

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

**RIGORÓZNÍ PRÁCE**

Mgr. Hana Karásková

Praha 2010

### **Čestné prohlášení**

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

Praha, srpen 2010

Hana Karásková

.....

## **Poděkování**

*Touto cestou bych ráda poděkovala doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné vedení a laskavou pomoc při formování této rigorózní práce.*

## **OBSAH:**

<b>1.</b>	<b>Úvod</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Právní vývoj institutu nájmu bytu</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Soukromoprávní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Nájemní vztah k bytu a předpoklady jeho vzniku</b>	<b>8</b>
4.1	Právní titul – nájemní smlouva	8
4.1.1	Kauce	20
4.2	Otázka přechodu nájmu bytu	24
4.3	Podnájem bytu	28
<b>5.</b>	<b>Byt jako objekt nájemního vztahu</b>	<b>29</b>
5.1	Pojem bytu	29
5.2	Příslušenství bytu	36
5.3	Není byt jako byt aneb byty dle jejich druhu a specifická práva s nimi spojená	38
5.4	Byt a jeho způsobilost k řádnému užívání nájemcem	46
<b>6.</b>	<b>Pronajímatel a nájemce v postavení smluvních stran nájemního vztahu</b>	<b>49</b>
6.1	Pronajímatel	49
6.2	Nájemce	50
6.2.1	Společný nájem bytu	51
6.2.2	Společný nájem bytu manžely	53
6.2.3	Registrované partnerství a nájemní vztah k bytu	54
6.3	Práva a povinnosti subjektů nájemního vztahu k bytu	55
6.3.1	Uživací právo nájemce k bytu a práva od užívacího práva k bytu odlišná	55
6.3.2	Péče o předmět nájmu – údržba, opravy a stavební úpravy bytu	60
6.3.3	Výměna bytu výlučně se souhlasem	63
6.3.4	Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	64
<b>7.</b>	<b>Zánik nájemního vztahu k bytu</b>	<b>73</b>
7.1	Zánik práva nájmu bytu uplynutím sjednané nájemní doby	74
7.2	Zánik práva nájmu skončením práce pro zaměstnavatele (pronajímatele)	75
7.3	Zánik práva nájmu bytu dohodou	76
7.4	Zánik práva nájmu bytu písemnou výpovědí	77
7.4.1	Písemná výpověď nájemce adresovaná pronajímateli	78
7.4.2	Písemná výpověď pronajímatele adresovaná nájemci	79
7.4.2.1	Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu	82

7.4.2.2	Výpověď pronajímatele s přivolením soudu	93
7.3	Neplatnost výpovědi z nájmu bytu	98
7.3.1	Absolutní neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro neurčitost	99
7.3.2	Neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro absenci konkrétních skutečností zakládajících důvod výpovědi	100
<b>8.</b>	<b>Skončení nájmu ve světle současného návrhu nového Civilního kodexu</b>	<b>103</b>
8.1	Automatické obnovování nájmu bytu (domu) v případě smlouvy na dobu určitou	103
8.2	Zánik nájmu výpovědí pronajímatele	103
8.2.1	Výpověď pronajímatele pro porušení povinností nájemce a pro další důvody uvedené v ustanovení 2127 odst. 1 návrhu Civilního kodexu	105
8.2.2	Výpověď pronajímatele z důvodů na straně pronajímatele či ve veřejném zájmu dle ustanovení § 2127 odst. 2 návrhu Civilního kodexu	105
8.2.3	Okamžitá výpověď sankční povahy dle ustanovení § 2130 návrhu Civilního kodexu	106
8.3	Skončení nájmu bytu a povinnosti nájemce	107
<b>9.</b>	<b>Některé druhy žalob související s nájmem bytu</b>	<b>108</b>
9.1	Žaloba na vyklizení bytu	108
9.2	Žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu – zákonná obrana nájemce proti výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu	112
9.3	Otázka užívání bytu bez právního titulu – bezdůvodné obohacení	118
9.4	Neplacení nájmu – návrhy na platební rozkaz	120
9.5	Žaloba na bytovou náhradu	122
<b>10.</b>	<b>Bytové náhrady (§ 712 - § 714 Zákona)</b>	<b>122</b>
10.1	Náhradní byt	125
10.2	Přiměřený náhradní byt	126
10.3	Náhradní ubytování	126
10.4	Přístřeší aneb bytová náhrada svého druhu	127
<b>11.</b>	<b>Závěr</b>	<b>131</b>
<b>12.</b>	<b>Resume</b>	
<b>13.</b>	<b>Klíčová slova</b>	
<b>14.</b>	<b>Prameny</b>	



## 1. Úvod

Tématem této mé rigorózní práce je problematika nájmu bytu a jeho právní regulace v rámci právního pořádku České republiky. Nájem bytu, jako soukromoprávní institut, je primárně upraven v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v aktuálním znění (pro účely této práce dále také jen jako „Zákon“). Bohužel se nejedná o úpravu komplexní, tudíž je nezbytné v rámci široké právní úpravy tohoto institutu zmínit i další zákony, příp. právní předpisy nižší právní síly, které tuto problematiku upravují, resp. mají s ní alespoň v nejmenším co do činění. Z mého pohledu svou nezastupitelnou roli pro úpravu nájemních vztahů k bytům hrají i soudy různé právní síly, nezahrnující pouze Nejvyšší soud České republiky jako soudní instituci sjednocující rozhodnutí soudů, a to přesto s vědomím toho, že v rámci kontinentální právní kultury nejsou rozhodnutí soudů pramenem práva a jsou závazná pouze pro konkrétní, soudem řešený případ. Vysvětlení, pro důvodnost mého vnímání rozhodnutí soudů jako jakéhosi nepsaného, mnohdy nikoliv jen „subsidiárního pramenu práva“, je myslím na snadě. Zákony a další právní předpisy, které upravují základní pravidla a mantinely, jimiž a v nichž se musí pronajímatelé a nájemci bytů pohybovat, jsou pouze základními rámci, které musí být podrobeny detailnějšímu výkladu soudů, jako nezávislých arbitrů, někdy v často nelehkých sporech, do nichž se ne vždy pronajímatelé či nájemci dostávají výlučně vlastním přičiněním, ale také díky změně společenských podmínek, na něž právní řád ČR nereaguje třeba dostatečně pružně či nereflektuje společenskou potřebu vůbec.

Důvodem, proč jsem si toto téma zvolila jako téma své rigorózní práce, je především ta skutečnost, že při své každodenní koncipientské praxi se s problematikou bytového, tedy zejména nájemního práva setkávám a vzhledem k tomu, že jsem se institutu nájemního práva k bytu věnovala již ve své diplomové práci, rozhodla jsem se spojit své teoretické poznatky ruku v ruce s poznatky z mého pohledu užitečnějšími, těmi praktickými, a to ať již z pohledu pronajímatele či nájemce, tak především z pohledu rozhodovací praxe soudů, a to nikoliv jen té na nejvyšší úrovni (tedy nejen z

webových stránek Nejvyššího soudu České republiky či Automatizovaného systému právních informací), ale hlavně a především díky mé vlastní zkušenosti prostřednictvím osobní účasti v jednotlivých soudních sporech na různých nižších úrovních soudů, kde veškeré bytové spory začínají a to ať již za stranu pronajímatele nebo nájemce.

Tato rigorózní práce má za cíl co nejkomplexněji čtenáři přiblížit současnou právní úpravu nájmu bytu v ČR s tím, že práce obsahuje především hmotněprávní úpravu této problematiky, přičemž ani procesní stránka nájmu bytu, zejména rozhodovací praxe soudů, není a ani nemůže být v rámci mého pokusu o co největší ucelenost opomenuta.

Při samotném zpracování textu bylo vycházeno z velkého množství pramenů a zdrojů informací, a to ať již v podobě odborných právních publikací, skládajících se z monografií a odborných článků, tak samozřejmě bylo pracováno s platnou a účinnou legislativou a v neposlední řadě také s informacemi získanými prostřednictvím, dnes již standardně využívaného, internetu - z oficiálních portálů, na nichž jsou veřejnosti přístupná rozhodnutí soudů, tak i z webových stránek v otázkách nájemního bydlení, sloužících široké, nikoliv jen laické veřejnosti jako osvěta. Sama judikatura ve věcech nájemního bydlení představuje poměrně širokou oblast, kterou nelze při výkladu tohoto právního institutu nezahrnout, naopak v rámci hloubkového studia lze vyzorovat reálný vývoj a především měnící se názory soudů na, problémy v podstatě stejné, nájemního bytového práva, reagující tak na neustálé změny společenských podmínek a vůbec standardů nájemního bydlení v ČR, které se neustále posouvají k vyšším a vyšším úrovním a samozřejmě nárokům jejich nájemců.

Rigorózní práce reflektuje aktuální stav právní úpravy nájemního bydlení v ČR spolu s doposud nejrozsáhlejší a z mého pohledu nejvýznamnější porevoluční novelou občanského zákoníku ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (dále jen „Novela“ nebo „Zákon o jednostranném zvyšování nájemného“) a zároveň alespoň v hrubých rysech zmiňuje připravovanou úpravu nájemního bydlení v



ČR tak, jak je obsažena v připravovaném návrhu nového Civilního kodexu ČR (dále jen „Civilní kodex“) a jeho důvodové zprávy v podobě, jak jsou zveřejněny na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR.

Text je systematicky uspořádán do celkem jedenácti méně či více podrobných kapitol, které jsou dále členěny na podkapitoly. Celkový rozsah práce, vycházející z právního stavu ke dni 30. června 2010, čítá celkem 138 stran textu. Při tvorbě této rigorózní práce bylo využito několik, dle mého názoru, vhodně zvolených vědeckých metod, které byly nezbytné pro úspěšné zpracování její finální podoby, a to zejména metoda historické a logické analýzy, metoda pozorovací, dále komparace jednotlivých odborných textů a nezbytně s nimi spojená metoda indukce a dedukce.

## **2. Právní vývoj institutu nájmu bytu**

„Obecný občanský zákoník žádnou zvláštní úpravu nájmu bytu neobsahoval. Zvláštní ustanovení vznikala teprve až později, nešlo však o nájem bytu jako takový, ale o ochranu nájemce při nájmu bytu. K ochraně nájemníků byly přijímány časově omezené zákony. Obsah těchto předpisů byl velice podobný a v hmotněprávní části byl podobný i současné úpravě nájmu bytu. Především byla upravena možnost výpovědi nájmu bytu, a to stanovením výpovědních důvodů, dále pak byla upravena například regulace nájemného. Úprava byla prohlášena za kogentní. Vždy dopadala pouze na ochranu nájemníků v určitých bytech či místnostech. Vzhledem k tomu, že šlo o ochranu nájemníků, skutečnost, zda se zákon aplikoval či nikoliv, se v zásadě nedotýkala platnosti samotné nájemní smlouvy. Střední občanský zákoník obsahoval obecnou úpravu nájmu, aniž by rozlišoval podle jeho předmětu. Zvláštní ustanovení byla přijata v zákoně č. 142/1950 Sb. Občanském soudním řádu, který v § 369n. obsahoval úpravu nechráněných nájmu a v § 328n. úpravu chráněných nájmu. Kromě procesní úpravy bylo zahrnuto i množství hmotněprávních ustanovení, např. § 392, 393. Úprava chráněných nájmu v občanském soudním řádu byla kogentní (§ 383).

Hospodaření s byty bylo od roku 1948 regulováno samostatnými zákony. Po přijetí současného občanského zákoníku úprava nájmu přestala existovat. Její význam plnil ve vztahu k bytům institut osobního užívání bytu v § 152 až § 189. Občanský zákoník byl doplněn zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Přijetím zákona č. 509/1991 Sb. došlo k transformaci práva osobního užívání bytu na nájem bytu, který byl nově upraven v § 685 až 716. Obsah této nové úpravy však v řadě případů vycházel z úpravy osobního užívání bytu. Zároveň došlo k včlenění obecné úpravy nájmu, která byla inspirována v úpravě nájmu v středním občanském zákoníku. Zákon o hospodaření s byty byl zákonem č. 509/1991 Sb. zrušen.<sup>1</sup>

Obecná úprava nájmu bytu byla ve znění zákona č. 509/1991 Sb. obsažena v části osmé, hlavě VII. občanského zákoníku. Nájem bytu byl pak zvlášť upraven v oddílu čtvrtém. Některé otázky, související s nájmem bytu, byly však upraveny i v jiných ustanoveních občanského zákoníku tak, jak je tomu i dnes. Např. otázka možnosti zakázat zásah do pokojného stavu dle § 5 a uložit tak obnovení předešlého stavu v případě svémocného obsazení bytu, dále ve věci podnájmu bytu nebo jeho části, který je upraven v ustanovení § 719. Bez povšimnutí nelze ponechat ani zákon České národní rady č. 102/1992 Sb., ze dne 5. března, který především stanoví působnost obcí při zajišťování bytové náhrady prostřednictvím bytového fondu obcí, legálně definuje pojem služebního bytu a bytu zvláštního určení a rovněž otázku bytové náhrady v případě zániku nájmu bytu na dobu určitou před uplynutím této doby.<sup>2</sup>

Tento zákon je platný i v současnosti, ovšem návrh nového Civilního kodexu s tímto zákonem již nepočítá, a to hned z několika důvodů. Služebních bytů v České republice je oproti roku 1991 méně než dvacetina a služební byt je již v současnosti nahrazován pojmem „nájem bytu po dobu výkonu práce pro pronajímatele“. Zároveň návrh Civilního kodexu sám obsahuje právní úpravu nájmu služebního bytu a i bytu zvláštního určení, které jsou v současnosti řešeny právě tímto zvláštním zákonem. Z

---

<sup>1</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1785-1786. (Diplomová práce s. 3 - 4)

<sup>2</sup> viz více HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H., ZAJÍČEK J., *Byty a nebytové prostory podle nových právních předpisů. Vlastnictví, nájem a nájemné.* 1. vyd. Praha : Institut pro místní správu Praha, 1992, s. 1.

tohoto důvodu již zákonodárce logicky neshledává za důvodné, zachovávat tento zákon po účinnosti Civilního kodexu v platnosti. Dalším důvodem pro zrušení této speciální zákonné úpravy je i skutečnost, že dosavadní povinnost obcí podílet se na bytových náhradách byla velmi problematická, proto by měla být s novým Civilním kodexem také zrušena. V žádném případě však nelze toto zrušení chápat jako naprosté zbavení obcí povinnosti vytvářet bytový fond pro své občany.<sup>3</sup>

Zákonnou úpravou z roku 1991 bylo právo nájmu bytu navráceno z tzv. užívání bytu za úplaty na úroveň jeho klasického charakteru v podobě nájemní smlouvy a vzhledem k tomu, že od 1. ledna 1992 již žádný orgán ve správním řízení nerozhodoval o přidělování bytů, mohli pronajímatelé s nájemci volně sjednávat nájemní vztahy k bytům bez jakéhokoliv státního zásahu či spíše posvěcení veřejnými orgány<sup>4</sup>, přičemž v období od 1.1.1992 do 31.12.1994 bylo možné uzavřít platnou smlouvu o nájmu bytu vedle písemné formy i pouze ústní či dokonce konkludentní formou.<sup>5</sup> Tato možnost byla novelou občanského zákoníku ve znění zákona č. 267/1994 Sb., z důvodů zvýšení právní jistoty subjektů nájemního vztahu k bytu pod sankcí absolutní neplatnosti takové nájemní smlouvy navždy vyloučena. Ovšem pokud nájemní vztahy k bytům byly uzavřeny konkludentní či ústní formou ještě před samotnou účinností z. č. 118/1995 Sb., jsou tyto samozřejmě ponechány v plné platnosti i nyní, a to na základě přechodných ustanovení Zákona.

### **3. Soukromoprávní povaha nájmu bytu v současné právní úpravě a jeho právní základy**

Nájemní smlouva představuje synallagmatický právní vztah, který má své právní kořeny již v právu římském. Dle římského právního názvosloví se jednalo o

---

<sup>3</sup> viz více in [http://www.ipravnik.cz/cz/aktuality/pd\\_1/art\\_5379/detail.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/aktuality/pd_1/art_5379/detail.aspx)

<sup>4</sup> viz více JEDLIČKA O., PETŘÍKOVÁ, L., VOPÁLENSKÝ, J., *Byty a bydlení: Praktická příručka pro nájemce i pronajímatele*. 1. vyd. Praha: PROSPEKTRUM, 1992, s. 7 – 8.

<sup>5</sup> viz více in Chalupa, L. *Smlouva o nájmu bytu uzavřená ústně či konkludentně*. <http://ihned.cz/mail/0/19184510>

tzv. locatio – conductio rei, představující smlouvu, v níž locator (dnes pronajímatel) na straně jedné, postoupí conductorovi (dnes nájemci) na straně druhé, do detence nějakou individuálně specifikovanou věc, aby ji po určitou dobu conductor užíval, a to za smluvními stranami vzájemně sjednanou úplatu, a to buď peněžitou (merx) nebo naturální. Jelikož se jednalo o synallagmatický právní vztah, smluvním stranám z této smlouvy vždy vyplývaly vzájemná práva a povinnosti. Základní povinnosti pronajímatele se nepříliš lišily od těch, které naše platná právní úprava předepisuje současným pronajímatelům. Conductor měl zejména povinnost převést věc do detence nájemce a zaručit mu, že věci nebude zbaven, ani v jejím užívání nějak rušen. Ovšem pokud by došlo k jakémukoliv porušení tohoto práva nájemce, jediný kompetentní zakročit by byl právě jen pronajímatel, který musel sjednat nápravu, neboť nájemce sám žádnou přímou ochranu neměl. Na druhou stranu Conductorovi stejně jako dnes samozřejmě náležela povinnost platit locatorovi fixně stanovenou úplatu (nájemné), přičemž nájemné byl nájemce povinen platit i když věc nemohl řádně užívat, ovšem pro překážky vzniklé na jeho straně. Locatio – conductio rei obvykle končila uplynutím dohodnuté doby nebo i odstoupením pronajímatele, pokud nájemce neplatil nájemné. Odstoupení od této smlouvy bylo možné i ze strany nájemce a to tehdy, pokud věc pronajatá pro podstatné vady nebyla způsobilá řádného užívání nájemcem. Po skončení nájmu měl nájemce povinnost vrátit věc pronajímateli, přičemž běžné opotřebování, stejně tak jako dnes, nebylo na vrub nájemci přičítáno.<sup>6</sup>

Římská právní kultura nepochybně stanovila základní pojmové znaky právního vztahu, ať již obecného nájmu věci, tak v našem případě nájmu bytu, jimiž jsou zejména dobrovolnost, dočasnost a úplatnost. „Dobrovolnost – nájem vzniká dobrovolnou nájemní smlouvou<sup>7</sup>, kdy nájemce souhlasí s osobou nájemce i všemi dalšími podmínkami smlouvy. Dočasnost – nájemní smlouva musí být z principu

---

<sup>6</sup> viz více KINCL, J., URFUS, V. *Římské právo*. 1. vydání, Praha : Panorama, 1990, s. 315 - 318

<sup>7</sup> princip zakládání nájemních vztahů k bytům nájemní smlouvou byl prolomen v době předrevoluční, kdy státní orgány rozhodovaly o přidělování bytů, tj. zejména za účinnosti zákona o hospodaření s byty a obč.zák. až do jeho novely z roku 1991, kdy bylo právo užívání bytu nahrazeno institutem nájemního práva k bytu, opětovně zakládaného dvoustrannou nájemní smlouvou. Nutno ovšem dodat, že samozřejmě „nájemní vztah“, vzniklé tehdejšími rozhodnutími o přidělení bytu, jsou dodnes platné.

dočasná<sup>8</sup>, jinak by se jednalo o vyvlastnění nebo uvalení věcného břemena. *Úplatnost* – nájemní smlouva je zásadně úplatná. Pokud by nebyla úplatná, jednalo by se o výpůjčku a nikoliv o nájem. Tato úplata, nebo-li nájemné je odměnou pronajímateli za přenechání práva věc užívat s přihlédnutím k ceně pronajímané věci, musí být přijatelná pro obě strany, tj. taková, jaká je na svobodném trhu v dané lokalitě a čase obvyklá a musí, je-li pronajímatel povinen zajišťovat i údržbu věci, obsahovat navíc i náklady prosté reprodukce věci“.<sup>9</sup>

„Nájem bytu je vedle vlastnického práva k bytu nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Právo nájmu bytu je samostatným právním důvodem bydlení i když je odvozeno od práva vlastníka bytu. Nájem bytu je občanským zákoníkem koncipován jako nájem chráněný dle § 685 odst. 1 věta druhá zákona, což je dáno sociálním aspektem daného nájemního vztahu, který slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení. Tato chráněnost nájmu bytu se projevuje ať již v úpravě možnosti jeho zániku jednostrannou výpovědí pronajímatele jen z důvodů taxativně stanovených zákonem, v některých případech s právem bytové náhrady, tak samotná obecná úprava nájemní smlouvy v § 685 – 716 a v § 719 obč. zák. představuje speciální úpravu ve vztahu k obecné úpravě nájemní smlouvy v § 663 až 684 obč. zák. Tato speciální úprava má v zásadě komplexní povahu, ale samozřejmě i zde nalezneme ustanovení, jimiž je odkazováno na obecná ustanovení nájemní smlouvy.“<sup>10</sup> Nájem bytu lze sjednat na dobu určitou či neurčitou, ovšem v případě, že doba nájmu není dohodnuta, má se za to, že nájemní smlouva k bytu byla dle ustanovení § 686 odst. 2 Zákona uzavřena na dobu neurčitou.

---

<sup>8</sup> dle názoru části odborné veřejnosti je nájemní smlouva uzavřená na dobu 99 let uzavřená na dobu neurčitou, neboť předpokládána délka lidského života, až na výjimky, dosahuje většinou délky právě do sta let.

<sup>9</sup> ŠIMEČEK, T. Nájemní právo a jeho hlavní principy. In *Deregulace nájemného v ČR. Sborník textů mladých konzervativců*. s. 39 - 40

<sup>10</sup> Viz více FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Praha: Linde, a.s., 2005, s. 95. ISBN (Diplomová práce s. 4)

## 4. Nájemní vztah k bytu a předpoklady jeho vzniku

„Právní vztah nájmu bytu vzniká pouze z důvodů upravených zákonem. Za základní způsob vzniku označuje zákon nájemní smlouvu dle 686 odst. 1 obč. zák., přičemž nájem bytu může vzniknout též na základě zákona, nastane-li právní skutečnost, s níž zákon vznik daného vztahu spojuje.“<sup>11</sup>

### 4.1 Právní titul – nájemní smlouva

„Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.“<sup>12</sup> Jak již bylo řečeno, toto ustanovení představuje zvláštní úpravu – lex specialis nájmu bytu ve vztahu k nájmu obecnému (§ 663 an. Zákona), tudíž obecná ustanovení o nájmu věci lze použít pouze tehdy, není-li pro nájem bytu provedena tato speciální úprava či pokud tato úprava na takovéto použití výslovně poukazuje. Úprava nájmu se týká pouze těch případů, kdy byt je pronajat jako celek. V případě, že „pronajímatel pronajímá pouze část bytu, jde o nájem podle obecné úpravy nájmu (§ 663), nikoliv nájmu bytu (§ 685).“<sup>13</sup> „Toto neplatí, šlo-li o právo užívání části bytu (§ 394 v původním znění) vzniklé před 1. 1. 1992, zde došlo s ohledem na § 871 odst. 2 ke změně právního vztahu na podnájem. Úprava nájmu bytu se stejně tak nepoužije, jestliže došlo k nájmu nemovitostí jako celku, a to přestože je určena k bydlení. I zde se použije obecná úprava nájmu v § 663n.“<sup>14</sup> Z citovaného ustanovení § 685 Zákona vyplývá, že nájem bytu vzniká „pouze“ nájemní smlouvou. Není to ovšem tak docela pravda, jak tvrdí i JUDr. Stanislav Křeček ve své knize<sup>15</sup>, neboť nájem bytu může vzniknout i jinak než nájemní smlouvou, například přechodem nájmu, sňatkem

<sup>11</sup> FIALA, J. KURECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd., Praha : Linde a.s., 2005, s. 100. ISBN (Diplomová práce s. 5)

<sup>12</sup> § 685 odst. 1 Zákona

<sup>13</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002

<sup>14</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1786.

<sup>15</sup> KŘEČEK, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. dopl. vyd., Praha: Linde, a.s., 2002, s. 15 a 16.

s nájemcem jiného bytu, a dokonce i výměnou bytu apod., přičemž nájemní smlouva však přesto zůstává základním právním dokumentem, který stanoví vzájemná práva a povinnosti smluvních stran s nájmem bytu spojená.<sup>16</sup>

### *(Ne)platnost projevu vůle*

„Pojmovým znakem smlouvy o nájmu bytu jakožto dvoustranného právního úkonu je existence projevu vůle směřujícího k uzavření takové smlouvy, a to jak na straně nájemce, tak i pronajímatele. Smlouva o nájmu bytu musí vyhovovat nejen obecným náležitostem právních úkonů (§ 34 an. Zákona), ale též náležitostem stanoveným v § 685 odst. 1 Zákona.“<sup>17</sup>

Ustanovení § 37 odst. 1 Zákona požaduje pro platnost vůbec jakéhokoliv právního úkonu svobodný, vážný, určitý a srozumitelný projev vůle, jinak je tento v celém souhrnu hodnocen jako absolutně neplatný. „Sankce neplatnosti právního úkonu se tímto ustanovením váže k náležitostem projevu vůle; projev je neurčitý, je-li nejistý jeho obsah, to jest, když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit, a je nesrozumitelný, jestliže jedající nedosáhl – vadným slovním nebo jiným zprostředkováním – jasného vyjádření této vůle. Závěr o neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projeviti (35 odst. 1 obč. zákoníku).“<sup>18</sup>

V praxi se často setkávám s nájemními smlouvami k bytům, uzavíranými zřejmě bez právní pomoci, obsahující chyby či nedostatečná označení smluvních stran v záhlaví těchto smluv. Nájemce je nezřídka označen pouze chybným jménem a příjmením, bez uvedení adresy (nejlépe) trvalého pobytu a bez data narození. Jsem si vědoma, že např. uvedení rodných čísel účastníků ve smlouvách není s ohledem na existenci zákona na ochranu osobních údajů<sup>19</sup> ve spojení s ostatními údaji o nájemci příliš šťastné, ale domnívám se, že alespoň datum narození by se mělo na smlouvě objevit, neboť v případě soudního sporu, resp. existence pravomocného exekučního titulu znějícího na

<sup>16</sup> (Diplomová práce s. 5)

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2848/99

<sup>18</sup> Odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 25 Cdo 101/2000

<sup>19</sup> z. č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

nepravého, tj. v případech, kdy otec a syn (matka a dcera) mají stejné jméno a příjmení a místo trvalého pobytu, může jako jediný rozlišovací identifikátor, způsobilý zamezit takovému omylu v osobě povinného, posloužit právě ono datum narození a dle názoru autorů komentáře k zákonu na ochranu osobních údajů<sup>20</sup> s mnohem vyšší určitostí, než v případě toliko obávaného rodného čísla. V případě nedostatečně identifikovaného účastníka ve smlouvě vyvstává otázka platnosti takto uzavřeného právního vztahu. Pochybnosti nad platností či neplatností takové smlouvy vyřešil Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 28.6.2000, sp. zn.: 25 Cdo 101/2000, kdy „z důvodu nepřesného označení účastníka smlouvy nelze neplatnost právního úkonu podle § 37 odst. 1 obč. zák. dovozovat, neboť neplatnost ve smyslu cit. ustanovení se váže k náležitostem projevu vůle těch, kteří právní úkon učinili, a nikoliv k jejich označení.“

Dle ustanovení § 41 Zákona, vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu. „Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu, je zapotřebí respektovat vůli účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení tito účastníci sledovali. Vztahuje-li se důvod neplatnosti smlouvy o nájmu bytu pouze na ujednání o podmínkách změny nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou, je neplatná jen tato část, nikoli i ta, v níž účastníci (platně) vyjádřili vůli uzavřít nájemní vztah na dobu určitou.“<sup>21</sup> K platnosti takového úkonu je samozřejmě nutné naplnit i požadavky § 38 Zákona, tj. dle § 38 odst. 1 Zákona způsobilost osoby k právním úkonům a dle § 38 odst. 2 Zákona jednání nestižené duševní poruchou. Při zakládání nájemního vztahu k bytu existuje možnost nechat se v tomto jednání zastoupit v souladu s § 22 an. Zákona.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Peca, J., Bartík, V., Kučerová, A., Nejedlý, J., Neuwirth, K. *Zákon o ochraně osobních údajů*, 1. vyd., Praha : C. H. BECK, 2003. s. 13.

<sup>21</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 379/2001

<sup>22</sup> (Diplomová práce s. 6-7)



V souvislosti s platností právních úkonů si dovolím poukázat na časté situace v praxi nájemního bydlení, kdy pronajímatel svůj výkon péče o vlastněné nemovitosti a s tím logicky související péči o nájemce užívající byty v těchto nemovitostech, tj. péči od veškeré komunikace s nájemci, přes uzavírání nájemních smluv, oznamování jednostranného zvyšování nájemného, změny nájemních vztahů, podávání výpovědí nájemcům až po konečné vyúčtování služeb nájemcům, přenechává třetí osobě - správci nemovitosti. Správce nemovitosti (fyzická či právnická osoba) je na základě plné moci zmocněn k právním úkonům, jednáním a činnostem, kterými jej pronajímatel, prostřednictvím písemně<sup>23</sup> plné moci pověřil. Písemná plná moc jako taková, představuje listinu<sup>24</sup>, kterou nájemce osvědčuje své zmocnění vůči třetím osobám, v našem případě zejména vůči nájemcům, ale v závislosti na obsahu konkrétní plné moci, také např. vůči správním orgánům či dodavatelům různorodých služeb. V praxi se setkávám s případy, kdy správce, zplnomocněný pronajímatelem dle Zákona, nepřistupuje k výkonu činnosti správy nemovitostí s takovou péčí, kterou některé právní úkony, zejména vážnost jejich důsledků pro nájemce samotné, bezesporu vyžadují. Často se lze setkat s tím, že správci písemné právní úkony za zmocnitele realizují tak vágně, že např. ve výpovědích, smlouvách či oznámeních o jednostranném zvýšení nájemného neuvedou jakým jménem jednají a tím v mnoha případech evokují v adresátovi pocit, že jednají jménem svým, jménem správce nemovitosti. V těchto případech se pronajímatelé mohou dostat do nepříjemných situací, zejména, kdy nájemci budou iniciovat spor např. žalobou na neplatnost výpovědi či žalobou proti jednostrannému zvýšení nájemného. Dle dikce ustanovení § 22/1 Zákona je zástupcem ten, kdo jedná jménem zastoupeného a na jeho účet. Už z tohoto předpokladu samotného vyplývá (argument z opaku, *a contrario*) i právní následek v § 32/1 Zákona výslovně formulovaný, že totiž není-li při právním úkonu zřejmé, že nejedná za sebe, ale za někoho jiného, platí nevyvratitelná domněnka, že jedná vlastním jménem a na vlastní účet. Tímto ustanovením se dostáváme do situace,

---

<sup>23</sup> pozn.: je-li třeba, aby právní úkon byl učiněn v písemné formě, musí být plná moc udělena písemně.

<sup>24</sup> pozn.: dohoda o plné moci dle § 23 Zákona upravuje vztah mezi zmocnitelem a zmocněncem, v našem případě vztah mezi pronajímatelem a správcem nemovitosti..

kdy správce tím, že neuvede jakým jménem jedná, může způsobit i absolutní neplatnost právních úkonů, které měl v úmyslu učinit na účet pronajímatele. Proto musí být např. již z výpovědi, jako hmotněprávního úkonu vůči nájemci zřejmé, že ji podal za pronajímatele jeho zástupce, tj. pověřený správce nemovitosti, neboť v případě, že by tato okolnost nebyla zřejmá, platilo by, že zmocněnec jednal vlastním jménem a logicky na vlastní účet. Nedostatečnost takto naformulované výpovědi (nebo jakéhokoliv písemného právního úkonu vůči nájemci) lze možno ošetřit dvojitým způsobem: Buď může být k předmětné výpovědi správcem nemovitosti přiložena plná moc<sup>25</sup>, anebo výpověď musí být zformulována správcem nemovitosti takovým způsobem, aby z ní jednoznačně vyplývalo a bylo na první pohled zřejmé, že je učiněna v zastoupení, jménem a na účet pronajímatele. Např. při uzavírání nájemní smlouvy, dle ustálené soudní praxe<sup>26</sup> plná moc nemusí být součástí právního úkonu pronajímatele učiněného správcem nemovitosti, aby právní úkon (resp. nájemní smlouva) byl platný, ale je nezbytné, aby z nájemní smlouvy bylo patrné, že byla uzavřena jménem účastníka jeho zmocněncem, tj. např. v záhlaví či samotném textu nájemní smlouvy. Jelikož zákonné ustanovení § 32/1 Zákona zakládá nevyvratitelnou domněnku, že pokud neplyne z právního úkonu, že někdo jedná za jiného, platí, že jedná sám za sebe, nemůže být tato skutečnost zhojena, resp. vyvrácena ani následnou svědeckou výpovědí správce nemovitosti, a to zejména v případě výpovědi z nájmu bytu, kde se jedná o písemný právní úkon, tudíž tato skutečnost musí vyplývat přímo z tohoto písemného právního úkonu. Nestačí, že tato okolnost bude případně dána jinými skutečnostmi, pokud nejsou přímo vyjádřeny v tomto písemném právním úkonu<sup>27</sup>.

Závěrem k otázkám zastupování pronajímatele ve vztahu k nájemcům, lze jen doporučit pečlivé zvážení, komu pronajímatel poskytne generální či jen speciální plnou moc, neboť je třeba mít na paměti, že správci nemovitostí nejsou vždy práva

---

<sup>25</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2350/2006, ze dne 27. 2. 2007

<sup>26</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 26 Cdo 2335/2003, dále také usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 610/2005, ze dne 29. března 2006

<sup>27</sup> K tomuto rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn.: 32 Odo 138/2005

znalí a mnohé právní detaily, které jim při výkonu správcovské činnosti mohou připadat jako nepodstatné či dokonce malicherné, mohou mít pro pronajímatele fatální a nebo nezanedbatelné finanční důsledky.

#### *Obligatorně písemná forma nájemní smlouvy a identifikace předmětu nájmu*

„Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.“<sup>28</sup> Nájemní smlouva by měla být v zájmu těchto náležitostí stanovených zákonem určita. To znamená, že je prostřednictvím písemné formy nájemní smlouvy, jinak pod záminkou absolutní neplatnosti takového smluvního vztahu, nutné identifikovat předmět nájmu – byt tak, aby nemohly nastat pochybnosti o tomto předmětu nájmu. Byt bývá obvykle specifikován pomocí označení čísla bytu, podlaží<sup>29</sup>, čísla domu, označením ulice a obce, vymezením počtu místností, z nichž se byt skládá a příslušenství bytu.<sup>30</sup> Rovněž vybavení bytu, jako kuchyňská linka, vestavěný nábytek, atd., a to vše právě ze snahy předejít případným sporům ohledně rozsahu povinností pronajímatele a nájemce při údržbě bytu. S ohledem na již výše zmíněnou obligatorní písemnou formu nájemní smlouvy, jimiž je zakládán nájemní vztah k bytu, je nezbytné připomenout skutečnost, že až do doby 31.12.1994 bylo možno uzavírat tyto specifické nájemní smlouvy ústně či konkludentně, což samozřejmě z hlediska jistoty smluvních stran bylo shledáváno jako nežádoucí, způsobující mnoho sporů, jejichž vyřešení si v mnoha případech vyžádalo jedinou možnou cestu, a to soudní. Z důvodu existence tohoto dvojího formalismu bylo nezbytně nutné přijmout ustanovení § 879b Zákona v hlavě sedmé – Přejídná ustanovení k úpravám účinným od 1. ledna 1995 (zákon č. 267/1994 Sb.), které upravuje vzájemné vztahy mezi těmito různými formami nájemních smluv k bytu tak,

---

<sup>28</sup> § 686 Zákona

<sup>29</sup> „Podmínkou dostatečné identifikace bytu není uvedení patra ( podlaží), v němž se byt nachází.“ (R 16/2000).

<sup>30</sup> Od 1.1. 1995 došlo novelou k doplnění požadavku na povinné označení příslušenství v nájemní smlouvě oproti předchozí právní úpravě.

že smlouvy o nájmech bytů uzavřené platně i v jiné než písemné formě jsou platné i nadále.<sup>31</sup>

Existenci takto uzavřených nájemních smluv, tj. ústně či konkludentně v období od 1.1.1992 do 31.12.1994 „prokazovalo zejména předání a převzetí vyklizeného bytu do nájmu (užívání) pronajímatelem nájemci včetně klíčů od bytu, nerušené dlouhodobé užívání bytu uživatelem, o kterém pronajímatel ví a souhlasí s ním, pravidelné měsíční předepisování a placení nájemného za užívání bytu, pravidelné měsíční předepisování a placení úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu jako nájemci bytu, každoroční navyšování regulovaného nájemného v souladu s vyhláškou č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 176/1993 Sb. Břemeno tvrzení a důkazní břemeno ohledně uzavření smlouvy o nájmu bytu ústní či konkludentní formou leželo na nájemci, přičemž za důkazy sloužily zejména výsledky dotčených osob, doklady o placení nájemného, evidenční listy, vyúčtování služeb, korespondence týkající se předmětného bytu mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatele se při nesporném užívání bytu naopak mohl bránit námitkou, že se jednalo o jiný typ smlouvy než smlouvy o nájmu bytu, např. o nepojmenovanou smlouvu dle § 51 občanského zákoníku, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena jen na dobu určitou, že byla podmíněna odkládací podmínkou, že sjednaná výše nájmu byla tržní apod.“<sup>32</sup>

#### *Rozsah užívání předmětu nájmu*

Rozsah užívání bytu musí být ve smlouvě vymezen. Tento zákonný požadavek stvrzuje i rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2446/2004, jehož výrok stanoví, že „vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě je třeba rozumět takové ujednání, z něhož lze dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat ve smlouvě ( příp. v příloze, která je její součástí) vymezený byt a jeho příslušenství. Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě lze dostát i tak, že nevyplývá-li z nájemní smlouvy

---

<sup>31</sup> (Diplomová práce s. 7)

<sup>32</sup> Chalupa, L. *Smlouva o nájmu bytu uzavřená ústně či konkludentně*. <http://ihned.cz/mail/0/19184510>

omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně.<sup>33</sup>

Za zároveň velice vhodnou součástí nájemní smlouvy považuji vyjádřit, co nejpřesnější popis bytu a jeho faktický stav, včetně individuálního označení zařízení, pokud je součástí pronájmu bytu. K tomuto v praxi slouží různé formy předávacích protokolů a fotodokumentace, které mohou nezdědka tvořit nepovinnou přílohu nájemní smlouvy.

#### *Dohoda o nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu*

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je dohoda o nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu. „Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu se považuje vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.“<sup>34</sup> Nájemní smlouva nemusí obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad, ale postačí, aby byl (dostatečně určitě) uveden způsob jejich výpočtu, přičemž „nájemné z bytu lze platně sjednat pouze ve formě peněžitého plnění.“<sup>35</sup> „Výše nájemného (způsob jeho výpočtu) představují přitom samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu. Tomu také musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě. V souvislosti s dohodou o výši úhrady za tato plnění (způsobu jejich výpočtu) lze v nájemní smlouvě dohodnout i jejich splatnost dle § 696 odst. 2 Zákona.“<sup>36</sup> „Nájemné z bytu není v současné době regulováno, pokud jde o jeho určení u nově uzavíraných smluv. Smluvní strany mají možnost sjednat nájemné volně při respektování dobrých mravů (§ 39 Zákona). Výjimku tvoří nájemné

---

<sup>33</sup> (Diplomová práce s. 8)

<sup>34</sup> cenami (položka 5. Služby spojené s užíváním nájemního bytu)

<sup>35</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 558/2002

<sup>36</sup> FIALA, J. KURECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac.vyd., Praha : Linde a.s., 2005, s. 103.

z některých bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, kde platí vyhláška č. 58/1997 Sb.<sup>37</sup>

Novela umožňuje pronajímateli jednostranně zvyšovat nájemné od 1.1.2007 za zákonem stanovených podmínek a „ponechává Ministerstvu pro místní rozvoj významné kompetence při stanovení základních parametrů nezbytných pro výpočet nájemného v jednotlivých letech.“<sup>38</sup> Co se týče úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, Zákon v ustanovení § 697 stanoví, že „způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis“. Nutno konstatovat, že k dnešnímu dni v právním pořádku ČR tento právní předpis, na nějž odkazuje i Cenový věstník Ministerstva financí<sup>39</sup>, bohužel nenajdeme. Jako určité vodítko nám může posloužit právě tento věstník, který v položce 5., nazvané jako Služby spojené s užíváním nájemního bytu stanoví určitá základní pravidla pro rozúčtování služeb (plnění) jednotlivým nájemcům dle ceny služby sjednané s dodavatelem konkrétní služby, přičemž pronajímatel v žádném případě nesmí do vyúčtování cen služeb nájemců započítat ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostorů v domě, dále možnost pronajímatele změnit v průběhu roku měsíční zálohy na služby a tuto změnu nájemci písemně a především odůvodněně oznámit, povinnost pronajímatele provést vyúčtování skutečné výše cen za služby nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není jiným právním předpisem či dohodou s nájemcem stanoven jiný postup a v neposlední řadě povinnost pronajímatele doložit nájemci na základě jeho písemné žádosti cenu jednotlivých služeb, způsob výpočtu jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování dle této položky.

---

<sup>37</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1807.

<sup>38</sup> KŘEČEK, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů.* 2.dopl. vyd., Praha: Linde, a.s., 2002, s. 7 (Diplomová práce s. 9)

<sup>39</sup> Výměr MF č. 01/2010 ze dne 8. prosince 2009, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

### *Doba nájmu*

V nájemní smlouvě může být obsažena i dohoda o době, pro níž je nájem bytu sjednáván, přičemž s odkazem na § 686 odst. 2 Zákona platí, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. „Rozdíl mezi nájmem na dobu určitou a dobu neurčitou se projevuje v možnostech skončení nájmu bytu. Pouze v případě nájmu na dobu určitou může nájem zaniknout uplynutím doby (§ 710 odst. 2. Zákona). Vznikne-li povinnost zajistit bytovou náhradu při skončení nájmu na dobu určitou, postačuje v zásadě zajistit bytovou náhradu do skončení této doby (§ 6 zákona č. 102/1992 Sb.).“<sup>40</sup>

Smlouva uzavřená na dobu určitou nemusí být vyjádřena jen přesným číselným údajem, ale prostě tak, aby tato skutečnost byla ze znění smlouvy dostatečně rozpoznatelná a určitelná. Tato neurčitost může být pozdějším iniciátorem sporu mezi smluvními stranami a v případech „obsahuje-li smlouva o nájmu bytu dva navzájem si odporující údaje o době, na kterou je nájem sjednáván, je takto vyjádřené ujednání neplatné pro nesrozumitelnost. Absence platného smluvního ujednání o době nájmu nemá za následek neplatnost celé nájemní smlouvy. Jejím důsledkem je pouze založení nájemního vztahu na dobu neurčitou.“<sup>41</sup>

### *Zrušení automatického obnovování nájmu*

S ohledem na Novelu považuji za nutné zmínit § 686a odst. 6 Zákona. Přestože je toto ustanovení zařazeno poněkud nelogicky v nově Zákonem upraveném ustanovení o „kauci“, jeho znění nepochybně souvisí s dobou, na níž je nájemní vztah sjednáván. Jedná se o velice důležité ustanovení, podle něhož na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu - nájmu obecného dle § 676 odst. 2 Zákona.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1809. (Diplomová práce s. 9)

<sup>41</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2187/2001 (Diplomová práce s. 9)

<sup>42</sup> *Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za*

Dle mého názoru, přestože úmysl zákonodárce byl jistě veden šlechetnou myšlenkou zjednodušit postavení pronajímatele, toto ustanovení není příliš šťastné, a to ať již z pohledu nájemce, kterému se po uplynutí sjednané nájemní doby nájem automaticky neobnovuje, ale i z pohledu pronajímatele není situace příliš ulehčena, neb pro případ, že pronajímatel již nebude chtít obnovit nájemní smlouvu vytvořením nové nájemní smlouvy (dodatek), který pro obě strany představuje určitou administrativní zátěž, může se pronajímatel dostat do situace, kdy nájemce byt dobrovolně nevyklidí a pronajímatel se bude muset bránit pouze žalobou na vyklizení bytu u soudu. Dovolují si tvrdit, že toto je jedno z dalších novelizovaných ustanovení oslabujících ochranu postavení nájemce v nájemním vztahu, zároveň přinášející další administrativu obou smluvním stranám.

„V praxi se lze setkat s tím, že u nově uzavíraných smluv je snaha upravit i jiné skutečnosti a podmínky nájmu, na kterých se pronajímatel a budoucí nájemci bytů dohodli, a které nejsou zcela obvyklé. Může zde být upraven např. chov domácích zvířat, používání jiných služeb než obvyklých, používání i jiných prostor v domě, než jsou obvyklé (např. užívání dílny, klubovny, domovní terasy apod.) a mnoho dalších skutečností“, neboť dle názoru JUDr. Stanislava Křečka „je zcela v souladu s právním řádem, resp. s právem vlastníka nemovitosti stanovit podmínky nájmu“.<sup>43</sup>

Jelikož návrh Civilního kodexu nově upravuje i otázky a instituty doposud v porevoluční právní úpravě nájmu bytu neřešené, stanoví přímo v ustanovení § 2097, že „nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolává-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“ Domnívám se, že toto ustanovení, které bude úplně novým právním pravidlem, bude pro pronajímatele a příp. ostatní nájemce představovat těžké

---

*jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.*

<sup>43</sup> Křeček, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2. doplněné vydání. Praha : Linde Praha a.s. 2002, s. 16.



důkazní břemeno a zároveň bude úrodnou půdou pro bohatý soudní výklad, a to zejména s ohledem na pojem „nepřiměřené poměry v domě“.

### *Trvalý pobyt*

Myslím, že v souvislosti s nájemním bydlením je nezbytné, a to alespoň okrajově, zmínit problematiku přihlášení se k trvalému pobytu, neboť toto může být v nájemní smlouvě často řešeno, obzvláště z důvodu změny místa trvalého pobytu při skončení nájmu bytu. Tento institut, ať již na straně vlastníka bytu, tak především nájemců, může a často vyvolává představy o vzniku nějakého práva k předmětu nájmu a zároveň tomu odpovídající a vznikající povinnost vlastníka bytu opatřit takovému trvale přihlášenému nájemci náhradní byt, pro případ vyklizení bytu. Nutno říci, že tyto domněnky lze považovat za naprosto liché, neboť s „přihlášením občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu, ke kterému se občan přihlásil, ani k vlastníku nemovitosti.“<sup>44</sup> Zároveň k tomuto připojuji judikát NS v němž: „hlášení k trvalému či přechodnému pobytu se vztahuje k účelům správním, neboť úprava v zákoně č. 135/1982 Sb., o hlášení a evidenci občanů<sup>45</sup>, sleduje zabezpečení řádného a včasného hlášení a evidenci pobytu občanů na území republiky. V žádném případě se nevztahuje na práva vlastnická, užívací, nájemní, a z takového přihlášení k trvalému pobytu nelze dovozovat příslušný občanskoprávní vztah k nemovitosti, jíž se přihlášení týká.“<sup>46</sup> Podmínkou pro přihlášení občana k trvalému pobytu dle § 6 písm. c), zákona č. 133/2000 Sb., je to, že ten, kdo se přihlašuje k trvalému pobytu, musí předložit právní titul užívání bytu, nebo doložit úředně ověřené písemné potvrzení oprávněné osoby se souhlasem k přihlášení k trvalému pobytu. Takovou oprávněnou osobu je osobou starší 18 let, způsobilá k právním úkonům, která je oprávněna užívat dům nebo byt, nebo jeho vymezenou část anebo je provozovatelem ubytovacího zařízení, kde se občan hlásí k trvalému pobytu. „Z uvedeného je tedy zřejmé, že v žádném případě občan nemusí dokládat souhlas vlastníka, tedy pronajímatele nemovitosti, do které se hlásí k trvalému pobytu. Přihlášení k trvalému pobytu

<sup>44</sup> § 10 odst. 2 zákona č. 133/2000 Sb.

<sup>45</sup> nyní zákon č. 133/2000 Sb., v platném znění, o evidenci obyvatel

<sup>46</sup> Krajský soud v Ostravě, usnesení ze dne 28. 2.2000 ve věci 7 To 15/2000

vyjadřuje vztah mezi občanem a státem a v žádném případě nezakládá žádná práva přihlášeného nájemce ani povinnost majitele domu.“<sup>47</sup>

Tak jak jednoduše se může osoba k trvalému pobytu přihlásit, tak v celku snadno může majitel takovou osobu prostřednictvím jim iniciovaného správního řízení odhlásit, pokud prokáže, že osoba, o jejíž trvalý pobyt se jedná, se v bytě již nezdržuje. Musí se samozřejmě jednat o delší dobu, nikoliv jen např. krátkodobý pobyt v nemocnici či lázních.

#### **4.1.1 Kauce**

Novelou byla pro smlouvy o nájmu bytu, a to výhradně však pro nájemní vztahy k bytu nově sjednané až dnem 31.3.2006, uzákoněna kauce. Touto novou právní možností pronajímatele, která byla až Novelou vtělena do ustanovení § 686a Zákona, došlo k situaci, kdy teorie se nechala inspirovat praxí a uzákonila nepochybně žádoucí možnost pronajímatele žádat po potenciálním nájemci složení jistých finančních prostředků již při podpisu nájemní smlouvy, ovšem finančních prostředků odlišných od nájemného stanoveného smlouvou a odlišného účelu použití těchto prostředků, a to nikoliv jen k úhradě dlužného nájemného. Jedná se o složení finančních prostředků nájemcem jako záruky pronajímateli v případě, že nájemce nebude hradit nájemné a/nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně či vůbec a/nebo k úhradě jiných (sekundárních) povinností nájemce, které vznikly v souvislosti s nájmem a nevhodným chováním či zacházením s předmětem nájmu. Je pouze na vůli pronajímatele, zda bude kauci po novém nájemci chtít, neboť ustanovení § 686a ve větě první výslovně stanoví, že „pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky...“. S právem pronajímatele žádat po nájemci složení kauce, jejíž výše nesmí překročit trojnásobek částky, kterou by představovaly tři měsíční nájemy založené nájemní smlouvou, vzniká i další povinnost pronajímatele vůči nájemci. Jelikož nájemce tímto institutem

---

<sup>47</sup> KŘEČEK, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*, 2. vydání, Praha: Linde, a.s., 2002. s. 218. (Diplomová práce s. 11- 12)

poskytuje pronajímateli *de facto* peněžní prostředky, které jak bylo výše řečeno nepředstavují klasickou platbu na nájemném, je pronajímatel povinen tuto kauci uložit na zvláštní bankovní účet a tyto finanční prostředky vést v evidenci naprosto odděleny od plateb nájmu a úhrad za služby a jakmile nájemní vztah skončí, a to ať již z jakéhokoliv důvodu, vydat nájemci tyto finanční prostředky včetně příslušenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidí a předá pronajímateli. pronajímatel nemůže ponechat tuto kauci u sebe nebo ji uložit jinde než u peněžního ústavu. Toto jednání sice nezpůsobuje neplatnost ujednání o kauci, ale může zakládat podmínky pro náhradu škody. Nutno dodat, že veškeré náklady spojené s vedením účtu nese Pronajímatel. Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu<sup>48</sup>, přičemž pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít pouze k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných.<sup>49</sup> Pronajímatel svoji přiznanou pohledávku započte proti pohledávce nájemce na vrácení kauce. Dochází zde tedy k započtení splatné pohledávky proti nesplatné. Jak uvádí ve svém článku Mgr. Adam Zlámal<sup>50</sup> „mohlo by se zdát, že je zde speciální konstrukce započtení oproti obecným ustanovením ( § 581 odst. 2 Zákona ), ovšem Nejvyšší soud ČR dne 31. 1. 2006 sp. zn. 32 Odo 1143/2006 judikoval, že takové započtení nijak neodporuje obecným ustanovením občanského zákoníku.“

V případě, že pronajímatel použije peněžní prostředky v souladu se Zákonem, tj. ve výše zmíněném smyslu, je nájemce dle § 686a odst. 3 povinen do jednoho měsíce doplnit peněžní prostředky na původní výši, přičemž nesplnění této povinnosti

---

<sup>48</sup> § 686a odst. 2 Zákona

<sup>49</sup> § 686a odst. 3 Zákona

<sup>50</sup> ZLÁMAL, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, *Bulletin advokacie*, 2007, č. 6/2007, s. 32 (Diplomová práce s. 13)

představuje pro nájemce zásadní následky a to jeden z důvodů výpovědi pronajímatelem bez přivolení soudu ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b).<sup>51</sup>

Dle názoru Mgr. Adama Zlámala je využitelnost kauce tímto ustanovením bohužel výrazně omezena, neboť pronajímatel může proti kauci započíst pouze svoji pohledávku, přiznanou soudem, rozhodčím nálezem, nebo písemně uznanou nájemcem, vyplývá z gramatického výkladu tohoto ustanovení, že pokud do jednoho měsíce od vyklizení a předání bytu není jeho pohledávka takto splatná, musí vrátit kauci nájemci a svoji pohledávku poté vymáhat jiným způsobem.<sup>52</sup>

S tímto názorem se naprosto ztotožňuji. Mám dojem, že pokud je zde Zákonná možnost využití kauce, jejíž primární účel je náhrada prokazatelné finanční újmy pronajímatele, proč nelze tuto kauci jednoduše započíst oproti pohledávce, kterou má pronajímatel vůči nájemci. Jestliže by pronajímatel musel každou pohledávku či škodu, pokud to tak můžeme říci, žalovat u soudu, což představuje další náklady spojené se soudním vymáháním, které mohou mnohdy představovat vyšší částku než samotný žalovaný nárok, a které v souhrnu nebudou ani pokryty takto složenou kaucí, navíc, pokud by se jednalo o nájemní vztah na dobu určitou, byl by pronajímatel povinen kauci nájemci po vyklizení předmětného bytu vydat, nepočítaje nežádoucí zátěž soudů, tak bohužel postrádám hlubší smysl této úpravy. Zákonodárce sice dal Novelou pronajímatelům do rukou možnost zajistit své případné pohledávky za nájemci, ovšem schopnost na ně dosáhnout je tak komplikovaná, že pokud by pronajímatelé vždy striktně dodrželi zákonný postup pro započtení dle § 686a Zákona, na kauci by dosáhli jen s nemalými průtahy a s pokrytím soudních nákladů by ve výsledku mohli skončit v záporné rozvaze. Nemám za to, že by zákonodárce měl v úmyslu legalizací kauce ještě více zatížit soudy posuzováním oprávněnosti nároku pronajímatele za nájemcem a pravomocnými rozsudky stvrzovat možnost započtení pohledávek na kauce složené k rukám pronajímatelů. Bohužel, pokud budeme puristy a dodržíme zákonný postup, nelze se soudní cestě vyhnout.

---

<sup>51</sup> (Diplomová práce s. 13)

<sup>52</sup> ZLÁMAL, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, *Bulletin advokacie*, 2007, č. 6/2007, s. 32 (Diplomová práce s. 14)

Bohužel, v reálném životě je tento institut pronajímateli vykládán a aplikován o mnoho volněji. Ve vlastní praxi se setkávám s případy, kdy pronajímatelé, dokonce i právnické osoby vlastníci stovky bytů v činžovních domech, nejen že nájemcům po skončení nájmu nevrací kauce včetně úroků, ale ani nemají pro kauce speciální bankovní účet a veškeré platby od nájemců počínaje nájemným, přes zálohy na služby, až po kauce samotné, vedou na jednom bankovním účtu pronajímatele, který je obvykle účtem svěřeneckým, ke kterému má neomezený přístup správcovská firma, vykonávající nezřídku i veškeré účetní služby spojené s nájmem bytů pro pronajímatele. V okamžiku, kdy se pronajímatel setká s nesolidním, nikoliv řádně placícím nájemcem, je mu podána dle Zákona výpověď. Tito nezřízení nájemci často opustí byt bez jakéhokoliv předání pronajímateli a logicky bez úhrady dlužného nájmu či dalších plateb. V tomto okamžiku pronajímatel žaluje dlužnou částku u soudu tak, že s kaucí, kterou má od bývalého nájemce k dispozici, se vypořádá tak, že v žalobním návrhu vyčíslí celkovou dlužnou částku a od ní odečte právě onu kauci. Doposud jsem se neshledala se situací, že by soud tento postup neshledal nesouladným s ustanovením § 686a Zákona. Neříkám, že by tento postup pronajímatelů byl naprosto ideální, na druhou stranu pokud máme vykládat úmysl zákonodárce, který je zavedením institutu kauce nepochybný, a to zvláště v případech, kdy nájemce je např. cizím státním příslušníkem, bez jakýchkoliv závazků či vazeb na území České republiky a v případech, kdy nájemce ze dne na den zmizí neznámo kam. V souvislosti s tímto považuji za vhodné upozornit i na jisté úskalí pronájmu bytu cizím státním příslušníkům, resp. cizincům mimo prostor Evropské unie a prostoru EHS, tj. tzv. třetích zemí, neboť dobytost pohledávek za těmito osobami je více než obtížná. S přílivem zejména ruských a ukrajinských příslušníků považuji toto upozornění za více než aktuální.

Kauce dle mého názoru představuje vhodný a ryze praktický institut signalizující pronajímateli alespoň minimální solventnost budoucího nájemce, když už na první pohled není pronajímatel s to rozpoznat chování a vůbec osobnostní přístup nájemce k odpovědnosti.

I připravovaný Civilní kodex s tímto právním institutem počítá. V ustanovení § 2093 je tento institut označen jako tzv. jistota, přičemž její možnosti a způsoby jejího použití pronajímatelem jsou obdobné současné právní úpravě v Zákoně. Jistota nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného, při skončení nájmu má nájemce právo na vrácení takto poskytnutých peněžních prostředků, a to spolu s úroky z prodlení minimálně ve výši zákonné sazby. Na druhou stranu pronajímatel má zákonnou možnost „započíst si to, co mu nájemce případně z nájmu dluží“. Domnívám se, že toto započtení lze vztáhnout i na případné nároky z odpovědnosti za škodu způsobenou porušením nájemcových sekundárně vzniklých povinností. Podstatnou výhodu oproti dosavadní Zákoně úpravě kauce sleduji v tom, že Civilní kodex již pronajímateli neukládá povinnost uložit veškeré jistiny na zvláštní bankovní účet odlišný od bankovního účtu, na nějž přicházejí pravidelné měsíční platby od nájemců a dále především, že započíst lze veškeré pohledávky pronajímatele vůči nájemci a nikoliv jen ty, které byly přiznány pouze vykonatelnými rozhodnutími soudů či rozhodčími nálezy, příp. pohledávky nájemcem písemně uznané, tak jak to stanoví současná právní úprava v ustanovení § 686a odst. 3 Zákona.

#### **4.2. Otázka přechodu nájmu bytu**

Bydlení, jak již bylo řečeno v úvodu, představuje základní lidskou sociální potřebu a tudíž podstatou přechodu nájmu bytu je faktická a především právní ochrana osob, které byly s nájemcem ve více či méně osobním vztahu. Vztahu, který má ovšem jistý právní vztah k předmětnému bytu. Dle litery Zákona tyto osoby s nájemcem sdílely buď společnou domácnost, nebo o ni pečovaly či byly na nájemce samy odkázány výživou. Přechod nájmu bytu představuje zvláštní právní institut vzniku nájmu bytu pro případ, že nastanou zákonné podmínky stanovené v ustanovení § 706 an. Zákona, resp. budou relevantními osobami ve smyslu zmíněného ustanovení naplněny. V případě splnění těchto zákonných podmínek dochází ke změně v jednom z jeho subjektů a to tak, že „na místo dosavadního nájemce vstupuje do nájemního

vztahu (určitých práv a povinností) jiná osoba, tímto ustanovením určená.<sup>53</sup> Zákon v ustanovení § 706 vymezuje dvě základní skupiny osob, které jsou za splnění předem stanovených zákonných podmínek oprávněné stát se právními nástupci nájemce a tudíž vstoupit do nájemního vztahu bytu, přičemž k této sukcesi není nutný souhlas pronajímatele ani souhlas oprávněných osob. K této sukcesi dochází ex lege bez nutnosti vůle pronajímatele či osob majících vztah k původnímu nájemci. Dle ustanovení § 706 odst. 1 Zákona jestliže nájemce zemře a nebo opustí společnou domácnost (dle § 708 Zákona) a zároveň nejde o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, partner<sup>54</sup>, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti<sup>55</sup> ve společné domácnosti a nemají vlastní byt, přičemž „výčet osob, na něž přechází nájem bytu v případě smrti nájemce, uvedený v § 706 odst. 1 větě první ObčZ, je taxativní a nelze jej rozšiřovat o další příbuzné, v tomto ustanovení neuvedené.“<sup>56</sup> Jedná se o skupinu osob označovaných jako přímí příbuzní. Rozhodnými předpoklady pro právní nástupnictví ve výše zmíněném smyslu jsou smrt nájemce, existence nájmu dle § 685 Zákona a jediný nájemce, přičemž přechod nájmu bytu ve smyslu § 706 Zákona nelze aplikovat v případě smrti nájemce služebního bytu, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení. Okamžikem smrti nový nájemce sice vstupuje do nájemního vztahu, ale nepřecházejí na něj veškerá práva a povinnosti původního nájemce. Přechází pouze ta práva a povinnosti spojená s tímto nájmem bytu, práva a povinnosti založená konkrétní nájemní smlouvou. „Nepřecházejí tedy zejména již vzniklé peněžité pohledávky z titulu vzniklé škody či náhrady podle § 692 odst. 2 a § 693 nebo pohledávky podle § 691.“<sup>57</sup> K tomuto jen příkladně rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1671/97 „pokud nájemce, jemuž byla dána výpověď nájmu bytu podle § 711 odst.1 písm. c) (jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu

<sup>53</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 862/96

<sup>54</sup> Tato osoba přidána do § 706 odst. 1 Zákona v souvislosti s přijetím zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů

<sup>55</sup> Tento časový údaj judikatura vykládá samozřejmě obrazně

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 351/2000

<sup>57</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1910.

hrubě porušují dobré mravy v domě) Obč.Z, v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu zemře, nevstupují osoby, uvedené v § 706 odst. 1 ObčZ, které se stávají nájemci bytu, do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu.“ V praxi se bohužel setkávám se snahou zneužívat tento ochranný právní institut<sup>58</sup>, ať již na straně pronajímatele, tak nájemce, a proto je více než nutné při hledání „spravedlivých řešení“ obou smluvních stran hledat oporu v judikatuře soudů, přičemž důkazní břemeno ve smyslu splnění podmínek pro tuto sukcesi svého druhu nese samozřejmě ten, v jehož zájmu by tento přechod nájmu bytu byl.<sup>59</sup>

Společná domácnost, pojem který je dle ustanovení § 115 Zákona definován jako domácnost tvořená fyzickými osobami, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby, je nutno „různě vykládat ve vztahu k oběma odlišným kategoriím osob uvedených v ustanovení § 179 odst. 1 o.z.“<sup>60</sup> Nyní se jedná o ustanovení § 706 odst. 1, 2 Zákona. „Z hlediska naplnění předpokladu společné domácnosti se podmínka spotřebního společenství vyplývající jinak z ustanovení § 115 obč. zák. k přechodu práva nájmu bytu nevyžaduje pouze u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první obč. zák., nkoliv však u osob podle § 706 odst. 1 věty druhé obč. zák. V případech osob podle § 706 odst. 1 věty první i věty druhé obč. zák. je třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Přitom soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti svědčící o souhlasné vůli nájemce bytu a osoby žijící s ním v jeho bytě žít v trvalém životním společenství. Nestačí tedy, aby taková osoba nájemce jen občas navštěvovala, poskytovala mu přechodnou nebo příležitostnou pomoc v domácnosti nebo aby dokonce byla v nájemcově bytě pouze hlášena k trvalému pobytu.“<sup>61</sup> Tento poněkud extenzivní výklad je jistě reakcí na snahu zpřísnit výklad podmínek sukcese nájmu bytu z důvodu, co největšího omezení zneužívání této ochrany poskytované oprávněným subjektům, neboť pojem společné domácnosti byl dříve vykládán i značně restriktivně. Pro

---

<sup>58</sup> Dle JUDr. Stanislava Křečka jsou spory o přechod nájmu bytu jedním z nejčastějších soudních sporů v oblasti bytového práva

<sup>59</sup> (Diplomová práce s. 14 - 15)

<sup>60</sup> R 34/1982

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2458/2007



srovnání uvádím rozhodnutí Městského soudu v Praze v rozsudku ze dne 13. 6. 1964 ve věci Co 402/93, kterým byl vysloven tento právní názor: „U nejbližších příbuzných uživatele bytu, kteří patří do skupiny zákonem privilegovaných zásadně totiž pro splnění podmínky existence společné domácnosti postačuje společné bydlení těchto osob jako příslušníků domácnosti s uživatelem bytu v jednom bytě neexistence vlastního bytu těchto osob.“ Myslím, že z tohoto je patrná původní neskrývaná benevolence soudů k podmínkám přechodu nájmu bytu, která byla postupem času zpřísněna.<sup>62</sup>

U druhé skupiny osob, které Zákon neřadí mezi osoby blízké a které jsou vymezené v § 706 odst. 2 Zákona lze ihned na první pohled rozpoznat mnohem přísnější kritéria pro uplatnění případného nároku na přechod nájmu bytu. Krom velmi zásadní difference v době, kterou zákon vyžaduje pro společné soužití s nájemcem u přímých příbuzných a u cizích osob<sup>63</sup>, je velmi podstatné také to, že u přímých příbuzných stačí soužití ve společné domácnosti, přičemž u cizích osob je nezbytná i právě již výše zmiňovaná péče o společnou domácnost nebo existence závislosti příslušníka bytu na nájemcově výživě, přičemž nemusí jít pouze o vyživovací povinnost ve smyslu zákona o rodině. Podmínka absence vlastního bydlení a trvalost soužití zůstává zachována i zde.<sup>64</sup>

V návaznosti na Novelu nastala v § 706 odstavci prvním zásadní změna a to v taxativním výčtu osob. Nejen že osoba „partner“ (myšleno registrovaný partner) byla do taxativního výčtu přidána, ale naopak jedna osoba byla vypuštěna. Toto opatření bylo dle mého názoru učiněno právě v duchu zpřísnění podmínek pro přechod nájmu bytu, a to u jedné konkrétní osoby - vnuka nájemce, neboť tato osoba již není brána ve smyslu tohoto ustanovení jako osoba blízká, nýbrž z odst.1 vypuštěna a lze ji nalézt již pouze v odst. 2, čímž byla podřazena již pouze pod osoby cizí a musí splňovat podmínku soužití s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, přičemž Zákon u této osoby umožňuje, aby soud v případech zvláštního zřetele

---

<sup>62</sup> (Diplomová práce s. 16)

<sup>63</sup> „...žili s nájemcem ve společné domácnosti po dobu alespoň tří let před smrtí nájemce.“

<sup>64</sup> (Diplomová práce s. 17)

hodných určil, že se vnuk stává nájemcem bytu, i když zákonnou lhůtu tříletého společného soužití s nájemcem ze Zákonem nikterak specifikovaných důvodů nenaplnil. Zákon zná i situaci, kdy nájemce osoby do bytu přijal až po uzavření nájemní smlouvy s pronajímatelem, přičemž právě na tyto osoby se přechod nájmu ve smyslu § 706 odst. 1 vztahuje jen tehdy, pokud se na tom nájemce a pronajímatel dohodnou. Toto ovšem je další výjimka ve prospěch vnuků, protože u nichž tato dohoda není nutná a platí pouze náležitosti § 706 odst. 2 Zákona. Ustanovení § 706 Zákona umožňuje přechod nájmu bytu za splnění několika zákonných podmínek. Zásadní podmínkou je, že se nesmí jednat o společný nájem manželů, neboť tuto situaci upravuje speciální ustanovení § 707 Zákona a to tak, že zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Až v této situaci, za splnění dalších podmínek stanovených zákonem, lze případně uvažovat o možnosti přechodu nájmu bytu dle ustanovení § 706 Zákona. Další zvláštní úpravou v Zákoně je ustanovení § 707 odst. 2, které řeší problematiku zániku společného nájmu manželů bytu u bytu družstevního, pro případ úmrtí jednoho z manželů. Zákon zná dvě situace. Bylo-li právo na tento byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva i pozůstalý manžel a jemu náleží práva a povinnosti vyplývající z členského podílu. Jestliže však zemře manžel, který získal členství v družstvu před vznikem manželství, stává se členský podíl v družstvu předmětem dědického řízení, v němž může být účastno samozřejmě i více dědiců<sup>65</sup>, ať již zákonných či případně i ustanovených závětí. V případě společného nájmu a úmrtí jednoho ze společných nájemců, nedochází k žádné k sukcesi ve smyslu ustanovení § 706 Zákona, ale právo zesnulého nájemce přechází na ostatní společné nájemce.<sup>66</sup>

### 4.3 Podnájem bytu

Na základě smlouvy o podnájmu bytu nájemce přenechává byt či jeho část s písemným souhlasem pronajímatele třetí osobě (podnájemci). Podnájem se sjednává

---

<sup>65</sup> § 460 - § 487 Zákona

<sup>66</sup> (Diplomová práce s. 18)

nejčastěji za úplatu, přičemž ohledně doby na níž je nájem sjednán se uplatní domněnka dle § 686 odst. 2 Zákona, ovšem se zřetelem k tomu, že podnájemní vztah je zásadně vztahem akcesorickým, tudíž plně závislým na existenci a platnosti vztahu nájemního, vztahu primárního. Podnájemní vztah je stížen absolutní neplatností pro případ, že by pro jeho uzavření nebyla dodržena písemná forma a nebo nebyl dán písemný souhlas vlastníka bytu, a to nejpozději k okamžiku účinnosti písemné podnájemní smlouvy.

V přenechání bytu či jeho části nájemcem do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu vlastníka dochází k naplnění výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b) Zákona.

Podnájem bytu nejčastěji zaniká uplynutím doby, na níž byl sjednán a nebo zánikem samotného práva nájmu bytu. Dále uplynutím výpovědní lhůty, neboť nebylo-li dohodou sjednáno jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodu ve lhůtě dle § 710 odst. 2 Zákona, tj. po uplynutí 3 měsíců, jež počínají prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Podstatnou informací vztahující se k podnájmu bytu či jeho části je skutečnost, že po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem a dle mého názoru ani v případech zvláštního zřetele, tj. situace dle § 3 odst. 1 Zákona.

## **5. Byt jako objekt nájemního vztahu**

### **5.1 Pojem bytu**

Objektem nájemního vztahu k bytu je dle § 118 odst. 2 Zákona byt. Přestože Zákon označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů a kogentně upravuje většinu práv a povinností smluvních stran k tomuto předmětu nájemního

vztahu, zákonné definici zákonodárce prostor v Zákoně nevymezil, což samozřejmě v praxi způsobuje nemalé potíže. Oporu pro zákonné vymezení pojmu bytu můžeme najít alespoň v dalších různých právních předpisech, jako např. v § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., v platném znění, dle kterého je bytem „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. „Za byt ve smyslu ustanovení § 685 obč. zák. je nutno považovat i dokončenou stavbu, resp. její určitou část, která je svým stavebně-technickým uspořádáním vybavena jako byt, pokud nejsou zachovány doklady o její kolaudaci ve smyslu ustanovení § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 (dnes zákon č. 183/2006), ve znění pozdějších předpisů, případně pokud kolaudaci tehdy platné předpisy pro určitý typ staveb sloužících pro bydlení neukládaly (např. tzv. nouzové stavby).“<sup>67</sup> Z uvedeného je zřejmé, že oporu pro zákonné vymezení bytu, a to zejména z pohledu stavebně-technického nalezneme i v rámci stavebního práva. S účinností od 26. srpna 2009 platí nová vyhláška 268/2009 o technických požadavcích na stavby<sup>68</sup>. Vyhláškou se mj. ruší vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Obdobně jako již zrušená vyhláška definuje v § 3 písm. g) byt i tato nová vyhláška jako: soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“, kdy za obytnou místnost je dle § 3 písm. g) vyhlášky považována část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m“. Zároveň i soudní judikatura, která se zejména o definice ze zákona o vlastnictví bytů ne zřídka opírá, je bohatým zdrojem charakteristiky tohoto především občanskoprávního pojmu. Pro představu

<sup>67</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 63.

<sup>68</sup> Tato vyhláška stanoví technické požadavky na stavby, které náleží do působnosti obecných stavebních úřadů.

uvádím např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, dle kterého je bytem „soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.“ „Zákonná definice bytu byla původně uvedena v § 62 zákona o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. (dále jen „HospB“). Podle tohoto ustanovení se bytem rozuměla místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Přestože zákon o HospB byl zrušen, právní praxe z této definice i nadále vychází. Téměř konstantně je zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů.“<sup>69</sup>

V praxi se setkávám s případy, kdy v době před, ale především za účinnosti zákona o HospB, byly fyzickým osobám přidělovány prostory, které byly „znárodněny“, a nejen že nebyly nikdy jako byt zkolaudovány, ale dokonce tak nebyly ani fakticky užívány a přesto byli z nutnosti uspokojit potřebu a vysokou poptávku po bydlení osobám přidělovány, kdy nezdá se, že tyto prostory byly původně zkolaudovány a provozovány jako obchody, správcovské kanceláře, suché a větratelné sklepy. Tento stav zdál by se společnosti prospěšným, ale bohužel tak jako se vyvíjí a mění společnost, je nutné měnit a novelizovat také zákonodárství. Tento „pokojný“ stav byl legálně narušen s účinností zákona č. 509/1991 Sb., kdy těmto prostorům, resp. těmto nájemcům nebyla poskytnuta žádná právní ochrana. V návaznosti na úspěšné restituční nároky původních majitelů nemovitostí (bytů) či spíše jejich oprávněných dědiců pak vyvstávaly a dodnes se setkáváme se spory z titulu pouze „faktického“ užívání nebytových prostor k bydlení. V těchto soudních sporech jde samozřejmě o zajištění bytové náhrady pro nájemce, kteří v důsledku užívání nebytu k bydlení musí tento nebyt opustit. Nutno říci, že dle selského rozumu lze jednoznačně chápat situaci nájemců a hlavně i rozumět jejich odmítnutí vyklidit „byt“ bez jakékoliv náhrady či dokonce i bez nároku na přístřeší. Tyto osoby, které v předrevoluční době začaly ať již na základě jakékoliv formy státního rozhodnutí užívat, a *de facto* vytvářet iluzorní

---

<sup>69</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1787. (Diplomová práce s. 20)

existenci bytového prostoru, nebyly jakkoliv práva znalé či vůbec pátrající po původu těch či oněch prostor. Zastávám v této věci názor, že právě stát by měl poskytnout těmto nájemcům pomocnou ruku a prostřednictvím bytového fondu poskytnout těmto osobám bytovou náhradu, neboť právě stát měl v době porevoluční tyto nešvary předrevoluční státní správy sanovat, neboť jak nájemce, tak pronajímatel se podílejí na nastalé situaci v nejmenší míře či dokonce vůbec. K podpoře tvrzení, že podstatný je nikoliv faktický stav prostor (bytu), ale jeho původně kolaudovaný právně založený stav, k němuž se přiklonil i Nejvyšší soud ve svém rozudku sp.zn.: 26 Cdo 400/2000, ze dne 29. ledna 2002<sup>70</sup>. Tvrzení o bohužel menším významu faktickém podtrhovalo i ustanovení § 3 písm. h) již zrušené<sup>71</sup> vyhl. č. 137/1998 Sb., která o bytu hovořila jako „souboru místností a prostor pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, přičemž podstatný je kolaudovaný stav, nikoliv faktický stav při užívání“.

Tudíž pokud rozhodnutí stavebního úřadu hovoří o užívání tak, že určitá místnost nebo soubor místností jsou nebytovými prostory, nelze k takto vymezenému předmětu beze změny užívání platně uzavřít nájemní smlouvu k bytu. Rovněž takto je nutno uvažovat nad společnými prostory v domě.<sup>72</sup> V této souvislosti je zajímavé zmínit rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002, kde pro případ, že určitá místnost není vymezena jako byt, ale jako jedna z místností v bytě, nejedná se o nájem bytu, ale o obecný nájemní vztah, soud judikoval: „v souladu se zásadou smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů nelze vyloučit pronájem části bytu vlastníkem domu či bytu. Pak ale půjde o nájem podle obecných ustanovení § 663 an. Občanského zákoníku, a ne o takový nájemní vztah, který by byl podřaditelný pod zvláštní ustanovení o nájmu bytu.“ Domnívám se, že význam tohoto judikovaného

---

<sup>70</sup> „rozhodující pro vymezení souboru místností ( popřípadě jednotlivé místnosti ) jako bytu je tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby“.

<sup>71</sup> Od 26. srpna 2009 platí nová vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Vyhláškou se mj. ruší vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Obdobně definuje byt i tato nová vyhláška jako: soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

<sup>72</sup> K tomuto viz více ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1787 – 1788.

výroku negativního pro nájemce je v tom, že případný nájemce by nebyl chráněn ve smyslu § 685 Zákona.<sup>73</sup> Takto založený nájemní vztah z pohledu nájemce lze spatřovat více než nevýhodným, a to zejména s ohledem na kogentní podmínky skončení nájemního vztahu bytu, jakož i případného nároku na bytovou náhradu či alespoň přístřeší.

V praxi se dokonce setkávám se situacemi, kdy jako „byt“ je nájemci pronajat zkolaudovaný nebytový prostor sloužící k nebytovým účelům. Tato situace je samozřejmě nežádoucí a takováto nájemní smlouva by byla ze své podstaty absolutně neplatná, neboť jak z výše uvedeného vyplývá, pro bydlení a ve smyslu zákonné ochrany nájemce, jakožto účastníka nájemního vztahu, lze platně sjednat pouze nájemní smlouvu k prostoru, jehož jediný a primární účel, založený kolaudačním rozhodnutím, je uspokojování potřeby bydlení. Zákon v ustanovení § 720 stanoví, že nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem, a to zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. V ustanovení § 1 písm. a) tohoto zákona nalezneme definici nebytového prostoru v tom znění, že „nebytovým prostorem se rozumí místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy.“ Za použití logického výkladu opakem této zákonné definice nebytů dovodíme, že prostor či místnost, která byla zkolaudována jako prostor sloužící k účelu bydlení není, a ani nemůže být nebytovým prostorem. Přestože žádnou legální definici bytu v Zákoně nenalezneme a musíme využívat jiné právní předpisy či zákony ve vztahu speciality k Zákonu, lze dle této definice jakým si výkladem rozeznat jaké prostory jsou či nejsou bytem, jaké prostory slouží či mají sloužit k nebytovým účelům. K určitým omylům ohledně pronajímání bytů jako nebytů může docházet na základě ustanovení § 1 písm.

---

<sup>73</sup> (Diplomová práce s. 20)

b) zák. č. 116/1990 Sb, ve znění pozdějších předpisů, které výslovně stanoví, že nebytovými prostory jsou „byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Pronajímatelé se tak mnohdy mylně domnívají, že byty, u nichž udělí nájemci souhlas mohou být bez dalšího dále využívány jako nebytové prostory. Bohužel tomu tak není a tuto skutečnost judikoval i Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení sp. zn.: 28 Cdo 3073/2006, ze dne 25.10.2007, když vyslovil, že „vlastník bytu nemůže sám posoudit možnost užívání bytu jiným způsobem, zejména odporuje-li to veřejnému zájmu. Podle platné právní úpravy je k rozhodnutí o změně užívání stavby (bytu) povolán pouze stavební úřad. Nelze-li v posuzované věci hovořit o nebytovém prostoru ve smyslu § 1 a § 3 zákona č. 116/1990 Sb., pak nezbyvá než učinit závěr, že předmětné prostory nájemní smlouvy jsou neplatné.“<sup>74</sup>

Na obhajobu pronajímatelů si dovoluji tvrdit, že tak, jak je nebyt v ustanovení § 1 písm. b) nadefinován, resp. s poukazem na souhlas, který není nijak blíže specifikován ve smyslu o čí souhlas se vlastně musí jednat, nepřekvapuje mě, že pronajímatelé se mnohdy domnívají, že postačí pouze jejich souhlas jako vlastníka stavby (bytu). Zákon v tomto smyslu neposkytuje dostatečnou určitost takového souhlasu, a to zejména pro osoby práva neznalé, často vykládající právo tzv. selským rozumem. Závěrem lze říci, že ať už je prostor zkolaudován jako byt či nebyt, musí být tento jeho účel uživateli dodržován a ctěn, a to nikoliv jen na papíře, představující dohodu smluvních stran o nájmu takového prostoru, ale právě a především stav faktického užívání by měl být s tímto stavebnětechnickým, kolaudací založeným, účelem v souladu.

Nutnost a zároveň hlubší soulad v soudních výrocích nahrazujících zákonnou definici bytu přinesl v celku nepřilíš starý rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, v němž soud opět definoval : „Byt (jako předmět občanského práva) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky). Byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou

---

<sup>74</sup> [http://profipravo.cz/index.php?page=article&id\\_category=82&id\\_article=250493&csun=eabc1e77](http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=82&id_article=250493&csun=eabc1e77)



obytné, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd.“ Srov. i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.12.2008, sp. zn.: 26 Cdo 4010/2007, kdy „při posouzení otázky, zda je soubor místností bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační rozhodnutí, nikoliv faktický způsob jejich užívání. Vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení.“

### **Zákonná definice bytu a platnost či neplatnost nájemního vztahu ve světle připravovaného Civilního kodexu**

V současné době připravovaný Civilní kodex přináší doposud chybějící a již tak dlouho očekávanou zákonnou definici bytu a vůbec naprosto nový pohled na to, jaké prostory, a to případně i ty nebytové, mohou být pronajaty a nájemcem užívány pro uspokojení jeho ryze bytové potřeby. Dochází k naprostému průlomu a ke změně ve vnímání doposud zásadně preferovaného stavu právního, tj. účelu a stavu bytu, který byl založen pravomocným rozhodnutím kompetentního orgánu veřejné správy (který se lišil v návaznosti na tu či onu platnou právní úpravu) před stavem faktickým, tj. stavem, jak je byt skutečně nájemcem využíván. Bohužel nyní nelze tomuto skutečnému stavu užívání, snad krom případů a důvodů přičítících se dobrým mravům, a to ani přes dobrou víru nájemce, dát před stavem právním přednost, tj. v případě existence posledního kolaudačního stavu, zakládajícího využití prostor výhradně k nebytovým účelům.

Ustanovení § 2075 v odst. 1 definuje byt jako „místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jakoby byl pronajat obytný prostor.“ Dle odst. 2

tohoto paragrafu lze dle speciální úpravy nájmu bytu pronajmout také dům, což také představuje odchýlení od současné právní úpravy, neboť v případě pronájmu domu, a to i pro zajištění potřeby bydlení se řídí obecnými ustanoveními o nájmu věci dle ustanovení § 663 an. Zákona. Tuto změnu shledávám pozitivní, neboť nevím, proč by ochrana nájemce, který uspokojuje své potřeby bydlení, tím, že obývá nikoliv byt, ale dům, měla diskriminovat oproti nájemcům bytovým, resp. neposkytovat zákonnou ochranu v takové míře. Tuto ochranu, která je nyní poskytnuta pouze bytům, ale v nové úpravě i domům, nelze generelně vztahovat na všechny případy pronájmu domů. Ze zvláštního režimu se tak vylučují případy, kdy je byt nebo dům pronajat ke krátkodobému účelu, zejména k rekreačním účelům.

Dočista nové a přitom podstatné pravidlo, které v ustanovení § 2075 odst. 3 Civilní kodex přináší zní: „skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci“. Jinak nájemní smlouva bude k platnosti stále vyžadovat písemnou formu, přičemž zákonodárce v ustanovení § 2077 myslel i na případy, kdy se mohou objevit spory ohledně platnosti či neplatnosti uzavřené nájemní smlouvy, a to tak, že „užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.“

## 5.2 Příslušenství bytu

Zákon v ustanovení § 686 Zákona stanoví, že „nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu nebo jejich výše.“ „Označení bytu a jeho příslušenství musí být natolik určité, aby nebylo možné zaměnit pronajatý byt s jiným bytem, přičemž určitost musí vyplývat ze samotné smlouvy o nájmu bytu“.<sup>75</sup> Nezřídka se důvodem neplatnosti nájemních smluv, s nimiž se setkávám,

---

<sup>75</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 71.

stává absence právě některé náležitosti nájemní smlouvy dle výše uvedeného ustanovení, specifikace a vůbec vyjmenování příslušenství v nájemních smlouvách nevyjímaje. Výše uvedená strohá Zákonná definice často v představách pronajímatelů, resp. i jejich povolaných správců nemovitostí, vyvolává dojem, že příslušenstvím bytu je např. pouze sklep, garáž, balkon či lodžie, kterou pronajímatel nevlastní či z jakéhokoli důvodu v rámci nájmu bytu neposkytuje a tedy nic krom pokojů bytu není potřeba ve smlouvě zmiňovat. Bohužel, opak je skutečností, neboť dle § 121 odst. 2 Zákona jsou příslušenstvím bytu „vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“ a pod tuto definici nelze podřadit pouze výše vyjmenované prostory. Tato Zákonná definice nás přesto nedělá o víc moudřejšími, a proto dává dostatečný prostor judikatuře soudů k tomu, aby tento pojem bohatě a srozumitelně, a to nikoliv jen laické veřejnosti, osvětlila. Na základě rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.6.2008 , sp. zn.: 22 Cdo 1455/2008, resp. z jeho odůvodnění, je nutné chápat příslušenství bytu „jednak jako vedlejší místnosti, které tvoří součást bytu a jednak jako vedlejší prostory“.

„Ustálená soudní judikatura definuje příslušenství bytu tedy takto: Vedlejší místnosti jsou 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 koupelňové kouty, předsíně, atd. Vedlejší prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd.“<sup>76</sup>

Považuji za důležité zmínit názor autorů publikace *Byty a právo*<sup>77</sup>, v níž zastávají, že „nájemní smlouva nemusí ve smyslu ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák. obsahovat jmenný výčet jednotlivých neobytných místností vlastního bytu určeného zpravidla kolaudačním rozhodnutím, které jsou právní teorií a praxí nesprávně považovány za jeho příslušenství ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. Zák., nýbrž jen pronajaté vedlejší místnosti a prostory situované mimo vlastní byt (např. na chodbě, ve které se

---

<sup>76</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 65.

<sup>77</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 66.

nachází byt, v jiném patře domu). Dle mého názoru jistě není (z důvodu právní jistoty zejm. nájemce) na škodu veškeré prostory, a to ať již uvnitř či vně bytu dostatečně, a to včetně podlahové plochy, vyjmenovat.

Příslušenství bytu na rozdíl od příslušenství věci není samostatným předmětem právního nájemního vztahu<sup>78</sup>, ale řídí se režimem právního vztahu nájmu bytu, k němuž patří. „Příslušenstvím bytu jsou pouze takové místnosti a prostory které slouží k bydlení.“<sup>79</sup> „Za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 Zákona nelze považovat garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt.“<sup>80</sup> „Prostory, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím, jde-li o nesamostatné části domu, které náleží vlastníku domu jako věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány. Tímto určením příslušenství bytu je vlastník bytu vázán jen potud, že nemůže nájemní právo k těmto prostorám, jsou-li zahrnuty do nájemní smlouvy, jednostranně bez splnění zákonných podmínek vyhovět. Sklepní kóje není součástí bytu, ale může být vlastníkem domu určena jako příslušenství.“<sup>81</sup> Poněkud jasnější definici přístřeší přináší zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který stanoví, že „pokud některé ustanovení zákona o vlastnictví bytů pojednává jen o bytu, aniž by výslovně zmínilo příslušenství, rozumí se tím jen byt bez příslušenství.“<sup>82</sup>

### **5.3 Není byt jako byt aneb byty dle jejich druhu a specifická práva s nimi spojená**

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu v § 685 - § 719 Zákona hovoří o různých formách bytu v souvislosti s různými právními tituly vzniku nájmu u těchto bytů a z toho vyplývajících zvláštních práv a povinností smluvních stran těchto nájemních

<sup>78</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 450/2003

<sup>79</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 450/2003

<sup>80</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 2340/99

<sup>81</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008, sp. Zn. 22 Cdo 1455/2008

<sup>82</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008, sp. Zn. 22 Cdo 1455/2008

(Diplomová práce s. 22)

vztahů a různých podmínek pro zánik nájmu ve smyslu § 710 Zákona. Z litery Zákona, ale i z jiných právních předpisů můžeme vyčíst, že s ohledem na různá práva a povinnosti vztahující se k jednotlivým bytům lze hovořit o několika druzích bytů. Jedná se o byty ve vlastnictví občanů, obcí či jiných subjektů, byty družstevní, služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.<sup>83</sup>

## Byty družstevní

„Občanský zákoník ani jiný zákon nebo obecně závazný právní předpis nepodávají legální definici pojmu „družstevní byt“. Judikatura (R 12/2001) se ustálila v názoru, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání členům. V souladu s tím je pak třeba bytem družstevním v tom smyslu, jak je používán občanským zákoníkem, rozumět byt ve vlastnictví bytového družstva, splňující uvedenou charakteristiku. O nájem družstevního bytu se jedná pouze tehdy, jde-li o nájemní vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem.“<sup>84</sup>

„Sama existence, činnost a funkce družstevního bytu je vymezena buď přímo Zákonem, nebo konkrétními stanovami konkrétního družstva. Základním principem družstevního nájmu bytu je spojení nájmu s členstvím nájemce v bytovém družstvu.“<sup>85</sup>

Vznik nájemního vztahu k družstevnímu bytu na základě nájemní smlouvy může nastat pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva<sup>86</sup>, přičemž tato nájemní smlouva musí samozřejmě splňovat i podmínky obecné nájemní smlouvy k bytu dle § 686 Zákona. Nájem družstevního bytu vzniká nejen nájemní smlouvou, ale také ze Zákona a to za situace, pokud nastane skutečnost, s níž Zákon vznik takového práva spojuje, tj. především přechod nájmu bytu, při němž lze uvažovat pouze v případě jediné rozhodné skutečnosti, která musí být uskutečněna a tou je smrt nájemce. V tomto případě nenastává sukcese dle § 706 Zákona, ale tzv. podíl na

---

<sup>83</sup> (Diplomová práce s. 22)

<sup>84</sup> Viz více in FIALA, J. KURECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd., Praha : Linde a.s., 2005, s. 282 – 283. (Diplomová práce s. 23)

<sup>85</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1886. (Diplomová práce s. 24)

<sup>86</sup> § 685 odst. 2 Zákona

právech a povinnostech souvisejících s družstevním bydlením podléhá institutu dědění dle Zákona, přičemž Zákon zná dvě základní situace. K tomuto viz blíže podkapitola 4.4 Otázka přechodu nájmu bytu.. Mezi esenciální práva nájemce družstevního bytu patří právo užívat byt a právo požívat plnění, které je s užíváním bytu spojeno. Přestože další práva a povinnosti jak na straně pronajímatele, tak nájemce jsou v podstatě stejná s těmi, která jsou vymezena v § 687 an., ovšem Zákon v ustanovení § 687 odst. 4 stanoví odlišně práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, neboť tyto nejsou primárně stanoveny nájemní smlouvou, ale stanovami, ze kterých tato smlouva vychází a musí být s nimi v souladu. Co se týče samotného podílu, tj. práv a povinností souvisejících s členstvím v bytovém družstvu jsou tyto dispozice s ním docela široké, neboť se řídí ustanovením § 230 ObchZ, kdy samotný přechod těchto práv a povinností na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.<sup>87</sup>

„Mezi dispozice s právem nájmu družstevního bytu lze zařadit i dohodu rozvedených manželů – společných členů družstva - o zrušení práva společného nájmu bytu manžely a určení, který z nich bude po rozvodu jako nájemce byt užívat ( § 705 odst. 2 věta druhá Zákona ). Stejně tak i dohoda o výměně bytu musí být spojena s převodem členských práv a povinností ve smyslu ustanovení § 230 ObchZ.“<sup>88</sup>

Zvláštní úpravu u družstevních bytů představuje i otázka tzv. společného nájmu, neboť tento institut může u družstevního bytu vzniknout pouze mezi manžely<sup>89</sup> a to jako společný nájem družstevního bytu manžely na základě vzniku manželství<sup>90</sup>. K tomuto předkládám rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1313/2002, v němž se stanoví, že „vznik práva společného nájmu družstevního bytu dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem je u družstevních bytů vyloučen.“ „Úprava vzniku společného nájmu družstevního bytu manžely obsažená v ustanoveních § 703 odst. 2 a 3 a v § 704 odst. 2 Zákona má – stejně jako úprava u

---

<sup>87</sup> (Diplomová práce s. 24)

<sup>88</sup> Viz více in FIALA, J. KURECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac.vyd., Praha : Linde a.s., 2005, s. 286. (Diplomová práce s. 25)

<sup>89</sup> § 700 odst. 3 Zákona

<sup>90</sup> dle § 1 z. č. 94/1963 Sb. o Rodině, v platném znění „manželství je trvalé společenství muže a ženy založené zákonem stanoveným způsobem.“

bytů nedružstevních - povahu kogentní, a proto ji musí respektovat i stanovy jednotlivých bytových družstev.<sup>91</sup> Zákon zná dvě základní situace: V případě, že vznikne jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu, ovšem za splnění podmínky společného a trvalého soužití. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.<sup>92</sup> Druhým případem je situace, kdy se jeden z manželů stal nájemcem družstevního bytu ještě před uzavřením manželství a uzavřením manželství vznikne oběma manželům společný nájem družstevního bytu<sup>93</sup>, přičemž v tomto případě musíme hovořit pouze o vzniku práva společného nájmu družstevního bytu manžely a na rozdíl od ustanovení § 703 odst. 2 Zákona se nerealizuje společné členství v družstvu a členem družstva zůstává pouze ten manžel, který tento status měl již před sňatkem. Oporu v judikatuře nacházejí tato výše zmíněná ustanovení např. v R 43/2006, kde soud vyslovil názor, že „jsou-li manželé společnými nájemci bytu ve smyslu ustanovení § 703 a § 704 obč. zák. a přešel – li dům, v němž 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.“<sup>94</sup>

Jak již bylo řečeno společný nájem u družstevního bytu může nastat pouze na základě manželství a trvalého společného soužití manželů. Zákon samozřejmě pamatuje ve zvláštním ustanovení § 705 odst. 2 Zákona i na situaci opačnou, a to na zrušení práva společného nájmu družstevního bytu z důvodu rozvodu. Přičemž celkem logicky toto ustanovení řeší situaci, kdy nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem a právo byt užívat zůstane pouze tomu z manželů,

---

<sup>91</sup> FIALA, J. KURECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd., Praha : Linde a.s., 2005, s. 288.

<sup>92</sup> § 703 odst. 2 a 3 Zákona

<sup>93</sup> § 704 odst. 2 Zákona

<sup>94</sup> (Diplomová práce s. 25 - 26)

který nabyl práva na nájem družstevního bytu před uzavřením manželství.<sup>95</sup> V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu, kdy se manželé nedokážou dohodnout na jakémkoliv řešení, které by bylo pro obě strany po rozvodu uspokojivé, rozhodne soud na návrh jednoho z nich o tom, kdo bude nadále členem družstva a tedy vlastníkem právního titulu pro užívání tohoto bytu, přičemž tímto rozhodnutím zanikne i společné členství manželů v tomto družstvu. Zákon pamatuje i na zánik členství v bytovém družstvu a tedy i logický zánik nájmu takového bytu ve speciálním ustanovení § 714 Zákona. V tomto ustanovení jest řešena i problematika bytové náhrady za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3 Zákona, případně poskytnutí přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5 Zákona, přičemž osoba, jejíž nájem vznikl, není povinna se vystěhovat pokud jí není zajištěna náhrada ve výše zmíněném smyslu. Zánik práva nájmu družstevních bytů může být buď absolutní, tj. zánik dohodou dle § 710 Zákona, výpovědí dle § 711 Zákona, zánikem členství viz výše, převodem bytu do osobního vlastnictví, nebo relativním děděním. Zároveň také způsoby, kterými zaniká nájem bytu a zánik věci a zánik práva družstevního nájmu splynutím – tj. převodem bytu do vlastnictví nájemce dle § 23 až § 28 BytZ<sup>96</sup>, přičemž nelze vyloučit ani zánik družstevního nájmu uplynutím doby – neboť podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1603/2001 je „bytové družstvo oprávněno uzavřít se svým členem smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu určitou“.<sup>97</sup>

### **Byt zvláštního určení a dům s byty zvláštního určení**

Ustanovení § 685 odst. 4 Zákona je ustanovením odkazujícím na zvláštní předpis, který stanoví, co se rozumí bytem zvláštního určení, bytem v domě zvláštního určení a služebním bytem. Tímto předpisem je zákon č. 102/1992 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního

---

<sup>95</sup> § 705 odst. 2 Zákona

<sup>96</sup> K tomuto viz více ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1792-1793.

<sup>97</sup> (Diplomová práce s. 27)



určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl byt bez zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu. Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení okresního úřadu (dnes úřadu obce s rozšířenou působností).<sup>98</sup> <sup>99</sup> V případech bytu zvláštního určení nebo nájmu bytu v domě zvláštního určení je nájem vázán na zdravotní stav nájemce, a to se také projevuje ve zvláštním výpovědním důvodu v ustanovení § 711 odst. 2 písm. e), zároveň v těchto případech nájmu bytů je vyloučen přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce nebo trvalého opuštění společné domácnosti (§ 709 Zákona), zároveň ustanovení o společném nájmu manželů se na toto ustanovení nevztahuje.<sup>100</sup> Co je alarmující je to, že v případě výpovědi pronajímatelem bez přivolení soudu, nájemce z bytu zvláštního určení nemá ze Zákona nárok ani na přístřeší.

### **Byty služební**

Stejně tak jako u bytů zvláštního určení nebo nájmu bytu v domě zvláštního určení sám zákon č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanoví, co si pod pojmem služební byt představit.

§ 7 výše zmíněného zákona definuje služební byty jako :

---

<sup>98</sup> Viz více ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou: podle stavu k 1. 4. 2008; Sv. 2. § 488-880.* 1. vyd., Praha : Linde a. s., 2008. s. 2032 – 2033.

<sup>99</sup> Viz více ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1795.

<sup>100</sup> (Diplomová práce s. 27 - 28)

- byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že jinak by byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,
- byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických 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.
- byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Ministerstva vnitra ČR, příslušníků vojsk Ministerstva vnitra, Bezpečnostní informační služby, Hradní stráže, Policie ČR a Vězeňské služby ČR.<sup>101</sup>

V případě bytu služebního se neuplatní ustanovení o vzniku společného nájmu bytu manžely, vyloučen je přechod nájmu bytu pro případ smrti nájemce, nebo když nájemce opustí společnou domácnost. Zákon ovšem pamatuje na situaci v případě smrti nájemce služebního bytu či rozvodu manželství nájemce, kdy manžel a některé další osoby jsou chráněni tímto Zákonem, a to konkrétně tak, že jestliže služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v ustanovení § 706 odst. 1 Zákona, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než se nachází byt určený k vyklizení anebo dokonce jen náhradní ubytování.<sup>102</sup> Nutno dodat, že tato ochrana se přiměřeně vztahuje i na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.<sup>103</sup>

---

<sup>101</sup> zák. č. 102/1992 Sb.

<sup>102</sup> § 713 odst. 1 Zákona

<sup>103</sup> § 713 odst. 2 Zákona (Diplomová práce s. 29)

## **Nájem služebního bytu, bytu zvláštního určení a prostoru sloužícího k podnikání ve světle připravovaného Civilního kodexu**

Připravovaný návrh Civilního kodexu přináší detailní zákonnou úpravu nájmu služebního bytu a nájmu bytu zvláštního určení, které jsou v rámci současně platného právního pořádku upraveny v zákoně č. 102/1992 Sb., a navíc nájem prostoru sloužícího podnikání, který doposud v Zákoně není upraven a představuje v této připravované úpravě z mého pohledu žádané novum. Tím, že zákonodárce přesunul gró problematiky nájmu služebních bytů a bytů zvláštního určení přímo do zvláštních ustanovení o nájmu bytu, odůvodňuje i fakt, že zákonodárce již po účinnosti nového Civilního kodexu, pokud bude schválen v té podobě, jak je dnes dostupný na stránkách Ministerstva spravedlnosti, se speciální úpravou zákona č. 102/1992 Sb., již do budoucna nepočítá.

Pro případ, že nájemce přestane pro pronajímatele vykonávat práci z důvodu na straně pronajímatele či z důvodu spočívající v nájemcově věku, zdraví nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy pro pronajímatele přestala být práce vykonávána. Ovšem v případě, že nájemce zemře či trvale byt opustí, má sice osoba, která s nájemcem byt společně obývala právo v bytě zůstat, ale jen za předpokladu, že ji pronajímatel k vyklizení bytu nevyzve; v opačném případě je tato osoba povinna byt opustit, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdržela.<sup>104</sup> Stejně podmínky platí v případě úmrtí nájemce či jeho trvalého opuštění bytu i pro byty zvláštního určení.<sup>105</sup>

Nájem prostoru sloužícího k podnikání představuje naprosté novum a tuto právní úpravu v ustanovení § 2141 až § 2153 připravovaného Civilního kodexu považuji za vhodnou a žádoucí. Právní úprava nájmu bytu doposud tuto otázku neupravuje a domnívám se, že často tak zbytečně může docházet a také dochází k žabomyším válkám mezi pronajímateli a nájemci právě ohledně toho, zda nájemce mající povinnost užívat byt pouze k uspokojení své bytové potřeby, nevykonává v něm také

---

<sup>104</sup> viz ustanovení § 2137 odst. 2 a § 2138 návrhu Civilního kodexu

<sup>105</sup> viz ustanovení § 2140 odst. 1 návrhu Civilního kodexu

činnosti, které více či méně souvisí s jeho výdělečnou činností a pronajímatel tak není krácen, a to především u bytů s doposud ještě zákonem částečně regulovaným nájemným, na svých právech a nebo nájemce dokonce tímto svým výkonem nad rámec bytové potřeby užívá předmětný byt, jak nad rámec smluvní, tak především zákonný a pronajímatel by tak mohl být oprávněn podat nájemci výpověď. Tyto spory již judikatura upravila tak, že pokud výkon konkrétní činnosti, tj. zejména výkon činností administrativních, které nejsou spojeny s nadměrnou zátěží předmětu nájmu, společných prostor, neobtěžuje ostatní nájemce či nezpůsobuje pronajímateli zvýšené náklady, nelze považovat výkon těchto činností v bytě za nepřiměřené, porušující Zákonná ustanovení a zkracující pronajímatele na jeho právech. Tento názor sdílím, neboť pro případ, že někdo je povoláním např. účetní, advokát, auditor, ale třeba i učitel, tito všichni jsou často nuceni nosit si svou práci domů a nejedná-li se o klasický výkon tohoto povolání spojený s přijímáním klientů v bytě, který je primárně určen k bydlení, neshledávám v tomto výkonu v rámci bytu nic neoprávněného.

#### **5.4 Byt a jeho způsobilost k řádnému užívání nájemcem**

Ustanovení § 687 odst. 1 věta první Zákona stanoví pronajímateli povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. „Způsobilost k užívání znamená, jak způsobilost faktickou, tak způsobilost právní. Má-li být byt způsobilý k řádnému užívání, musí v něm být realizovatelné bydlení nájemce.“<sup>106</sup> Konkrétní požadavky na fyzickou způsobilost obytných místností a jednopokojových bytů stanoví nově vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kdy za obytnou místnost je považována část bytu, která je určena k trvalému bydlení, při nejmenší podlahové ploše 8 m<sup>2</sup> a splňuje další požadavky této vyhlášky. I jen jedna místnost může být považována za byt v případě, že splní podmínku minimální podlahové plochy o 16 m<sup>2</sup>, všeobecné podmínky nevyjímaje. Tato vyhláška stanoví i přesná pravidla např. pro větratelnost, zastínění a osvětlení bytů. Jednotlivé požadavky

---

<sup>106</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. I. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1817. (Diplomová práce s. 30)

na standard bydlení se samozřejmě s postupem doby mění a tyto nároky se stále zvyšují, což lze samozřejmě pozorovat v závislosti na měnících se právních předpisech stanovujících tato pravidla pro „kulturní“ bydlení. Dle vyhlášky č. 40/1964 Sb. se za naprostý základ považovaly prostory jako spíž, sklep, sporáky, hygienická zařízení, rozvody plynu a elektrické energie a vody a odvody odpadních vod. Ze současné judikatury vyplývá, že nezbytnými se pro tento standard staly i dodávky elektřiny, plynu a vody, přičemž pronajímatel je povinen zajistit tyto dodávky nejenom smluvně, ale především jejich poskytování po faktické stránce. Novelou došlo k zásadní změně v povinnosti pronajímatele předat byt nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Zákon výslovně v § 687 odst. 2 obč. zák. umožňuje v nájemní smlouvě ujednat, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného nezpůsobilého bytu. Současně se strany dohodnou o vzájemných právech a povinnostech. K tomuto Komentář<sup>107</sup> uvádí, že „vymezení těchto práv a povinností by mělo zahrnovat zejména shodu o tom, jakého stavu bytu má nájemce svými úpravami dosáhnout, jaké úpravy budou provedeny, zda půjde o úpravy podléhající z. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a jakým způsobem bude zajištěno splnění povinností ve stavebním řízení, jaké náklady si úpravy vyžádají, jakým způsobem budou tyto náklady hrazeny, mechanismus kontroly provádění úprav ze strany pronajímatele a postupu při porušení dohody a skončení nájmu.“<sup>108</sup>

V souvislosti s tímto ustanovením považuji za nutné poznamenat, že použití § 679 odst. 2 Zákona umožňující nájemci od smlouvy odstoupit pro případ, že byt je zdravotně závadný, se do budoucna nevylučuje jen proto, že by si to pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě výslovně sjednal, neboť dle Zákonného ustanovení se práva na odstoupení od smlouvy nelze předem vzdát, a to z toho důvodu, že nikdo se nemůže vzdát svých práv. Toto pravidlo platí obecně, a to výhradně ve vztahu k právům stanoveným kogentními ustanoveními Zákona.

---

<sup>107</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou: podle stavu k 1. 4. 2008; Sv. 2. § 488-880*. 1. vyd., Praha : Linde a. s., 2008. s. 2038.

<sup>108</sup> (Diplomová práce s. 30-31)

Nutno říci, že poskytování bytů ve stavu nezpůsobilém není žádnou novinkou, neb se tak dělo běžně i před Novelou a právě zřejmě tento usus, který často mohl později způsobovat spory plynoucí z nedostatečnosti obsahu nájemních smluv a sporů ohledně úhrady nákladů vynaložených nájemci na tyto nezbytné úpravy, byl impulsem pro uzákonění této smluvní možnosti.<sup>109</sup>

V situacích, kdy nájemní smlouva vůbec neobsahuje ujednání o takto nájemcem vynaložených nákladech do majetku pronajímatele a s jeho souhlasem, může nájemce v případě skončení nájmu po pronajímateli dle ustanovení § 667 odst. 1 Zákona požadovat pouze protihodnotu toho, o co se vlastnictví pronajímatele zhodnotilo, a to samozřejmě až po zohlednění znehodnocení těchto změn na věci (amortizace). Ovšem provede-li nájemce změny bez souhlasu pronajímatele, je naopak povinen při skončení nájmu uvést byt, a to výlučně na vlastní náklady do původního stavu. V případě, že by pronajímatel zjistil, že nájemce provádí na bytě změny, jimiž mu hrozí vznik značné škody, je dokonce oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit.

Nově připravovaný Civilní kodex přichází s ne tak novou povinností na straně nájemce, jako spíše právními důsledky při nesplnění této povinnosti nájemcem pro případ, že nájemce se nastěhuje do bytu a až následně zjistí, že byt je pro účel bydlení neuzivatelný. Ustanovení § 2083 návrhu Civilního kodexu a jeho důvodová zpráva řeší otázku, kdy vadou bytu, která by mohla způsobit nepůsobilost bytu k obvyklému nastěhování a obývání, není skutečnost, kterou pronajímatel sdělil nájemci při uzavření smlouvy. A dále prohlédl-li si nájemce byt před uzavřením nájemní smlouvy, a nebo když si ho bez rozumného důvodu neprohlédl, ač jej k tomu pronajímatel včas a řádně vyzval, nemůže nájemce za vadu označovat něco, co měl a mohl při prohlídce zjistit, ledaže by pronajímatel jednal hrubě, nedbale nebo v rozporu se zásadami slušnosti a poctivosti. Domnívám se, že toto ustanovení představuje zásadní povinnost na straně nájemce, zejména s ohledem na důsledky při jejím nedodržení, neboť na rozdíl od současné právní úpravy, kdy nájemce může byt nezpůsobilý obývání opustit

---

<sup>109</sup> (Diplomová práce s. 31)

formou odstoupení od nájemní smlouvy, a to právě i v případě dle ustanovení § 679 odst. 2 Zákona, kdy nájemce o této nezpůsobilosti předmětu nájmu při uzavírání nájmu rozhodně věděl a smlouvu v tomto duchu dobrovolně uzavřel, ale pak následně shledal tento stav nežádoucím, tak toto právo by mělo být nájemci dle připravované úpravy Civilního kodexu odepřeno. Tuto připravovanou formulaci nepokládám za příliš šťastnou.

## **6. Pronajímatel a nájemce v postavení smluvních stran nájemního vztahu**

Stejně tak jako jakýkoliv závazkový vztah dle Zákona, v němž jeho subjekty vystupují jako nositelé vzájemných práv a povinností<sup>110</sup>, tak i nájemní vztah k bytu, který je (i přes svou zvýšenou ochranu nájemce) vztahem občanskoprávním a především závazkovým, „musí mít nejméně dva subjekty, které však jsou zároveň vůči sobě v opačném právním postavení, tj. v postavení stran.“<sup>111</sup>

V nájemním vztahu k bytu je nutno vždy rozlišit dva smluvní subjekty – účastníky, kteří mají dle § 2 odst. 2 Zákona zásadně rovné postavení. Jedná se o pronajímatele a nájemce, přičemž samotný počet osob na jedné či druhé smluvní straně hraje svou roli, a to především v úrovni specifických práv vyplývajících z těchto nájemních vztahů pro tyto osoby přímo či nepřímo na těchto nájemních vztahů zúčastněných, tj. např. ze společného nájmu manželů či společného nájmu dle ustanovení § 700 Zákona.

### **6.1 Pronajímatel**

Pronajímatel představuje jednoho z obligatorních subjektů, jednu ze smluvních

---

<sup>110</sup> Viz více KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., a kol. *Občanské právo hmotné I*, 3. vyd. Praha : ASPI, 2002, s. 153 – 187.

<sup>111</sup> Viz více Viz více KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., a kol. *Občanské právo hmotné I*, 3. vyd. Praha : ASPI, 2002, s. 155.(Diplomová práce s. 31)

stran nebo řeknu-li jednoduše, jednoho z účastníků nájemního vztahu, a to jak v případě obecného nájmu dle ustanovení § 663 an. Zákona, tak nájmu bytu dle § 685 an. Zákona. Pokud bychom chtěli nějakým způsobem vymezit tuto skupinu osob, může nám pomoci např. konstrukce vytvořená na základě jednotlivých druhů bytů, které vůbec mohou být předmětem nájemního práva k bytu. Pronajímatelem v tomto smyslu může být vlastník bytu (bytové jednotky) či celého činžovního domu, v němž se jednotlivé byty nacházejí, a to jak osoba fyzická, v podobě konkrétního majitele bytové jednotky či domu, ale stejně tak i osoba právnická, jako např. obec, družstvo či podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku. Zvláštní kategorii tvoří byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, které mohou být jak v rukou státu, tak fyzických či soukromých právnických osob.<sup>112</sup>

## 6.2 Nájemce

Situace u nájemce není již tak jednoduchá jako u pronajímatele, neboť sama judikatura představuje dva nesjednocené tábory v rámci představy, jaké osoby lze pod tento subjekt nájemního vztahu bytu platně zahrnout. V jednom rozhodnutí Nejvyšší soud České republiky judikoval, že „nájemcem bytu může být pouze fyzická osoba“<sup>113</sup>, tj. že právo osobního užívání mohlo vzniknout jen fyzickým osobám, i když po účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., mohly nájem bytu uzavřít i právnické osoby. Přičemž tento názor byl nepřímo potvrzen i dalším rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky a to tak, že smlouvy o nájmu bytu právnickým osobám jsou pro rozpor se zákonem, konkrétně § 39 shledávány jako neplatné.<sup>114</sup> K těmto závěrům se vyjadřují autoři komentáře<sup>115</sup> v tom smyslu, že tyto výroky považují za sporné a neztotožňují se s nimi. Poukazují na skutečnost, že dříve nebylo právo právnických osob v tomto směru zpochybňováno. Pokud mám k tomuto vyjádřit svůj názor, musím

---

<sup>112</sup> (Diplomová práce s. 32)

<sup>113</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1385/2005

<sup>114</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu NS sp.zn. 26 Cdo 1973/2006

<sup>115</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. I. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1786.



řící, že i když si samozřejmě v praxi dokážu lépe představit na straně nájemce osobu právě fyzickou, neboť jak jsem již několikrát zmínila, bydlení představuje jednu ze základních sociálních potřeb člověka, jako nositele a realizátora práv a povinností s bydlením nájemním či podnájemním spojených, ale domnívám se, že *de facto* i právnické osoby, jako osoby umělé, skutečně jednající pouze prostřednictvím svých statutárních orgánů či dalších osob k jednání za právnickou osobu zmocněných, tj. osob fyzických, v konečném důsledku taktéž zajišťují bytovou potřebu osobám živým, zákonně či smluvně zmocněným.<sup>116</sup>

Sice jasně, ale dle mého názoru až poněkud striktně omezuje osoby, které mohou stanout v pozici nájemce, návrh znění nového Civilního kodexu. V pozici nájemce mohou vystupovat a tedy platně nájemní smlouvu k bytu či domu uzavřít pouze osoby fyzické. Důvodová zpráva tohoto návrhu toto vymezení subjektů oprávněných vystupovat jako nájemce odůvodňuje stručně tím, že pronájem bytu má primárně sloužit k uspokojení bytové potřeby fyzické osoby, což nelze u právnické osoby předpokládat. Tento názor neshledávám dostatečně logickým a opodstatněným, neboť i právnické osoby jsou *de facto* představovány a realizovány činností a působením fyzických osob, které by mohly byt či dům skutečně k bydlení používat. I když jsem se v dosavadní praxi s nájemcem představovaným právě osobou umělou doposud nesetkala, nemyslím, že je nezbytně nutné, aby zákonodárce musel tento okruh obzvláště v rámci soukromoprávních vztahů omezovat a ještě navíc pod sankcí neplatnosti.

### 6.2.1 Společný nájem bytu

Společný nájem bytu představuje takovou úpravu nájemního bydlení, kdy na straně nájemce vystupuje více osob, jimž svědčí nikoliv jen právo bydlení, jak je tomu u osob vyjmenovaných v ustanovení § 688 Zákona, nýbrž veškerá zákonná či smluvní práva a povinnosti z nájmu plynoucí. Společný nájem může vzniknout ze smlouvy<sup>117</sup>

---

<sup>116</sup> (Diplomová práce s. 33)

<sup>117</sup> dle § 700 odst. 2 též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem.

či Zákona, přičemž tento druh nájemního vztahu je Zákonem vyloučen u bytů služebních nebo bytů zvláštního určení. Jiná situace je u bytů družstevních, neboť tam lze hovořit a uvažovat o společném nájmu, ale jen mezi manželi<sup>118</sup>, neboť v případě tohoto společného nájmu k družstevnímu bytu manželům vzniká i společné členství v bytovém družstvu. Pro případ, že jeden ze společných nájemců zemře, přechází jeho nájemní právo na ostatní společné nájemce, tudíž nenastává přechod nájmu dle ustanovení § 706 Zákona. Společní nájemci si mohou mezi sebou určitým způsobem upravit vzájemná užívací práva a povinnosti, ovšem tato případná vymezení či omezení jsou pouze interního charakteru, tedy vůči pronajímateli neúčinná. Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, jako je placení nájemného, provádění drobných oprav, nahlašování oprav pronajímateli, atd. může činit každý ze společných nájemců samostatně. V ostatních záležitostech, rozumějme svou povahou závažnějších, jako je např. rozšíření společného nájmu o další osobu (y), výměna bytu, stavební či jiné podstatné úpravy předmětu nájmu, atd. je třeba souhlasu všech, neboť takové jednání společného nájemce by bylo neplatným<sup>119</sup>. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou přeci jen oprávnění a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně, a proto Zákon umožňuje, aby v případě, kdy dojde mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodl soud na návrh některého z nich, přičemž ten může 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. Zároveň určí, který nebo kteří ze společných nájemců budou byt dále užívat.<sup>120</sup> Společný nájem je zvláštním druhem nájmu, kdy vzájemné postavení společných nájemců je obdobné jako konstrukce občanskoprávního institutu podílového spoluvlastnictví dle § 139 an. Zákona.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> § 700 odst. 3 Zákona

<sup>119</sup> R 79/03 „mezi běžné věci, které ve smyslu ustanovení § 701 odst. 1 obč.zák., které by mohl vyřizovat jeden z manželů (společných nájemců bytu), nepatří uzavření smlouvy, jíž by měl být podstatně změněn obsah společného práva manželů k bytu potud, že by se z nájmu na dobu neurčitou stal nájem na dobu určitou, takový právní úkon musí být učiněn ve vzájemné shodě s oběma manžely“

<sup>120</sup> § 702 odst. 2 Zákona

<sup>121</sup> (Diplomová práce s. 34 - 35)

## 6.2.2 Společný nájem bytu manželů

Společný nájem manželů dle ustanovení § 703 an. Zákona (dále jen „SNM“) představuje zvláštní formu nájemního bydlení, která je ve své podstatě obdobou nájmu společného (§ 700 an. Zákona), ale s ohledem na jednu právní skutečnost, s níž zákon vznik SNM spojuje, je k němu úpravou speciální. Touto právní skutečností je vznik manželství<sup>122</sup>, přičemž musí být bezpodmínečně splněno společné a trvalé soužití manželů. Považuji za důležité zdůraznit, že není vůbec rozhodující, že na nájemní smlouvě je uvedeno pouze jméno jednoho z manželů, tj. např. původního nájemce, neboť dle dikce Zákona SNM vznikne ex lege v závislosti na institutu manželství bez vůle manželů a zejména pronajímatele. SNM nevzniká v několika případech, a to především tam, kde jeden z manželů užívá, nebo začal užívat byt na základě jiného právního titulu než nájemního. Např. jeden z manželů je výlučným či podílovým vlastníkem předmětného bytu či na základě společného nájmu a druhému manželovi jako rodinnému příslušníkovi tak k těmto bytům vzniká pouze právo bydlení. Rovněž u bytů služebních, bytů zvl. určení či domů zvl. určení je vznik SNM vyloučen (viz § 709 Zákona). Co se týče SNM u bytů družstevních k tomuto viz blíže v podkapitole 5.3 této rigorózní práce. Zánik SNM za trvání manželství výpovědí nebo dohodou se řídí výlučně podmínkami uvedenými v ustanovení § 710, § 711 a 711a Zákona. O této problematice pojednávám detailněji v samostatné kapitole č.7 této rigorózní práce.<sup>123</sup>

Návrh Civilního kodexu věnuje pozornost společnému nájmu bytu manželů, včetně jeho zániku rozvodem manželů ve zvláštní části tohoto kodexu, tj. konkrétně v části, která je speciálně věnovaná právní úpravě rodinného práva, která taktéž jako částečná úprava obchodních vztahů a oblast pracovního práva bude součástí připravovaného Civilního kodexu, pokud bude v této podobě schválen.

---

<sup>122</sup> dle § 1 z. č. 94/1963 Sb. o rodině, v platném znění „manželství je trvalé společenství muže a ženy založené zákonem stanoveným způsobem.“

<sup>123</sup> (Diplomová práce s. 35)

### 6.2.3 Registrované partnerství a nájemní vztah k bytu

V návaznosti na přijetí zákona č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů<sup>124</sup> bylo nutné reflektovat jeho existenci v rámci právního pořádku ČR v dalších právních předpisech, Zákon nevyjímaje. Ustanovení § 705a an. upravuje vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství a to tak, že osoba, která uzavřela registrované partnerství má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená (§ 688)<sup>125</sup>, přičemž podstatným rozdílem od SNM je to, že uzavřením partnerství dle výše zmíněného zákona nevzniká společný nájem bytu, a to ani v případě družstevního bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu (družstevní nevyjímaje) za trvání partnerství.<sup>126</sup> Toto jest vyložit jednoduše tak, že partnerovi vzniká pouze právo užívání, právo bydlení. Nikoli vztah nájemní, který vždy lze vztahovat jen mezi dva obligatorní jeho subjekty, nájemce a pronajímatele. Jedinou možností vzniku společného nájmu u registrovaných partnerů, lze spatřovat v realizaci ustanovení § 700 Zákona, samozřejmě s vědomím toho, že tato skutečnost pro tento druh nájmu nemá vůbec žádnou právní relevanci. Zákon spojuje dobu možnosti užívat byt partnerem s dobou trvání partnerství, které může být zrušeno pouze soudem. Zároveň nutno dodat, že Zákon, na rozdíl od SNM, pro vznik užívacího práva partnera nevyžaduje sdílení společné domácnosti.<sup>127</sup>

Přestože sama zákonná úprava registrovaného partnerství a *de facto* legální soužití osob stejného pohlaví může u široké veřejnosti vyvolávat smíšené či dokonce odmítavé postoje, domnívám se, že pokud již zákonodárce umožnil těmto osobám legálně uzavřít „sňatek“ a žít obdobně jako v případě manželství upraveného v zákoně

---

<sup>124</sup> dle § 1 tohoto zákona je „registrované partnerství trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným tímto zákonem“.

<sup>125</sup> § 705a odst. 1 Zákona

<sup>126</sup> § 705a odst. 3 Zákona

<sup>127</sup> (Diplomová práce s. 36 - 37)

o rodině, měly by tyto osoby mít v nájemních vztazích stejné postavení jako v případě manželů, a to zejména při uzavření manželství či zániku manželství rozvodem, smrtí jednoho z manželů či v otázkách přechodu nájmu, neboť právě s těmito skutečnostmi jsou spojeny podstatné hmotněprávní účinky dopadající přinejmenším alespoň na jednoho z manželů či další členy jeho domácnosti.

### **6.3 Práva a povinnosti subjektů nájemního vztahu k bytu**

Jak již bylo řečeno v úvodu této kapitoly, účastníci nájemního vztahu, tj. nájemce a pronajímatel mají zásadně stejné postavení a z něho vyplývající vzájemná práva a povinnosti. Zpravidla každému právu, ať již na straně pronajímatele či nájemce, odpovídá určité plnění nebo naopak zdržení se té či oné činnosti protistranou. V podstatě se dá říci, že každá nájemcova povinnost (tedy zejména ta určená obecně Zákonem), v případě jejího nesplnění či porušení zakládá, možnost pronajímatele dát nájemci výpověď a naopak i neporušení jakékoliv pronajímatelovy povinnosti vůči nájemci nemusí podmiňovat oprávněnou výpověď, neboť nájemce, který v nájemním vztahu vystupuje jako Zákonem více či méně chráněná osoba, může dát výpověď pronajímateli kdykoliv, za jakékoliv situace a to i bez odůvodnění, čímž samozřejmě pronajímatel nadán není a snad právě v této nevyrovnané konstrukci týkající se možnosti zániku nájmu jednoznačně spatřovat nerovné či spíše privilegované postavení nájemce vůči pronajímateli.<sup>128</sup>

#### **6.3.1 Uživací právo nájemce k bytu a práva od užívacího práva k bytu odlišná**

Nerušené užívání bytu je základním právem nájemce. Zákon nijak nedefinuje, co si má nájemce či pronajímatel představit pod spojením „řádně užívat“, přestože Zákon v ustanovení § 687 v odst. 1 ukládá pronajímateli povinnost předat nájemci byt

---

<sup>128</sup> (Diplomová práce s. 37)

ve stavu způsobilém k řádnému užívání, ale samozřejmě z logiky věci můžeme usuzovat na mnoho situací, které mohou, a to nikoliv jen zaviněním či úmyslnou činností pronajímatele, tomuto řádnému užívání bránit a zde je pronajímatel ze Zákona povinen starat se o to, aby nájemce nebyl vlivem jakýchkoliv objektivních skutečností omezován na svém užívacím právu, tj. je povinen starat se o průběžné a důsledné odstraňování závad a provádění nezbytné údržby bytu, která není na základě smlouvy svěřena do péče nájemci nebo vůbec zajišťovat sám či prostřednictvím správce nemovistostí řádné poskytování služeb spojených s užíváním bytu.

Jako plný a nerušený výkon práv nájemce<sup>129</sup> nutno chápat takovou realizaci těchto práv, kdy nájemci se navzájem nikterak svými jednáními, resp. výkonem svých nájemních práv neomezují, ale ani nedotýkají, přičemž nelze toto stahovat pouze na výkon práv spojených s užíváním společných prostor a zařízení domu, kdy krom pronajímatele a samozřejmě nájemce je v případě jakýchkoliv „domovních či spíše sousedských sporů“ osobou kompetentní toto řešit i příslušný správní orgán obce, města či kraje, a to výlučně v rámci správního řízení iniciovaného „poškozeným“ nájemcem (či i pronajímatelem) pro případ, pokud by došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu ve smyslu ustanovení § 5 Zákona.

Nájemci jsou zároveň povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.<sup>130</sup> Jakým si vodítkem pro úpravu těchto vzájemných lidských vztahů bývaly domovní řády, které ovšem měly a nebo někde, pokud jsou v domě ještě vyvěšeny, mají právní relevanci pouze na úrovni interní.<sup>131</sup> S tímto souvisí i právo nájemce v případě, že po oznámení vad či poruch není pronajímatelem zřízena žádná náprava, má nájemce možnost provést tyto nezbytné opravy na své náklady a ty pak po pronajímateli za splnění podmínek stanovených Zákonem požadovat zpět.<sup>132</sup>

---

<sup>129</sup> srov. § 3 odst. 1 Zákona

<sup>130</sup> § 690 Zákona

<sup>131</sup> srov. nález 11 Ústavního soudu, sv. 1

<sup>132</sup> (Diplomová práce s. 38)

Pod „řádným užíváním“ bytu je také nezbytné představit si soulad využívání bytu s hlavním a vylučným účelem bytu a tím je jeho využití výhradně pro bydlení a uspokojení bytové potřeby. Stejně tak jako nájemce má právo a zároveň i povinnost užívat řádně byt, s ním společné prostory a zařízení domu a na druhé straně požívat plnění, jehož poskytování je s užíváním bytu spojeno, svědčí veškerá tato práva a povinnosti nájemce i osobám, které žijí s nájemcem a svědčí jim k bytu pouze tzv. právo bydlení<sup>133</sup>, nebo-li jsou nadáni odvozeným právním důvodem bydlení. Naopak „právo na bydlení neodvozené od práv jiného nájemce mají ti, kteří po zániku nájmu nemají povinnost se z bytu vystěhovat, pokud jim není zajištěn náhradní byt. Na ně se vztahuje ustanovení § 712 a) ObčZ, které stanoví, že od skončení nájmu do doby vyklizení do náhradního bytu mají v zásadě stejná práva, jako by byt užívali na základě nájmu s výjimkou práva na přechod nájmu a práva na vznik společného nájmu.“<sup>134</sup>

S Novelou účinnou ode dne 31. 3. 2006 přibyla nájemci dle ustanovení § 689 odst. 2 Zákona tzv. oznamovací povinnost ve vztahu k osobám, které s nájemcem nově, tedy nejdříve ode dne 31.3.2006 v bytě žijí. Nájemce je dle této Novelové povinnosti povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním v bytě žijí, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy k této změně došlo. V takto vyhotoveném písemném oznámení by měl nájemce uvést alespoň základní i identifikační údaje těchto osob, tj. jméno, příjmení, datum narození a státní příslušnost těchto osob. Pro případ, že by nájemce tuto svou oznamovací povinnost nesplnil ve lhůtě jednoho měsíce, ode dne kdy ke změně došlo, je toto jednání nájemce pronajímatelem považováno za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).

Nutno říci, že nájemce nemůže být pronajímatelem nijak omezen na svém právu přijmout svým souhlasem libovolný počet osob, žijících s ním v jednom bytě. Z vlastní

---

<sup>133</sup> „Odvozeným právním důvodem bydlení v bytě u osoby, jíž nesvědčí jiný důvod, je také okolnost, že nájemce s bydlením této další osoby v bytě souhlasí.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. srpna 2007, sp.zn.: 26 Cdo 2272/2006

<sup>134</sup> KŘEČEK, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. 2.dopl. vyd., Praha: Linde, a.s., 2002, s. 66.

praxe vím, že tento nijak neregulovaný stav představuje pro pronajímatele velice citlivou otázku, neboť nezdá se, že lze setkat s byty, které jsou obývány např. desetičlennými skupinami osob, aniž by více jak třetina z nich byla řádně nahlášena a podílela se na úhradě plateb spojených s užíváním bytu, a to samozřejmě na úkor ostatních „starousedlých“ nájemců v bytovém domě.

V souvislosti s touto novou povinností nájemce musím podotknout, že ne všechny osoby, které s nájemcem užívají, resp. žijí v bytě, nemusí představovat osoby, na něž se tato nájemcova zákonná povinnost vztahuje. Mám na mysli nárazové návštěvy, kdy těmito samozřejmě nejsou jen návštěvy v podobě několika hodinových čajových či alkoholových dýchánek, ale domnívám se, že i návštěvy osob, zdržujících se v bytě sice po delší dobu, tj. i přes několik nocí, ovšem osob bez úmyslu sdílet domácnost, resp. předmětný byt společně s nájemcem a jeho členy domácnosti po delší čas či dokonce trvale. Současná právní úprava nájemního bydlení neposkytuje ani v nejmenším výklad toho, co se chápe ještě návštěvou a co je již obýváním bytu osobami v takové míře, že nájemci vzniká vůči pronajímateli oznamovací povinnost, která v případě jejího nedodržení může pro nájemce představovat velice nemilé následky v podobě výpovědi pronajímatele. Domnívám se, že hlavním důvodem pro tuto oznamovací povinnost je především otázka měsíčních záloh na úhrady spojené s užíváním bytu, a to zejména v domech, kde byty doposud nemají své vlastní měřiče a voda a topení jsou tedy rozpočítávány plošně na celý dům dle počtu členů jednotlivých domácností. Samozřejmě i platby za výtah, společné osvětlení a úklid domu nejsou zanedbatelnými částkami. V neposlední řadě samotná informovanost pronajímatele jako vlastníka bytu o počtu osob užívajících např. nikoliv jen byt, ale i samotné zařízení takového bytu, má své logické opodstatnění a já tuto povinnost neshledávám negativní. Na druhou stranu nepovažuji za významné uvádět v ohlášení změny v počtu osob národnost osoby, o níž jde, neboť si nedokážu představit v čem tato informace může pronajímateli prospět. I kdyby pronajímatel trpěl rasovými, xenofobními či jinými diskriminačními předsudky k různým národnostem, nemůže právě pro tyto předsudky nastěhování a bydlení takového spolunájemce legálně zamezit. Jediný a zároveň poslední právní předpis, který pojem návštěvy negativně definoval byla



vyhláška č. 176/1993 Sb. (zrušená nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb.), která obsahovala ustanovení v tom smyslu, že pokud se v bytě nájemce zdržuje osoba po dobu delší než tři měsíce, musí být tato řádně nahlášena, neboť se již o návštěvu v jejím pravém smyslu nejedná. Tuto tříměsíční lhůtu lze jako vodítko pro nájemní vztahy k bytu používat i dnes, ale mohu potvrdit, že samotné prokázání pronajímatele, že se nějaká rádobý „návštěva“ v bytě vyskytuje delší dobu než je zdrávo a vůbec morální vůči ostatním platícím nájemcům, je více než problematické. V tomto případě mohou pomoci pouze „bystří“ a součinnosti schopní nájemci, které logicky tato platební nezúčastněnost „černého“ nájemce tlačí nejvíce.

Návrh nového Civilního kodexu zachovává oznamovací povinnost nájemce ohledně změny počtu osob v domácnosti obdobně jako současná právní úprava, ovšem už nestanoví jakými konkrétními údaji je nájemce povinen pronajímatele informovat. V odstavci prvním ustanovení § 2112 výslovně stanoví, že nájemce je oprávněn přijímat do své domácnosti kohokoliv, přičemž tuto změnu v počtu osob musí pronajímateli nahlásit bezodkladně, ovšem nejpozději do dvou měsíců. Na druhou stranu v tom samém ustanovení v odstavci druhém stanoví možnost pronajímatele sjednat si ve smlouvě omezení nájemce, a to přijmout do domácnosti kohokoli bez pronajímatelova vědomí, pokud předmětný byt či dům je vybaven nábytkem či jiným zařízením. Toto smluvní omezení i pokud by bylo sjednáno, nevztahuje se na nájemcova manžela, děti nájemce či nezletilé děti jeho manžela. Toto ujednání neshledávám nijak závadným, pokud je platné pouze v případě, že se na něm obě smluvní strany dohodnou, na druhou stranu přiznávám, že jej lze snadno zneužívat, pokud pronajímatel do bytu umístí i pouze jeden kus nábytku či elektrospotřebiče.

V ustanovení § 2112 odst. 3 je doposud úplně nově koncipovaná možnost pronajímatele legálně po nájemci žádat, resp. omezit nájemcovo právo na soukromý život, a to tak, že v případě, kdy v nájemcově domácnosti žije takový počet osob, který je naprosto nepřiměřený velikosti bytu či domu a brání tomu, aby všechny osoby mohly žít v pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, má pronajímatel právo žádat, aby se tento počet osob v domácnosti úměrně snížil.

Domnívám se, že toto nově koncipované právo pronajímatele má své opodstatnění a především praktický význam. Často se setkávám s případy, kdy nájemní smlouva zní oficiálně na jednu či dvě osoby na straně nájemce, bohužel faktická situace je zcela jiná. Nezřídka pronajímatel zoufá nad tím, že z bytu se mu stává „průchodák“ či neoficiální ubytovna pro nejasně identifikovatelný počet osob, které často ani nejsou u pronajímatele oficiálně nahlášený a samozřejmě se tedy ani nepodílí na povinných platbách souvisejících s plněními poskytovanými spolu s užíváním bytu, což ihned přináší nemalé obtíže pro pronajímatele, který by měl vyslyšet stížnosti ostatních nájemců, kteří tak *de facto* doplácí na tyto „černé“ nájemce, kdy i pokud by pronajímatel by měl sebevětší snahu nalézt efektivní řešení, nemá dle současné právní úpravy k tomu ze Zákona prostor. Ovšem pomocí tohoto nového oprávnění, bude moci pronajímatel i pokud by byli tito členové domácnosti oficiálně nahlášeni tento počet regulovat, pokud by tzv. přelidněností v bytě či domě jeho vlastnictví trpělo nadměrnou zátěží a vůbec sama tato nežádoucí hustota členů domácnosti by odporovala základním hygienickým parametrům a navíc třeba i rušila ostatní nájemce. Ustanovení § 2113 navíc stanoví oznamovací povinnost nájemci i tehdy, pokud se počet jeho členů domácnosti sníží. Domnívám se, že tuto povinnost nelze shledávat za nějakou formu šikany, neboť myslím, že pronajímatel, jako vlastník má právo mít přesný přehled o tom, kdo a jak jeho majetek užívá a už s ohledem na úhrady spojené s užíváním bytu či domu je toto oznamování účelné. Vzhledem k tomu, že oznámení nájemce o tom, že v jeho domácnosti je o jednoho či více členů méně, je více než kdy jindy právě v zájmu nájemce a nelze tedy předpokládat, že nájemci by tuto povinnost porušovali úmyslně a častěji než v případě, kdy počet nájemcovy domácnosti stoupne a zřejmě proto ani není porušení této povinnosti stíženo žádnou konkrétní sankcí.

### **6.3.2 Péče o předmět nájmu - údržba, opravy a stavební úpravy bytu**

Zákon v ustanovení § 690 až § 695 stanoví vzájemná práva a povinnosti subjektů nájemního vztahu týkající se údržby, oprav či úprav bytu, kdy tato úprava je

dosti široká a s ohledem na celkový rozsah této práce, nelze této části věnovat tolik prostoru, kolik by si jistě zasloužila, a tak jen ve stručnosti. Z těchto ustanovení vyplývá, že na údržbě, opravách či úpravách bytu se zásadně podílí jak pronajímatel, tak nájemce. Poněkud odlišně od Zákona mohou být upravena práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, neboť dle § 687 Zákona pravidla při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva. Podstatou těchto ustanovení je vzájemná ochrana obou smluvních stran pro případ zameškání či úmyslné nečinnosti pronajímatele či nájemce ve smyslu nutných oprav či údržby. Nájemce má právo byt řádně užívat, tj. bez jakýchkoliv omezení vzniklých bez zavinění pronajímatele, na druhou stranu pronajímatel má právo na to, aby jeho majetek, tj. předmětný byt či dům, nebyl jakýmkoliv způsobem poškozován a tím znehodnocováno jeho vlastnictví. Obě smluvní strany mají vůči sobě vzájemnou oznamovací povinnost pro případ jakékoliv závady, výskytu opravy či nutné stavební úpravy či změny. Zároveň nájemce nemůže bez vědomí pronajímatele provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, a to ani v případě vynaložení vlastních nákladů. Tato povinnost samozřejmě platí i pro pronajímatele, když ten je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Toto neplatí pro případ tzv. drobných oprav, které je nájemce povinen řešit a realizovat na svůj náklad, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodl jinak, neboť Zákon v ustanovení § 687 v odst. 3 stanoví, že drobné opravy v bytě hradí nájemce, jen pokud smlouva nestanoví jinak. Co si máme představit pod pojmem drobné úpravy široce definuje v § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., přičemž tato běžná údržba může být přednostně nadefinována a upravena odlišně v konkrétní nájemní smlouvě. Zákon taxativně vyjmenovává opravy, které jsou opravami drobnými a nebo dle nákladů na opravu či údržbu vynaložených za drobnou úpravu považuje náklady

na jednu opravu nepřesahující částku 500 Kč<sup>135</sup>. U oprav, které nelze pod drobné podřadit, jako např. opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení, je nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jejich nutnost, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak se stává plně odpovědným za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.<sup>136</sup> Zároveň jestliže pronajímatel nesplní tuto svoji povinnost vůči nájemci, tj. odstranit závady, které brání či dokonce jen ohrožují řádné užívání bytu, má nájemce dle § 691 Zákona právo po předchozím upozornění pronajímatele tyto závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele bez zbytečného odkladu náhradu účelně vynaložených nákladů, přičemž toto musí být u pronajímatele uplatněno nejpozději v době do šesti měsíců od vzniku předmětných závad, jinak právo zaniká. Zároveň Zákon umožňuje nájemci bezodkladně a nejpozději do 6 měsíců uplatnit právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, nebo vlivem stavebních úprav, které podstatně nebo po delší dobu zhoršují jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.<sup>137</sup> V případě, že se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo postarat se o nápravu věci sám při předchozím oznámení nájemci a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.<sup>138</sup> Zároveň nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.<sup>139</sup> Zákon v ustanovení § 693 Zákona rozlišuje i situaci, kdy nájemce nese odpovědnost za závady či poškození, které způsobil nejen on sám, ale i osoby, které s ním bydlí, přičemž je povinen tyto odstranit. Pro případ, že tak nájemce

---

<sup>135</sup> do 31.12.2009 tato částka představovala 300,- Kč

<sup>136</sup> § 692 Zákona

<sup>137</sup> § 698 odst. 2 a 3 Zákona

<sup>138</sup> § 692 odst. 2 Zákona

<sup>139</sup> § 692 odst. 3 Zákona

sám neučiní, je pronajímatel oprávněn tyto vady odstranit a opět požadovat náhradu nákladů vynaložených na odstranění poškození po nájemci.<sup>140</sup>

### 6.3.3 Výměna bytu výlučně se souhlasem pronajímatele

Dohoda o výměně bytu představuje takový smluvní vztah, jehož právním důsledkem je změna v subjektech nájemního vztahu, přičemž samotný obsah, neboli práva a povinnosti zůstávají zásadně nezměněna a nájemci vstupují do obsahu těchto nájemních vztahů, tak jak byly s původním nájemcem sjednány, pokud si konkrétní změnu nově nesjednají s pronajímatelem. Zákon ve svém ustanovení § 715 an. poskytuje nájemcům možnost výměny bytu v případě jejich dohody a za současného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas i dohoda musí mít pro její platnost písemnou podobu. V případech, kdy na straně pronajímatele není tento souhlas dán, a to bez vážného důvodu, může se nájemce obrátit na soud, který může konstitutivně pronajímatelův souhlas nahradit.<sup>141</sup> Zákon stanoví preklusivní tří měsíční lhůtu pro realizaci plánované výměny bytů, která běží od okamžiku vysloveného souhlasu pronajímatele s touto výměnou. Jakmile odsouhlasené právo nebude realizováno v této zákonné době, zanikne. Samozřejmě může nastat situace kdy, aniž by tak nájemce zamýšlel, že nastanou tak závažné okolnosti, pro které na nájemci není jednoduše možno spravedlivě požadovat uskutečnění této dohody. Nájemce tak může od smlouvy odstoupit, ale jedině ihned, bezodkladně. Těmito okolnostmi je např. zhoršení kvality bytu, změna v počtu osob domácnosti, smrt člena domácnosti, atd.<sup>142</sup>

Nutno říci, že i navrhovaný Civilní kodex umožňuje výměnu bytu pouze s výslovným souhlasem pronajímatele, což v případě, kdy pronajímatel se neuchyluje k zamítavému rozhodnutí pouze ze zlomyslnosti či ze zásady, shledávám jen pozitivním, neboť se domnívám, že pronajímatel by měl mít alespoň přehled, jakým nájemcům přenechal či přenechává své vlastnictví k úplatnému užívání. V případě neudělení souhlasu

---

<sup>140</sup> (Diplomová práce s. 39 - 41)

<sup>141</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000

<sup>142</sup> (Diplomová práce s. 41 - 42)

pronajímatele bez vážného důvodu, se může nájemce stejně tak jako nyní obrátit na soud, neboť právě ten jediný je kompetentní nahradit souhlasný projev vůle pronajímatele pravomocným rozsudkem.

#### 6.3.4 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

V rámci současného právního řádu ČR existuje na území ČR legální dualismus ve věci nájemného z nájemních vztahů k bytům. V návaznosti na předrevoluční vývoj je nutné na jedné straně hovořit o státem regulovaném nájemném a na druhé straně o nájemném řízeném neviditelnou rukou kapitálového trhu. V případě bytů bytových družstev je věcně usměrňované nájemné a ceny služeb spojených s užíváním těchto bytů, postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí v družstevní bytové výstavbě určováno podle vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.<sup>143</sup> Byty, na které se regulace nájemného vztahovala, byly vymezeny již zrušenou<sup>144</sup> vyhláškou č. 176/1993 Sb.<sup>145</sup>, v pozdějším znění a na ni navazujícím výměrem Ministerstva financí ČR č. 01/2002 a č. 06/2002.

Nájemné lze při uzavírání nové nájemní smlouvy nebo změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednat dvěma způsoby, a to buď dohodou mezi

---

<sup>143</sup> Výměr MF č. 01/2010 ze dne 8. prosince 2009, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami (položka 6. Nájem bytu).

pozn.: položka 7. Nájemné v obytných místnostech v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 717 a § 718) stanoví, jaké ekonomicky oprávněné náklady lze zahrnout do nájemného za kalendářní rok.

<sup>144</sup> Nálezem ze dne 21.6.2000, sp.zn.: Pl. ÚS 231/2000 s účinností ke dni 1.1.2002; „Rozhodnutí Ústavního soudu ČR vneslo do problematiky regulace nájemného novou limitaci, kam až může soud stát zasahovat regulací cen a kam nikoliv. Možnost státu regulovat ceny na vnitřním trhu jako takovou nevyloučil, jako limity přípustné regulace cen za nájemní bydlení však vytyčil tyto tři pilíře: regulace musí být důvodná a ve veřejném zájmu, musí pronajímateli zajistit reprodukci majetku a musí mu zajistit přiměřený zisk. Závěrem je nutné uvést, že Ústavní soud ČR odložil vykonatelnost nálezu o rok a půl a poskytl tím zákonodárci dostatečnou lhůtu k napravení protiústavního stavu a vytvoření kvalitního právního předpisu upravujícího předmětnou problematiku. Toho však legislativa nevyužila a v rozporu s čl. 89 odst. 2 Ústavy, který stanoví, že vykonatelná rozhodnutí v další konzervaci protiústavního stavu.“ viz více OLIVA, P. *Problematika nájemního bydlení v České republice (zaměřeno na nájemné)*. Diplomová práce. PFMU v Brně, 2006, s. 30

<sup>145</sup> Vyhláška č. 60/1964 Sb., upravovala určitou výši úhrady za užívání bytu, kdežto vyhláška č. 176/1993 Sb., stanovila maximální výši nájemného za užívání bytu.

pronajímatelem a nájemcem, a nebo v případě, že nedojde k této dohodě, pomocí zák. č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., kdy na základě zákona č. 107/2006 Sb. je pronajímatel dle svého uvážení oprávněn nejdříve, a to s účinností nejdříve od 1.1.2007 jednostranně zvyšovat nájemci nájemné jednou za kalendářní rok. Tento zákon zároveň upravuje způsob výpočtu takto zvýšeného nájemného ruku v ruce s prováděcí vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj.

Cílem původně "čtyřletého" zákona je narovnat dlouhodobé cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit nevyhovující stav a především vytvořit v průběhu tohoto období podmínky pro následné využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Dosažení těchto cílů bylo a je realizováno dočasným znovuzavedením jednostranného limitovaného zvyšování nájemného.<sup>146</sup>

Úhrada nájemného je základním právem pronajímatele a tudíž tomuto právu odpovídající základní povinností nájemce. Porušení této povinnosti je jedním ze zákonných výpovědních důvodů pronajímatele bez přivolení soudu. V Zákonem stanovených případech může nájemce uplatnit slevu na nájemném.<sup>147</sup>

Aby mohl být nájemce z bytu na základě Zákona platně vypovězen pro důvod porušování jeho základní povinnosti vůči pronajímateli, musí částka na dlužných platbách čítat sumu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, přičemž „co se týče neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu, tak oproti předešlé úpravě již nemusí jít o výpadek v placení nájemného v délce tří měsíců (nebo placení nižší částky, než kolik činí nájemné, po rozhodnou dobu tří měsíců), ale nyní musí nájemci vzniknout dluh v odpovídající výši.“<sup>148</sup> Po Novele sice může pronajímatel uspokojit své splatné pohledávky vůči nájemci použitím prostředků z kauce, ovšem dle mého názoru značně omezeným způsobem, který stanoví v § 686a sám Zákon a zároveň pokud nájemce

<sup>146</sup> Viz více [http://portal.gov.cz/wps/portal/\\_s.155/7226/\\_s.155/10202?docid=102307](http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/7226/_s.155/10202?docid=102307)

<sup>147</sup> Viz více v podkapitole 6.3.2 Péče o předmět nájmu – údržba, opravy a stavební úpravy bytu

<sup>148</sup> ZLÁMAL, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, *Bulletin advokacie*, 2007, č. 6/2007, s. 32

nezaplatí pronajímateli to, co mu ze smlouvy náleží na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po splatnosti určené v nájemní smlouvě, je nájemce dle § 697 Zákona povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. V praxi se setkávám, a to i v názoru soudů s různými výklady toho, od kdy je vlastně pronajímatel oprávněn ze Zákona žádat poplatky z prodlení, neboť pětidenní lhůta vyvolává často dojem, že poplatky z prodlení lze nárokovat právě až po jejím uplynutí ode dne splatnosti. Tento názor nesdílím. Domnívám se, že tato lhůta představuje jakousi prodlouženou či dodatečnou dobu pro splnění základní povinnosti nájemcovi vůči pronajímateli a v případě, že nájemce tuto svou povinnost nesplní ani dodatečně, vzniká pronajímateli nárok na poplatek z prodlení automaticky první den následující po dni splatnosti.

Návrh nového Civilního kodexu vymezuje otázku nájemného a jiných plateb souvisejících s nájmem poněkud širěji, než současný Zákon v jediném ustanovení § 696 Zákona s poukazem na prováděcí předpisy. Návrh Civilního kodexu vymezuje nájemné a jiné platby v ustanovení § 2085 - § 2092, kdy naprosté prim má dohoda nájemce s pronajímatelem na výši nájemného, přičemž strany si mohou ve smlouvě nově ujednat např. každoroční zvyšování nájemného (v současnosti pouze pomocí inflačních doložek, a to pouze u komerčních nájmu) či pro případ, že strany si nájemné vůbec neujednají, má pronajímatel právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného typu za obdobných smluvních podmínek a může dokonce o toto určení požádat soud, přičemž pro soud je pak rozhodujícím hlediskem nájemné v místě obvyklé. Dle ustanovení § 2088 odst. 2 podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě stanoví prováděcí předpis. Nově návrh oproti současné Zákoně upravě stanoví, jaké nezbytné služby<sup>149</sup> s užíváním bytu je pronajímatel povinen pro nájemce zajistit. Pouze praxe ukáže, zda soudy, při přijetí návrhu Civilního kodexu v takovém stavu, jako je dnes, nebudou zavaleny žalobami pronajímatelů na určení výše nájemného,

---

<sup>149</sup> Nezbytné služby dle § 2086 odst. 2 - dodávky vody a odvod odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, vytápění a úklid společných částí domu a provoz výtahu.



nesoucí s sebou nepochybně další náklady pro pronajímatele v podobě poplatků za odborné znalecké posudky, prokazující obvyklé nájemné v dané lokalitě a za konkrétních podmínek nájemního vztahu.

### **Drobný exkurs do problematiky regulace a deregulace nájemného z bytů**

Účelem tohoto exkursu není podrobný popis otázky vývoje (de)regulace nájemného bytů v ČR, neboť tato otázka s ohledem na její porevoluční a až dosavadní vývoj je dle mého názoru, a to i v souvislosti s Evropským kontextem a její celkový rozsah hodna samostatného zpracování a nelze tutu problematiku obsáhnout v podkapitole tematicky jinak zaměřené these. Detailně a přesto zdařile shrnuje tuto problematiku ve svém článku Mgr. Tomáš Herc<sup>150</sup>, jakož i další autoři, např. Křeček, S. v knize Změny v bytovém právu po 1.1.2007 nebo autoři komentáře<sup>151</sup>, odkazující na četnou soudní judikaturu a nálezy Ústavního soudu ČR.

Český právní řád musel ujit dlouhou cestu, než se dostal do fáze státní deregulace nájemného z bytů v takové podobě, jakou ji známe k dnešnímu dni. S účinností zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného byla de facto dovršena urputná snaha pronajímatelů, jakožto vlastníků zejm. bytových domů, o státní deregulaci nájemného a uvolnění nájemního trhu s byty, a to zejména pro ty důvody, že pronajímatelé nejen, že byli nízkým nájemným zkracováni na svých vlastnických právech, ale nebyli ani schopni pokrývat nezbytné náklady, které musely na zachování řádného stavu bytových domů vynakládat. Tento spor pronajímatelů, který probíhal nikoliv pouze na úrovni naší země, s našimi obecnými soudy či Ústavním soudem, ale zejména na úrovni Evropské<sup>152</sup>, nepochybně přispěl k rozhodnutí českých

---

<sup>150</sup> HERC, T. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. *Právní rádce*. 2009, č. 17, s. 601 - 611

<sup>151</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. I. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1842-1862.

<sup>152</sup> rozsudek velkého senátu ESLP ze dne 19.6.2006, ve věci Hutten-Czapska vs. Polsko, stížnost č. 35014/97, bod 223, dále také rozsudek ESLP ve stejné věci ze dne 22.2.2005, bod 186. Rozsudek ESLP ze dne 21.2.1989 ve věci Mellacher and Others v. Austria, bod 47.

„obtížná bytová situace v Polsku, především akutní nedostatek bytů a vysoké tržní ceny za jejich pořízení, dále potřeba transformovat mimořádně tuhý systém přidělování bytů zděděný z

zákonodárců o přijetí zákona o jednostranném zvyšování nájemného a postupnému řešení neutuchající neklidné atmosféry mezi tzv. regulovanými nájemci a jejich „pány domácími“.

Pronajímatelům se přes dlouhodobou nečinnost zákonodárců a i přes mnohé nálezy Ústavního soudu ČR, které jim dávaly za pravdu a vyslovily např. názor, že „cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví“<sup>153</sup>, konečně v podobě zákona o jednostranném zvyšování nájemného dostala do rukou možnost, jak nájemné legálně zvyšovat a zamezit tak nikoliv jen diskriminaci jedné skupiny na úkor druhé, ale i získat finanční prostředky na péči o jejich vlastnictví, kdy tuto povinnost stanoví v čl. 11 odst. 3 sama Listina základních práv a svobod ČR. „Tento zákon umožnil, aby v letech 2007 až 2010<sup>154</sup> pronajímatel zvyšoval jedenkrát ročně nájemné v rozsahu, jenž nepřesahuje maximální přírostek měsíčního nájemného, který je vymezen v závislosti na dosavadní výši nájemného, které má být dosaženo v roce 2010<sup>155</sup> a jež závisí na tom, v jaké obci se předmětná nemovitost nachází. Jedná se o podstatně vyšší rozsah zvyšování, než připouštěla vyhláška č. 176/1993 Sb.<sup>156</sup> Zákon o jednostranném zvyšování nájemného se dle ustanovení § 2 nevztahuje na všechny nájemní byty<sup>157</sup>.

---

*komunistického režimu, ospravedlňovaly nejen přijetí právní úpravy na ochranu nájemců v období zásadní reformy politického, hospodářského a právního systému státu, ale také stanovení nízkého nájemného, pod úrovní nájemného tržního... Soud nicméně nenachází ospravedlnění pro to, že stát během celého relevantního období trvale nezaručoval stěžovatelce a ostatním vlastníkům prostředky potřebné k pokrytí nákladů na údržbu, nemluvě o minimálním zisku z pronájmu bytů.“ viz Herc, T. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. In *Právní rozhledy*, 2009, č. 17, s. 602*

<sup>153</sup> náleze Ústavního soudu ČR ze dne 21.6.2000, sp.zn.: Pl. ÚS 3/2000

<sup>154</sup> Zákonem č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb. Došlo k prodloužení této doby pro stanovená města a obce až do roku 2012.

<sup>155</sup> v roce 2012

<sup>156</sup> HERC, T. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. *Právní rádce*. 2009, č. 17, s. 604

<sup>157</sup> Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty; bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů; bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů; jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného musí mít vždy písemnou formu a musí být pronajímatelem nájemci doručeno. Způsob a formu doručení zákon o jednostranném zvyšování nájemného neřeší, neboť se jedná o širší otázku charakteru závazkového vztahu, ale obecně lze doručovat prostřednictvím poštovního doručovatele, dále prostřednictvím kurýrní služby, případně i osobním doručením proti podpisu či za přítomnosti svědků. Odborná právní veřejnost a řada soudů se přiklání k názoru, že doručení vůči povinné osobě je účinné dnem, kdy se ocitne v její dispoziční sféře např. prokazatelným vložením do její dopisní schránky.

V případě, že je jednomu z nájemců (manželů) doručeno oznámení později, počíná lhůta tří kalendářních měsíců běžet až od doby tohoto pozdějšího doručení. Pro dosažení cílového nájemného není nezbytně nutné uplatňovat jednostranné zvýšení nájemného v každém roce. Tudíž pokud chce pronajímatel dosáhnout této cílové hodnoty do konce roku 2012 a není na této hodnotě dohodnut s nájemcem, může jednostranné zvýšení nájemného uplatnit nejpozději v posledním roce zvyšovacího období.

Dlouhodobou nečinností státu ve věci nezbytné deregulace nájemného z bytů Ústavní soud vyslovil odpovědnost státu za škodu, která pronajímatelům vznikla, konkrétně např. v nálezu č. 252/2006 Ústavní soud, když stanovil, že „dlouhodobá nečinnost Parlamentu ČR, spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3 a odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

### **Poplatky z prodlení versus úroky z prodlení**

Nájemní vztah bytu, který je i přes svou zásadní soukromoprávní povahu, a to

---

financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace; zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

ve prospěch nájemce vztahem zákonem chráněným, je nesporně ve svých základních rysech vztahem obligačním – závazkovým.

Pronajímatel a nájemce představují smluvní strany mající vůči sobě vzájemná práva a povinnosti, přičemž z obecné povahy obligačních vztahů platí, že každé právo nájemce odpovídá povinnosti pronajímatele a toto samozřejmě platí i naopak. Nejzákladnější povinností nájemce vůči pronajímateli je povinnost nájemce hradit pronajímateli pravidelné nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Pronajímatel je naopak „povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.“<sup>158</sup> Podstatou závazkového vztahu nájmu bytu je přenechání bytu za nájemné do užívání nájemci.<sup>159</sup> Krom nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli či jeho zmocněnému zástupci ve věci správy nemovitosti, zálohy na úhrady spojené s užíváním bytu, přičemž „způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní předpis“.<sup>160</sup> Dle § 517 odst. 2 Zákona v případě, že dlužník je v prodlení s plněním svého peněžního dluhu vůči věřiteli, může věřitel po dlužníkovi požadovat vedle plnění úrok z prodlení, a to v případě, jestli není dle Zákona povinen platit poplatek z prodlení. „Obě sankce nelze uplatnit kumulativně. Poplatek z prodlení je možné požadovat pouze v zákonem stanovených případech, úrok z prodlení ve všech, kde není stanoveno něco jiného.“<sup>161</sup> V případě, že nájemce poruší svou povinnost spočívající v řádném a včasném hrazení plateb souvisejích s nájmem bytu, zejména platbou nájmu a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti (5) dnů po její splatnosti, je nájemce povinen krom nájmu a záloh na služby zaplatit pronajímateli také poplatek z prodlení<sup>162</sup>. Zákon v ustanovení § 697 váže právo pronajímatele na poplatek z prodlení na prodlení nájemce s povinnými platbami nejdříve pět (5) dní po splatnosti těchto plateb v souvislosti s nájmem bytu. Nutno však poznamenat, že tato pětidenní (5) lhůta neznamena jakési zákonné posunutí

---

<sup>158</sup> § 687 Zákona

<sup>159</sup> viz více § 685 Zákona

<sup>160</sup> § 696 odst.2 Zákona

<sup>161</sup> HULMÁK, M.; Poplatky z prodlení v českém právu, *Právní rozhledy*, 2003, č. 5, s. 246

<sup>162</sup> § 697 Zákona

splatnosti předmětných plateb, ale pouze jakousi benevolenci či dodatečnou lhůtu pro, pokud tak mohu říci, např. zapomnětlivého či rádoby ledabylého nájemce, který si neláme hlavu se smluvenou splatností nájmu společně se zálohami na služby a pravidelně hradí tyto platby s jedno či více denním zpožděním. Pokud nájemce platby neuhradí do pěti (5) dnů po jejich splatnosti, pronajímatel má zákonný nárok na poplatky z prodlení, a to již od prvního dne prodlení nájemce následujícího po dni splatnosti, tedy nikoliv až dnem šestým po splatnosti, jak může někdy zákonné ustanovení zavádět a být nesprávně vykládáno. Jelikož poplatek z prodlení je zákonným nárokem pronajímatele v případě nájmcova prodlení s platbami, je i jeho výše, případně výpočet striktně stanoven nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku (dále jen „Nařízení“). Přestože poplatek bez pochyby představuje určitou sankci nájemce za porušování jeho platební povinnosti, má poněkud jiné vlastnosti než úrok z prodlení, který lze určit nikoliv jen v zákonné výši<sup>163</sup>, ale především i smluvně, což bývá pro alespoň jednu smluvní stranu, mnohem zajímavější než úrok zákonný, stanovený výše zmíněným Nařízením. Poplatek z prodlení a jeho výše se přísně řídí tímto Nařízením, od něhož se pronajímatel nemůže při smluvní volnosti odchýlit a stanovit jakýsi „smluvní“ poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení dle § 2 Nařízení vlády „činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.“ Přestože na první pohled takto stanovený poplatek z prodlení nebudí dojem nijak vysoké sankce, ve skutečnosti představuje 91,5% procentní podíl dluhu, kterou nájemce dluží. Tato výše poplatku z prodlení v porovnání se smluvním úrokem, který dle ustálené judikatury ve výši převyšující 30 % již představuje lichvu, je bezesporu alarmující. Vzhledem k tomu, že veškeré občanskoprávní vztahy jsou ovládány principem souladu s dobrými mravy, soudy na základě jejich pravomoci v mnohých případech nárok na „lichvářský“ stanovený úrok nepřiznají. Ovšem v případě poplatku z prodlení soud nemůže žádným způsobem tuto

---

<sup>163</sup>Od 1. července 2010 odpovídá výše úroků z prodlení ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení. Tato sazba se dále navyšuje zvýšeně o sedm procent. Procentní sazba úroků zůstává a bude zůstávat pro konkrétní případ prodlení stejná, i když se později změní repo sazba [ČNB](#).

částku regulovat či ji pronajímateli vůbec nepřiznat, pokud ji pronajímatel nárokuje, neboť tato výše je stanovena právě samotným Nařízením. Otázkou lichvářsky stanovené sankce v podobě smluvního úroku se zabíral již i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí „29 Cdo 1583/2000 posuzoval úroky z prodlení ve výši 1 % denně z dlužné částky z hlediska dobrých mravů. Vzhledem k tomu, že výše ročních úroků z prodlení byla takto 18 krát vyšší než zákonná výše úroků z prodlení v době uzavření předmětné smlouvy, posoudil takovou sankci jako neakceptovatelnou, a to i s ohledem na to, že konkrétní okolnosti posuzovaného případu, zejména eventuálně hrozící škoda, nijak neodůvodňovaly sjednání úroků z prodlení v tak rozdílné výši oproti zákonným úrokům z prodlení.“<sup>164</sup> Tomuto názoru lze naprosto porozumět, a to i z toho pohledu, že právě v případech tzv. chronických neplatičů, jde mnohdy o tak náročné životní situace díky nimž a také bez jejich vlastního zavinění se tito lidé ocitnou v existenčních problémech a právě díky poplatku z prodlení jejich dluh na povinných platbách v souvislosti s nájmem bytu narůstá geometrickou řadou, který samozřejmě v celkovém souhrnu a zejména v očích soudců či pronajímatelů představuje nemalý problém a o to větší nezodpovědnost a opovržení nájemců - neplatičů vůči jejich nájemnímu vztahu a závazkům z něj vůči pronajímateli plynoucích. Je s podivem, že zákonodárce takto určený poplatek z prodlení quituje beze změn, neboť přestože pronajímatel má ze Zákona na tuto nezřídká tučnou sankci nezpochybnitelný nárok, nevždy se podaří z lidí, kteří se i po dlouhém boji a soudní mašinerii stanou lidmi bez domova, soudně či exekučně vymoci vůbec samotnou jistinu, tj. původní dluh nájemce na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, na tož nemalou sankční částku v podobě poplatku z prodlení. Jisté ospravedlní tohoto „lichvářského“ poplatku lze najít v tom, že za prvé vůbec samotný nájem bytu je Zákonem chráněný ve prospěch nájemce a zároveň poplatek z prodlení má být jakýmsi odškodněním pro pronajímatele v těch případech, kdy přestože ze strany pronajímatele jsou veškeré povinnosti ve prospěch nájemce řádně splněny, nájemce, a to nikoliv nezaviněně a bez vážného důvodu, nehradí povinné platby a tak pronajímatele bezpochyby poškozují na

---

<sup>164</sup> HULMÁK, M.; Poplatky z prodlení v českém právu, *Právní rozhledy*, 2003, č. 5, s. 246

jeho vlastnických právech, a to zejména v případě doposud ještě regulovaných nájmu bytů, podléhajících postupné deregulaci po více jak dvaceti po revolučních letech. Samozřejmě, že si nedovedu představit jakousi dvousečnost v určování výše poplatku z prodlení v návaznosti na zaviněné či nezaviněné, lehkovážné či seriózní jednání nájemce spočívající v neplacení povinných plateb, ale myslím, že je nepochybné, že výše, v níž je současně stanoven poplatek z prodlení, není výší zdravou a v rámci nezbytnosti souladu veškerých občanskoprávních vztahů s dobrými mravy, není ani výší mravnou. Ovšem změna této sankční sazby leží pouze na bedrech našich zákonodárců a já pouze prostřednictvím tohoto stručného příspěvku mohu vyjádřit svůj názor.

## **7. Zánik nájemního vztahu k bytu**

V oddíle čtvrtém Zákona, tj. ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, konkrétně v ustanovení § 710 nalezneme čtyři základní způsoby, na jejichž základě může dojít k zániku práva nájmu bytu. Jedná se o zánik nájmu bytu dohodou, uplynutím doby, na níž byl předmětný nájem při podpisu nájemní smlouvy sjednán, dále výpovědí z nájmu bytu ze strany pronajímatele, a to ať již s přivolením či bez přivolení soudu a v neposlední řadě zánik nájmu bytu sjednaný na dobu výkonu práce pro zaměstnavatele, tj. pronajímatele skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat práce pro zaměstnavatele. Jak již bylo v předešlém textu řešeno, pododdíl čtvrtý Zákona není vyčerpávající zákonnou úpravou, která upravuje nájemní vztahy k bytu, a proto je nutné podpůrně použít obecné úpravy nájmu věci<sup>165</sup>, kdy dovodíme, že nájem bytu zanikne také samotným zničením pronajaté věci<sup>166</sup>, ale i odstoupením od nájemní smlouvy na byt, a to jak pronajímatelem, tak nájemcem. Nájemce je dle ustanovení § 679 odst. 2 Zákona oprávněn od nájemní smlouvy na byt odstoupit, pokud předmět nájmu je zdraví závadný, a to i v případě, že nájemce o tomto zdraví závadném stavu věděl již v době,

---

<sup>165</sup> § 663 až § 684 Zákona

<sup>166</sup> § 683 Zákona

kdy nájemní smlouvu bytu s pronajímatelem uzavíral. Přestože občanskoprávní vztahy jsou vedeny ideou nejširší smluvní svobody, pronajímatel se nemůže ani ve smlouvě písemně ochránit před odstoupením nájemce z tohoto důvodu, neboť nájemce i pokud by se písemně zavázal užívat tento předmět nájmu ve stavu, o němž byl předem pronajímatelem detailně zpraven a zároveň se vzdal svého práva odstoupit z tohoto důvodu od nájemní smlouvy na byt, bylo by toto nájemcovo vzdání se práv do budoucna absolutně neplatné a nájemce by mohl od této smlouvy kdykoliv odstoupit. Možnost odstoupit od nájemní smlouvy je dána Zákonem také pronajímateli, a to pouze v jednom jediném zákonném případě<sup>167</sup>, pokud nájemce užívá přes písemnou výstrahu pronajímatele pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Nájem bytu zaniká dále např. smrtí nájemce (pokud nedochází při splnění zákonných podmínek k přechodu nájmu bytu).

### **7.1 Zánik práva nájmu bytu uplynutím sjednané nájemní doby**

Jednou z podstatných změn, která nastala Novelou v případě zániku nájmu je to, že v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou skončí tento nájem bytu uplynutím této nájemní doby a tato smlouva se na rozdíl od úpravy před Novelou již po 31.3.2006 automaticky neobnovuje.<sup>168</sup> Touto změnou došlo více či méně k oslabení postavení nájemce, neboť nájemce, pokud měl „štěstí“ na liknavého pronajímatele, mohl nadále v bytě pobývat a tento užívat de lege, pokud pronajímatel do 30 dnů ode dne skončení nájmu nepodal žalobu na vyklizení nemovitosti, resp. bytu k soudu. Nájem se tak automaticky obnovil, ovšem za stejných podmínek, jak byl původně uzavřen, zejména v oblasti ceny nájmu, která může být pro nájemce při nutnosti uzavírat novou nájemní smlouvu s pronajímatelem na týž byt nemilým překvapením a dále v oblasti doby, na níž je nájem, resp. byl uzavřen. Zároveň se dá říci, že pozice pronajímatele se touto změnou o něco zjednodušila, neboť nemusí hlídat 30denní lhůtu

---

<sup>167</sup> § 679 odst. 3 Zákona

<sup>168</sup> viz více § 686a odst. 6 Zákona



od skončení nájmu. Ovšem skutečnost, že nájem se automaticky neobnovuje a původní nájemní vztah již uplynutím sjednané doby zaniká, bohužel neznamená, že neukázněný nájemce byt vždy dobrovolně vyklidí a předá dle práva pronajímateli. V tomto případě se pronajímatel musí obrátit s pomocí na soud, a to kvalifikovaným způsobem v podobě žaloby na vyklizení bytu ve smyslu § 126 odst. 1 Zákona.

S ohledem na připravovaný Civilní kodex, je vhodné poukázat, že právě tento s automatickým obnovováním nájemních vztahů na dobu určitou po uplynutí sjednané nájemní doby opět počítá (viz ustanovení § 2125), a to tak přísným způsobem, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu končit a pronajímatel jej právě v této prekluzivní lhůtě písemně nevyzve v tom smyslu, že trvá na tom, aby nájemní vztah opravdu skončil, platí, že nájem bude sjednán na tutéž dobu, jako byl sjednán původně, nejvýše ovšem na dobu dvou let.

## **7.2 Zánik práva nájmu skončením práce pro zaměstnavatele (pronajímatele)**

Zvláštní situaci řeší Zákon v případech, kdy na základě ustanovení § 685 odst. 1 lze nově po Novele sjednávat nájem bytu také na dobu výkonu práce pro pronajímatele, přičemž tento nájem je vázán na trvání nejen výlučně pracovního poměru, ale i různých jiných smluvních činností, které mají charakter práce, a v případě jeho skončení, dojde i k ukončení nájmu. V zásadě se tedy jedná o nájem bytu na dobu určitou, neboť je vázán na trvání konkrétního pracovního poměru či různé formy činností, ať již na základě různých mandátních či dalších smluv obdobného rázu. Zákon rozlišuje dvě základní situace skončení tohoto nájmu v závislosti na dvou různých skutečnostech, pro něž nájemce přestane pro pronajímatele pracovat a pak samozřejmě s různými následky pro samotného nájemce. Tyto dvě situace vymezují nově přidaná ustanovení § 710 odst. 4, 5, 6 Zákona, kdy v prvním případě tento nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně

práci pro pronajímatele vykonávat. Druhým případem je situace, kdy skončení prací nájemce bylo uskutečněno z vážného důvodu na jeho straně, přičemž za takový vážný důvod lze z příkladné dikce Zákona považovat např. splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. Zároveň tento příkladný vážný důvod na straně nájemce způsobí, že nájem původně sjednaný na dobu určitou se od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat, změní na dobu neurčitou. V tomto lze spatřovat jistou míru ochrany nájemce, v případě, že nastanou výše vyjmenované skutečnosti řazené Zákonem mezi vážné důvody na straně nájemce, neboť tím, že nájem bude změněn na dobu neurčitou, mění se i samotná otázka možností skončení nájmu a dalších následků a možností obrany nájemce s tímto spojených.<sup>169</sup>

### **7.3 Zánik práva nájmu bytu dohodou**

Nájem bytu zaniká nejčastěji dohodou.<sup>170</sup> Dle § 710 odst. 1 věty první nájem bytu zanikne písemnou dohodou. Dohoda pronajímatele a nájemce o zániku nájmu bytu je dvoustranným právním úkonem.<sup>171</sup> Dohoda představuje souhlasný projev stran a zákon samozřejmě tento způsob zániku nájmu quituje, neboť tímto řešením se předchází případným soudním sporům, přičemž dohodou lze ukončit nájem bez ohledu na to, zda se jedná o jeho zřízení na dobu určitou či neurčitou. Samozřejmě i dohoda o ukončení nájmu musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu dle § 37 Zákona, což znamená, že musí být uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. V případě, že se jedná o společný nájem bytu v různých zákonných formách, proto abychom mohli hovořit o platně uzavřené písemné dohodě o ukončení nájmu, je nutné, aby s tímto

<sup>169</sup> (Diplomová práce s. 44-45)

<sup>170</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 558.

<sup>171</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 451/2000

vyjádřili souhlas všichni nájemci, jichž se ukončení týká. Totéž platí i na straně pronajímatele, resp. pronajímatelů a to např. v případech podílového spoluvlastnictví dle § 137 an. Zákona či společného jmění manželů dle § 143 an. Zákona. Ovšem „byli ale nájemní vztah založen smlouvou uzavřenou jen některým ze spoluvlastníků, mohou jen ony, co by subjekty závazkového vztahu (za podmínky, že mají většinu podle § 139 odst. 2 obč. zák.) uzavřít i dohodu o skončení nájmu.“<sup>172</sup>

#### **7.4 Zánik práva nájmu bytu písemnou výpovědí**

Písemná výpověď je jedním ze způsobů zániku nájmu bytu, který nachází oporu v ustanovení § 710 odst. 1 věta druhá Zákona. Výpověď, ať již adresovaná nájemci či pronajímateli, představuje hmotněprávní úkon, který musí být vůči druhé straně učiněn písemně, být podepsán, s uvedením lhůty, kdy má nájem skončit, neboť v případě absence zákonné písemné formy je nutno tento úkon považovat za nikdy vůči druhé straně nevznikuvší. Na tomto místě je nezbytné zmínit tu skutečnost, že jelikož nájemní vztah bytu je právním vztahem chráněným zákonem a pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených Zákonem<sup>173</sup>, jsou právě na samotný hmotněprávní úkon pronajímatele v podobě výpovědi kladeny zvláštní nároky a požadavky. Jelikož výpověď z nájmu bytu představuje nejcitlivější zásah do práv nájemce k předmětnému bytu, Zákon krom obecných požadavků na obecné náležitosti právních úkonů dle § 37 an. Zákona, tj. svobodný projev vůle, vážnost, určitost, srozumitelnost, kogentně stanoví i specifické požadavky, které musí být pro případ platné a účinné výpovědi pronajímatele adresované nájemci splněny. Povinnými náležitostmi výpovědi z nájmu bytu pronajímatele jsou tedy, jak náležitosti obecné (§ 37 Zákona), tak ty specifické (§ 711 odst. 3; § 711a odst. 2 Zákona), bez jejichž splnění nelze o platné a případně vůbec účinné výpovědi pronajímatele vůbec hovořit. V rámci možnosti pronajímatele podat nájemci výpověď rozlišujeme na základě

---

<sup>172</sup> FIALA, J., KURECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd., Praha : Linde a.s., 2005, s. 191.

<sup>173</sup> § 685 odst. 3 věta první

novelizované úpravy Zákona s účinností od 31.3.2006 celkem dvě základní skupiny výpovědi pronajímatele, a to výpověď pronajímatele s přivolením či bez přivolení soudu.

Jak již bylo řečeno, výpověď z nájmu bytu může být dána nejen pronajímatelem, ale i nájemcem, přičemž u obou subjektů musí být výpověď z nájmu bytu písemná, v ní uvedena doba, kdy má nájem skončit, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena a zároveň tato doba nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit vždy až ke konci kalendářního měsíce.<sup>174</sup> Neuvedení této lhůty způsobuje neplatnost výpovědi.

Jediný, ale naprosto podstaný rozdíl, který na základě různých postavení těchto osob v nájemním vztahu vyvstává je ten, že zatímco pronajímatel je k podání výpovědi oprávněn jen na základě a v souladu se zákonnými důvody dle § 711 Zákona a v případech citovaných v ustanovení § 711a Zákona a za splnění striktních požadavků, které musí písemná výpověď pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 3 Zákona obsahovat, nájemce má možnost realizovat toto právo kdykoliv, aniž by byl povinen důvod tohoto rozhodnutí vůbec uvádět.

#### **7.4.1 Písemná výpověď nájemce adresovaná pronajímateli**

Písemná výpověď nájemce představuje jednostranný hmotněprávní úkon nájemce adresovaný k rukám pronajímatele, přičemž na rozdíl od výpovědi pronajímatele není nájemce nijak omezen či není Zákonem povinován realizovat tento hmotněprávní úkon pouze v Zákonem stanovených případech. Při písemné výpovědi nájemce Zákon poskytuje tomuto subjektu nájemního vztahu naprostou volnost v jeho rozhodování a počínání. Jediné, co ovšem platí jak u výpovědi nájemce, tak i u pronajímatele bez rozdílu, jsou obecné náležitosti výpovědi charakterizované výše a ty náležitosti specifikované v ustanovení § 710 odst. 1 věta druhá, tj. že výpověď

---

<sup>174</sup> § 710 odst. 2 Zákona

nájemce musí mít písemnou formu a musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit (§ 710 odst. 2 Zákona).

#### **7.4.2 Písemná výpověď pronajímatele adresovaná nájemci**

„Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.“<sup>175</sup> Stejně tak jako u nájemce, představuje výpověď jednostranný písemný právní úkon, pouze s tím rozdílem, že iniciátorem je pronajímatel. Novelou s účinností od 31. 3.2006 byly rozděleny taxativní výpovědní důvody pro pronajímatele do dvou hlavních skupin. První jsou důvody uvedené v §711 odst. 2 Zákona, ke kterým pronajímatel nepotřebuje svolení soudu. Ve skupině druhé, uvedené v § 711a odst. 1 Zákona, je pronajímatel povinen požádat o přivolení k výpovědi soud. Sama výpověď musí splňovat určité základní náležitosti ( viz § 710 odst. 2 Zákona ) bez ohledu na to, zda se jedná o prvou či druhou skupinu důvodů, pro něž může pronajímatel vypovědět nájemci nájemní smlouvu k bytu. Tímto mám na mysli splnění obligatorní písemné formy a výpovědní lhůty, pomocí níž je pronajímatel omezen pouze její spodní hranicí tak, že výpovědní lhůta musí činit nejméně 3 měsíce a musí vždy končit ke konci kalendářního měsíce. Přičemž další náležitosti se pak liší v návaznosti na různých právních důvodech ve výše zmíněném smyslu. Ve stručnosti lze říci, že podstatným rozdílem výpovědi dle § 711 a § 711a Zákona je to, že v případě výpovědi bez přivolení soudu dle § 711 odst. 3 musí výpověď navíc obsahovat poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a výslovný závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, samozřejmě jen pokud nájemci tato dle Zákona náleží. Věc společná pro oba druhy výpovědí pronajímatele je výpovědní důvod, který musí pronajímatel uvést tak, aby bylo jasné, o který konkrétní, Zákonem definovaný výpovědní důvod se opírá.<sup>176</sup> V praxi se setkávám s určitými rozpaky odborné veřejnosti nad tím, zda nájemce či dokonce pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu bytu uzavřenou na

---

<sup>175</sup> § 711 odst. 1 Zákona

<sup>176</sup> (Diplomová práce s. 47- 48)

dobu určitou před uplynutím sjednané doby ve smlouvě. Domnívám se, že ano. U nájemce bez uvedení důvodu, jak bylo výše již uvedeno a u pronajímatele za splnění kogentních ustanovení Zákona, tedy platnou a účinnou písemnou výpovědí, přičemž u obou účastníků nájemního vztahu s odkazem na ustanovení § 710 odst. 3 Zákona, který stanoví, že „v případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.“ Právě slůvko „také“ v tomto kogentním ustanovení umožňuje skončení nájmu i jiným způsobem, než jen uplynutím sjednané doby a tím podle mého názoru může být předčasné skončení nájmu na dobu určitou, a to jak výpovědí nájemce, tak pronajímatele.

Ovšem z vlastní zkušenosti musím konstatovat, že pokud pronajímatelé začnou mít s nájemcem v nájmu na dobu určitou problémy, pro něž by mu mohli dát dle Zákona výpověď, doporučuji pronajímatelům, a to zejména v případě krátkodobějších pronájmů na dobu jednoho roku, raději vyčkat až nájem řádně skončí uplynutím sjednané doby, neboť pronajímatelé tak mají možnost „zbavit“ se nesolidního nájemníka relativně rychle v rámci pouze jednoho soudního sporu, a to žalobou na vyklizení bytu. Samozřejmě návrh na výkon rozhodnutí či exekuce je ve hře bohužel vždy, pokud nájemce nerespektuje pravomocné rozhodnutí soudu. Pronajímatelé se díky jejich nerealizaci ukvapené výpovědi vystříhají nezřídka dlouholetých sporů o byt počínaje nájemcovou žalobou na neplatnost výpovědi, přes pronajímatelovu žalobu na vyklizení, konče výkonem rozhodnutí, a to ať již soudním vykonavatelem či soukromým exekutorem.

### **Složitost doručování výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu**

Novelou byla do ustanovení § 711 odst. 3 a § 711a odst. 2 Zákona uložena výlučná povinnost pronajímatele písemnou výpověď z nájmu bytu nájemci doručit. Tato povinnost může způsobovat a také v praxi způsobuje nemalé problémy. Jelikož u tohoto hmotněprávního úkonu nemůže nikdy nastat fikce doručení, tak jako např. v rámci procesněprávního doručování ovládaného OSŘ, je nutné počítat i s účelovým chováním nájemce, který tuší možnost výpovědi z nájmu bytu a úmyslně si poštu

nepřebírá. Dle názoru JUDr. Michaely Balousové, uveřejněného v *Bulletinu advokacie* 4/2010 tento „zdánlivě neřešitelný problém vyjasnil již před časem Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí ze dne 16. března 2005, sp. zn.: 26 CdO 862/2004, který lze dle jejího názoru vztáhnout i na doručování výpovědí z nájmu bytu po Novele. V něm se uvádí toto: Výpověď z nájmu bytu je hmotněprávním úkonem, který činí pronajímatel, a který je adresován nájemci...Sférou dispozice je třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možností chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, jestliže doručením dopisu či telegramu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyt adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky... Jestliže nájemce bytu měl objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou žalobu obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, pak hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky (a tudíž i s výpovědí z nájmu bytů) nevyužil.“<sup>177</sup>

K tomuto názoru se zcela přikláním a z důvodu vyšší právní jistoty, vždy doporučuji pronajímatelům realizovat úkon doručení výpovědi doporučeně a na dodejku, kde pošta může i případně vyznačit odmítnutí adresáta zásilku převzít.

V praxi se ovšem nabízí i další způsoby doručení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, a to ať již od osobního předání, emailovou poštou s ověřeným certifikovaným podpisem, atd. Touto otázkou se detailně zaobíral i Mgr. Pavel Šimák ve svém článku, kdy dle jeho názoru současný právní řád ČR umožňuje pronajímatelům zvolit mezi různými způsoby doručování s vyšší či nižší mírou prokazatelnosti, přičemž

---

<sup>177</sup> BALOUSOVÁ, M. Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, *Bulletin advokacie*, 2010, č. 4/2010, s. 24

nejpodstatnější je odhadnout „svého“ nájemce a zvolit tedy nejefektivnější způsob doručení výpovědi<sup>178</sup>. Za nejzajímavější autorem navrhovaný způsob doručení výpovědi z nájmu bytu a ve své praxi doposud neaplikovaný, považuji možnost „nechat si doručení dopisu (vhození do schránky) s náležitým obsahem ověřit exekutorským zápisem. Sepisování exekutorských zápisů upravuje § 77 a násl. zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen exekuční řád). V exekutorském zápisu by pak byl osvědčen skutkový děj v podobě jednostranného právního úkonu udělení výpovědi, přičemž by přímo v zápisu bylo uvedeno, jakou formou byl tento právní úkon učiněn a jaký byl jeho doslovný obsah. Po exekutorským zápisem prokázaném vhození dopisu do schránky nájemce by byla výpověď v souladu se shora uvedeným výkladem doručena, zároveň bez pochyb o obsahu dopisu, jímž byla výpověď udělena.“<sup>179</sup> Tento způsob doručování shledávám efektivním i z toho důvodu, že zápisem je jednoznačně potvrzen samotný obsah výpovědi, což v nemalém počtu případů způsobuje problémy. Nájemce tak nemůže již tento samotný obsah zásilky nijak zpochybňovat či dokonce tvrdit, že v obálce byl vložen pouze prázdný papír bez textu. Jak jsem předeslala, dosud jsem se s tímto způsobem doručování nesetkala, zřejmě i z toho důvodu, že tento způsob doručení výpovědi s sebou přináší bezpochyby další a mnohem vyšší náklady než klasické doručování poštou, a to třeba i doporučeně na dodejku. Každopádně v případě vysoce problémového nájemce a velké pravděpodobnosti jeho vyhýbavého jednání směřujícího k nepřevzetí výpovědi, tento způsob shledávám více než zajímavým.

#### **7.4.2.1 Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu**

Pronajímatel může nájemce z bytu bez přivolení soudu vypovědět pouze v následujících pěti důvodech:

---

<sup>178</sup> <http://www.epravo.cz/top/clanky/uskali-dorucovani-vypovedi-z-najmu-bytu-bez-privoleni-soudu-51214.html>

<sup>179</sup> <http://www.epravo.cz/top/clanky/uskali-dorucovani-vypovedi-z-najmu-bytu-bez-privoleni-soudu-51214.html>



## Hrubé porušení dobrých mravů v domě, v němž se byt nachází

Dle § 711 odst.2 písm. a) Zákona může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu jen jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. „Jedná se o jeden ze dvou výpovědních důvodů, kde zákon připouští výpověď nájemce pro jeho závadné chování (druhý důvod je důvod uvedený pod písmenem b) – hrubé porušování povinností z nájmu bytu – neplacení nájemného).“<sup>180</sup> „V praxi často docházelo ke složitému dokazování či popírání chování hrubě porušující dobré mravy v domě. V řízení vystoupilo nespočet svědků, jejichž výpověď však mnohdy byla zkreslená vzhledem k sympatiím k jednotlivým stranám sporu.“<sup>181</sup> Lze říci, že v těchto případech je postavení nájemce v případném soudním sporu značně ztížené, neb on je ten, který musí vyvrátit to, co je tvrzeno a zároveň pronajímatel nemusí ani konkrétní závadné porušení ve výpovědi vůbec definovat, postačí pouze uvedení důvodu dle § 711 odst. 2 písm. a) Zákona.<sup>182</sup>

„K porušení dobrých mravů v domě, jež mají za následek možnost užití výpovědního důvodu pronajímatelem, jsou aktivně legitimováni pouze nájemce a osoby, které s ním bydlí. Mělo by se tedy jednat převážně o osoby příbuzné s ním bydlící, tedy o manžela, partnera, děti, vnuky, zete, snachu, své rodiče nebo sourozence, jak s tím počítá výpovědní důvod uvedený v § 711a odst. 1 písm. a).“<sup>183</sup> Musí se tedy jednat o osoby, které své užívací právo k bytu odvozují od nájemce, tudíž mezi tyto nelze zahrnout např. návštěvy, zpravidla krátkodobého charakteru, dále tak různé podomní obchodníky či agenty, které nájemce sám nijak neinicioval a tudíž neodpovídá za chování těchto osob, které ať již svým např. hlučným projevem, či jiným způsobem obtěžují či znepríjemňují život ostatním nájemníkům v domě. Nutno ovšem podotknout, že toto vyloučení odpovědnosti neplatí absolutně v případě nájemce a

<sup>180</sup> Viz více KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovením § 711 a §711a občanského zákoníku*. 5. akt. vyd. podle stavu k 1. 3. 2007, Praha : Linde, a.s., 2007, s. 47.

<sup>181</sup> BALÍK, S. a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 ObčZ. Podle stavu k 1. 3. 2005*, 4. vydání, Praha : Linde, a.s. 2005, s. 60.

<sup>182</sup> Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/9

<sup>183</sup> BALÍK, S. a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 ObčZ. Podle stavu k 1. 3. 2005*, 4. vydání, Praha : Linde, a.s. 2005, s. 61.

jeho vztahu k těmto osobám, neboť v situaci, že toto jednání je opakované a nájemce, přestože se sám těchto excesů nezúčastnil, ale zároveň nikdy neučinil jakoukoliv snahu po nápravě tohoto nežádoucího stavu, není vyloučen z výše zmíněné odpovědnosti, a tudíž lze proti takovému nájemci užít tohoto výpovědního důvodu. Poněkud komplikovaným pojmem, a přesto pojmem neopominutelným, je v souvislosti s tímto výpovědním důvodem termín „dobré mravy v domě“, neboť Zákon žádnou zákonnou definici neposkytuje. Jediné ustanovení, které lze pro výklad tohoto pojmu použít je ustanovení § 3 odst. 1 Zákona dle něhož nesmí být výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu rušen jiným výkonem takových práv a povinností. „Z judikatury je možné vyvodit, že je potřeba dobré mravy chápat jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, které jsou v historickém vývoji neměnné.“<sup>184</sup> Přičemž tato porušení musíme vždy vztahovat ke konkrétnímu domu nebo v souvislosti s nájmem bytu k pronajímateli. V případě soudního řízení je tedy především v kompetenci soudu zjistit, zda opravdu takové chování nájemce či osob, za něž nese nájemce zodpovědnost, lze podřadit pod chování závadné, chování porušující dobré mravy v domě. „Celkově je pak potřeba srovnat obraz „dobrých mravů v domě“ se všeobecnými, celospolečenskými názory na dobré mravy, aby vznikl reálný obraz poměrů v domě, nutný k rozhodnutí o přivolení k výpovědi vypovídajícího nájemce. Přitom nutno pamatovat, že to, co je společensky, obecně chápáno jako dobré mravy, nemusí se shodovat s názory obyvatel domu. Názory obyvatel domu mohou být laxnější, ale také naopak přísnější, což při celkovém posouzení případu nutno zvážit, aniž by musela být vždy dáována přednost názorům obyvatelů domu, přičemž v rámci těchto úvah lze říci, že za dobré mravy v domě lze považovat takové, které respektují práva jednotlivce na klidné bydlení a nezasahují do téhož práva jiných obyvatel domu.“<sup>185</sup> Pro splnění podmínek tohoto výpovědního důvodu je požadováno, aby pronajímatel písemně, prostřednictvím výzvy upozornil nájemce na jednání, v němž spatřuje hrubé porušování těchto mravů. Za pronajímatele

<sup>184</sup> BALÍK, S. a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 ObčZ. Podle stavu k 1. 3. 2005*, 4. vydání, Praha : Linde, a.s. 2005, s. 61.

<sup>185</sup> KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovením § 711 a §711a občanského zákoníku*. 5. akt. vyd. podle stavu k 1. 3. 2007, Praha : Linde, a.s., 2007, s. 49.

může toto upozornění realizovat např. i jiný nájemník, domovník či správce, přičemž takové „zastoupení“ musí z tohoto oznámení jednoznačně vyplývat. Zároveň je zřejmě více než prozíravé, aby pronajímatel tak učinil, co nejdříve po uskutečnění nebo uskutečňování takového závadného chování, a to z důvodu schopnosti unést důkazní břemeno. Poslední, zároveň neopomenutelnou podmínkou pro naplnění tohoto důvodu musí být fakt, že nájemce, přestože byl písemně vyzván a upozorněn na možnost výpovědi, v závadném chování pokračuje a nevyvíjí jakoukoliv snahu po nápravě.<sup>186</sup>

### ***Hrubé porušení povinností nájemce ve vztahu k jeho užívacímu právu k bytu***

Ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) Zákona dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že:

- a) nezaplatí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo
- b) nedoplní peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 Zákona (kauce)

Nutno ovšem dodat, že Zákon zná i další důvody, které jsou hrubým porušením nájemcových povinností, a to např.

- c) dání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele dle § 719 odst. 1 Zákona nebo
- d) nesplnění povinnosti nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě (pokud tuto povinnost nesplní do jednoho měsíce) dle § 689 odst. 3 Zákona

Toto ustanovení představuje stejně jako ve výpovědním důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) Zákona možnost postihu nájemce za jeho nevhodné chování, ale

---

<sup>186</sup> (Diplomová práce s. 49-51)

objevuje se zde jeden zásadní rozdíl. Toto ustanovení poskytuje faktickou právní ochranu pouze pronajímateli, neboť důvody pro naplnění tohoto výpovědního důvodu jsou čistým porušením nikoliv jen základních zákonných povinností nájemce vůči pronajímateli a dalším nájemníkům v domě. Dalším, zároveň druhým podstatným rozdílem je ta skutečnost, že pronajímatel nemusí při porušení povinnosti dávat nájemci písemnou výstrahu. „V §711 odst. 2 písm. b) ObčZ. se spojuje výpovědní důvod s povinností, kterou nájemce „porušuje“, nikoli poruší.“<sup>187</sup> Jazykovým výkladem tak musíme dojít k závěru, že (stejně jako u porušení dobrých mravů v domě) nestačí pouhé jedno nájemcovo provinění se, ale bude muset dojít k opětovnému porušení povinností nájemce. Celkové vyjádření možných provinění nájemce vůči pronajímateli podává Zákon pouze příkladmo, což vyplývá ze slůvka „zejména“. Tudíž důvody, které jsou v konkrétním ustanovení vyjmenovány nepředstavují exaktní výčet. Dalším jednáním nájemce, které může spadat do tohoto výpovědního důvodu je např. realizace stavebních úprav bez povolení pronajímatele, neužívání bytu k bydlení, písemné neoznámení nájemce o změně v počtu osob ve lhůtě do jednoho měsíce od této změny a dále ty, které budou nájemci z nájmu bytu vyplývat vždy, tj. užívat byt a společné prostory řádně (§ 689 odst. 1 Zákona); dbát při výkonu svých práv, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv (§ 690 Zákona); oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení (§ 692 odst. 1 Zákona); po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot (§ 692 odst. 3 Zákona); odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí (§ 693 Zákona); nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 694 Zákona), přičemž právě i jiné povinnosti, které nejsou určeny přímo Zákonem, ale jsou to povinnosti zvláštní, konkretizované a dohodnuté pronajímatelem a nájemcem v nájemní smlouvě. Vždy je nutné, aby při porušení

---

<sup>187</sup> BALÍK, S. a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 ObčZ. Podle stavu k 1. 3. 2005*, 4. vydání, Praha : Linde, a.s. 2005, s. 69.

povinností nájemce bylo zohledněno, zda tato porušení dosahují takové intenzity, aby mohly přivodit ukončení nájmu výpovědí, tj. jednalo se o hrubé porušení nájemcovy povinnosti, přičemž v tomto je dán prostor především soudům, aby každý případ posoudily a přezkoumaly odůvodněnost pronajímatelova jednání a oprávněnost výpovědi pro konkrétní výpovědní důvod, pokud nájemce iniciuje žalobu na neplatnost výpovědi. Shodný názor s tímto je vyjádřen rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 1999 sp. zn. 20 Cdo 2059/1998, v němž byl vysloven názor, že „porušení povinností vyplývající z nájemního vztahu důvod výpovědi dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku (dnes ustanovení § 711 odst. 2 písm. b)), zakládá nikoliv ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném, dosáhne li takové intenzity, že je lze posoudit jako hrubé. Okolnosti dokládající existenci takové podmínky, v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu prokazuje pronajímatel. Závěr, že porušení bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních zjištění a musí být důsledně odůvodněn, jak z hledisek objektivních, tak subjektivních.“ Naplnění důvodu hrubého porušení povinností tak v každém jednotlivém případě vyhodnocuje pronajímatel sám, přičemž lze důvodně předpokládat, že nájemce využije svého zákonného práva podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi a tato výpověď, zejména tedy důvody jejího podání pak budou v případném soudním sporu přezkoumávány soudem.<sup>188</sup>

### **Více užívacích práv k nájmu bytu svědčící jednomu nájemci**

Ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) Zákona stanoví možnost podání výpovědi pronajímatelem v případě, má-li nájemce dva<sup>189</sup> nebo více bytů<sup>190</sup>, krom případů, kdy

---

<sup>188</sup> (Diplomová práce s. 51 - 54)

<sup>189</sup> „Za druhý (další) byt lze považovat jen byt, který odpovídá svou velikostí a vybavením současným nárokům na důstojné bydlení. Druhým (dalším) bytem není místnost či soubor místností, které nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, byť jsou k takovému účelu fakticky užívány.“ viz CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 228.

na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Toto ustanovení je formulováno bohužel tak široce, že tento výpovědní důvod se uplatní i v případě, kdy nájemce má k druhému bytu vztah, ať už na základě vlastnického či nájemního práva či dokonce práva plynoucího z věcného břemene. Stejná úvaha byla vyslovena prostřednictvím rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 1997 ve věci 2 Cdon 429/96, kdy „o dva nebo více bytů ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) OBčZ jde nejen tehdy, má-li nájemce dva nebo více bytů, ale například i v případě, že druhý nebo další byt má k dispozici jako vlastník bytu nebo domu, popřípadě mu svědčí jiný neodvozený právní důvod k bydlení.“<sup>191</sup> Svou podstatnou roli hraje v dikci tohoto ustanovení právě slovo „spravedlivě“, neboť právě díky němu je tento výpovědní důvod v častém hledáčku soudní judikatury. Toto slovní vyjádření zakládá nutnost konkrétního a objektivního posouzení soudy, zda v případě výpovědi ze strany pronajímatele nejde k poškození určitého životního standardu či spíše pohodlí nájemce, ale i dalších osob společně s ním sdílejících společnou domácnost, neboť skutečnost, že některý nájemce na základě právního titulu má k dispozici i druhý byt, nezakládá nezbytně vždy oprávněnost výpovědi ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) Zákona. Je-li podmínka dvou nebo více bytů splněna, nemusí k zániku nájmu bytů ještě dojít, tj. v případě, kdy nájemce užívá jeden byt pro rodinu a druhý užívá v jiném místě, kde pracuje a každodenní dojíždění je s ohledem na vzdálenost vyloučeno. Stejně tak to, že nájemce dlouhodobě užívá byt v zahraničí, kde pracuje a současně bydlí i v České republice ještě není důvodem výpovědi z nájmu dle § 711 odst. 1 písm. g) (dnes § 711 odst. 2 písm. c)) Zákona.<sup>192</sup> Nájemce může výpovědní důvod zpochybnit s poukazem na to, že by nebylo spravedlivé po něm požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Aby mohl nájemce tuto námitku uplatnit, je podle ustálené soudní praxe třeba, aby nájemce oba byty užíval k jejich hlavnímu účelu, tj. k bydlení.

---

<sup>190</sup> „Pro závěr o tom, že nájemce má dva či více bytů, postačí, pokud v té době má objektivně existující trvalý právní titul bydlení, tj. např. mu svědčí vlastnické, popřípadě spoluvlastnické právo k nemovitosti obsahující byt, který sice není právně volný, ale nájemce měl anebo v dohledné době bude mít možnost se užívání bytu ujmout, např. proto, že uplynula (uplyne) doba, na níž byl nájem tohoto bytu sjednán.“ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 26 Cdo 2509/2008

<sup>191</sup> Vrchní soud v Praze ze dne 24.3.1994 ve věci sp.zn 2 Cdo 122/1994

<sup>192</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 1997 ve věci 2 Cdon 429/1996

K tomuto srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 2. 2005 sp. zn. 26 Cdo 909/2004, v němž soud vyjádřil následující: „z ustanovení § 711 odst.1 písm. g) ObčZ [ dnes ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) Zákona ] však vyplývá, že výpovědní důvod podle citovaného ustanovení není naplněn, nelze-li na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou bytů, které má. Soudní praxe, a to s přihlédnutím ke znění ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ se ustálila v názoru, že musí jít o stav, kdy nájemce „užívá“ dva či více bytů k účelu, k němuž je byt určen, tj. k bydlení (zásadně zde nelze zahrnout např. případy, kdy nájemce „užívá“ jeden ze dvou bytů k uskladnění nábytku, k podnikání či zanechá-li byt prázdný) a přitom na něm nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu.“ Sama odborná veřejnost se nechává často slyšet, že toto ustanovení je do jisté míry diskriminační, a to z toho důvodu, že „nelze-li komukoli bránit ve vlastnictví více bytů, není důvod, aby takto – faktickou cestou bylo komukoli bráněno být nositelem nájemního práva k více než jednomu bytu.“<sup>193</sup> S tímto názorem plně souhlasím, ovšem pouze za situace plné deregulace nájemného a maximálního svobodného projevu nájemců v tom, že „platím tolik, kolik mám“, nikoliv „kolik mohu“, což je stálou pointou dnešní státem řízené regulace, resp. postupné deregulace nájemného.<sup>194</sup>

V praxi se setkávám s tím, že pronajímatel spíše jen úplnou náhodou zjistí, že nájemce, užívající byt pod regulovaným nájemným, je vlastníkem druhého bytu či dokonce novostavby. Nedomnívám se, že pronajímatel by měl být tím, kdo by se měl za této situace zdráhat výpověď nájemci podat, neboť pokud nemovitost či byt splňuje podmínky zejména dojezdové vzdálenosti do zaměstnání či podmínky pro trvalé bydlení, považuji takové nájemcovo právo, zejm. na regulovaný nájemní vztah, za celospolečenský nežádoucí abusus, zneužívající zákonné regulace státu, která trvala a ještě trvá tak dlouho především z důvodů sociální potřebnosti širokého spektra nájemců v České republice. Nelze však spravedlivě očekávat, že ten, co si postavil

---

<sup>193</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou: podle stavu k 1. 4. 2008; Sv. 2. § 488-880*. 1. vyd., Praha : Linde a. s., 2008. s. 2095.

<sup>194</sup> (Diplomová práce s. 55)

novostavbu za Prahou či pořídil nový byt, je sociálním případem, kterému stát svou legislativou umožňuje dosáhnout na důstojné bydlení nejen pro něj, ale především nájemcovu rodinu. Domnívám se, že je nezbytné vzít na vědomí to, že pokud nájemce zneužívá regulovaný nájemní byt, přičemž je vlastníkem jiného bytu či domu, a nebo mu aspoň svědčí právo k jinému nájemnímu bytu, nelze opomenout to, že za této situace je to právě pronajímatel, který je krácen na svých vlastnických právech právě ve prospěch nájemce, který není tohoto ani potřebný. Podstatou tohoto ustanovení je ochrana nikoliv jen společnosti, ale jak již bylo řečeno, tak zejména pronajímatele před zneužíváním regulovaného, a tedy v porovnání s komerčním, relativně nízkého nájemného, které právě proto umožňuje užívání více bytů, než by nájemce skutečně užíval a vůbec potřeboval. Bohužel přirozeně takto dochází k abususu této, v České republice nedostatkové komodity na úkor ostatních potenciálních nájemců, a to ještě tak, že může docházet k podnájmům těchto regulovaných bytů a nájemce se tak může neoficiálně, logicky bez souhlasu pronajímatele, na jeho úkor obohacovat. Dovoluji si tvrdit, že postupně realizovaná deregulace nájemného tak, jak je v současné době nastavena a ve světlé platné legislativy realizována, není sice pro sociálně slabší skupiny obyvatel řešením optimálním, ale jistě řešením nezbytným, a to ať již z důvodu alespoň minimální „spravedlnosti“ v bydlení bez rozdílu doby či právního titulu, na jejichž základě nájemní vztah bytu vznikl. K tomuto mohu jen ještě připojit rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2288/2007, ze dne 17.6.2008, v němž tento soud judikoval, že „o existenci dvou bytů ve smyslu Zákona jde i v případě, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod regulovaného nájemného v nájemním bytě a přitom volně disponuje s bytem v nemovitosti, jejímž je spoluvlastníkem“, čímž tento nezávislý rozhodovací orgán vlastně přímo vyjádřil nespokojenost se samotnou regulací nájemného a neopodstatněné zvýhodňování určitých nájemců na úkor ostatních.<sup>195</sup>

---

<sup>195</sup> (Diplomová práce s. 56)



## Neužívání bytu nájemcem

Dle § 711 odst. 2 písm. d) může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas. Jak z této citace Zákona vyplývá pro naplnění tohoto výpovědního důvodu musí být splněny dvě podmínky, a to že:

- nájemce byt neužívá,
- nájemce byt užívá jen občas, a to bez vážných důvodů, tj. nájemce v bytě např. jen přespává, když se vrací v noci z divadla či baru, ale toto samozřejmě nelze považovat za trvalý charakter bydlení, což znamená, že toto neužívání není jen přechodné či dočasné. Neužívání bytu nebo užívání pouze občasné je situace, kdy byt je zcela nebo převážně opuštěn, přičemž je opět nutné, aby toto neužívání dosahovalo určité intenzity, tj. nesmí se jednat jen o nahodilé situace. Stejně tak jako v jiných výše či níže popsaných výpovědních důvodech je nutné použít k výkladu stručných pojmů soudní judikaturu, neboť v tomto výpovědním důvodu spojení „vážný důvod“ či slůvko „občas“ může samozřejmě skýtat různé představy, jak z pohledu pronajímatelů, tak nájemců. Ke spojení „vážný důvod“ Nejvyšší soudu ČR v rozsudku ze dne 4. 8. 1998 ve věci sp. zn. 3 Cdon 11/1996 judikoval, že „právní normou do ustanovení § 711 odst.1 písm. h) občanského zákoníku [dnes ustanovení § 711 odst 2 písm. d) ObčZ], činí pojem „bez vážného důvodu“ normou s relativně neurčitou hypotézou. V důsledku toho je na soudu, aby v konkrétním případě, s předem neurčité množiny skutečností vymezil (například demonstrativním výčtem nebo stanovením obecných kritérií) ty, jejichž pomocí určí vlastní obsah hypotézy normy, kterou aplikuje.“ Vážné důvody takového neužívání bytu mohou být různé a i zde je více než nezbytné objektivní posouzení každé konkrétní situace soudy, neboť ne vždy každý pobyt dlouhodobější povahy, kdy není byt nájemcem užíván, lze jen kvůli delšímu časovému intervalu podřadit pod důvod, pro něž lze dát nájemci platně výpověď. Může se jednat např. o nájemcův dlouhodobý pobyt v nemocnici, v lázních, dlouhodobý pracovní pobyt, služební nebo studijní pobyt v zahraničí, studium mimo bydliště, jakož i péče o jinou, zejména nemohoucí osobu jsou liberačními důvody. Dle rozsudku Nejvyššího

soudu ČR ve věci 2 Cz 23/90 „nelze pobyt uživatele bytu ve výkonu trestu odnětí svobody bez dalšího považovat za neužívání bytu bez vážného důvodu.“<sup>196</sup> Na závěr k pojmu „vážný důvod“ předkládám judikát Nejvyššího soudu ČR, který stanoví, že při uznání vážného důvodu na straně nájemce, je vždy třeba, aby: „...okolnosti konkrétního případu nasvědčovaly tomu, že jde o stav neužívání bytu, jež má pouze dočasný charakter.“<sup>197</sup> Nutno ovšem podotknout, že v případě společného nájmu manželi není relevantní, že pouze jeden z manželů tráví většinu svého, ať již pracovního či soukromého života mimo jejich společný byt, neboť, ať již jakákoliv forma neužívání bytu ve výše zmíněném smyslu se musí vztahovat na oba manžele.<sup>198</sup> V případě úspěšné výpovědi pronajímatele a za podmínky, že by nájemce měl rodinu s nezletilými dětmi, má právo na náhradní byt či náhradní ubytování. V opačném případě mu náleží alespoň přístřeší.<sup>199</sup>

### **Písemná výpověď pronajímatele z bytu zvláštního určení**

Výpověď z bytu zvláštního určení<sup>200</sup> dle § 711 odst. 2 písm. e) Zákona je posledním výpovědním důvodem, který může pronajímatel využít, aniž by soud musel žádat o přivolení. Výpovědní důvod se vztahuje pouze na byty zvláštního určení nebo na byty v domě zvláštního určení, přičemž tento „výpovědní důvod na rozdíl od ostatních nespočívá v závadném chování nájemce, ale závisí na objektivních skutečnostech a nájemce se tak jen těžko bude bránit žalobou u soudu proti takovéto výpovědi, neboť bez dalšího nemá zpravidla k dispozici podklady k bytu, které by jeho zařazení mezi tyto byty zvláštního určení potvrzovaly nebo naopak vylučovaly.

<sup>196</sup> Viz více KŘEČEK, S. *Změny v bytovém právu po I. 1. 2007.* vyd. 1, Praha : Linde, a.s., 2006, s. 96.

<sup>197</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. května 2000, sp. zn. 26 Cdo 660/2000

<sup>198</sup> Srov. Nejvyšší soud ČR z 30. 9. 2006, sp. zn. 26 Cdo 375/2001

<sup>199</sup> (Diplomová práce s. 56-58)

<sup>200</sup> ustanovení § 7 z.č.102/1992 Sb. „Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.“ a § 10 z.č. 102/1992 Sb. „Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.“

Rozhodné skutečnosti tedy bude proto muset prokazovat žalovaný, tedy pronajímatel.<sup>201</sup>

V případě, že nájemce není osobou zdravotně postiženou a užíval by byt či dům zvláštního určení, činil by tak jednoznačně bez právního titulu nájemního bydlení v těchto specifických bytech či domech. Sama otázka bytové náhrady není po Novele v případě tohoto výpovědního důvodu vůbec řešena. Docela alarmujícím shledávám i to, že těmto postiženým osobám Zákon nepřiznává při zániku nájmu nárok ani na přístřeší.

#### **7.4.2.2 Výpověď pronajímatele s přivolením soudu**

Ustanovení § 711a odst. 1 Zákona taxativně vyjmenovává veškeré Zákonné výpovědní důvody s přivolením soudu. Všechny tyto Zákonné důvody mají společné, že přestože se nájemce chová řádně a nijak neporušuje nájemci Zákonem určené povinnosti, ani určité specifické povinnosti nadefinované na základě smluvní volnosti stran v nájemní smlouvě, může být na základě těchto taxativních důvodů z nájmu legálně vypovězen, a proto zde existuje alespoň nezávislé a objektivní posouzení soudu, čímž je nájemcům poskytována alespoň určitá ochrana před mnohdy, především dobrým mravům odporujícími výpovědmi pronajímatele. Podstatou těchto výpovědních důvodů je, že hlavním stimulem výpovědi je buď osobní zájem pronajímatele, či zájem veřejný, nebo potřeba oprav. Další ochranu, kterou Zákon nájemci poskytuje prostřednictvím ustanovení § 711a odst. 5 je ochrana nájemců před libovůlí pronajímatelů v případě výpovědí z důvodu primárního zájmu pronajímatele, neboť v případě, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který tento vypověděl, může soud, ovšem pouze na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Před Novelová úprava nájmu bytu umožňovala náhradu nákladů nájemci v souvislosti se stěhováním pouze v

---

<sup>201</sup> KŘEČEK, S. *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007*. vyd. 1., Praha : Linde, a.s., 2006, s. 99.

případě, že se na tom nájemce s pronajímatelem výslovně dohodli. Musím konstatovat, že po Novelovou úpravu jen quituji, neboť jsem toho názoru, že pokud je nájemce na základě pravomocného rozhodnutí povinen byt ve prospěch, a to zejména z důvodů pouze na straně pronajímatele, povinen opustit, je více než spravedlivé, aby i stěhovací náklady, které by bez iniciace pronajímatele ani nevznikly, byly v plné výši uhrazeny právě tím, v jehož prospěch se celé stěhování koná. Zákon v ustanovení § 711a odst. 3 Zákona umožňuje sjednat si i jiný způsob úhrady stěhovacích nákladů.

Soud může dále pronajímateli uložit, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to nejvýše až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále dle ustanovení § 711a odst. 6 Zákona může soud na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního bydlení je nájemce povinen byt do 15 dnů vyklidit.<sup>202</sup>

To, co mají tyto výpovědní důvody, krom důvodu v ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) společného, je skutečnost, že v případě neúspěšného žalovaného ve sporu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu má tento nájemce, který de facto nezavdal příčinu k tomuto sporu právo na náhradu nákladů soudního řízení vůči žalobci, tj. pronajímateli jako iniciátorovi předmětného sporu. Tuto zvláštní úhradu nákladů řízení přiznává neúspěšnému nájemci občanský soudní řád v ustanovení § 143.

Jedná se o tyto výpovědní důvody:

### **Potřeba pronajímatele mít byt pro sebe**

Potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Jde o ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) Zákona (

---

<sup>202</sup> (Diplomová práce s. 60 )

před Novelou ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ. ). V tomto ustanovení se jedná o situaci, kdy pronajímatel nebo osoby taxativně v ustanovení vyjmenované nemají kde bydlet nebo jejich bydliště je od místa jejich pracoviště více vzdálené, popř. bydlí v bytě o menší podlahové ploše či méně vybaveném bytě než nájemce.<sup>203</sup> Přičemž toto ustanovení lze použít i v případě, kdy vlastník chce realizovat svá práva dle § 123 Zákona. Z judikatury vyplývá, že osoba, v jejíž prospěch má být byt opuštěn, musí být již ve výpovědi výslovně konkretizována. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 3 Cdon 1477/96, v němž vyslovil názor, že „požadavku skutkové konkretizace důvodu výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl ve prospěch, které z osob v tomto ustanovení uvedených byt potřebuje.“ Právě s ohledem na ustoupení či podvolení se potřebě pronajímatele na straně jedné vůči nájemcově potřebě nájmu bytu na straně druhé, mělo by k těmto druhům výpovědí docházet co nejméně a když už, tak jedine s důrazem na co nejvíce „spravedlivé“ řešení. Zákon sice nijak výslovně nestanoví důvod potřeby pronajímatele, ale z logiky věci jednoznačně vyplývá, že podmínkou, aby soud přivolil k tomuto výpovědnímu důvodu, je potřeba bytu ke splnění jeho hlavního účelu a tím je potřeba bydlení. V tomto judikoval i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku, kde dovodil, že „vypovědět nájem bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) ObčZ lze z důvodu potřeby bydlení samotného pronajímatele nebo (rovněž z důvodu bytové) dalších osob, a to osob fyzických, jež jsou v uvedeném již vztahu k pronajímateli.“<sup>204</sup> Pronajímatel musí zároveň prokázat, že se jedná o potřebu trvalejší povahy.<sup>205</sup> V této souvislosti považuji za nutné podotknout, že přestože Novela zavedla společný nájem registrovaných partnerů, nijak nereflektovala tyto osoby v rámci tohoto výpovědního důvodu.

---

<sup>203</sup> Viz více ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou: podle stavu k 1. 4. 2008; Sv. 2. § 488-880.* 1. vyd., Praha : Linde a. s., 2008. s. 1958.

<sup>204</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/1996.

<sup>205</sup> (Diplomová práce s. 60 - 61)

## **Potřeba služebního bytu**

Právní úpravu tohoto výpovědního důvodu nalezneme v ustanovení § 711a odst.1 písm. b) Zákona (před Novelou ustanovení § 711 odst.1 písm. c) Zákona). Podmínkami realizace tohoto výpovědního důvodu je, že se jedná o byt služební (viz více z. č. 102/1992 Sb.) a existuje odůvodněná potřeba pronajímatele zajistit tento byt pro jinou osobu, a to výlučně takovou, která bude pro zaměstnavatele vykonávat práci. Tento výpovědní důvod může být pronajímatelem uplatněn až v okamžiku, kdy původní nájemce přestane pro pronajímatele vykonávat určitou činnost, přičemž nelze v těchto případech usuzovat jen na samotné ukončení pracovního poměru nájemce, nýbrž stačí i ukončení té činnosti, na níž byla nájemní smlouva k bytu vůbec vázána. Tato potřeba pronajímatele je především potřebou ekonomickou, neboť jak se domnívám, služební byt zpravidla představuje určitý firemní benefit, vázaný k určité pozici či výkonu a tudíž lze uvažovat i o zaměstnanci, který již u pronajímatele pracuje a jen s ohledem na zvýšení jeho odměňování nebo zlepšení komfortu blízkosti do zaměstnání, může být toto realizováno. Pronajímatel je oprávněn podat výpověď i ve prospěch osoby, pro níž pronajímatel služební byt potřebuje, a která sice ještě není u pronajímatele zaměstnána, resp. není v poměru obdobném pracovnímu, neboť dle judikatury úplně postačí existence úmyslu pronajímatele tuto osobu zaměstnat.<sup>206</sup>

## **Veřejný zájem nebo opravy na bytě**

Tento výpovědní důvod přichází v úvahu, je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nebo dům nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat. Ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) Zákona, poskytuje hned dva důvody, pro něž se lze na soud obrátit s výpovědí. První skutečností je potřeba veřejného zájmu a druhou nutnost oprav. To, co tyto dva na první pohled naprosto rozdílné důvody

---

<sup>206</sup> (Diplomová práce s. 61)

spojuje, je nemožnost byt užívat, a to ať již u veřejného zájmu definitivně, tak u potřeby oprav na domě po delší dobu. „Nakládáním s domem nebo bytem je nutno rozumět takový postup, v jehož důsledku přestane být předmětný byt jako byt moci užíván, to znamená, že ztratí charakter bytu či vůbec zanikne. Toho je ovšem možné dosáhnout pouze postupem v souladu se stavebněprávními předpisy.“<sup>207</sup> Aby mohlo být s bytem či domem takto nakládáno, je judikaturou vyžadována existence správného rozhodnutí vydaného podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon). Zpravidla však zůstává na uvážení soudu, zda opravy, jejichž potřeba musí být dlouhodobějšího charakteru či stavu domu nasvědčující nutnost ztratit charakter objektu určeného k bydlení (např. vyvlastnění), budou vést ke svolení k takto orientované výpovědi z nájmu.<sup>208</sup>

### **Výpověď v případě, kdy byt stavebně souvisí s prostory k podnikání**

Posledním výpovědním důvodem s přivolením soudu je případ § 711a odst. 1 písm. d) Zákona, kdy jde o byt, který „stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.“<sup>209</sup>

Toto ustanovení opět vyjadřuje pronajímatelovu silnou potřebu užívat vlastní věc ve smyslu § 123 Zákona. Přestože z ustanovení toto výslovně nevyplývá a Zákon to neukládá, ale s ohledem na judikaturu, lze tento výpovědní důvod použít jen v případě, že byt bude použit opět jen ke svému primárnímu účelu a tj. k bydlení. K tomuto např. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 4. 1997 ve věci sp. zn. 25 Co 10/1997 v němž vyjadřuje, že ve znění a smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) občanského zákoníku (po Novele ustanovení § 711a odst. 1 písm. d) ObčZ) je patrné, že ve prospěch vlastníka nebo nájemce nebytových prostor lze nájem stavebně

---

<sup>207</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou: podle stavu k 1. 4. 2008; Sv. 2. § 488-880*. 1. vyd., Praha : Linde a. s., 2008. s. 2104.

<sup>208</sup> (Diplomová práce s. 62 - 63)

<sup>209</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 242.

souvisejícího bytu vypovědět jen v případě, že takový byt má být užíván k bydlení. Nelze proto dovozovat, že označený výpovědní důvod je naplněn i v případě, že by příslušný byt měl být přeměněn v součást stavebně souvisejících nebytových prostor, nebo jako jejich součást k účelům jiným než k bydlení užíván.“ Zákon předpokládá tuto potřebu bytu především u samotného vlastníka, ale judikatura pomocí svého liberálního výkladu umožňuje podat výpověď vlastníkem i ve prospěch osoby od něho odlišné. Nutno podotknout, že soudy v tomto případě opět zastávají důležitý post ve smyslu posouzení dobrým mravům neodporujícího jednání pronajímatele vůči nájemcům, přičemž v případě, že je této výpovědi poskytnuto přivolení, soud zpravidla v rozsudku uloží povinnost pronajímateli zajistit nájemci přiměřený náhradní byt, přičemž až na základě tohoto zrealizovaného práva na bytovou náhradu je nájemce povinen původní byt vyklidit.<sup>210</sup>

### **7.3 Neplatnost výpovědi z nájmu bytu**

Samotné podání výpovědi bez přivolení soudu nájemci představuje pro pronajímatele dle mého názoru poměrně nelehký úkol. Tuto náročnost spatřuji zejména, ať již v samotné zákonné okleštěnosti důvodů, pro něž může pronajímatel takto vůbec učinit, tak ve formální přísnosti, která je na výpověď striktně kladena, a to jak samotnými ustanoveními Zákona, tak mnohdy i dosti rozšiřujícím, nikoliv jen konstatním soudním výkladem, ale i aktuální judikaturou soudů, kterou je pronajímatel nucen ať chce či nechce sledovat, pokud v případě oprávněného důvodu k podání výpovědi nájemci chce být v rámci formálních náležitostí výpovědi v soudním sporu úspěšným.

Mnohdy se v rámci soudní judikatury můžeme setkat s odůvodněními, která tak široce vykládají zákonná ustanovení a následně vyslovují právní věty, které přestože nejsou pramenem práva, stávají se neodlučitelnou součástí právní praxe bytového nájemního práva a soudy nižšího stupně, více než rychle vědí a také aktivně aplikují nikoliv jen

---

<sup>210</sup> (Diplomová práce s. 63 - 64)



sjednocující rozhodnutí Nejvyššího soudu, ale i rozhodnutí ostatních soudů vyšší úrovně, než jsou ona sama. V následujících řádcích se pokusím poukázat na spíše praktická úskalí týkající se podání platné a doručením nájemci účinné výpovědi z nájmu bytu, s nimiž jsem měla doposud možnost se nejen v kanceláři, ale především v soudní síni setkat.

### **7.3.1 Absolutní neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro neurčitost**

Dle odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 1720/2008 ze dne 13. srpna 2008 „je výpověď absolutně neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost, jestliže v ní dovolatel (pronajímatel) nekonkretizoval bytovou náhradu pro žalobkyni (nájemce) a závazek týkající se zajištění bytové náhrady formuloval pouze tak, že se zavázal zajistit žalobkyni (nájemci) “zákonu odpovídající bytovou náhradu“. Mezi náležitosti právního úkonu patří mimo jiné i určitost. Určitost se týká jeho obsahové stránky. Neurčitý právní úkon je sice srozumitelný, avšak nejistý je jeho obsah. Přitom závazek pronajímatele zajistit nájemci “odpovídající bytovou náhradu“ musí být v případě tohoto výpovědního důvodu konkretizován údajem, že jde o přístřeší (§ 712 odst. 5 věta první obč. Zák.), které je bytovou náhradou svého druhu.“ K tomuto mohu dodat jen, že „dle ustanovení § 712 odst. 1 obč. zák. jsou bytovými náhradami náhradní byt a ubytování. I když občanský zákoník v uvedeném ustanovení neoznačuje výslovně přístřeší za bytovou náhradu, přesto přístřeší nepochybně funkci bytové náhrady v nezbytně nutné míře plní, jak to vyplývá z ustanovení § 712 odst. 5 věta třetí obč. zák.“<sup>211</sup>, s čímž bez výhrady souhlasím z podstaty institutu přístřeší i já. Jediný důvod, kde mi přijde poskytování přístřeší naprosto nadbytečné a vlastně i nelogické, je případ, kdy nájemce má dva nebo více bytů (či domů), neboť právě, protože do nedávna neochvějná regulace nájmu tento abusus umožňovala s ohledem na tak nízké nájemné, které vůbec nerespektovalo nájemné tržní či si dokonce dovoluji tvrdit významně diskriminovalo občany nucené zajišťovat si své bytové potřeby pouze prostřednictvím tržního nájemného, dost dobře neshledávám smysl a opodstatněnost v

<sup>211</sup> Viz více v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn.: 2 Cdon 568/97

povinnosti pronajímatele zajistit přístřeší nájemci a jeho movitým věcem, jestliže nájemce je vypovězen z bytu do svého druhého bytu (případně domu) společně i se svým movitým zařízením. Přesto jsem se u soudu i v tomto konkrétním případě, kdy nájemci svědčí nájemní právo k regulovanému bytu a zároveň je vlastníkem rodinného domu, a to nikoliv v nevhodné vzdálenosti od jeho zaměstnání a vůbec místa regulovaného bytu, setkala s názorem soudu, který vycházel z rámce konstantní soudní praxe, která se naprosto nekompromisně staví k výpovědím zformulovaným bez odkazu na závazek pronajímatele zajistit nájemci po vyklizení předmětného bytu nikoli jen obecně uvedenou bytovou náhradu, ale konkrétně zmíněné třeba i jen přístřeší.

### **7.3.2 Neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro absenci konkrétních skutečností zakládajících důvod výpovědi**

V roce 2001 judikoval Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 19.1.2001, sp.zn.: 26 Cdo 1907/99, že „pronajímatel nemusí ve výpovědi opírající se o ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. (dnes ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) Zákona), přesně specifikovat dobu, po kterou nájemce neplatil nájemné a výši dluhu, který z tohoto titulu vznikl, ale požadavku určitosti výpovědi neodporuje, je-li v ní uplatněný výpovědní důvod vymezen uvedením skutkových okolností, které jej zakládají, např. i tak, že „žalovaní dluží žalobci nájemné za dobu delší než tři měsíce“.

Zákon v ustanovení § 711 odst. 1 a 2 písm. b) stanoví, že důvodem pro něž lze dát nájemci výpověď z nájmu bytu je skutečnost, že nájemce „nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu“, přičemž tento důvod musí být v písemné výpovědi uveden, jinak bude stížena neplatností pro nedostatek formálních náležitostí. Důvodem, proč zde cituji Zákon a jedno z mnoha judikátů Nejvyššího soudu České republiky je prostý. Tak, jak se vyvíjí společnost, tak se musí dříve či později měnit a také mění i právní názory soudů na určitou věc, které v

podobě individuálních rozhodnutí soudců reagují dle mého názoru mnohem pružněji na životem nastolené situace než sami zákonodárci. Velkou Novelou byla pronajímatelům dána k dispozici možnost vypovídat nájem bytu bez přivolení soudu, ovšem pouze za jasných a kogentních podmínek. Přestože si myslím, že Zákon dostatečně určitě specifikuje náležitosti výpovědi, a to ať ty obecné, tak ty specifické, soudy opět rozšiřují již svůj výklad a vynášejí rozsudky, které se přičítají dosavadní soudní praxi. Poukazuji na čerstvý judikát Nejvyššího soudu sp.zn: 26 Cdo 1109/2009, zveřejněný na Lexforum.cz – Milan Kvasnica, v němž Nejvyšší soud judikoval, že výpověď „ve vztahu k určitosti výpovědi pronajímatele (37 odst. 1 obč. zák.) dané z důvodu podle § 711 odst. 1 písm b) obč. zák., spočívajícího v neplacení nájemného a úhrad za služby, je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z ní bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění; nestačí tedy, aby např. pouze uvedl, že „nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídajícího trojnásobku těchto měsíčních plateb“, nebo že „dlužní na uvedených platbách konkrétní částku“, ale je třeba aby specifikoval, z čeho se tato částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil).“ Soud tento protichůdný názor oproti výše zmíněnému judikátu z roku 2001 přijal proto, aby nájemce mohl vůbec vylíčit důvody neplatnosti výpovědi prostřednictvím žaloby na neplatnost výpovědi, musí být samotný důvod výpovědi pronajímatelem více rozepsán, neboť „k tomu, aby nájemce dostal vylíčení rozhodných skutečností, nepostačí v žádném případě uvést, že částku uvedenou ve výpovědi nedluží.“<sup>212</sup>

Svým způsobem změnu v názoru Nejvyššího soudu České republiky chápu, neboť v roce 2001 nebyla nájemcům svěřena možnost aktivní obrany proti podané výpovědi žalobou. Je logické, že pokud někdo žaluje, musí vylíčit rozhodné skutečnosti, jimiž se dle ustanovení § 79 odst. 1 věty druhé OSŘ rozumí údaje, na jejichž, o čem a na jakém podkladě má soud rozhodnout a tuto povinnost, bohužel, není nájemce s to splnit, pokud dlužné nájemné je vyjádřeno pouze souhrnou částkou, kdy nájemce nemá jaksi

---

<sup>212</sup> <http://www.lexforum.cz/219>

prostor pro vyjádření svého nesouhlasu s konkrétními uhrazenými či neuhrazenými platbami, (které by měl tedy pronajímatel „nově“ v podané výpovědi vyjádřit), které nelze z této celkově dlužné částky vyčíst. Samozřejmě v případě tzv. chronických neplatičů, kteří každý měsíc neplatí ani nájem ani služby, není tento detailní rozpis tak významný a spíše v očích pronajímatelů či jejich správců budí odpor pro nadbytečnou administrativu a především obavu z možnosti způsobit neplatnost výpovědi z důvodu chyby ve výčtu jednotlivých částek za jednotlivé měsíce a poskytnout tak nájemci pouze další možnost, jak rozporovat platnost tohoto písemného právního úkonu a v případě úspěchu si na účet pronajímatele prodloužit pobyt v bytě, o nějž se vede, resp. vedl soudní spor.

Zároveň v této souvislosti musím z vlastní zkušenosti poukázat na důležitost monitoringu soudní judikatury, neb sama se setkávám s tím, že soudci důsledně tyto „rozsudkové aktuality“ sledují a nekompromisně ihned aplikují. Jakmile jsem nabyla vědomí o tomto rozšířeném výkladu týkajícího se odůvodnění výpovědi v případě dlužného nájmu, ihned jsem, a to především z důvodu právní jistoty, tuto širší verzi odůvodnění aplikovala do vzorů výpovědí. Jakým překvapením pro mě bylo, když po krátké době, kdy byl tento judikát na světě, soudce nejmenovaného Obvodního soudu v Praze opravdu tuto náležitost výpovědi vyžadoval a v odůvodnění příslušného rozsudku absenci tohoto širšího odůvodnění výpovědi protistrany označil za skutečnost způsobující neplatnost této výpovědi. Kuriózní ovšem na celé situaci bylo, že diskutovaný judikát Nejvyššího soudu České republiky vznikl až po době, kdy předmětná výpověď byla nájemci podána. Bohužel pouze tato skutečnost by nemohla být v rámci odvolacího řízení úspěšnou, neboť výpověď nesporně nesplňovala další náležitosti, a to přímo ty v rovině Zákonné, nikoliv výkladové.

Důvodem, proč vůbec o tomto případě hovořím, je snaha poukázat na fakt, že i soudci jsou samozřejmě lidé a ne vždy lze naprosto oddaně a absolutně spoléhat na zásadu, že „soud zná právo“, ale někdy může být přílišná soudcovská horlivost či v opačném případě liknavost, obojí ruku v ruce se snahou kauzu v ideálním případě vyřešit v rámci jediného řízení v souladu s ustanovením § 114a odst. 1 OSŘ spíše na škodu.

## **8. Skončení nájmu ve světle současného návrhu nového Civilního kodexu**

Neboť dle mého názoru nejcitlivějším zásahem do práv nájemce je právě zánik nájmu, a to ať již výpovědí pronajímatele či na základě jiné skutečnosti, věnuji této problematice řešené v návrhu nového Civilního kodexu zvláštní kapitolu.

### **8.1 Automatické obnovování nájmu bytu (domu) v případě smlouvy na dobu určitou**

Ustanovení § 2125 návrhu Civilního kodexu umožňuje automatické obnovení nájmu pro případ, že nájemce v užívání bytu<sup>213</sup> pokračuje po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel nájemce v těchto třech měsících nájemce nevyzve k opuštění bytu. V takovém případě se nájem obnovuje na stejnou dobu, na níž byl nájemní vztah uzavřen, maximálně však na dobu dvou let. Smluvní strany si však mohou ujednat i dobu odlišnou. Důvodová zpráva odůvodňuje tříměsíční lhůtu jako dostatečně dlouhou na to, aby pronajímatel jednal, a pokud tak neučiní a nepečuje o svá práva (*vigilantibus iura*), půjde to k jeho tíži. Naopak dvouletou lhůtu nepovažuje důvodová zpráva za tak dlouhou, aby byl pronajímatel na svých právech tak poškozen. Dle mého názoru by i jen jeden rok byl dostatečnou ochranou nájemce.

### **8.2 Zánik nájmu výpovědí pronajímatele**

Návrh Civilního kodexu nadále počítá se dvěma základními druhy výpovědí z nájmu bytu podané nájemci pronajímatelem ze zákoných důvodů, v obou případech s tříměsíční výpovědní lhůtou, ovšem již nerozlišuje, zda se jedná o výpověď pronajímatele podanou s přivolením či bez přivolení soudu, neboť tuto dvojkolejnost

---

<sup>213</sup> V ustanovení je uveden výslovně pouze byt, ale dle mého názoru by se toto ustanovení uplatnilo i na nájem domu, který by požíval dle této nové právní úpravy stejnou ochranu jako nájem bytu.

výpovědí pronajímatele, tak jak je v současné právní úpravě nastavena, v návrhu nenajdeme.

Za jakýsi kámen úrazu považuji tu skutečnost, že návrh Civilního kodexu v ustanovení § 2127 odst. 1 a odst. 2 návrhu hovoří o možnosti pronajímatele vypovědět nájem na dobu neurčitou, přičemž o nájmu na dobu určitou není ani zmínka. Pokud nahlédneme do důvodové zprávy, zjistíme, že lze opravdu vypovědět pouze nájem na dobu neurčitou, přičemž nájem na dobu určitou pouze ve zvláštních případech. Toto opatření nepovažuji za správné a zbytečně omezující pronajímatele, zejména v případě, kdy nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu bytu dle ustanovení § 2127 odst. 1 písm. a). V takovém případě lze pronajímateli doporučit pouze uplatnění tzv. okamžité výpovědi sankční povahy dle ustanovení § 2130, kdy žádná výpovědní lhůta ani neběží a jedná se *de facto* o okamžitou výpověď. Tuto výpověď považuji za dosti přísnou, na druhou stranu nerozumím, proč pronajímatel nemůže podat standardní výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou z nájemní smlouvy na dobu určitou, ještě když v dnešní době je více než obvyklé uzavírat nové nájemní smlouvy právě na dobu určitou. Ovšem nutno podotknout, že nájemce se musí dopustit nemalé intenzity závadného chování, aby pronajímatel mohl vůbec takovou výpověď realizovat.

I v návrhu Civilního kodexu zůstává zachován princip chráněného nájmu bytu (domu) a s tím nepochybně související právo pronajímatele podat nájemci výpověď jen v zákonem stanovených případech, přičemž zůstává, že výpověď musí být nájemci pronajímatelem doručena, odůvodněna, obsahující upozornění nájemce na možnost vznést proti výpovědi námitky a případně navrhopat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (v současné platné právní úpravě žaloba na neplatnost výpovědi), jinak by byla absolutně neplatná<sup>214</sup>.

---

<sup>214</sup> Ustanovení § 2126 návrhu Civilního kodexu

### **8.2.1. Výpověď pronajímatele pro porušení povinností nájemce a pro další důvody uvedené v ustanovení § 2127 odst. 1 návrhu Civilního kodexu**

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li nájemce nejméně jeden další byt, ledaže na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Přestože důvodová zpráva k tomuto ustanovení uvádí, že obdobnou úpravu měl zákon na ochranu nájemníků v předválečné době, obdobnou úpravu má dnes např. Rakousko nebo Německo, přičemž obecnou klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu“ je třeba vykládat restriktivně, dle mého názoru „jiný obdobně závažný důvod“, tak jak je stanoveno v písm. d) představuje naprostou neurčitost v tom, kdy a za jakých podmínek lze nájemci podat výpověď. Domnívám se, že v případech výpovědi podané z důvodu podřazeného pod bod d) bude tato podrobována námitkám nájemce a především soudnímu přezkumu výpovědi více než výpovědi z důvodů pod body a) až c).

### **8.2.2 Výpověď pronajímatele z důvodů na straně pronajímatele či ve veřejném zájmu dle ustanovení § 2127 odst. 2 návrhu Civilního kodexu**

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že

- a) má být byt užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni, nebo
- c) má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.

Tato druhá skupina výpovědních důvodů s drobnými niancemi kopíruje výpovědní důvody dle platné právní úpravy v ustanovení § 711a odst. 1 Zákona, s tím, že byla vypuštěna možnost výpovědi z důvodu skončení práce pro pronajímatele (ustanovení § 711 a písm. b)) a z důvodu, že byt souvisí se stavebními prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a majitel či nájemce těchto nebytových prostor chce tento byt využívat.

### **8.2.3 Okamžitá výpověď sankční povahy dle ustanovení § 2130 návrhu Civilního kodexu**

Celkem alarmující novinkou je zavedení tzv. okamžité výpovědi jako prostředku sankční povahy. V případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat na nájemci, aby mu byt bez zbytečného odkladu odevzdal. V ustanovení § 2130 odst. 2 je příkladmo vyjmenováno, co lze za takové zvlášť závažné porušení považovat. Jedná se o porušení, kdy nájemce např. nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, přenechá-li neoprávněně byt nebo jeho část podnájemci nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Všechny tyto příkladné důvody porušení povinností



nájemce jsou obdobou důvodů dle současně platného ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) a b) Zákona ovšem s tím, že dle současné úpravy je i v případě těchto porušení výpověď spojená s tříměsíční výpovědní lhůtou, přičemž dle připravované úpravy je pro tato porušení, a to i porušení v nezaplacení třech nájmů, které je navíc nejčastějším důvodem pro podání výpovědi, důvodem pro okamžité skončení nájmu, bez jakékoliv výpovědní lhůty. V žádném případě nechci být zastáncem neplatičů, ale dle mého názoru představuje tato výpověď bez výpovědní lhůty velice přísnou sankci a svým způsobem určitě oslabuje postavení a ochranu nájemce. Domnívám se, že pronajímatel by měl velice obezřetně zvážit, zda nájemce, který nezaplatil, tak učinil úmyslně či se jedná o jinak solidního nájemce, který se dostal do nepříjemné životní situace, a to ať již ze zdravotních důvodů či ztrátou příjmů. Lze jen spoléhat na to, že vlivem deregulace nájmů, která by měla být nejpozději s účinností nového Civilního kodexu dokončena, pronajímatelé si budou spíše vážit starousedlých nájemců, třebaže na dobu neurčitou, nájemců nepůsobících problémy, ať již na předmětu nájmu, tak vůči ostatním nájemcům, před novými nájemci, sice na dobu určitou, ale nájemci neosvědčenými.

### **8.3 Skončení nájmu bytu a povinnosti nájemce**

Návrh nového Civilního kodexu nově přímo ve zvláštní části upravující nájem bytu (domu), v ustanovení § 2132 - § 2133 stanoví nájemci povinnost, kdy přesně a v jakém stavu by měl být nájemcem předmětný byt odevzdán. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli při skončení nájmu, přičemž byt je odevzdán až v okamžiku, kdy od nájemce pronajímatel obdrží klíče a zároveň mu již nic nebrání, jak v samotném přístupu do bytu, tak především v jeho samotném užívání. Odevzdání bytu nájemcem je obdobou odevzdání bytu pronajímatelem.<sup>215</sup> Nájemce má zároveň povinnost odevzdat byt v takovém stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s výjimkou běžného opotřebení a změn, provedených výlučně se souhlasem pronajímatele. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele musí být nájemcem

---

<sup>215</sup> Viz ustanovení § 2081 návrhu Civilního kodexu

odstraněny, ledaže by pronajímatel prohlásil, že na odstranění těchto změn netrvá, přičemž za určitou sankci pro nájemce lze považovat, že nájemce již nemůže požadovat po pronajímateli vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila, neboť veškeré či jen jedna tato změna byla provedena od počátku bez vědomí a vůbec vůle pronajímatele na jeho soukromém vlastnictví. Další sankcí, kterou je pronajímatel oprávněn uplatnit je i možnost výpovědi dle ustanovení § 2127 odst. 1 písm. d). Zákon zná i situaci, kdy změnou provedenou nájemcem bez souhlasu pronajímatele, došlo k poškození bytu, kdy pronajímatel je oprávněn po nájemci žádat náhradu tohoto poškození, pokud se jím hodnota předmětu nájmu snížila. Zároveň nájemce má povinnost ze zdí, z podlah či stropu odstranit veškerá zařízení a předměty tam jím upevněné, samozřejmě způsobem, aniž by byt nějakým způsobem poškodil.

## **9. Některé druhy žalob související s nájmem bytu**

V případech, kdy nájemce porušuje své základní povinnosti jako je placení nájmu nebo vůbec užívá byt bez právního důvodu, musí pronajímatel bránit svá práva jedinečně soudní cestou, a to např. prostřednictvím žaloby na vyklizení bytu, návrhu na vydání platebního rozkazu, resp. žalobou na penežité plnění.

### **9.1 Žaloba na vyklizení bytu**

Žaloba na vyklizení bytu představuje pro pronajímatele bohužel jedinou legální cestu, jak donutit nájemce obývacího předmětný byt bez právního titulu a hlavně bez souhlasu pronajímatele, který je tímto jednáním nájemce bezpochybně omezen na svém erga omnes působícím vlastnickém právu. Přestože v praxi nepochybně nastávají situace, kdy pronajímatel je na svých právech zkrácen, žaloba na vyklizení bytu představuje iniciaci standardního soudního řízení společně s jeho všemi náležitostmi, případnými průtahy a všemi způsoby obrany, které, a to samozřejmě nikoliv jen nájemci, poskytuje občanský soudní řád. V rámci tohoto řízení samozřejmě probíhá standardní dokazování, kdy břemeno tvrzení a důkazní nese pronajímatel. Povaha

pronajímatelem předkládaných důkazů spočívá na povaze důvodu, proč měl nájemní vztah k bytu zaniknout. V případě, že nájem bytu zanikl uplynutím doby, na níž byl nájemní vztah uzavřen, postačí pronajímateli k soudu předložit pouze platně uzavřenou nájemní smlouvu mezi ním a nájemcem, v níž je jednoznačně sjednáno, že nájemní vztah k bytu byl uzavřen na dobu určitou, tj. ke konkrétnímu datu či v návaznosti na jinou např. rozvazovací podmínku ve smyslu ustanovení § 36 Zákona. V případě, že by nájem skončil uplynutím výpovědní lhůty, a to ať již z jakéhokoliv zákonného důvodu, je situace pro pronajímatele o něco těžší, neboť přestože by se mohlo zdát, že pokud nájemce aktivně nevyužil možnost podat proti pronajímatelem podané výpovědi žalobu na neplatnost výpovědi, a to do 60 dnů od jejího doručení, je věc skončena a pronajímatel musí mít v případě podání žaloby na vyklizení bytu absolutní úspěšnost. Každopádně žádná problematika není černá nebo bílá a i na tuto otázku v současné době existují dva pohledy.

Nájemce je oprávněn do 60 dnů od doručení výpovědi podat u soudu žalobu na neplatnost výpovědi, v níž soud zkoumá, zda výpověď, která mu byla pronajímatelem doručena není neoprávněná. Pod nezákonnou výpovědí si nelze představit pouze výpověď, která by byla pronajímatelem podána mimo čtyři zákonné důvody, pro něž vůbec výpověď nájemci bez přivolení soudu podat, ale především i v případech, kdy výpověď má zákonem kogentně stanoveny náležitosti, které text výpovědi musí pod stížením neplatnosti bez podmínky obsahovat. Taková výpověď by byla bezpochyby nezákonná a tedy vůči nájemci hmotně-právně neúčinná.

Domnívám se, že nájemcova žaloba na neplatnost výpovědi představuje právě ten vymezený prostor, v němž se může nájemce více či méně, odůvodněně či irelevantně bránit proti konkrétní výpovědi pronajímatele, a když ne zvrátit, tak přinejmenším oddálit jeho povinnost předmětný byt řádně a včas vyklidit a opustit. V okamžiku, kdy nájemce této možnosti nevyužije a žalobu na neplatnost výpovědi u soudu nepodá, neměl by již soud v řízení o žalobě na vyklizení bytu zkoumat oprávněnost důvodu, pro který byla výpověď podána. Přesto soud v řízení o žalobě na vyklizení bytu musí

přihlédnout k situaci, kdyby výpověď sice splňovala zákonný důvod opravňující její podání pronajímatelem, byla by však v rozporu s obecnými náležitostmi platného právního úkonu dle § 40 Zákona, nemůže soud úspěšně přiznat pronajímateli právo na vyklizení předmětného bytu na základě úkonu, který platně nikdy nevznikl. Z vlastní praxe jsem se setkala i s případy, kdy žaloba na vyklizení bytu nebyla úspěšná, neboť nesplňovala kogentní náležitosti její formulace, tak jak jsou kogentně stanoveny v ustanovení § 711 odst. 2 Zákona, a to konkrétně z toho důvodu, že výpověď neobsahovala pronajímatelův závazek zajistit nájemci přístřeší. Přestože Zákon říká, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit odpovídající bytovou náhradu a dle dikce Zákona přístřeší není zařazeno mezi bytovými náhradami, je nutné ve výpovědích tuto bytovou náhradu svého druhu<sup>216</sup> uvádět, a to přímo pod „sankcí“ neplatnosti takto podané výpovědi, a to jak v řízení o žalobě pro neplatnost výpovědi, tak i v případné žalobě na vyklizení bytu pro případ, že nájemce doručenou výpověď nenapadl žalobou pro neplatnost výpovědi a vypovězený nájem, resp. byt nevyklidil a nepředal pronajímateli řádně a včas. S ohledem na rozhodovací praxi nižších soudů, kde se primárně tyto spory odehrávají, nemohu souhlasit s názorem autorů v komentáři<sup>217</sup>, a to s tím, že „neuvedení přístřeší ve výpovědi nezpůsobuje její neplatnost“. Dále s tím že, „požadavek na uvedení tohoto práva ve výpovědi je zbytečný formalismus.“ Bohužel už vůbec nemohu souhlasit s tím, že přístřeší „nijak neposiluje postavení nájemce“. Z vlastní, a to přiznávám, doposud nepřilíš dlouhé koncipientské praxe vím, že soudy dbají přísně na kogentní pravidla stanovená Zákonem pro formulace výpovědí a v žádném případě nepodceňují podstatu a účel přístřeší. Spíše naopak. Výpovědi v očích zákonodárce a následně soudů, kteří by měli být při své činnosti nezávislí a řídit se pouze zákony, představují v případech, kdy zákonodárce „ulehčil“ pronajímatelům možnost vypovědět nájemní vztah nesolidním a nevhodně se spravujícím nájemcům výpovědmi bez přivolení soudu, jediné zastání nájemce, pokud by pronajímatel podal výpověď neodůvodněně. Domnívám se, že o to

---

<sup>216</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: 2 Cdon 568/97

<sup>217</sup> ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK A KOL. *Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1114.

více se posílila funkce soudů jako nezávislých a spravedlnosti nesoucích arbitrů v těchto věcech. Zároveň musím opět dodat, že mnohdy soudní judikatura vykládá Zákon tak široce (to samozřejmě neplatí jen pro naši řešenou problematiku), že je pro praxi, resp. pro úspěšnost v soudních sporech opravdu nezbytně nutné sledovat a aktualizovat poznatky ze soudní praxe a především judikatury Nejvyššího soudu České republiky. Nedomnívám se, že by např. Okresní soud v Klatovech rozhodl v rozporu s judikátem Nejvyššího soudu České republiky jen proto, že by pronajímatel tvrdil, že přístřeší je jako bytová náhrada svého druhu odvozena pouze judikaturou (která v kontinentálním systému práva není pramenem práva), dále, že v Zákoně o přístřeší není ve smyslu bytové náhrady ani zmínka, a tudíž závazek pronajímatele zajistit přístřeší ve výpovědi být zmíněn nemusí. Jsem přesvědčena, že bych jako právní zástupce pronajímatele bohužel neuspěla, a to zejména pokud by nájemce tuto skutečnost před soudem namítal. Soudce by rozhodnutím v tomto duchu pouze připravil úrodnou půdu pro odvolací soud. Snad jen argumentací s odkazem na rozsudek dovolacího soudu ze dne 13.8.2008, sp.zn.: 26 Cdo 778/2008, o němž bude následně v textu pojednáno detailněji, bych mohla zkusit být ve sporu úspěšnější.

V případech, kdy pravomocný rozsudek ukládá žalovanému povinnost byt bez náhrady vyklidit, soud na návrh oprávněného nařídí výkon rozhodnutí a po právní moci tohoto usnesení výkon rozhodnutí provede, a to ať již sám nebo prostřednictvím soudního exekutora. V případě, že si povinný své věci zanechané v bytě nevyzvedne u schovatele či obce do šesti měsíců ode dne, kdy byly tyto uschovány, mohou být tyto věci prodány dle ustanovení občanského soudního řádu. V případě vyklizení, kdy exekuční titul na vyklizení je doplněn právem povinného na bytovou náhradu (přiměřený náhradní byt, náhradní ubytování či přístřeší) je to právě oprávněný, kdo musí před nařízením samotného výkonu rozhodnutí prokázat, že odpovídající bytovou náhradu zajistil, což pro pronajímatele samozřejmě představuje další nemalé náklady, pokud tak prokáže např. pouze nájemní smlouvou u jiného pronajímatele. Tyto

náklady by pronajímatel mohl na nájemci požadovat v rámci nárokování nákladů výkonu rozhodnutí.<sup>218</sup>

## **9.2 Žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu - zákonná obrana nájemce proti výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu**

Jak bylo již v předešlém textu zmíněno, podstatnou změnou, kterou přinesla Novela nájemního práva k bytům, byla a stále je možnost pronajímatele vypovědět nájemce z bytu i bez přivolení soudu v návaznosti na nájemcovo nevhodné či společností negativně vnímané a vůbec nežádoucí chování. Neboť stále hovoříme o Zákonem chráněném soukromoprávním vztahu, jímž nájem bytu zůstává i po velké Novele, je nájemci v reakci na volnost pronajímatele v možnosti výpovědi bez přivolení soudu také poskytnuta aktivní ochrana, resp. obrana nájemce vůči takové výpovědi, neboť ustanovení § 711 odst. 5 Zákona, stanoví, že "nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu." Z tohoto ustanovení Zákona vyplývá nutnost veškeré aktivity na straně nájemce, který sám musí iniciovat soudní spor prostřednictvím žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, neboť „jen z iniciativy nájemce může být zahájeno řízení o určení neplatnosti výpovědi. Nájemce si sám musí zajistit sepsání návrhu žaloby, uvést důvody, pro které by výpověď pronajímatele mohla být soudem prohlášena za neplatnou, zaplatit soudní poplatek na daný typ řízení se vztahující či si požádat o jeho osvobození s uvedením důvodů, popřípadě požádat soud o ustanovení zástupce k ochraně jeho zájmů.“<sup>219</sup>

Tuto žalobu je nájemce povinen podat ve lhůtě 60 dnů od doručení výpovědi k okresnímu (obvodnímu) soudu, v jehož území leží sporný byt. Podstatou možnosti podat tuto žalobou je především ta skutečnost, že do pravomocného rozhodnutí soudu

<sup>218</sup> Viz více CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V. *Byty a právo*. 1. vyd., Praha : ASPI, a.s. 2007, s. 253

<sup>219</sup> ŠIMKOVÁ, P. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu, *Bulletin advokacie*, 2008, č. 9/2008, s. 36 – 38.

není nájemce povinen byt vyklidit. Toto ustanovení dle názoru JUDr. Lukáše Michny, LL.M., Ph.D. však bohužel v praxi přináší řadu problémů, spočívajících především v tom, že je často vykládáno nepřipustně rozšiřujícím způsobem, tj. tak, že je z něj dovozována pro nájemce řada povinností a omezení, které však ani z občanského zákoníku jako celku, ani z výše uvedeného ustanovení samotného nelze dovodit. Nesprávný výklad dle názoru JUDr. Michny spočívá v tom, že nájemce (kterému byla dána výpověď z nájmu bytu) může žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podat pouze v tomto ustanovení stanovené lhůtě 60 dní ode dne doručení výpovědi, a poté je již toto právo prekludováno.<sup>220</sup> Obdobný názor ve svém článku<sup>221</sup> zastává i JUDr. Pavla Šimková, když se domnívá, že nájemce může podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi i po uplynutí šedesátidenní lhůty s uvedením opodstatněných důvodů. Nájemci postačí tvrdit, že žaloba je nesrozumitelná, nebo neplatná, soud se nebude zabývat důvodností výpovědi, ale pouze obecnými principy pro právní úkon dle §37 an. Zákona. Pokud soud zjistí, že výpověď trpí vadou, prohlásí jí za absolutně neplatnou od samého počátku. Další cestu obrany nájemce proti výpovědi autorka článku spatřuje např. v žalobě na určení bytové náhrady<sup>222</sup>, přičemž k jejímu odůvodnění postačí pouze to, že jednání pronajímatele při zajištění bytové náhrady považuje ve smyslu § 3 odst. 1 Zákona v rozporu s dobrými mravy a dle § 712 odst. 6 Zákona nájemce není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není zajištěna odpovídající bytová náhrada.<sup>223</sup>

Uzákoněním možnosti pronajímatele podat nájemci výpověď bez přivolení soudu by se mohlo zdát, že nájemci byli silně na svých právech oslabeni. Bohužel musím konstatovat, že mnohdy, pokud nájemce využije všech legálních prostředků, které mu Zákon k ochraně poskytuje, může se pronajímatel svého práva, tj. vypovězení nájemce z bytu při porušování jeho povinností(i) a vyklizení bytu domoci nejdříve za dobu až několika let, neboť na rozdíl od před Novelové úpravy stačilo pronajímateli být

<sup>220</sup> [http://www.beck.cz/cz/z-nasich-casopisu/art\\_238/zaloba-na-urceni-neplatnosti-vypovedi-z-najmu-bytu-dane-bez-privoleni-soudu-podle-711-odst-5-obcz.aspx](http://www.beck.cz/cz/z-nasich-casopisu/art_238/zaloba-na-urceni-neplatnosti-vypovedi-z-najmu-bytu-dane-bez-privoleni-soudu-podle-711-odst-5-obcz.aspx)

<sup>221</sup> ŠIMKOVÁ, P. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu, *Právní rádce*, 2007, č. 11/22

<sup>222</sup> § 712 Zákona

<sup>223</sup> (Diplomová práce s. 65 - 66)

úspěšný pouze v řízení o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu a tento pravomocný přivolovací rozsudek byl již takovým exekučním titulem, který v případě, kdyby nájemce byt dobrovolně řádně a včas nevyklidil, pronajímatel mohl přímo iniciovat výkon rozhodnutí soudem či exekutorem (od 1.9.2001). Dle současné platné úpravy je průběh procesu od podání výpovědi až do okamžiku faktického vyklizení bytu nájemcem zcela odlišný, a to zejména v tom, že pokud nájemce byt po vypršení výpovědní lhůty dobrovolně opustit nechce a neopustí, musí se pronajímatel svého práva domáhat při nejmenším jedním sporem, a to žalobou na vyklizení bytu, pro případ, že nájemce již před tímto řízením neinicioval žalobu na neplatnost výpovědi z nájmu bytu. V rámci řízení o neplatnosti výpovědi soud zkoumá „všechny okolnosti a podmínky udělené výpovědi, a to jak absolutní, tak relativní. Mezi ty absolutní lze zařadit jak náležitosti výpovědi uvedené v § 711 OZ, tak i náležitosti právních úkonů obecně, mezi relativní pak výpovědní důvod, pro který byla právě výpověď udělena. V případě marného uplynutí lhůty k podání žaloby na neplatnost je pronajímatel pochopitelně oprávněn podat proti nájemci žalobu na vyklizení, ve sporu o vyklizení však soud jako předběžnou otázku posuzuje platnost výpovědi z absolutních důvodů. V podstatě to znamená, že ani nepodání žaloby na neplatnost bývalým nájemcem nepřináší pronajímateli jistotu, že jím udělená výpověď byla v pořádku, a tudíž vyklizení bývalého nájemce z bytu je jen otázkou času.“<sup>224</sup>

Musím říci, že otázka přezkumu náležitostí výpovědi v rámci řízení o vyklizení bytu ve mně vyvolává nemalé rozpaky a myslím, že tento přístup soudů přináší nežádoucí právní nejistotu pro pronajímatele. Institut žaloby na neplatnost výpovědi chápu jako speciální prostředek obrany, který byl dán do rukou nájemců, aby se mohli vůči (nikoliv vždy jen neoprávněným) výpovědím bránit. Zákon ukládá 60denní lhůtu, v níž může nájemce tohoto prostředku obrany využít. Mnohdy nájemci ke svým povinnostem, které nájemní vztah obnáší, přistupují ledabyle a svou aktivitu začnou vyvíjet až v případě řízení o vyklizení bytu, iniciovaného pronajímatelem. Setkala

---

<sup>224</sup> BALOUSOVÁ, M. Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, *Bulletin advokacie*, 2010, č. 4/2010, s. 26



jsou s případy, kdy soud zamítl vyklizení bytu z důvodu odmítnutí celé výpovědi na základě formálních nedostatků jejího obsahu, jako např. absentující závazek pronajímatele zajistit přístřeší, absence přesného výpočtu, kdy má uplynout výpovědní lhůta, nevyjmenování konkrétních měsíců a dlužných částek za ně, atd. Domnívám se, že 60denní lhůta, která je dle mého názoru prekluzivní<sup>225</sup>, je dostatečnou dobou, aby nájemce vyjádřil své pochybnosti a hlavně nesouhlas s podanou výpovědí, i když samozřejmě chápu, že pokud ve výpovědi chybí byť jen jedna náležitost dle § 711 odst. 3 Zákona, které je ustanovením kogentním, výpověď jako taková je neplatná a nemohla tedy nikdy ani vzniknout.

Na druhou stranu smíšené pocity ve mně vyvolává poněkud kontroverzní rozsudek dovolacího soudu sp. zn.: 26 Cdo 778/2008 (uveřejněný v odborném článku JUDr. Aleše Palkovského, soudce Okresního soudu v Ostravě v Právních rozhledech č. 5/2010, s. 174), v němž Nejvyšší soud judikoval, že „šedesátidenní lhůta začne běžet i v případě, kdy nájemci doručený písemný projev vůle pronajímatele směřující k ukončení nájmu bytu výpovědí neobsahuje v rozporu s § 711 odst. 3 ObčZ poučení o možnosti podat u soudu do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi. K neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nelze přihlížet až v řízení o vyklizení bytu uvedeném v žalobě pronajímatele v případech, kdy nájemce, ač povinen, byt nevyklidil“. Kontroverzi tohoto rozhodnutí jednoznačně spatřuji v tom, že toto rozhodnutí potvrzuje platnost výpovědi i v případě, kdy výpověď neobsahuje zásadní náležitost vyžadovanou Zákonem, (jíž je právě poučení o možnosti aktivní obrany nájemce) a zároveň s touto výpovědí spojuje i běh 60denní prekluzivní lhůty pro iniciaci žaloby na neplatnost výpovědi z nájmu bytu, přestože nájemce nebyl vůbec o nějaké prekluzivní lhůtě ve výpovědi poučen, kdy se domnívám, že tento názor je v rozporu se Zákonem a zároveň i názorem autorů uveřejněným v komentáři<sup>226</sup>. Nebezpečnost tohoto rozhodnutí spatřuji v tom, že by se mohlo stát nebezpečným

---

<sup>225</sup> srov. BALOUSOVÁ, M. Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, *Bulletin advokacie*, 2010, č. 4/2010, s. 26, stejně tak rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 26 Cdo 778/2008 ze dne 13.8.2008

<sup>226</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., A KOL. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008, s. 1946.

„precedentem“ pro další kauzy v případě sporů o neplatnostech výpovědí z nájmu bytu v případě absence některé náležitosti ve smyslu ustanovení § 711 odst. 3 Zákona. I fakt, že „uvedená právní věta také nebyla doposud ve sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek do současnosti (resp. do vydání č. 8/2009) publikována“<sup>227</sup> hovoří o tom, že část soudní praxe a pravděpodobně i odborné veřejnosti se jen těžko může zžít s tímto názorem. Dále samozřejmě souhlasím s tím, že v případě, kdyby výpověď byla zformulována vůbec v rozporu s obecnými požadavky na náležitosti právních úkonů dle ustanovení § 37an. Zákona musím vyjádřit svou shodu s názorem Krajského soudu v Ostravě vyjádřeném v rozsudku sp.zn.: 42 Co 182/2007<sup>228</sup>, kdy „důvody absolutní neplatnosti lze totiž uplatnit kdykoliv a soud je k nim povinen přihlédnout z úřední povinnosti“.

Domnívám se, že pokud by soud měl zkoumat náležitosti a hlavně důvody pro něž lze výpověď legálně podat, lze řádné naplnění těchto okolností zkoumat primárně prostřednictvím řízení o žalobě pro neplatnost výpovědi. Tím mám na mysli zejm. důvody pro podání výpovědi, jakož i případy, pokud pronajímatel ve výpovědi např. neuvede přístřeší, nájemce byt nevyklidí a pronajímatel se svého práva musí domáhat žalobou na vyklizení, kde soud je kompetentní případně nájemci přiznat (ruku v ruce s dobrými mravy) i vyšší formu bytové náhrady, nepřijde mi dle selského rozumu úplně spravedlivé celou výpověď shodit, zamítnout žalobu na vyklizení a donutit tak pronajímatele k opětovnému podání výpovědi, když nájemce by vlastně tak nebo tak dostal svého. Na druhou stranu souhlasím s tím, že absolutní neplatnost úkonu by měl soud posoudit kdykoliv, ovšem v případě absence náležitostí výpovědi bez přivolení soudem se dostáváme do bludného kruhu, neboť jak již bylo řečeno, samotné neuvedení poučení, výpovědní lhůty a zejména důvodu, pro něž lze podat výpověď a dalších náležitostí dle ustanovení § 711 odst. 3 Zákona způsobuje neplatnost takto vadné výpovědi a pokud je výpověď neplatná, nemohl tento hmotněprávní úkon nikdy

---

<sup>227</sup> PALKOVSKÝ, A.; Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, *Právní rozhledy*, 2010, č. 5/2010, s.174

<sup>228</sup> PALKOVSKÝ, A.; Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, *Právní rozhledy*, 2010, č. 5/2010, s.174

vzniknout, a tedy ani nastat hmotněprávní účinky s tímto právním úkonem spojené, tj. počátek běhu prekluzivní 60denní lhůta na podání žaloby pro neplatnost výpovědi, přičemž dle názoru L. Michny<sup>229</sup> nelze „absolutně neplatný právní úkon nemůže být konvalidován ani na základě jiného právního úkonu či jiné právní skutečnosti a zůstává nadále neplatný“.<sup>230</sup> Tento autorův názor samozřejmě naprosto popírá mé zamyšlení nad tím, že soud následně v řízení o vyklizení bytu může přiznat nájemci bytovou náhradu, přestože o ní nebyla ve výpovědi ani zmínka, ač být měla a nájemce na svých právech nebude zkrácen.

Jsem si plně vědoma toho, že ustanovení § 711 odst. 3 Zákona je ustanovením kogentním, jednoznačně a bez výjimky stanovícím výlučné náležitosti výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu a pokud nejsou tato splněna, je výpověď neplatná. Přesto si myslím, že na prvním místě má k tomuto přezkumu sloužit právě řízení o žalobě na neplatnost výpovědi, iniciované pouze nájemcem, který mnohdy nejen, že toto řízení neiniciuje, ale ani se případně po řádném obeslání soudem nedostaví k jednání o žalobě na vyklizení bytu a soud může na návrh žalobce rozhodnout rozsudkem pro zmeškání. V horším případě může být pronajímatel neúspěšný i tehdy, pokud se řádně obeslaný nájemce k soudu nedostavil, ale soud se rozhodl věc i tak projednat a případně výpověď podrobit podrobnému zkoumání.

Samozřejmě chápu, že Zákon stanoví a musí stanovit stejná více či méně přísná pravidla pro všechny účastníky občanskoprávních vztahů. Jen se bohužel někdy zamýšlím nad situacemi, kdy např. chroničtí neplatiči nájmu si těmito soudními peripetemi pouze prodlužují svůj pobyt v bytě na úkor vlastnického práva pronajímatele a kdy případný proces vyklizení bytu je zmařen i po několika letech na základě nedostatečnosti výpovědi, a to nikoli ve smyslu ustanovení § 37an. Zákona, vůči níž se nájemce nikdy ani nebránil, ač byl pronajímatelem o šedesáti denní lhůtě k

---

<sup>229</sup> MICHNA, I.; Žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu, dané bez přivolení soudu, podle § 711 odst. 5 ObčZ. *Právní rozhledy*, 2009, č. 6, s. 215-218

<sup>230</sup> PALKOVSKÝ, A.; Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, *Právní rozhledy*, 2010, č. 5/2010, s. 176

podání žaloby na neplatnost výpovědi poučen. Je jasné, že nájemce jako osoba práva neznalá není s to posuzovat řádnost podané výpovědi, ale myslím, že ať už si nájemce je či není vědom jakéhokoliv svého pochybení, měl by se aktivně snažit o zachování svého statusu quo a nikoliv jen vyčkávat, navíc aniž by vůbec tušil, že tento postoj mrtvého brouka může být pro něj prospěšný, až soud v rámci případného řízení na vyklizení bytu snad nalezne nějakou v pronajímatelem, jako laikem, zformulované výpovědi Zákonnou nedostatečnost, ovšem s fatálními následky právě pro pronajímatele.

### **9.3 Otázka užívání bytu bez právního titulu – bezdůvodné obohacení**

V praxi se lze nezdědka setkat se situací, kdy nájemce po doručené výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu (pokud se aktivně nebránil žalobou na neplatnost výpovědi), obývá nadále byt bez právního titulu (za předpokladu platné výpovědi), neboť předmětný nájem zanikl již uplynutím zákonné tříměsíční výpovědní lhůty, zároveň v souběhu s tím, že ani pronajímateli nadále neplatí povinné platby, tj. částku odpovídající nájemnému a zálohy na úhrady spojené s užíváním bytu, pro něž primárně nájemce výpověď od pronajímatele obdržel. Tato situace nastává o mnoho častěji právě v případech, kdy skončí nájemní vztah na dobu určitou, který se dle Zákona automaticky neobnovuje a mezi pronajímatelem a nájemcem nedojde k uzavření další nájemní smlouvy či dodatku ke smlouvě původní a nájemce přesto byt řádně a včas nevyklidí.

V tomto případě musí pronajímatel opět využít k uplatnění svých práv, a to ať již ve vztahu k jeho vlastnictví, které je neoprávněně užíváno, tak i vzhledem k bezplatnosti tohoto užívání, soudní cestou formou žaloby na vyklizení a v druhém případě podáním návrhu na vydání platebního rozkazu. Myslím, že je vhodné, realizovat tyto dvě žaloby separátní cestou, neboť z povahy těchto řízení, lze jednoznačně říci, že řízení o vydání platebního rozkazu, v případě, že povinný nepodá do 15 dnů odpor směřující vůči jemu doručenému platebnímu rozkazu a soudem nebude nařízeno standardní ústní

jednání<sup>231</sup>, je tato cesta pronajímatele, jak se domoci alespoň jednoho z jeho práv přímo souvisejících s jeho vlastnickým právem, které působí erga omnes rychlejší, než v případě vyklizovací žaloby, kde se nájemce může úspěšně bránit několik let, např. s odkazem na dobré mravy či nutnost poskytnutí bytové náhrady vyšší formy, než mu přiznává Zákon. Jelikož vyklizení představuje zásadní zásah do práv nájemce, je judikatura v této oblasti značně rozbujehá a dosti nejednotná. Právě z důvodu nejednotného rozhodování i různých senátů Nejvyššího soudu ČR o otázce, zda žalobu na vyklizení bytu (nemovitosti užívané k bydlení) lze zamítnout pro rozpor s dobrými mravy, zaujalo občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu následující stanovisko: „Skutečnost, že výkon vlastnického práva realizovaný žalobou na vyklizení bytu (nebo nemovitosti sloužící k bydlení) je uplatňován v rozporu s dobrými mravy, se podle okolností daného případu projeví buď určením delší zákonné lhůty k vyklizení (§ 160 odst. 1 OSŘ), vázáním vyklizení na poskytnutí přístřeší či jiného druhu bytové náhrady, nebo i zamítnutím žaloby (pro tentokrát).“<sup>232</sup>

Pokud bych měla vyslovit svůj názor na toto nejnovější sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu ČR ve věci žaloby na vyklizení bytu nebo nemovitosti sloužící k bydlení a dobré mravy, nabývám dojmu, že nájemce není chráněn toliko jen Zákonem co do důvodů, pro něž může pronajímatel vůbec nájemci výpověď podat, ale i sjednocujícím názorem Nejvyššího soudu ČR v otázce vyklizení nemovitosti v rozporu s dobrými mravy, nemovitosti, k níž pronajímateli beze sporu svědčí absolutní věcné právo, které může být různými způsoby dle tohoto stanoviska vyřčenými omezeno ve prospěch nájemce, jemuž z podstaty sporu žaloby na vyklizení nemovitosti nesvědčí k této nemovitosti ani právo nájemní.

---

<sup>231</sup> I když setkala jsem se i se situací, kdy soud v okamžiku, kdy byl zrušen platební rozkaz pro jeho nedoručitelnost do vlastních rukou žalovaného, rozhodl věc bez ústního jednání a vynesl rozsudek.

<sup>232</sup> Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.10.2009, sp. zn.: Cpjn 6/2009 In *Právní rozhledy*, č. 1, 2010, s. 34-35

## 9.4 Neplacení nájmu – návrhy na platební rozkaz

Přestože se může vlivem Novelty zdát, že postavení pronajímatele vůči nájemci bylo významně posíleno, a to především v tak citlivé oblasti jako je možnost pronajímatele ukončit nájemní vztah nájemce z důvodů spočívajících v nájemcově nežádoucím chování vůči předmětu nájmu, ostatním nájemcům v domě či přímo v porušování nájemcovi základní povinnosti spočívající v neplacení nájemného a záloh na úhrady spojené s užíváním bytu, je pronajímatel mnohdy nucen spolu s podáním výpovědi nájemci právě z důvodu neplacení nájemného, domáhat se úhrady povinných plateb souvisejících s nájemným a ostatními platbami právě jen soudní cestou, a to žalobou na peněžitě plnění nebo návrhem na vydání platebního rozkazu, nesoucí s sebou samozřejmě další náklady pro pronajímatele, obzvláště v případech ještě doposud z části regulovaných nájmu bytů, kdy většina případů tzv. neplatičů jsou i lidé ze skupiny nesrovnatelně nižších cen nájmu oproti lidem majícím bydlení založeno nájemní smlouvou vzniklou pod taktovkou trhu a nikoli státu. Podstatou úspěchu v řízení o návrhu na vydání platebního rozkazu u soudu je předložení všech pronajímateli dostupných, ovšem pro spor relevantních listin, tedy důkazů prokazujících oprávněný nárok pronajímatele na dlužnou částku za nájemcem. Těmito důkazy jsou především písemná nájemní smlouva k bytu (pokud nebyla uzavřena ústně či konkludentně v době od 1.1.1992 do 31.12.1994 či se nejednalo o dohodu o užívání bytu dle právní úpravy platné do 31.12.1990), výpis z katastru nemovitostí prokazující vlastnictví žalobce, sjetina s předepsanými platbami oproti částkám nájemcem skutečně uhrazeným, evidenční listy, písemná oznámení o jednostranném zvyšování nájemného, příp. uznání dluhu nájemcem či písemná komunikace mezi pronajímatelem a nájemcem v podobě upomínek na zaplacení dluhu a reakcí nájemce na ně. V případě, že soud neshledá nesrovnalosti v těchto žalobcem předložených listinách a nárok se mu bude zdát oprávněný, vydá platební rozkaz. Tento pokud nebude doručen do vlastních rukou nájemce, tj. žalovaného, bude zrušen a nařízeno ústní jednání, neboť v případě doručování platebního rozkazu je náhradní doručení a případná fikce doručení ze zákona vyloučena a to platí i s doručováním do datových

schránek. Pokud adresát datovou schránku neotevře, nebyl mu platební rozkaz doručen. Platební rozkaz bude zrušen i tehdy, pokud žalovaný podá do 15 dnů od jeho doručení, resp. otevření datové schránky, odpor.

V souvislosti s případnou exekucí neplatícího „nájemce“ si dovoluji poukázat na situaci, kdy pronajímateli za zvážení stojí, že pokud pronajímatel pronajímá byt, který je plně zrekonstruován a vybaven zařízením a navíc exekuoovaný nájemce má v předmětném bytě trvalé bydliště, mohl by se pronajímatel snadno dostat do situace, kdy jeho movité zařízení bude zabaveno exekutorem a následně není vždy snadné vyjmout již věci exekutorským vykonavatelem zabavené z výkonu rozhodnutí. Pronajímatel by mohl své vlastnictví k zařízení bytu prokázat např. nájemní smlouvu, (jejíž kopie by již logicky musela být spisu soudu nalézacího řízení a nemohlo by tak být pochyb o její pravosti), ovšem pokud by zařízení v nájemní smlouvě bylo dostatečně určitě vyjmenováno.

Určitý problém přináší samo vyčíslení bezdůvodného obohacení v případě ušlého nájmu. Pronajímatel je povinen svá tvrzení o vzniklém bezdůvodném obohacení soudu prokázat, a to nejstandardněji zřejmě formou znaleckého posudku, který ovšem pro pronajímatele přináší další náklady. Další možností by mohla být i tzv. oficiální zpráva renomované realitní kanceláře, která může ze svých záznamů vypočítat cenu obvyklého nájmu za byt určité kvality, dispozice, v určité lokalitě a času. Samozřejmě záleží na rozhodnutí každého soudu, zda touto zprávou realitní kanceláře bude brát tvrzení pronajímatele o výši bezdůvodného obohacení za dostatečně prokázané či zda vůbec tuto zprávu připustí jako listinný důkaz. Ovšem nesporné je, že tato zpráva nebude pro pronajímatele představovat takovou finanční zátěž jako samotný znalecký posudek.

## 9.5 Žaloba na bytovou náhradu

Žaloba na bytovou náhradu, jako rozhodnutí o věci samé, představuje vedle žaloby na neplatnost výpovědi další možnost nájemce, jak se bránit proti pronajímatelem podané výpovědi, přičemž žaloby na bytovou náhradu patří k jedním z nejčastějších sporů v rámci bytového práva. Jelikož judikatura v oblasti žalob na bytovou náhradu je více než bohatá, nechtěla bych se ve své práci touto otázkou detailněji zabývat, ale spíše jen pro zajímavost bych chtěla zmínit názor rozhodovací praxe v otázce práva na bytovou náhradu po vystěhování, který mě více než zaujal. „Soudní praxe (k tomu viz dosud nepřekonaný judikát uveřejněný ve sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 8/1987, na jehož závěry navázal Nejvyšší soud i ve svém usnesení ze dne 10.2.2000, sp. zn.: 26 Cdo 1372/99, a v rozsudku ze dne 27.6.2000, sp.zn.: 26 Cdo 1330/98) se shodla na tom, že: „jestliže se ten, jemuž bylo rozhodnutím soudu uloženo byt vyklidit, dobrovolně z bytu vystěhuje, splnil tím svou povinnost a došlo k zániku závazku splněním“ (podle § 559 obč. zák.).<sup>233</sup> Tím, že povinný opustí byt dobrovolně, nemůže již nastat obnovení zaniklého závazku zajistit z vyklizovacího exekučního titulu bytovou náhradu oprávněným, jakož logicky nemůže nastat ani obnova lhůty, určené ad hoc soudem či standardně občanským soudním řádem k vyklizení bytu po zajištění bytové náhrady.

## 10. Bytové náhrady (§ 712 - § 714 Zákona)

Dle platné Zákonné definice v ustanovení § 712 odst. 1 „jsou bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování.“ Tyto druhy bytové náhrady připadají v úvahu pouze u skončení nájemního vztahu výpovědí pronajímatelem a pouze za naplnění důvodů v ustanovení § 711a odst. 1, tj. případy, kdy nájemce sám jaksi nezavdá příčinu odůvodňující výpověď z nájmu bytu, ale je zde buď zájem soukromý, a to na straně pronajímatele, nebo zájem veřejný. Jedná se výlučně o výpovědi s

---

<sup>233</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 245.



přivolením soudu. Ustanovení § 713 a § 714 Zákona upravuje bytové náhrady v případech bytů služebních a družstevních.

V případech skončení nájmu výpovědmi bez přivolení soudu a v případě, že nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který se stane jeho zaměstnancem, stačí při vyklizení poskytnout nájemci přístřeší.<sup>234</sup> Aby byla naplněna podstata a účel bytových náhrad je nutné, aby náhradní byt, náhradní ubytování, popř. přiměřený náhradní byt byly nájemci poskytnuty na dobu neurčitou.<sup>235</sup> Pouze přístřeší má ze své podstaty charakter krátkodobý, dočasný. I když je pravdou, že se v rámci praxe setkávám s případy, kdy jako přístřeší byla nájemcům zajištěna přístřeší v podobě garsonier či malých obytných místností se společným sociálním zařízením a kuchyňkou a lidé v těchto „dočasných“ přístřeších žijí již více jak dvacet let a až nyní se dostávají do konfliktu s argumentací nových majitelů domů, v nichž se tyto prostory nacházejí, s tím, že tyto prostory nejsou bytem, ale pouze dočasným provizoriem – přístřeším, které za dobu dvaceti let již bohatě splnilo svůj zákonný účel a nájemce se měl za tuto dlouhou dobu o své bydlení postarat sám a nikoliv dále využívat tyto prostory na úkor vlastnického práva pronajímatele. Je zajímavé, že Zákon nikde nestanoví, kdo vlastně je povinen bytovou náhradu zajistit. Ovšem vzhledem k tomu, že „pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna“<sup>236</sup>, je více než zřejmé, že právě pronajímatel, který má na vyklizení zájem, musí v této věci vystupovat jako ten nejaktivnější a bytovou náhradu zajistit, a to včetně případných nákladů s tím spojených. Novelou byla pronajímateli dokonce stanovena povinnost úhrady nezbytných stěhovacích nákladů nájemci v případě skončení nájmu na základě výpovědních důvodů v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a), c), d) Zákona. Tato povinnost v před Novelovým znění občanského zákoníku nebyla a spousta nájemců, pokud se na úhradě těchto stěhovacích nákladů s pronajímatelem předem nedohodli,

---

<sup>234</sup> § 712 odst. 5 Zákona

<sup>235</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.2.2006, sp. zn. 20 Cdo 2651/2005

<sup>236</sup> § 712 odst. 6 Zákona

museli tyto nemalé výdaje uhradit sami. Zvláštní postavení při zajišťování bytových náhrad mají i obce a města, a to na základě zákona č. 102/1992 Sb. Tento zákon umožňuje pronajímatelům obrátit se v zákonem stanovených případech na obec s žádostí zajistit odpovídající bytovou náhradu nájemci. Sama obec si může prostřednictvím vyhlášek stanovit podrobnější kriteria a pravidla upravující pořadí či postup v přidělování bytových náhrad. Zákon č. 102/1992 Sb. umožňuje zajištění bytové náhrady i v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, jestliže tento nájemní vztah zanikne před uplynutím doby v nájemní smlouvě sjednané, ovšem „jen na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán“<sup>237</sup>. „Bytová náhrada můž být sjednána písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo o rozsahu rozhodne na návrh jedné ze stran soud. Ten může rozhodnout o právu nájemce na byt, který je dle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který se má vyklidit (mluvíme o přiměřeném náhradním bytu) nebo o náhradě bytem menší podlahové plochy, nižší kvality a vybavení, případně mimo obec, ve které se nachází vyklizovaný byt.“<sup>238</sup> Samotný nárok na bytovou náhradu může vzniknout pouze za předpokladu předchozí existence práva nájmu bytu. Často se v praxi setkávám s případy, kdy nájemci nechtějí byt bez odpovídající náhrady vyklidit, a až samotným soudním řízením se opravdu prokáže tvrzení pronajímatele, že prostory, které byly nájemci před rokem 1989 přiděleny orgánem státní správy k užívání jako byt, nikdy bytem nebyly, před přidělením nájemci byly používány např. jako obchodní prostory a jako takové nikdy ani nebyly na byt rekolaudovány, tudíž nájemce na bytovou náhradu neměl a nemá žádný zákonný nárok, neboť s nebytovými prostory zákonodárce žádný nárok na bytovou náhradu nespojuje, pokud se případně pronajímatel s nájemcem nedohodli jinak. Ovšem „soudní praxe připouští bytovou náhradu i v případě zániku práva bydlení vyplývajícího z vlastnického práva k nemovitosti a dále též v případech nutnosti vyklidit nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů po rozvodu.“<sup>239</sup> Za poněkud problematické považuji v dnešní době zajišťování bytových náhrad na dobu

---

<sup>237</sup> § 6 zákona č. 102/1992

<sup>238</sup> TARABA, M., *Rádce nájemníka bytu*. 5. přep. vyd., Praha: GRADA Publishing, a.s. 2006. s. 53.

<sup>239</sup> TARABA, M., *Rádce nájemníka bytu*. 5. přep. vyd., Praha: GRADA Publishing, a.s. 2006. s. 53.

neurčitou, neboť s ohledem na dnešní trh řízenou bytovou politikou a zejména i zákonodárství, které pronajímatelům neposkytuje dostatečně rychlou a efektivní cestu, jak se legálně zbavit nesolidních a nezřízených nájemců, omezujících jejich vlastnické právo. Takové nájemní smlouvy, tj. nájemní smlouvy na dobu i 99 let se nově až asi na výjimky o nichž sama nejsem zpravena, neuzavírají. Domnívám se, že dnes lze sehnat pouze tzv. dekrety bytů s postupně deregulovaným nájmem za odstupné původním nájemcům. Bohužel rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.5.2009, sp. zn. 2350/2007 výslovně stanoví, že „náhradní byt nebo náhradní ubytování musí být poskytnuto na dobu neurčitou“. Ještě, že v případě přístřeší, a to s ohledem na jeho charakter, není neurčitost doby jeho podmínkou.

Závěrem k obecnému úvodu k bytovým náhradám považuji za nutné poukázat na skutečnost, že v současné době připravovaný Civilní kodex nejen, že nepřináší pozitivní změnu v tom, že by nově do legální definice bytových náhrad zahrnul i přístřeší, ale tento návrh s bytovými náhradami při skončení nájmu, a to ať již jakýmkoliv způsobem, vůbec nepočítá, což obzvláště v některých případech, kdy nájem bytu skončí výpovědí, a to výlučně pro pronajímatelovu potřebu, neshledávám příliš šťastnou.

## 10.1 Náhradní byt

„Byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti“ je náhradním bytem dle ustanovení § 712 odst. 2 Zákona. „Náhradní byt však nemusí být za regulované nájemné a sama otázka vhodnosti náhradního bytu či náhradního ubytování je řešena až v rámci řízení exekučního.“<sup>240</sup> Skončí-li nájemní poměr výpovědí bez přivolení soudu (krom § 711 odst. 2 Zákona), postačí nájemci poskytnout pouze přístřeší. Ovšem v případě, že by se mělo jednat o rodinu s nezletilými dětmi, a to zároveň za existence důvodů zvláštního zřetele hodných, může soud, ale pouze na návrh nájemce, rozhodnout o vyklizení

---

<sup>240</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 245.

takového bytu, ale jen pod podmínkou zajištění náhradního bytu. Nutno dodat, že judikatura<sup>241</sup> nepovažuje za důvod zvláštního zřetele hodný právě pouze tu skutečnost, že rodina má nezletilé dítě.

## 10.2 Přiměřený náhradní byt

„Přiměřený náhradní byt je nejvyšší formou bytové náhrady“<sup>242</sup>. Dle ustanovení § 712 odst. 2 Zákona je přiměřeným bytem „byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má (nájemce) vyklidit“. Z logiky věci vyplývá, že tento přiměřený náhradní byt by se měl nacházet především v téže obci jako byt vyklizovaný, měl by vyklizovanému bytu co nejvíce odpovídat, jak do velikosti, tak i vybavení. Zajímavou otázku související s výší nájmu bytu v případě přiměřeného náhradního bytu řešil Ústavní soud, a to konkrétně v nálezu ze dne 23.9.2004, sp. zn. IV Ús 524/03, ve kterém uvedl, „že vzhledem ke stávající situaci na trhu s byty pronajímatel nemá možnost získat legální cestou jako bytovou náhradu byt s regulovaným nájemným.“<sup>243</sup> Tím lze zakončit, že přiměřeným náhradním bytem je dle judikatury i takový náhradní byt, ve kterém je výše nájemného určena v souladu s místně obvyklými podmínkami, a to i když ve vyklizovaném bytě byla výše nájmu regulovaná, ale tu není pronajímatel objektivně schopen zajistit.

## 10.3 Náhradní ubytování

„Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.“<sup>244</sup> Náhradní ubytování připadá v úvahu v případě náhradního bydlení jednoho z rozvedených manželů dle ustanovení § 712 odst. 3 Zákona a nebo, když by tuto bytovou náhradu Zákon přímo přiznával.

---

<sup>241</sup> viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 20 Cdo 1474/98 ze dne 31.10.2000

<sup>242</sup> TARABA, M., *Rádce nájemníka bytu*. 5. přep. vyd., Praha: GRADA Publishing, a.s. 2006. s. 54.

<sup>243</sup> k tomuto viz více CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYČKÁ, V., *Byty a právo*. Praha: ASPI, a.s. 2007, s. 247.

<sup>244</sup> § 712 odst. 4 Zákona

## 10.4 Přístřeší aneb bytová náhrada svého druhu<sup>245</sup>

S odkazem na tři předešlé podkapitoly by se mohlo zdát, že výčtem institutu náhradního bytu, přiměřeného náhradního bytu a náhradního ubytování jsou bytové náhrady ve smyslu ustanovení § 712 odst. 1 Zákona vyčerpány, ale opak je pravdou. Přestože výše zmíněné kogentní zákonné ustanovení taxativně vyjmenovává mezi bytovými náhradami pouze náhradní byt a náhradní ubytování, nelze tento výčet považovat za numerus clausus. Pokud se v Zákoně dále začteme, zjistíme, že v rámci bytových náhrad nelze v žádném případě opomenout tzv. přístřeší, které sice nenalezneme v tomto taxativním výčtu bytových náhrad, přesto nelze tento institut ochrany vypovězeného nájemce podceňovat či jej dokonce vůbec nereflektovat, neboť přestože neuvedení přístřeší v taxativním výčtu bytových náhrad může vyvolávat dojem, a to dokonce i u odborné a práva znalé veřejnosti, tak tím spíše u populace laické, že přístřeší není bytovou náhradou, je nutno vycházet z celkové Zákonem chráněné úpravy nájemních vztahů k bytům, jakož i z bohaté judikatury soudů. Příkladem uvádím část odůvodnění rozsudku sp.zn.: 19 Co 690/97, v němž „Krajský soud vyšel z úvahy, že přístřeší sice není v občanském zákoně výslovně označeno jako bytová náhrada (§712 odst. 1 ObčZ) nicméně po přechodnou dobu jako provizorium slouží k zajištění potřeby bydlení do doby, než si osoba vyklizovaná opatří řádné ubytování“. A v případech, kdy pronajímatel má při skončení nájmu výpověď povinnost zajistit nájemci příslušnou bytovou náhradu, dochází v praxi k nemalým omylům, kdy pronajímatel, přestože má nájemci zajistit alespoň přístřeší, tak neučiní. Domnívám se, že tento dojem jakési nepodstatnosti či banality, která je v praxi přístřeší často přisuzována je způsobena ať již samotnou nesystematičností Zákona a dále i zákonnou definicí v § 712 odst. 5 Zákona, které stanoví, že „přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby“. Z této zákonné definice lze snadno nabýt dojmu, že přístřeší představuje pouze jakýsi přístřešek, altán, pergolu, sklep, garáž, atd. Konstantní judikaturou, která se z důvodu

<sup>245</sup> viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: 2 Cdon 568/97

nedokonalosti zákonné definice přístřeší a především z důvodu častého chování pronajímatelů, které bylo a dále mnohdy zůstává v rozporu s dobrými mravy, bylo dovozeno a rozšiřujícím výkladem určeno, že „i přístřeší v tom rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné“.<sup>246</sup> Z tohoto výkladu lze již s jistotou dovodit, že přístřeší sice představuje jakési dočasné řešení otázky bydlení pro vypovězeného nájemce, ale pouze za splnění výše vyjmenovaných stavebně technických kritérií. Za přístřeší lze chápat ubytovnu, ale i např. hotel, pension, přičemž paradoxně není právně významné, zda náklady na takto pronajímatelem zajištěné a poskytnuté přístřeší převyšují náklady na původní nájemní bydlení, což ovšem je jakýmsi kamenem úrazu v případě, kdy nájemce dostane výpověď pronajímatele právě z důvodu neschopnosti platit řádně a včas nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu. S ohledem na splnění stavebně-technických kritérií se pronajímatelé často dostávají do nelehké situace. Mnoho pronajímatelů, ať již v podobě restituentů či pronajímatelů vlastních domy či byty na základě jiného právního titulu, nejsou osobami znalými práva a mnohdy neznají jak své povinnosti a neodmyslitelné náležitosti a vůbec podstatu institutu přístřeší a tak následně negativní důsledky pro pronajímatele v případě jejich nezákonného postupu, a to ať již v poskytnutí nevhodného přístřeší či jeho neposkytnutí nájemci vůbec. Samo neuvedení přístřeší v řádně doručené výpovědi z nájmu bytu adresované nájemci představuje neplatnost takového písemného právního úkonu pronajímatele. Výpověď z nájmu bytu představuje zásadní zásah do práv nájemce, tudíž písemná výpověď z nájmu bytu má Zákonem stanovené náležitosti. Mimo jiné musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, přičemž závazek

---

<sup>246</sup> viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 19 Co 690/97

pronajímatele týkající se zajištění bytové náhrady zformulovaný pouze v podobě, že se pronajímatel zaváže zajistit nájemci „zákonu odpovídající bytovou náhradu“, způsobí absolutní neplatnost této výpovědi dle ustanovení § 37 odst. 1 Zákona, neboť ať již se jedná o písemnou výpověď či jiný písemný právní úkon, tento musí být vždy určitý.<sup>247</sup>

Neuvedení přesné bytové náhrady, která by v daném případě měla být i pouhým přístřeším, uvádí nájemce do právní nejistoty, která je v případě tak citlivého zásahu do práv bydlení nájemce zcela nežádoucí.

Přístřeším se zaobírají i autoři komentáře<sup>248</sup>. I s ohledem na mou doposud nepřilíh dlouhou koncipentskou praxi se nemohu ve všech názorech s autory ztotožnit, a to především se zřetelem k rozhodovací praxi soudů, která jednoznačně vnímá přístřeší jako „poslední“ ochranu nájemce před vyklizením bytu bez jakékoliv náhrady, zejména v případech skončení nájemního vztahu výpovědí ze zákonných důvodů dle § 711 odst. 2 Zákona, tj. výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu. Vzhledem k tomu, že nájem bytu je zákonem chráněný, jsou veškerá kogentní zákonná ustanovení v souvislosti s nájmem bytu, a to ať již např. speciální lhůty, neopomenutelné náležitosti výpovědi, tak i institut přístřeší vytvořeny zákonodárcem s určitým úmyslem a v tomto občanskoprávním vztahu zásadně s úmyslem zvýšené ochrany nájemce, jako jedné ze smluvních stran, a to navíc v rámci občanskoprávního vztahu, v nichž mají mít účastníci rovné postavení<sup>249</sup>. V rozsudku sp.zn.: 19 Co 690/97 Krajský soud ve svém odůvodnění vyslovil názor, že „v současné době náš právní řád nemá normu obdobnou té části zákona č. 41/1964 Sb., ve které bylo definováno, co se rozumí bytem, obytnou místností apod. Občanský zákoník pak přístřeší definuje velmi stručně. Nicméně tento pojem je nepochybně třeba vyložit v kontextu s čl. 10 Listiny základních práv a svobod, podle které má každý občan právo, aby byla zachována jeho lidská důstojnost. Vzhledem k vývojovému stupni společnosti je pak třeba za nezbytný základ

---

<sup>247</sup> K tomuto viz více v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13.8.2008 sp.zn.: 26 Cdo 1720/2008

<sup>248</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 2. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2009.

<sup>249</sup> § 2 odst. 2 Zákona

vybavenosti přístřeší považovat to, co je uvedeno v 2. odstavci právní věty a co odpovídá současnému standardu bydlení. Ostatně odpovídá to i ustálenému výkladu, podle kterého se za přístřeší považuje např. zajištění ubytování v hotelu.“

Pokud jsme s pomocí judikatury již vyřešili otázku, co vlastně lze považovat za přístřeší, vyvstávají nám při zajištění přístřeší další otázky, otázky ryze praktické rázu jako např. kdo zajištění přístřeší na začátku uhradí, neboť si lze jen těžko představit, že by provozovatel pensionu či ubytovny zajišťoval, resp. rezervoval přístřeší pro nájemce a jeho případné členy domácnosti jen na dobré slovo pronajímatele. Nezřídka se setkávám s tím, že pronajímatelé obvykle uhradí první týden či dva v ubytovně, opatří písemné potvrzení tohoto zařízení, které předloží nájemci, a bohužel i přesto nájemce byt dobrovolně neopustí. Toto písemné potvrzení je nájemci zpravidla doručováno v posledním měsíci výpovědní lhůty. Je otázkou, zda je efektivní tyto náklady pronajímatelovy vymáhat na nájemci. Spíše se setkávám s tím, že pokud nájemce s pronajímatelem spolupracuje a byt vyklidí řádně a včas, pronajímatel tyto náklady vynaložené na první dny zajištěného přístřeší na nájemci nenárokuje. V případě, že nájemce byt nevyklidí včas, svědčí toto písemné potvrzení o zajištění přístřeší jednoznačně ku prospěchu pronajímatele. Ovšem jen to, že nájemce doposud nepodal žalobu na neplatnost výpovědi neznamená, že soud nebude přezkoumávat absolutní platnost či neplatnost výpovědi jako hmotněprávního úkonu v rámci řízení o vyklizení bytu. Pronajímateli se tak může stát, že dokonce i po řízení na vyklizení a po zajištění přístřeší, s vynaložením určitých nákladů bude muset znovu podávat výpověď a celý proces opakovat. Ovšem pouze za skutečnosti, že výpovědní důvod, pro nějž lze dát nájemci ze Zákona výpověď a pro nějž ji před tím pronajímatel realizoval, stále trvá, příp. existuje jiný relevantní důvod, pro nějž lze dát výpověď.

Další praktickou otázkou v souvislosti se zajištěním přístřeší je výše „nájemného“ za přístřeší. Setkávám se s námitkami nájemců, resp. jejich právních zástupců v tom smyslu, že poplatky a nájemné za zajištěné přístřeší převyšují dosavadní výši regulovaného nájmu a nájemci nebudou v žádném případě s to toto „nájemné“ platit.



K této problematice již judikoval Nejvyšší soud ČR sp. zn. 20 Cdo 1909/2006 ze dne 22.června 2007 a to tak, že „finanční náročnost ubytování – pokud není nepřiměřená místním poměrům – nediskvalifikuje místnost v ubytovně jako přístřeší ve smyslu § 712 odst. 5, věty třetí, obč. zák., neboť zajištění této náhrady jen překlenuje období bezprostředně následující po provedení vyklizení do doby, než si povinná sama opatří trvalé ubytování; přístřeší má pouze dočasný (provizorní) charakter a úhrada za ně (může-li jím být např. i pokoj v hotelu) bude nezdědka přesahovat obvyklé nájemné.“<sup>250</sup>

Jak bylo řečeno již v úvodu této podkapitoly, nezařazení přístřeší do ustanovení § 712 odst. 1 Zákona je výrazně matoucí a nikoliv jen pronajímatelé, ale i odborná veřejnost často chybje a přístřeší nezmiňuje v písemných výpovědích z nájmu bytu adresovaných nájemci, což nezdědka způsobuje neúspěch ve věci v případě žaloby na neplatnost výpovědi, příp. i v řízení o žalobě na vyklizení bytu.

## 11. Závěr

Co říci závěrem.

Problematika právní úpravy nájmu bytu, a to at' již v jakékoliv době či za jakéhokoliv politického uspořádání naší země, patří dle mého názoru vždy k aktuálním právním otázkám, neboť přestože dle oficiálních informací Českého statistického úřadu počet domácností v nájemních bytech výrazně poklesl, a to zejména vlivem plošné privatizace nájemních bytů a také díky otevřenosti hypotečního trhu, umožňujícího výstavbu vlastního bydlení, stále ještě více jak 20 %<sup>251</sup> obyvatel České republiky dnes představuje účastníky nájemního vztahu, uspokojující tak svou základní sociální potřebu bydlení, navíc, jak vyplývá z obecné povahy nájemního vztahu, jsou zároveň účastníky závazkového vztahu, neoddělitelně nesoucí více či méně přísná pravidla v

---

<sup>250</sup> BALOUSOVÁ, M. Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, In *Bulletin advokacie*, 2010, č. 4/2010, s. 25

<sup>251</sup> [http://www.financninoviny.cz/zpravy/najemnich-bytu-ubyva-lide-preferuji-vlastni-bydleni/496199&id\\_seznam=](http://www.financninoviny.cz/zpravy/najemnich-bytu-ubyva-lide-preferuji-vlastni-bydleni/496199&id_seznam=)

podobě vzájemných práv a povinností nájemců a pronajímatelů. Současný stav, v němž se právní úprava institutu nájemního bydlení nachází, neshledávám až na drobné nedostatky nežádoucím, a to zejména díky Novele, jejíž efekt, aplikaci a vůbec samotné fungování v praxi lze snad již po 4 letech její účinnosti určitým způsobem zhodnotit a zároveň podrobit konstruktivní kritice, která ve výsledku nemusí přinést vždy pouze negativní závěr.

Současná právní úprava nájmu bytu se dle mého názoru nachází ve zvláštním mezidobí mezi platnou a účinnou Novelou a připravovaným návrhem nového Civilního kodexu, který by měl představovat vůbec reformu soukromého práva v ČR. Novelou nastolený právní stav představuje největší zákonnou porevoluční úpravu institutu nájmu bytu, přičemž se domnívám, že tato Novela svou nejcitlivější změnou, tj. změnou v systému skončení nájmu výpověďmi pronajímatele bez přivolení soudu, nastartovala určitý pokus o vyrovnání sil mezi pronajímateli a nájemci, kteří do 31.3.2006 byly vždy při možnosti skončení nájmu výpovědí pronajímatele chráněni soudem v tom smyslu, že právě on jediný byl s to rozhodnout, zda nájemce v bytě setrvá či nikoliv. Přestože se v prvopočátku této Novelky mohl postup, který umožňuje pronajímateli podat výpověď bez přivolení soudu, zdát příliš tvrdý, (postup často podrobovaný kritice z důvodu, že absolutně nereflektuje sociální potřeby nájemců), tak s odstupem čtyř let si dovoluji říci, že pokud nájemce využívá veškerých prostředků, sloužících primárně k jeho ochraně proti výpovědi pronajímatele podané bez přivolení soudu, soudní spor o nájem bytu může trvat i několik let, čímž se můžeme dostat na dobu delší, než by byla při před Novelové úpravě, kdy se lze v hrubých rysech bavit jen o jednom soudním řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Na pronajímatele byla Novelou dále přenesena nikoliv lehká povinnost, a to nejen perfektně podat písemnou výpověď, prostou jakýchkoliv formálních nedostatků, ale zejména povinnost nájemci tuto výpověď prokazatelně doručit, což samozřejmě není vždy lehkým úkolem. Za nedostatek současné právní úpravy považuji nejasnou a zavádějící zákonnou definici bytových náhrad, kdy přestože přístřeší v zákonné definici ustanovení § 712 Zákona není uvedeno, domnívám se, že s ohledem na význam této bytové náhrady svého druhu, který jí soudy svými výklady propůjčily,

účel bytové náhrady nepochybně splňuje, i když má pouze dočasný charakter, neboť, v praxi se nikoliv jen zřídka setkat s případy, kdy nájemci žijí v „přístřeší“ i několik let. Zároveň ustanovení § 712 odst. 5 Zákona, které ve své druhé větě odkazuje na znění občanského zákona platného před Novelou, je neaplikovatelné, neboť odkazuje na zákonné znění, které nelze v současné právní úpravě vůbec najít. I toto ustanovení by si zasloužilo změnu, které se bohužel ani za čtyři roky své účinnosti nedočkal. Na druhou stranu tolik kritizované a nájemci často porušované (aniž by si uvědomovali následky) oprávnění pronajímatele být informován o počtu osob sdílejících s nájemcem byt, neshledávám úplně závadným. Spíše naopak. Domnívám se, že pokud jako vlastník poskytnu své vlastnictví určité osobě za nájemné do užívání, mám k této osobě ať třeba i určitou důvěru, tak určitě jasnou představu o tom, jak s mou věcí bude, resp. mělo by být nakládáno. Domnívám se, že není nic zvláštního či nadstandardního na tom, že pronajímatel by měl být o počtu osob v bytě nájemcem zpraven. Za poněkud zvláštní nebo spíše zbytečné považuji oznámení o národnosti této nové osoby v bytě, neboť pronajímateli musí být z podstaty pouze práva na informace jedno, zda v bytě žije Rom či příslušník Větnamu, neboť pronajímatel nemá v žádném případě možnost volbu nájemce v podobě jeho spolubydlícího jakkoliv legálně, a to pro národnost, rasu či případnou špatnou zkušenost, ovlivnit, což je samozřejmě správné. V opačném případě omezující svobodu jednotlivého nájemce.

Nový návrh Civilního kodexu, který by měl být zákoníkem vytvořeným pod vlivem změn společenských a sociálních poměrů v ČR, inspirovaný kontinentální právní úpravou, sestávající z pěti částí, přináší nové názvosloví, ve kterém lze shledat návrat k dřívější, resp. římské právní terminologii, která v některých svých výrazech může platit až za staromilství. Příkladmo lze uvést pojmy jako pozůstalost (dnes dědictví), svéprávnost (dnes způsobilost k právním úkonům), fundace (dnes jako nadace), služebnost (dnes jako druh věcného břemena), jistota (dnes kauce) či pacht (institut podobný dnešnímu nájmu). Samotný nájem, nikoliv jen bytu ale nově i domu, je systematicky zařazen do části čtvrté návrhu Civilního kodexu, která komplexně

upravuje relativní majetková práva, k nimž právo nájmu bytu a domu nepochybně patří.

V této své práci jsem se pokusila nastínit jednotlivé aspekty nájemního bydlení ve světle nového Civilního kodexu, a to v podobě, jak je znění tohoto kodexu v současné době dostupné na stránkách ministerstva spravedlnosti<sup>252</sup> a poukázala na úpravu odlišnou od úpravy současné. Musím říci, že sama úprava nájemního bydlení zavádí mnoho nových práv a povinností, jakož i nových definic a pojmů. Za pozitivní považuji zavedení tolik potřebné, především judikaturou dovozované legální definice bytu v ustanovení § 2075 návrhu, jakož i možnosti pronájmu nikoliv jen bytu ve smyslu této zákonné definice, ale i jiného prostoru, pokud se na tom nájemce s pronajímatelem platně dohodne. Tato možnost v současné právní úpravě významně chybí a způsobuje nelehké spory mezi nájemci a pronajímateli, neboť dle aktuální úpravy faktický stav nemá přednost před stavem právním (a podotýkám, že to ani v dobré víře nájemce), před stavem založeným kolaudačním kolaudačním souhlasem příslušného orgánu veřejné správy či pouze oznámením úmyslu započít s užíváním stavby. Jako další pozitivum vnímám zařazení nájmu domu na stejnou úroveň, resp. poskytnutí stejné právní ochrany nájemce domu, jako u nájemce bytu, neboť v současné chvíli se nájem domu řídí úpravou nájmu věci a nájemce domu tak nepožívá takové zvýšené ochrany jako nájemce bytu. Podstatné je, že v novém Civilním kodexu zůstává zachován princip chráněného nájmu bytu (domu) a s tím nepochybně související právo pronajímatele podat nájemci výpověď jen v zákonem stanovených případech, přičemž zůstává, že výpověď musí být nájemci doručena, odůvodněna, obsahovat upozornění nájemce na možnost vznést proti výpovědi námitky a případně navrhopvat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (dnes žalobou na neplatnost výpovědi). Značný prostor, na rozdíl od současné právní úpravy, věnuje návrh Civilního kodexu otázce nájemného a jiným platbám, kdy stanoví mnoho nových pravidel a možností úpravy úplaty za nájem. Strany si mohou ve smlouvě nově ujednat např. každoroční zvyšování nájemného (v současnosti pouze pomocí inflačních

---

<sup>252</sup> <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

doložek, a to pouze u komerčních nájmu) či pro případ, že si strany nájemné vůbec neujednájí, má pronajímatel právo na nájemné v obvyklé výši a může dokonce o toto určení požádat soud. Tuto úpravu neshledávám příliš šťastnou. Obávám se nebezpečí zavalení obecných soudů návrhy na určení nájemného.

Podstatnou změnu přináší návrh Civilního kodexu ve věci skončení nájmu bytu, kdy v případě nájmu bytu na dobu určitou, se tento nájem automaticky obnovuje, přičemž tímto se opět navracíme k úpravě před Novelové, kdy s účinností od dne 31.3.2006 bylo automatické obnovování nájmu zrušeno. Návrh Civilního kodexu nadále sice počítá se dvěma druhy výpovědí z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní lhůtou, ovšem u obojího bez jakéhokoliv přivolení soudem. Zároveň dle mého názoru není příliš šťastné, že pronajímatel může dle důvodové zprávy k návrhu vypovědět pouze nájem na dobu neurčitou, přičemž nájem na dobu určitou pouze ve zvláštních případech. Toto považuji za nezdravou úpravu, neboť v současnosti je více než běžné uzavírat nájemní smlouvy na dobu určitou, právě proto, aby pronajímatel pro případ, že narazí na nesolventního či nezřízeného nájemce, může se ho „zbavit“ elegantně bez soudu, a to pouze uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán. Nerozumím, proč by nebylo možné, jakmile nájemce např. nehradí třeba jen tři měsíce nájem, podat mu právě z tohoto důvodu výpověď a ne jen netečně sledovat, jak dluh na nájemném a především i službách narůstá. Nedomnívám se, že by omezení v možnosti pronajímatele podávat výpověď z nájmu bytu na dobu určitou plně reflektovala faktický stav nájemního bydlení v ČR, když právě smlouvy na dobu určitou jsou dnes naprosto běžné a standardní a Civilní kodex je tvořen právě z důvodu nutnosti právní aktualizace potřeb společnosti.

Za alarmující považuji výpověď pronajímatele tzv. sankční povahy, kdy žádná výpovědní lhůta ani neběží a jedná se tedy o okamžitou výpověď. Nájemce se musí dopustit nemalé intenzity závadného chování, aby pronajímatel mohl vůbec takovou výpověď realizovat, ale domnívám se, že ani v tomto případě se nevyhneme soudním sporům, kdy soud bude právě ten jediný, který bude muset zaujmout jednoznačné

stanovisko k tomu, co dalšího si lze představit pod porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem, krom důvodů uvedených příkladmo v ustanovení § 2130 odst. 2.

Pro pronajímatele je dle mého názoru vítaná změna v ustanovení § 2134 návrhu, kdy pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného pro případ, že nájemce neodevzdá předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu a užívá-li předmět nájmu nadále, a to bez právního titulu. Dle současné právní úpravy se musí pronajímatel domáhat vydání bezdůvodného obohacení, a to i v případech, kdy je prokázáno a je nesporné, že nájemce předmět nájmu opravdu užíval. Pronajímatel tak složitě jako žalobce nese důkazní břemeno, kdy musí prokázat výši a způsob určení bezdůvodného obohacení, které nárokuje, což v případě ušlého nájmu lze nejlépe znaleckým posudkem, který v situaci, kdy z nájemce lze stěžít i výkonem rozhodnutí získat jen samotnou jistinu, natož „lichvářské“ poplatky z prodlení, je jen dalším nákladem navíc, který musí pronajímatel vynaložit na to, aby se domohl své řádné pohledávky, kterou eviduje za nájemcem. Zároveň za ustanovení, které řeší praktický problém, kdy nájemce byt sice opustí, ale nevyklidí, považuji ustanovení § 2135 návrhu, kdy pronajímatel je oprávněn pro případ, že nájemce si jeho věci v dodatečně lhůtě nevyzvedne, tyto prodat. Otázkou však zůstává i zneužitelnost této dodatečné lhůty horlivými pronajímateli a třeba i sama prodejnost těchto věcí. Návrh ale již neřeší, čím by měl případně být výtěžek tohoto prodeje. Dle mého názoru, by se jednalo o bezdůvodné obohacení, pokud by si tento výtěžek pronajímatel ponechal. Domnívám se, že po odečtení a úhradě nákladů vzniklých pronajímateli na prodeji těchto věcí, patří zbývající zisk z prodeje nepochybně nájemci.

Změnu doznala i úprava otázky úprav a jiných změn bytu nebo domu, kdy návrh ve více jak 11 ustanoveních detailně upravuje podmínky oprav, přestaveb či úprav předmětu nájmu, jakož i speciální úprava v otázce následků smrti nájemce a dědění práva nájmu bytu (domu). Návrh nově výslovně v ustanovení § 2094 přichází s možností nájemce v bytě, jak pracovat tak i podnikat, pokud tyto činnosti nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům, jakož i novou oznamovací povinnost nájemce v

případě jeho nepřítomnosti v bytě (domě) delší než dva měsíce, přičemž nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem pro případ, že z tohoto pochybení nastane vážná újma na majetku pronajímatele. Novum představuje i úprava nájmu služebního bytu a nájmu bytu zvláštního určení, kdy současná právní úprava těchto dvou druhů nájmu bytů je upravena ve zvláštním zákoně č. 102/1992 Sb., taktéž ruku v ruce se Zákonem.

Závěrem k návrhu Civilního kodexu nabývám dojmu, že na pronajímatele, jako vlastníka bytu či domu je zákoníkem přenášena nezanedbatelná míra odpovědnosti a především mnoho nových povinností, které pokud nejsou pronajímatelem dodrženy, ohlídány či práva včasně uplatněna, znamenají tato pro pronajímatele fatální důsledky ku prospěchu nájemce. Mám na mysli především lhůty, v nichž musí pronajímatel vyslovit svůj souhlas či nesouhlas a vyjádřit se k různým záležitostem jako např. otázka automatického obnovování nájmu (viz ustanovení § 2125 návrhu), otázka nezbytných oprav (viz ustanovení § 2099 odst. 3 a § 2101 odst. 1 návrhu), souhlas pronajímatele s podnájmem (viz ustanovení § 2114 odst. 2 návrhu). Na pronajímatele je *de facto* přenesena maximální ostražitost v mnoha ohledech nájemního bydlení.

Přestože o Civilním kodexu se hovoří jako o revolučním počínu, nedomnívám se, že lze takto velkou a především naprosto odlišně koncipovanou právní úpravu soukromého práva, spojující v jednom zákoníku úpravu (z části) obchodněprávní, pracovněprávní, rodinněprávní a občanskoprávní lze předem takto honestovat, navíc v okamžiku, kdy tato úprava ještě ani v život nevzešla, je dle mého názoru více než předčasné. Jen pokud mám vyjádřit pouze svůj osobní názor, nevidím velké opodstatnění změny pojmového názvosloví, které se již standardně používá skoro padesát let, jakož i samotný rozsah zákoníku bude pro odbornou veřejnost zpočátku nelehkou startovací dráhou. Nedomnívám se, že změna názvosloví, resp. jeho návrat k římskoprávním kořenům kontinentální právní úpravy, může Civilnímu kodexu přidat na lesku, pokud se jeho úprava či jednotlivé instituty v praxi neosvědčí.

Tato závěrečná rigorózní práce, přestože by to bylo její hlavní ambicí, nečiní a ani si nemůže činit nárok na detailní zachycení komplexní právní úpravy nájemního bydlení v ČR, a to ať již s ohledem na samotný rozsah této problematiky, tak zejména z důvodu živorodosti její procesní stránky a její nevyčerpatelnosti. Tento text, který byl vytvořen za pomoci kompilace mnoha relevantních a především hodnověrných zdrojů, počínaje právními prameny různé právní síly, judikaturou, přes odborné právnické publikace, včetně tematicky orientovaných článků, až po dnes již běžně dostupné internetové zdroje, včetně osobních názorů odrážejících vlastní zkušenost, představuje zároveň jakýsi pokus o vytvoření představy o praktickém fungování a existenci nájemního práva k bytům v ČR, a to právě i ve světle judikatury, která je dle mého názoru nezbytnou součástí realizace zákonné teorie nájemního bydlení v praxi.



## 12. Resume

This thesis presents to readers comprehensive civil adjustment of residential lease in the Czech Republic includes all important law changes to June 30 2010. This text is systematically composed of eleven chapters and these are divided into other subchapters. This paper has been created by consolidating statute, with help of many law publications and magazines, practice of the courts and special law web sites on internet. The whole range of this paper is one hundred and thirty eight pages.

I have chosen this theme, because there are many Czech people in the role of the landlords and the tenants and I think it is important to devote the room to this live law relationship. The purpose of the study is to provide the complex view of the residential lease in the Czech Republic in respect of court decisions. The methodology, which I have chosen is analysis, induction, deduction, texts comparison, etc.

The text is an analysis of the residential lease as special legal relationship which takes special state protection. This special legal relationship is constructed by several obligatory components. The object of the residential lease is the flat. The Civil Code knows several forms of residential leases and flats which are able to be the object of residential lease. Another obligatory components are the mutual rights and obligations and the subjects of residential lease. These contract parties are the landlord and the tenant. Actually the position of the tenants is more protected by state in comparison with landlords. The reason is, that habitation is essential social human need and the state is very interested in protection of his Citizens.

After 1995 the most important amendment in relation between landlord and tenant in the Civil Code was amendment no. 107/2006 Col., which contained two main parts<sup>1</sup>. The first part contains regulated rent. Landlords have two possibilities how to

---

1 The amendment no. 107/2006 Col., was cancelled by amendment no. 150/2009 Col.

raise the rent. First one is an agreement with tenant. The second one is unilateral expression of his will. Unilateral expression of will is new option, which is stipulated in the Civil Code since June 31 2006. Other important changes in touch with amendment no. 107/2006 Col. were in containing options to determinate residential lease by written landlord's notice. The Civil Code knows two groups of landlord's notices. Both are valid since June 31 2006 and first one contains five legal reasons when landlord can determinate the lease without court.. The second group is not so popular for landlords, because in these cases the approval by court is necessary for valid notice.

This thesis tries to show the new, just preparing Civil Code as well, which should perform significant changes not only in civil, but particularly in all privat law brunch of the Czech Republic, points out positive changes and warnst against negative ones.

### **13. Klíčová slova**

Nájem bytu, pronajímatel, nájemce.

### **13. The key words**

The Residential lease, the Landlord, the Tenant.

## 14. Prameny

### Legislativa:

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v platném znění

Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., v platném znění

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., v platném znění

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

Zákon č. 150/2009 Sb., v platném znění

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

Zákon o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb., v platném znění (zrušen)

Vládní nařízení č. 258/1995 Sb., jímž se provádí občanský zákoník

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon o evidenci obyvatel a rodných čísel č. 133/2000 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení podle občanského zákoníku

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

Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o stavebně technických požadavcích na stavby

### Monografie:

**BALÍK, S., HRUBÝ, J., KRŤKOVÁ, P., POKORNÁ, H.** *Výpovědní důvody z nájmu bytu, Komentář k ustanovení § 711 ObčZ. podle stavu k 1. 3. 2005.* 4. vyd., Praha : Linde a. s., 2005, 158 s. ISBN 80-7201-215-0

**DEJLOVÁ, H.** *Zánik nájmu bytu.* 1.vyd., Praha : C. H. Beck, 2002, 80 s. ISBN 80-7179-674-3

**ELIÁŠ, K. a kol.** *Občanský zákoník : velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou: podle stavu k 1. 4. 2008; Sv. 2. § 488-880.* 1. vyd., Praha : Linde a. s., 2008, 2639 s. ISBN 978-80-7201-687-7

**FIALA, J., KURECKÁ, V., KURKA, V.** *Vlastnictví a nájem bytů.* 3. aktualiz. a přeprac.vyd., Praha : Linde a.s., 2005, 315 s. ISBN 80-7201-511-7

**FIALA, J.** *Lexikon občanského práva.* 1. vyd., Ostrava : Sagit, 2007, 453 s. ISBN 80-7208-002-4

**HOLUB, M., et al.** *Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. § 480 - § 880.* 2. aktualiz. a dopl. vyd., Praha : Linde, a.s., 2003. 2 sv. (761-1479 s.). ISBN 80-7201-406-4

**HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H.** *Kdo hradí opravy v bytě.* XII. doplněné a aktualizované vydání, Praha : BOVA POLYGON, 2005, 120 s. ISBN 80-7273-116-5

**HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H., ZAJÍČEK, J.** *Byty a nebytové prostory podle nových předpisů (Vlastnictví, nájem, nájemné).* 1. vydání, Praha : Institut pro místní správu Praha, 1992, 50 s. ISBN 0000

**HOLUB, M., FIALA J., BIČOVSKÝ J.** *Občanský zákoník, poznámkové vydání s judikaturou.* 4. podstatně dopl. a aktualiz. vyd., Praha : Linde, a.s., 1999, 759 s. ISBN 80-7201-165-0

**CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V.** *Byty a právo.* 1. vyd., Praha : ASPI, a.s. 2007, 558 s. ISBN 978-80-7357-242-6

**JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol.** *Občanský zákoník. Komentář.* 7. vyd., Praha : C. H.Beck, 2002, 1153 s. ISBN 80-7179-662-X

**JEHLIČKA, O., PETŘÍKOVÁ, L., VOPÁLENSKÝ, J.** *Byty a bydlení. Praktická příručka pro nájemce a i pronajímatele.* 1. vyd., Praha : PROSPEKTRUM, 1992, 128 s. ISBN 80-85431-32-7

**KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., a kol.** *Občanské právo hmotné 1.,* 3. vyd. Praha : ASPI, 2002, 471 s. ISBN 80-86395-28-6

**KINCL, J., URFUS, V.** *Římské právo.* 1. vydání, Praha : Panorama, 1990, 469 s. ISBN 80-7038-134-5

**KOCOUREK, J.** *Byty a nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů : soubor právních předpisů s výkladem a judikáty.* 7.dopl. vyd., Praha : Eurounion, 2006, 350 s. ISBN 80-7317-046-9

**KORECKÁ J.** *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu.* 1. vyd., Praha : ASPI Publishing s.r.o., 2006, 272 s. ISBN 80-86395-60-X

**KŘEČEK, S.** *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů.* 2.dopl. vyd., Praha: Linde, a.s., 2002, 255 s. ISBN 80-7201-359-9

**KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. a kol.** *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovením § 711 a §711a občanského zákoníku.* 5. akt. vyd. podle stavu k 1. 3. 2007, Praha : Linde, a.s., 2007, 191 s. ISBN 978-80-7201-659-4

**KŘEČEK, S.** *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007.* 1. vyd., Praha : Linde, a.s., 2006, 186 s. ISBN 80-7201-617-2

**KŘEČEK, S.** *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení.* 1. vyd., Praha : Leges, 2008, 232 s. ISBN 978-80-87212-04-2

**OLIVA, P.** *Problematika nájemního bydlení v České republice (zaměřeno na nájemné). Diplomová práce.* PFMU v Brně, 2006, 60 s.

**SALAČ, J.** *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd., Praha : Vodnář, 2003, 238 s. ISBN 80-85889-53-6

**SELUCKÁ, M.** *Nájem a podnájem bytu*, 1.vyd. Brno: CP Books, a.s., 2005, 150 s. ISBN 80-251-0800-7

**SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R.** *Vlastnictví bytu*, 1.vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2006, 182 s. ISBN 80-251-1115-6

**ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol.** *Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2008, 1085 s. ISBN 80-7179-486-4

**ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J., a kol.** *Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání*. Praha : C. H. Beck, 2006, 1465 s. ISBN 80-7179-486-4

**TARABA, M.** *Rádce nájemníka bytu*, 5. přep. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2006, 272 s. ISBN 80-247-0481-1

#### **Sborníky:**

**Křeček, S. a kol.** *Deregulace nájemného v ČR. Sborník textů mladých konzervativců*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2005, 42 s. ISBN 80-245-0847-8

#### **Články:**

**BALOUSOVÁ, M.** Čtyři roky výpovědí „bez přivolení soudu“, In *Bulletin advokacie*, 2010, č. 4/2010, s. 26

**DOBEŠ, P.** Předmět nájmu bytů a nebytových prostor, In *Právní rádce*, 2008, č. 12.

**HERC, T.** Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. In *Právní rádce*. 2009, č. 17, s. 604

**CHALUPA, L.** Smlouva o nájmu bytu uzavřená ústně či konkludentně, In *Právní rádce*, 2006, č. 8

**MARKOVÁ, P.** Postavení pronajímatele bytu po novelizaci OZ se zhoršilo, In *Bulletin advokacie*, 2007, č. 12/2007, s. 32 – 33

**MICHNA, I.** Žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu, dané bez přivolení soudu, podle § 711 odst. 5 ObčZ. In *Právní rozhledy*, 2009, č. 6, s. 215-218

**PALKOVSKÝ, A.** Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, In *Právní rozhledy*, 2010, č. 5/2010, s. 174

**PEJŠEK, V.** Ke stanovení počátku běhu výpovědní lhůty, In *Právní rádce*, 2007, č. 8., s.

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

**SELUCKÁ, M.** Zásadní novelizace nájmu bytu, In *Jurisprudence*, 2006, č. 5, s. 42 – 46

**ŠIMKOVÁ, P.** Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu, In *Bulletin advokacie*, 2008, č. 9/2008, s. 36 – 38

**ZLÁMAL, A.** Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, In *Bulletin advokacie*, 2007, č. 6/2007, s. 32 – 38

### **Judikatura:**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/1998

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 538/2004



Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 9. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1198/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1551/1999  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2335/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 32 Odo 138/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2350/2006  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2000, sp. zn. 26 Cdo 660/2000  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. března 2006, sp. zn. 32 Odo 610/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu v ČR ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/1996  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1998, sp. zn. 2 Cdon 213/ 97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/1999  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2Cdon 1848/97  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1671/97  
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 8. 1995, sp. zn. 2 Cdo 169/95  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9.1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 2. 1998, sp. zn. 2 Cdo 141/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1486/2006  
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. 2 Cdo 72/1993  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4.2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/2002  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 4.1998, sp. zn. 2 Cdon 820/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1401/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.10.2000 sp. zn.: 20 Cdo 1474/98

**Internetové zdroje:**

[www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

[www.juristic.cz](http://www.juristic.cz)

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

[www.pravnik.cz](http://www.pravnik.cz)

[www.pravniradce.cz](http://www.pravniradce.cz)

[http://www.beck.cz/cz/z-nasich-casopisu/art\\_238/zaloba-na-urceni-neplatnosti-vypovedi-z-najmu-bytu-dane-bez-privoleni-soudu-podle-711-odst-5-obcz.aspx](http://www.beck.cz/cz/z-nasich-casopisu/art_238/zaloba-na-urceni-neplatnosti-vypovedi-z-najmu-bytu-dane-bez-privoleni-soudu-podle-711-odst-5-obcz.aspx)

<http://www.lexforum.cz/219>

[http://www.financninoviny.cz/zpravy/najemnich-bytu-ubyva-lide-preferuji-vlastni-bydleni/496199&id\\_seznam=](http://www.financninoviny.cz/zpravy/najemnich-bytu-ubyva-lide-preferuji-vlastni-bydleni/496199&id_seznam=)

<http://portal.gov.cz/wps/portal/s.155/7226/s.155/10202?docid=102307>