovených ZVB pouze změněno.

9.2.2. Nabytí vlastnického práva k bytu výstavbou jednotky

Výstavba jednotky je upravena v § 17 až § 19 ZVB. Touto výstavbou vzniká nová věc, která se stává předmětem vlastnického práva. Jde tedy o originární způsob nabytí vlastnického práva. Ve smyslu uvedených ustanovení se výstavba jednotky může uskutečnit více způsoby:

1. výstavbou zcela nového domu s jednotkami

2. nástavbou, dostavbou, přístavbou, vestavbou nové jednotky na již existujícím domě s jednotkami

3. nástavbou, dostavbou, přístavbou, vestavbou nové jednotky na již existujícím domě

4. Dvořák T. připouští aplikaci smlouvy o výstavbě i na případ, kdy dochází ke stavebním úpravám, kterými se mění rozsah jednotek již existujících a s nimi souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku.[217] Někteří autoři, např. Novotný M., ale tento závěr odmítají.[218]

9.2.2.1. Smlouva o výstavbě domu

Touto smlouvou si stavebníci mezi sebou upravují vzájemné vztahy při výstavbě a také jejich základní budoucí vztahy jako vlastníků bytů nebo nebytových prostor.[219] Pod sankcí absolutní neplatnosti musí mít písemnou formu, a jakožto právní úkon musí vyhovovat obecným požadavkům Obč. Z., kladených na právní úkony podle § 34 a násl. Obč. Z. § 18 odst. 1 ZVB vyjmenováví obligatorní náležitosti, tato dohoda podle něj musí zejména obsahovat:

1. název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, a úpravu práv k tomuto pozemku. Stavebníci buď budou podílovými spoluvlastníky pozemku v poměru, který odpovídá budoucím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, a ve smlouvě bude tato skutečnost poue konstatována. Pokud by byl vlastníkem pozemku pouze jeden nebo někteří z nich, tak potom podle § 21 odst. 3 ZVB bude součástí této smlouvy také převod spoluvlastnických podílů mezi stavebníky.[220] Pokud žádný ze stavebníků není vlastníkem pozemku, potom si musí v této smlouvě upravit práva k pozemku ve smyslu výše uvedeného.

[217] Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a.s., Praha, 2007, s. 140.
[218] Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2005, s. 179.
[219] § 17 odst. 1 ZVB. Formulací „vzájemná práva a povinnosti“ je naznačeno, že se tato práva a povinnosti týkají pouze samotných stavebníků a nemohou upravovat vztahy vůči třetím osobám.
[220] Ve smyslu § 133 odst. 2 Obč. Z. nabydou stavebníci podílové spoluvlastnictví k pozemku vkladem do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad.

2. číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky

3. určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek[221]

4. stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu (velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě)[222]

5. způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu

6. způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků

7. pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby

Stejně jako u prohlášení vlastníka budovy jsou přílohou této smlouvy půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Smlouva o výstavbě domu je podle § 17 odst. 6 věta druhá ZVB povinnou přílohou návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Podle Fialy J. je toto ustanovení evidentně vadné, a je proto nutné ho interpretovat tak, že jde o záznam (při zápisu nové věci do katastru nemovitostí se vklad neprovádí, protože zápis nemá konstitutivní účinky).[223]

[221] § 2 písm. g) ZVB
[222] § 8 odst. 2 ZVB
[223] Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2005, s. 48. Srov. s Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a.s., Praha, 2007, s. 156.

9.2.2.2. Vznik vlastnického práva k bytům při nové výstavbě

Ve smyslu § 18 odst. 8 ZVB jsou stavebníci do okamžiku vzniku vlastnictví jednotek[224], tedy do okamžiku vkladu[225] rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí, spoluvlastníky rozestavěného domu s jednotkami v takovém rozsahu, v jakém budou spoluvlastnické podíly budoucích vlastníků jednotek na společných částech domu. Takže stavba je od okamžiku jejího vzniku jako samostatné věci v právním slova smyslu do okamžiku, kdy vzniká vlastnictví rozestavěné jednotky[226], v podílovém spoluvlastnctví stavebníků a po dosažení stupně rozestavěnosti podle § 2 písm. e) ZVB se toto podílové spoluvlastnictví ze zákona mění na vlastnictví samotných rozestavěných jednotek se spoluvlastnictvím společných částí domu.

Judikatura dovozuje, že pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje, všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrno alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku veškeré další práce směřují pouze k dokončení věci, která již vznikla, někomu náleží a je i způsobilým předmětem smluvních ujednání. Je nerozhodné, že ještě nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí, neboť vznik stavby není totožný s její stavební dokončeností.[227]

9.2.3. Nabytí vlastnického práva k bytu vypořádáním podílového spoluvlastnictví a vypořádáním společného jmění manželů

Přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy a budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek dochází ke vzniku vlastnického práva každého z bývalých

[224] § 17 odst. 6 věta první a druhá ZVB: Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě. Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí.
[225] Srov. s názorem Fialy J. – pozn. č. 19
[226] §2 písm. e) ZVB: Rozestavěným bytem je místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
[227] NS sp. zn. 22 Cdo 1135/2005. Blíže také Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2004, s. 61 – 63. NS sp. zn. 3 Cdo 111/92.

spoluvlastníků nebo manželů ke konkrétní jednotce (jednotkám) v domě a zároveň ke vzniku jejich spoluvlastnického práva ke společným částem domu. Základ právní úpravy je zakotven v § 5 odst. 2 s ohledem na omezení v § 5 odst. 5 ZVB.

9.2.3.1. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Vlastnictví jednotky může vzniknout na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo na základě rozhodnutí soudu[228] o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Důležité předpoklady jsou dva. Jednak v budově nesmí být žádný byt, jehož nájemcem je fyzická osoba[229], a dále vlastnictví jednotek může vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti (budoucích) spoluvlastnických podílů na společných částech domu.[230]

V praxi se ale většinou situace, která by odpovídala druhé z výše uvedených podmínek, příliš často vyskytovat nebude. Je tedy nutné, aby dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, popřípadě rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, obsahovala tyto pasáže:

a) zrušení podílového spoluvlastnictví

b) prohlášení o vymezení jednotek

c) vypořádání podílového spoluvlastnictví tak, že výše podílů na budově bude odpovídat výši budoucích podílů na společných částech (není

[228] Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a.s., Praha, 2007, s. 132: Soud nemůže – vzhledem k ust. § 142 odst. 1 poslední větě Obč. Z. – jednotlivé jednotky dosavadním spoluvlastníkům vnutit proti jejich vůli. Lze si docela dobře představit situaci, kdy některý ze spoluvlastníků navrhne soudu přeměnu podílového spoluvlastnictví, avšak jeden nebo někteří spoluvlastníci odmítnou nabytí vlastnictví jednotek podle žalobního návrhu a věc se nepodaří vyřašit ani při jednání před soudem. pak soud sice bude moci svým rozhodnutím přeměnit podílové spoluvlastnictví na vlastnictví jednotek, ovšem s tím, že ty z jednotek, o které neprojeví zájem žádný ze spoluvlastníků, bude nutno prodat v soudní exekuční dražbě.

[229] Srov. Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2005, s. 63. Fiala J. se zde domnívá, že doslovný výklad ustanovení § 5 odst. 5 ZVB postrádá jakoukoliv logiku a spoluvlastníky omezuje nad únosnou míru.

[230] § 8 odst. 2 ZVB

nezbytně nutné, aby každý z bývalých spoluvlastníků byl spoluvlastníkem i po tomto vypořádání)

d) zrušení podílového spoluvlastnictví vzniklého podle písm. c)

e) vypořádání podílového spoluvlastnictví vzniklého podle písm. c)tak, že každý z bývalých podílových spoluvlastníků (příp. více z nich) bude vlastníkem jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí (je nezbytné, aby se každý ze spoluvlastníků stal vlastníkem jednotky)[231]

Právní účinky vzniku bytového vlastnictví nastávají různým způsobem. Pokud je uzavřena dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vzniká bytové vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Jestliže je ale podílové spoluvlastnictví zrušeno a vypořádáno na základě rozhodnutí soudu, vzniká bytové vlastnictví již samotnou právní mocí rozsudku a následný záznam do katastru nemovitostí již má jen deklaratorní účinky.

9.2.3.2. Vypořádání společného jmění manželů

Obdobné, jako u zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, platí i u vypořádání[232] společného jmění manželů, jehož předmětem je budova. Uvádí to § 5 odst. 2 věta třetí ZVB. Pro transformaci společného jmění na bytové vlastnictví lze doporučit následující obsah dohody o vypořádání, popř. výroku soudu v rozsudku o vypořádání:

a) prohlášení o vymezení jednotek

b) vypořádání společného jmění manželů tak, že každý z nich bude vlastníkem některé (některých) jednotek a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu[233]

[231] Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2005, s. 61.
[232] Zrušení společného jmění manželů se řídí zvláštní právní úpravou.
[233] Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2005, s. 62

Stejně jako u vypořádání a zrušení podílového spoluvlastnictví, i zde nastávají právní účinky bytového vlastnictví různým způsobem. Pokud je uzavřena dohoda o vypořádání společného jmění manželů, vzniká bytové vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Jestliže je ale společné jmění manželů vypořádáno na základě rozhodnutí soudu, vzniká bytové vlastnictví již samotnou právní mocí rozsudku a následný záznam do katastru nemovitostí již má jen deklaratorní účinky.

9.2.4. Nabytí vlastnického práva k bytu převodem

9.2.4.1. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Smlouva o převodu bytu je právní skutečností, která buď navazuje na prohlášení vlastníka budovy (viz. kapitola 9.2.1.1.), kterým se vymezují jednotlivé jednotky, a zakončuje se tak samotný vznik bytového vlastnictví, nebo sama o sobě vede k nabytí vlastnického práva k jednotce od předchozího vlastníka. Samozřejmým předpokladem, který vyplývá z výše uvedeného textu, je rozdělení budovy na jednotky podle § 5 ZVB.[234] K tomuto předpokladu přistupují i další speciální podmínky podle ZVB, o nichž bude pojednáno v jedné z následujících kapitol.

Jak jsem již uvedla, k převodu vlastnického práva k bytu, resp. k jednotce, dochází na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Úpravu této smlouvy v ZVB nacházíme v § 6 tohoto zákona. Tato smlouva je právním úkonem a jako taková musí odpovídat obecným požadavkům, které jsou občanským zákoníkem na právní úkony kladeny. Jedná se o ustanovení § 34 a násl., zvláště pak ustanovení § 43 a násl. Obč. Z., která se týkají přímo smluv. Smlouva o převodu vlatnicví jednotky tak musí být především učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, musí být prostá omylu atd. Musíme si uvědomit, že tato smlouva může mít různou podobu, zejména:

a) smlouvy kupní (při úplatném převodu, kdy úplata je poskytnuta v penězích)

b) smlouvy darovací (při bezúplatném převodu)

[234] Právní účinky rozdělení budovy na jednotky musí existovat ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva podle smlouvy o převodu vlastnisctví do katastru nemovitostí.

c) smlouvy směnné (při úplatném převodu, kdy úplata je poskytnuta v podobě jiné věci, né penězi)

d) smlouvy nepojmenované

e) smlouvy smíšené

To, o jakou smlouvu se bude v konkrétním případě jednat, závisí na okolnostech a obsahu jí samotné. Samozřejmě, že nikdy nepůjde o některý z uvedených smluvních typů ve své klasické, čisté podobě, protože obligatorním obsahem této dohody, jakožto smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, budou i náležitosti podle § 6 odst. 1 ZVB a mohou v ní být obsažena i další ujednání, která vyplývají ze samoné podstaty této smlouvy a jejího předmětu (např. správa domu atd.) Na druhé straně nesmíme zapomínat na obligatorní náležitosti toho kterého určitého smluvního typu.

Jak jsem výše předeslala, smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí, kromě obecných náležitostí[235], obsahovat i náležitosti speciální uvedené v § 6 odst. 1 ZVB:

1. označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově

2. popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny

3. určení společných částí domu, včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek

4. stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek

5. označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí

[235] § 43 a násl., resp. § 34 a násl. Obč. Z. ve spojení s § 22 a násl. ZVB

6. práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky

Při převodu družstevních jednotek se vyžadují další obligatorní náležitosti smlouvy:

7. závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu a závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu[236] (§ 24 odst. 5 ZVB)

8. vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku (§ 24 odst. 7. ZVB)

Podle § 21 odst. 2 poslední věta ZVB je součástí této dohody i smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k pozemku.

Jako přílohy se ke smlouvě přikládají:

1. půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek

2. písemný souhlas podle § 22 odst. 5 ZVB u bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení

3. u družstevních bytů také potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala podle § 24 odst. 6. ZVB

ZVB nevyžaduje, aby ve smouvě byla uvedena pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku, ani pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku, včetně označení správce. Obojí je již obsahem prohlášení

[236] Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku.

vlastníka a nabyvatel vlastnického práva k jednotce je povinen tato pravidla dodržovat.[237]

K nabytí vlastnického práva k bytu na základě této smlouvy dochází až vkladem do katastru nemovitostí[238] s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen.

9.2.4.2. Zvláštní podmínky pro převod nedružstevních bytů

ZVB v § 22 ZVB stanovuje zvláštní podmínky, které musí být při převodu vlastnictví bytu[239], popř. atelieru, splněny. Především zakotvuje určitou míru ochrany fyzické osoby – nájemce bytu - v případě prodeje této jednotky, jde-li o první převod vlastnického práva k této jednotce od původního vlastníka budovy v režimu ZVB. (Tato ochrana se nevztahuje na nájemce bytu, který již je ve vlastnictví na základě převodu jednotky od původního vlastníka budovy.)

Fyzická osoba, která je nájemcem bytu (nebo uživatelem atelieru), má po dobu trvání tohoto nájemního vztahu právo na přednostní nabytí bytu, pokud se jeho vlastník rozhodne pro jeho převod.[240] Ve smyslu § 22 odst. 1 ZVB má nájemce nejprve právo první koupě, kdy mu vlastník bytu, popř. budovy, musí nabídnout převod této jednotky. Lhůta pro přijetí nabídky je 6 měsíců, jejím uplynutím právo první koupě zaniká. Tato lhůta nemůže být nijak zkrácena, po její dobu jsou smluvní dispozice s bytem logicky omezeny.[241] Pokud nájemce bytu (ne již atelieru) nevyužije práva první koupě, po uplynutí 6 měsíční lhůty nastupuje jeho přednostní právo koupě, za předpokladu, že akceptuje cenu nabídnutou třetí osobou.[242] Nabídka k převodu bytu musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Zákon uvádí 2 lhůty, obě s prekluzivním charkterem. Jednak lhůtu roční, která je maximální a začíná běžet následujícím dnem po skončení výše popsané 6 měsíční lhůty. Dále zde je lhůta 3 měsíců pro povinnost

[237] Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2005, s. 33.
[238] § 3 odst. 2 ZVB ve spojení s § 133 odst. 2 Obč. Z.
[239] § 22 odst. 3. ZVB
[240] Srov. § 23 odst. 2 ZVB
[241] Povinnost nabídky převodu bytu jeho nájemci je zákonným omezením smluvní volnosti a právní úkon, kterým by bylo s bytem nakládáno, by byl absoluně neplatný podle § 39 Obč. Z.
[242] § 606 Obč. Z.

vlastníka uzavřít smlouvu o převodu. Počátek této lhůty je závislý na uskutečnění nabídky k převodu bytu nájemci, začít běžet může, pokud stále běží roční lhůta. P. Schödel bauerová dovozuje, že právo přednostní koupě zaniká nejpozději uplynutím roční lhůty.[243] S tímto závěrem si dovolím nesouhlasit. Podle mého názoru z dikce § 22 odst. 2 věta třetí ZVB jasně vyplývá, že právo přednostní koupě zaniká až uplynutím této 3 měsíční lhůty. V praxi se totiž může stát, že běh 3 měsíční lhůty, vzhledem k okamžiku jejího začátku, přesáhne samotnou roční lhůtu.[244]

Porušení práva na přednostní koupi nezpůsobuje neplatnost smlouvy, kterou byl byt převeden třetí osobě. ZVB odkazuje na § 603. odst. 3 Obč. Z., podle kterého nájemce:

- se může na třetí osobě domáhat, aby mu věc nabídla ke koupi
- nebo mu zůstane právo přednostní koupě zachováno

Nájemce, který nevyužije svého práva na přednostní nabytí, poté, co jednotku koupí jiná osoba, zůstává nadále v právním postavení nájemce, které se oproti stavu před převodem podstatně nemění. Podle § 680 Obč. Z. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele.

Byty zvláštního určení, byty v domech zvláštního určení (a nebytové prostory sloužícím účelům civilní obrany) lze platně převést dle § 22 odst. 5 a 7 ZVB pouze se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil (nebo jeho právního nástupce). Teorie se v této souvislosti zmiňuje o složené právní skutečnosti, protože teprva souhlas dalšího subjektu je předpokladem vzniku smlouvy. Listina s příslušným souhlasem jako projevem vůle je pak přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.[245]

[243] Čáp, J., Schödel bauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, s. 303.
[244] Srov. Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2005, s. 42.
[245] Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2005, s. 67.

9.2.4.3. Zvláštní podmínky pro převod družstevních bytů

Specifické požadavky klade ZVB i na převod družstevních bytů, § 23 a násl. ZVB. V první řadě se jedná o podmínku, že byt v budově ve vlastnictví, popř. ve spoluvlastnitví, byt ve vlastnictví, popř. ve spoluvlastnictví bytového družstva[246], jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva – je možné převést jen tomuto členu družstva. Na rozdíl od níže uvedené povinnosti, se tato podmínka týká každého družstva. Jedním ze základních požadavků je členství v družstvu a zároveň nájemní vztah k družstvu. V určitých případech může vzniknout společný nájem družstevního bytu manžely, přestože nevzniká jejich společné členství (blíže viz. kapitola 2.6.5.). Na otázku, zda je potom byt převeden do společného jmění manželů nebo do výlučného vlastnictví člena bytového družstva je více názorů. JUDr. Oldřich Jedlička a prof. Jiří Švestka[247] tvrdí, že byt přechází do vlastnictví pouze toho z manželů, který je členem družstva. JUDr. Jiří Zatočil jim opunuje a domnívá se, že není možné tuto úpravu v ZVB jednoznačně považovat za speciální vůči úpravě společného jmění manželů v Obč. Z a dále považuje za nepřiměřené ve svém důsledku takto preferovat vztahy členské před vztahy manželskými a rodinnými.[248]

[246] K pojmu družstevního bytu a bytového družstva blíže v kapitole 2.6.

[247] viz. poznámka č. 45

[248] Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví. In: Právní rádce, 1996, č. 5, s. 16: K předmětné otázce se na stránkách odborného tisku již vyjádřili JUDr. Oldřich Jedlička a prof. Jiří Švestka, kteří v Právních rozhledech č. 12/1995 publikovali názor, že podle § 23 odst. 1 ZVB bude v postavení možného nabyvatele bytu do vlastnictví pouze ten z manželů, který je členem družstva. Podle citovaného ustanovení lze totiž byt v budově ve vlastnictví, popř. ve spoluvlastnictví bytového družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, převést jen tomuto členovi družstva. Autoři mají za to, že tuto zvláštní právní úpravu nelze překlenout žádným právním výkladem, podle kterého by za tohoto právního stavu nabyli tento byt oba manželé. Vyskytují se však též názory, že i v předmětném řízení platí obecná zásada vyplývající z § 143 Obč. Z., že v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů je vše, co může být předmětem vlastnictví a co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství s výjimkou věcí stanovených v ctovaném paragrafu. Je jistě nesporné, že vlastnictví bytu lze v tomto případě převést na základě smlouvy jen členu družstva – nájemci, fyzické osobě. Zůstává otázkou, jaké důsledky pro druhého manžela – nečlena družstva takový převod má a zda úpravu v ZVB lze jednoznačně považovat za úpravu zvláštní. Jeví se nepřiměřené preferovat s výše uvedenými důsledky vztahy členské před vztahy manželskými a rodinnými. Převodem bytu do vlastnictví pouze jednoho z manželů – člena družstva se výrazně oslabuje právní postavení druhého manžela, a to bez projevu jeho vůle. Podle § 703 Obč. Z. existoval pro oba manžele společný nájem bytu, zatímco po převodu bytu do vlastnictví by druhý manžel užíval byt „pouze“ na základě odvozeného právního důvodu, spočívajícího v manželském vztahu. Z toho ovšem vyplývá, že jakmile manželství právně zanikne rozvodem, zanikne i důvod užívání bytu druhým manželem, takže ten bude povinen byt vyklidit. (Převzato z: Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2002, s. 209 – 210.)

Dalším požadavkem je povinnost družstva uzavřít smlouvu o převodu bytu. K převodu bytu může písemně vyzvat bytové družstvo fyzická osoba, která je jeho členem a zároveň nájemcem bytu. Tato povinnost se vztahuje na:

- byty v budovách, které k 1. 5. 1994 byly ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva[249] (LBD). Převody těchto bytů jsou bezplatné. Podmínkou zde není splacení členského podílu[250], musí být ale prokázáno, že nájemní vztah vznikl na základě zákonem stanovených skutečností.

- byty v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů (SBD). Převody těchto bytů jsou bezplatné a jejich podmínkou je splacení členského podílu (tím vzniká členství v družstvu).

ZVB stanovuje lhůty, ve kterých bylo možné výzvu učinit, pokud se strany nedohodly jinak:

- do 28. 7. 1992 (podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb.)

- od 1. 5. 1994 do 31. 12. 2020 (podle zákona č. 345/2009 Sb.)

Jestliže družstvo nesplní svoji povinnost převodu bytu podle ani do deseti měsíců ode dne, kdy jej jeho člen, který má nárok na převod bytu a který splnil všechny své závazky vůči družstvu včetně uhrazení částek podle § 24 odst. 5 a 7 ZVB, písemně vyzval k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu, je povinno tomuto členovi zaplatit pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže k uzavření této smlouvy nedošlo z důvodů na straně tohoto člena družstva.

Součástí smlouvy o převodu bytu je:

[249] Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.
[250] Před 1. 1. 1992 bylo možné, aby se nájemcem v budově LBD stal i nečlen tohoto LBD.

- závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt
- závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu[251]
- vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku

9.3. Práva a povinnosti vlastníka bytu

Práva a povinnosti vlastníka bytu se odvíjejí od jeho vlastnického práva k bytové jednotce, spoluvlastnického práva ke společným částem domu a od spoluvlastnického (či jiného) práva k pozemku. Vlastnické právo je jedno ze základních lidských práv a jako takové je také chráněno Listinou základních práv a svobod. Specifickým znakem vlastnického práva je to, že vlastník má právo používat věc na základě své vlastní moci, nepodmíněné mocí někoho jiného.[252] Je to právo absolutní, takže působí vůči všem a odpovídá mu povinnost všech ostatních subjektů vlastníka v jeho výkonu nerušit. Vlastník má právo předmět svého vlastnictví držet (ius possidendi), užívat (ius utendi), požívat (ius fruendi) a nakládat s ním (ius disponendi).[253]

ZVB upravuje práva a povinnosti vlastníků jednotek především v § 13 až § 16, § 21 se týká práva k pozemku.

9.3.1. Práva vlastníka bytu

Mezi práva vlastníka bytu patří především:

- právo byt držet (§ 123 Obč. Z.)

[251] Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku
[252] Fiala, J., Kindl, M. a kol: Občanské právo hmotné. Aleš Čeněk, Plzeň, 2007, s. 215.
[253] § 123 Obč. Z.

- právo byt užívat a pokud bychom eventuálně považovali nájemné při pronajmutí bytu za plody, tak také právo byt požívat (§ 123 Obč. Z.)

- právo s bytem disponovat (§ 123 Obč. Z.). Právo s bytem disponovat se nemůže uplatnit v takové šíři jako např. u movitých věcí. Je to způsobeno samotným pojetím vlastnictví bytu jako spoluvlastnictví budovy a vlastnictví samotného bytu. (blíže viz. kapitola 8.1.) Není tedy možné, aby vlastník, v rámci svých dipozičních oprávnění, byt zničil. Toto právo v sobě zahrnuje faktické i právní dispozice s bytem jako např. přenechání bytu do užívání jinému, oprávnění byt převést nebo ho zatížit zřízením věcného břemene či zástavního práva, disponovat s bytem pro případ smrti, provádět úpravy bytu atd. Na okraj bych ráda připomenula, že vlastník musí při výkonu svých práv respektovat zákon, který jeho možnosti v určitých směrech i omezuje.

- právo na ochranu proti tomu, kdo neoprávněným způsobem do jeho vlastnického práva zasahuje (§ 126 Obč. Z.).[254]

- právo podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (§ 13 odst. 1 ZVB)

- právo přenechat byt do užívání jinému (§ 13 odst. 5 ZVB). Vzhledem k tomu, že ZVB zde odkazuje na příslušná ustanovení o nájmu a podnájmu bytu, tak bych ráda upozornila, že není možné, aby vlastník byt přenechal do podnájmu, protože podnájemní vztah je akcesorickým vztahem vůči nájemnímu vztahu. (blíže viz. kapitola 4)

- právo požadovat nařízení prodeje jednotky soudem v případě, že jiný vlastník jednotky zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňujevýkon vlastnického právaostatních vlastníků jednotek a neplní povinnosti uložené v rozhodnutí soudu (§ 14 ZVB)

[254] Žaloba na vyklizení bytu a žaloba zápurčí.

9.3.2. Povinnosti vlastníka bytu

Mezi povinnosti vlastníka bytu patří především:

- povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv (§127 odst. 1 Obč. Z.)
- povinnost strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém beřejném zájmu byla na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li účelu dosáhnout jinak (§ 128 odst. 1 Obč. Z.)
- povinnost podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (§ 13 odst. 1 ZVB)
- povinnost na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (§ 13 odst. 2 ZVB)[255]
- nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek (§ 13 odst. 3 ZVB). (Úpravy, které mění vzhled domu, může provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.)
- povinnost umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, za účelem úprav, provozu a oprav ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku (§ 13 odst. 4 ZVB)
- povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot (§ 13 Odst. 4 ZVB)
- povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a k tomu účelu skládat zálohy (§ 15 odst. 1 a 2 ZVB)[256]

[255] Pokud tuto povinnost nesplní, vznikne ostatním vlastníkům jdnotek pohledávka, kterou lze uspokojit při výkonu rozhodnutí přednostním způsobem.
[256] viz. poznámka č. 52

9.4. Zánik vlastnictví bytu

K zániku vlastnictví bytu může dojít na základě obecných předpodkladů zániku vlastnického práva. Pokud toto vlastnické právo nenabude nikdo další, potom se jedná o zánik absolutní. Pokud zanikne pouze vlastnické právo původního vlastníka, ale totéž právo nabude jiná osoba, hovoří se o relativním zániku.

Mezi absolutní zánik vlastnického práva k bytu můžeme řadit situace, kdy byt fakticky nebo práávně zanikne.

Mezi relativní způsoby zániku vlastnictví k bytu patří zejména:

1. převod do vlastnictví jiné osoby na základě smlouvy
2. smrt vlastníka
3. rozhodnutí státního orgánu (rozhodnutí o vyvlastnění[257], rozhodnutí o uložení trestu propadnutí mejtku, rozhodnutí o prodeji bytu v rámci výkonu rozhodnutí)

[257] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

10. UŽÍVÁNÍ BYTU JEHO SPOLUVLASTNÍKEM

Podílový spoluvlastník bytu (nebo domu) může z titulu spoluvlastnického práva tento byt užívat na základě dohody o způsobu užívání společné věci nebo na základě rozhodnutí spoluvlastníků podle § 139 odst. 2 Obč. Z. Je ale pojmově vyloučeno, aby byl tento byt užíval na základě nájemní smlouvy[258] nebo z titulu věcného břemene.[259]

§ 139 odst. 2 Obč. Z. sice užívá pojem „hospodaření se společnou věcí", ale blíže ho nedefinuje. Podle judikatury se hospodařením se společnou věcí rozumí zejména rozhodnutí o tom, jak bude věc hospodářsky využita, určení, kdo bude nájemcem bytu ve společném domě, rozhodnutí o tom, jaká investice má být do společné věci provedena atd., a spadá sem i užívání bytu ve společném domě jedním ze spoluvlastníků.[260] Pokud se spoluvlastníci o tomto hospodaření (v našem případě tedy užívání) s bytem nedohodnou, nastoupí tzv. princip majorizace. Ten znamená, že bude rozhodnuto na základě většiny hlasů spoluvlastníků, váha hlasu každého spoluvlastníka se váže na velikost jeho spoluvlastnického podílu. Přestože tedy, podle výše uvedeného principu, bude mít rozhodující slovo v užívání bytu majoritní spoluvlatsník, nemůže jednat zcela bez ohledu na ostatní spoluvlastníky. Ti musí být s konkrétními opatřeními seznámeni, aby mohli vyjádřit svůj souhlas nebo nesouhlas a zaujmout určitý postoj podle nastalé situace.[261] Na druhé straně, takto přijaté rozhodnutí je platné a majoritní spoluvlastník se na jeho základě může domáhat vyklizení ostatních spoluvlastníků z bytu[262] a menšinoví spoluvlastníci se nemohou domáhat náhrady škody.[263] Mají však právo na zajištění bytové náhrady.[264]

Nesmíme zapomenout, že ale i v této situaci platí obecné zásady zákazu jednání v rozporu s dobrými mravy a zákazu zneužívání práva. Takže jedníní majoritního

[258] Pokud byl nájemcem bytu ještě před vznikem jeho spoluvlastnictví k tomuto bytu, tak okamžikem nabytí spoluvlastnictví došlo k zániku nájmu splynutím.
[259] Viz. např. NS sp. zn. 22 Cdo 2104/99
[260] R 31/00
[261] Fiala, J., Kindl, M. a kol: občanský zákoník. Komentář. I.díl. 1. vydání. Wolters Kluwer ČR, Praha, 209, s. 456.
[262] NS sp. zn. 22 Cdo 1812/2001, NS sp. zn. 22 Cdo 2822/2004
[263] Chybí zde protoprávní úkon, který je základním předpokladem pro vznik odpovědnosti za škodu.
[264] R 22/99

spoluvlastníka, které by tomuto neodpovídalo a bylo by šikanózní, by bylo absolutně neplatné.[265]

Pokud by nebylo dosáhnuto dohody spoluvlastníků nebo většiny, musel by na návrh kteréhokoliv z nich o užívání bytu rozhodnout soud.

Podílovému spoluvlastníku, který užívá společný byt nad rozsah svého spoluvlastnického podílu, vzniká bezdůvodné obohacení. Protože není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit, musí ostatním spoluvlastníků poskytnout peněžitou náhradu jako ekonomickou protihodnotu toho, co nemůže být vydáno.[266]

[265] NS sp. zn. 22 Cdo 1567/2004
[266] Viz např. NS sp. zn. 25 Cdo 2616/99, NS sp. zn. 22 Cdo 1095/2001

11. ZÁVĚR

Právo na bydlení je jedním ze základních lidských práv, a jako takové je formulováno řadou mezinárodních dokumentů, ke kterým se připojila i Česká republika. Jedním z nejvýznamějších dokumentů je určitě Všeobecná deklarace lidských práv, která v článku 25 říká, že každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svému i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb. Mezi další dokumenty, které so dotýkají bydlení, jakož to základního lidského práva, patří Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Deklarace práv dítěte, Evropská sociální charta atd. Organizace spojených národů formulovala jednotlivé aspekty práva na přiměřené bydlení:

- právní jistota vlastnictví (držby) - zahrnující např. i opatření proti nucenému opuštění majetku
- dostupnost služeb, potřebných materiálů a infrastruktury - zahrnující přístup k přírodním zdrojům - tj. pitné vodě, kanalizaci energii, vytápění a osvětlení apod.
- cenově dostupné bydlení - zahrnující zejména takovou úroveň cen bydlení, která by zaručila naplnění základních potřeb v oblasti bydlení; včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny nedostupné; tato opatření se vztahují jak na vlastnické, tak na nájemní bydlení
- obyvatelné bydlení - zahrnující odpovídající prostorový standard, včetně ochrany před chladem, vlhkem, větrem apod. včetně zdravotní nezávadnosti bydlení
- dostupné bydlení zejména pro ohrožené a znevýhodněné osoby - tj. seniory, děti, zdravotně postižené osoby, oběti přírodních a jiných katastrof apod.
- umístění - zahrnující opatření k podpoře dostupnosti pracovních míst, zdravotních zařízení, škol apod., včetně kritérií kvality životního prostředí
- kulturně přiměřené bydlení - definované jako bydlení, které umožňuje vyjádřit kulturní identitu obyvatel a jejich specifika[267]

V našem právním řádu sice není právo na bydlení explicitně označeno jako základní lidké právo, tak jako např. ve výše uvedených mezinárodních dokumentech, to

[267] Zdroj: www.mmr.cz

však neznamená, že by jím nebylo. I náš Ústavní soud toto vyjádřil ve svém nálezu publikovaném pod č. 231/2000 Sb.

Bydlení je jednou ze základních podmínek života každého člověka. Z tohoto pohledu na něj musí být nahlíženo. V současných názorech, včetně nového občanského zákoníku, vidím tendence zrovnoprávnit vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Jsem toho názoru, že ponechání nájemních vztahů zcela na smluvní volnosi stran není správné řešení. Nájemce vždy bude vystupovat jako slabší strana nájemního vztahu, protože si jejím prostřednictvím zajišťuje jednu ze základních podmínek pro život svůj a své rodiny a je na něm tudíž takto velmi závislý. Jsem přesvědčená, že je vhodné, určitý stupeň ochrany nájmu a tím i poskytnutí základných jistot nájemci v právní úpravě zachovat. Vzhledem k tomu, že otázky bydlení se dotýkají nejširší veřejnosti, je potřebné, aby jejich úprava byla přehledná. Nejenom v tom směru, že by, pokud možno, měla být ucelená a soustředěná do jednoho právního předpisu, ale i by měla být prostá nejasných netrmínů a pojmů, k jejichž výkladu je nutné znát např. i judikaturu.

12. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace:

Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2004.

Baudyš, P: Katastr a nemovitosti. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2003.

Bradáč, A., Fiala, J.: Rádce majitele nemovitostí. 2. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2006.

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 3. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2004.

Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. 3. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2006.

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

Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. C. H. Beck, Praha, 2009.

Dvořák, T.: Družstevní právo. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2006.

Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI a. s., Praha, 2007.

Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1 a 2. svazek. Linde Praha a. s., Praha, 2008.

Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. I a II. díl. 1. vydání. Wolters Kluwer ČR a. s., Praha, 2009.

Fiala, J., Kindl, M. a kol: Občanské právo hmotné. Aleš Čeněk, Plzeň, 2007.

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

Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. vydání. C. H. Beck, Praha, 2005.

Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2002.

Fiala, J. a kol.: Meritum – občanské právo. ASPI a. s., Praha, 2006.

Holub, M., Bičovský, J., Pokorný, M.: Společné jmění manželů. 2. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2009.

Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Linde Praha a. s., Praha, 2006.

Holub, M., Nová, H., Sladká Hyklová, J.: Zákon o rodině. Komentář. 8. vydání. Linde Praha, Praha, 2007.

Horák, M., Nováková, H.: Kdo hradí opravy v bytě. 8. vydání. Bova Polygon, Praha, 2006.

Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrycká, V.: Meritum – byty a právo. Aspi publishing s. r. o., Praha 2007.

Janků, M.: Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy. Zákon, komentáře, vzory a judikatura. 2. vydání. Computer press, Brno, 2007.

Knappová, M., Švestka, J.: Občanské právo hmotné 2. Aspi publishing s. r. o., Praha, 2002

Kocourek, J., Čermák, J., Peštuka, J.: Společenství vlastníků bytových jednotek. Aktualizivané vydání. Eurounion Praha s. r. o., Praha, 2009.

Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing s. r. o., Praha, 2003.

Křeček, S., Hrubý, J. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovením § 711 a § 711a občanského zákoníku. Linde Praha a. s., Praha, 2007.

Křeček, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Leges, Praha, 2008.

Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Linde Praha a. s., Praha, 2006.

Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. 2. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2002.

Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí. 8. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2008.

Plecitý, V., Kocourek, J.: Občanský zákoník. 4. vydání. Eurounion Praha s. r. o., Praha, 2007.

Pražák Z.: Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 2. vydání. Linde Praha a. s., Praha, 2006.

Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K.: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Aleš Čeněk s. r. o., Plzeň, 2008.

Selucká, M.: Nájem a podnájem bytu. 1. vydání. CP Books a. s., Brno, 2005.

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

Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku. C. H. Beck, Praha, 2006.

Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI a. s., Praha, 2006.

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I a II. Komentář. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2009.

Články v odborných časopisech:

Máša, D.:Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích. In: Právní rozhledy 2005, č. 22, s. 830 – 833.

Procházka, A.: Byt jako předmět občanskoprávního vztahu. In: Bulletin advokacie, 1999, č. 5.

Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (I. část). In: Bulletin advokacie, 2002, č. 1, s. 29 – 35.

Matějková, A.: Družstevní byt versus vlastnictví bytu. In: Právní rádce, 2008, č. 10.

Chalupa, L.: Smlouva o nájmu části bytu. In: Právní rádce, 2005, č. 2, s. 24 – 25.

Bartoš, A.: Užívání podnikových bytů. In: Právní rádce, 1995, č. 12, s. 9 – 10.

Selucká, M.: Nájem bytu po novelách občanského zákoníku. In. Právní rozhledy, 2006, č. 18, s. 653 – 661.

Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. In: Právní rozhledy, 2006, č. 3., s. 85 – 89.

Hanuš, L.: K zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. In: Právní rozhledy, 2005, č. 3., s. 95 – 98.

Holub, M.: Registrované partnerství? Ani ryba ani rak. In: Právní rozhledy, 2006, č. 9. s. 313-317.

Seznam použitých zkratek:

Obč. Z. – Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.)

Obch. Z. – Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.)

ZVB – Zákon o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994)

NS – Nejvyšší soud České republiky

ÚS – Ústavní soud

R s uvedením řadového čísla spolu s rokem vydání - judikát nebo stanovisko publikované ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek

C s uvedením řadového čísla – rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu

13. LEGAL CAUSES OF USE OF A FLAT – summary

The purpose of my thesis is to analyse legal causes of use of a flat. My aim is to form summary of legal causes of use of a flat thereby accent their multiplicity. Because this theme is very extensive, I attended mainly to origin of particular causes. For coherence of my thesis I also describe rights and duties, which result from particular legal relationships and manners of their dissolution.

The thesis is composed of 10 chapters (of course except Chapter One – introduction), each of them attends to one of legal cause of use of a flat.

Chapter Two gives us a definition of a flat. This term is not explained in our Civil Code, so we have to search for this definition in established practice of courts.

Chapter Three describes one of the main cause of use of a flat – lease. There are many ways, how that legal relationship could grow up. The best known is contract of lease. Then we can enter into an agreement with lessor and current lessee, get a lease because of passage of the lease of flat in consequence of death of lessee or his permanent desertion from household. In this chapter I describe common residential lease, common residential lease of spouses, rights and duties resulting from a lease and its dissolution. The end of this chapter is attended to specifics of lease of co-operative flat and service flat.

Chapter Four describes sublease of a flat, mainly differences in between sublease of a flat and lease of a flat. Sublease is dependent on lease. There is no relationship in between sublessee and lessor.

Chapter Five attend to use of a flat on grounds of an innominate contract and compare this contract with an easement of use of flat and also with a contract of borrowing.

Chapter Six describe an easement of use of flat. An easement is privilege of using a thing of another as if it were one's own. I show every facilities of origin of an easement of use of flat, subject of this relationship and its dissolution.

Chapter Seven and Eight attend to right to habitation and relationship in between registered partnership and lease. There is special place of people in this relationships.

Chapter Nine in connection with Chapter Ten is extensive part of my thesis. It describes possession of flats. This is a second most known cause of use of flat. In our legal order is complicated construction of a flat as subject-matter of possession. From this rises complicated legal regulation of this area. I descibe acquisition of possession of flat with specifics to co-operative flat and also regulation of joint tenancy of flat.

Klíčová slova

byt - flat

nájem - lease

vlastnictví - possession