

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Lukáš Šimr

# **PRÁVNÍ ÚPRAVA REGULACE NÁJMU BYTU – REGULOVANÉ NÁJEMNÉ**

**Diplomová práce**

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. ledna 2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci *Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné* vypracoval samostatně, uvedl jsem všechny použité literární a jiné prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem pro vědeckou práci obvyklým, a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 27. ledna 2012

.....  
Lukáš Šimr

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval paní RNDr. Magdaleně Benešové a paní Mgr. Pavle Černouškové za poskytnuté informace a připomínky k dané problematice.

## OBSAH

---

Úvod.....	6
<b>1. Vymezení základních pojmů .....</b>	<b>7</b>
1. 1 Byt .....	7
1. 2 Nájemní smlouva .....	9
1. 3 Nájem bytu.....	11
1. 4 Regulace.....	15
1. 5 Vlastnické právo, omezení vlastnického práva .....	16
<b>2. Historický exkurs právní regulace nájmu bytu .....</b>	<b>18</b>
2. 1 Období let 1918 – 1948 .....	18
2.2 Období tzv. Mnichovské dohody, Protektorátu Čechy a Morava a 2. světové války..	23
2. 3 Období 1948 - 1989 .....	24
<b>3. právní úprava v Období svobodné společnosti - od přechodu k tržnímu hospodářství do vydání zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, včetně judikatury Ústavního soudu .....</b>	<b>27</b>
3. 1 Restituční zákony.....	27
3. 2 Právní předpisy týkající se regulovaného nájmu do zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.....	28
3. 3 Rozhodující nálezy Ústavního soudu a navazující právní předpisy.....	31
<b>4. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů .....</b>	<b>37</b>
<b>5. Zahraniční právní úprava a příslušná judikatura Evropského soudu pro lidská práva k otázce regulovaného nájemného .....</b>	<b>39</b>
5.1 Polsko .....	39
5. 2 Příklad Hutten-Czapska .....	40
5. 3 Rakousko.....	42
5. 4 Příklad Mellacher .....	42
5. 5 Obecně k principům rozhodovací praxe Evropského soudu pro lidská práva .....	43
5. 6 Stěžovatelé proti České republice u Evropského soudu pro lidská práva .....	44
<b>6. Právní úprava regulovaného nájemného de lege lata, nájem bytu v novém občanském zákoníku .....</b>	<b>47</b>
6. 1. Právní úprava de lege lata.....	47
6. 2. Právní úprava de lege ferenda – nový Občanský zákoník.....	51

<b>Závěr .....</b>	<b>53</b>
<b>Seznam použitých zdrojů:.....</b>	<b>55</b>
<b>Seznam použitých zkratek.....</b>	<b>61</b>
<b>Abstrakt – Resumé .....</b>	<b>62</b>
<b>Anotace.....</b>	<b>66</b>

## ÚVOD

---

Potřeba bydlení patří bezesporu k základním lidským potřebám každého jedince. Ne každý je ovšem vlastníkem domu nebo bytu. K řešení takové situace, kdy nedisponujete vlastním bydlením, slouží institut nájmu bytu. Zde se ovšem střetávají zájmy dvou skupin osob, pronajímatelů a nájemců, které z logiky věci reprezentují zájmy zcela odlišné. I z tohoto důvodu státy do nájemních vztahů aktivně zasahují tak, aby zajistily právo na bydlení nájemcům a zároveň ochránily vlastnická práva pronajímatelů. Řada států dospěla ke způsobu bytové politiky, který vychází z přesvědčení, že nájemce je slabší stranou nájemního vztahu. Tímto způsobem je právní regulace nájmu a nájemného. Má diplomová práce nazvaná „Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné“ si klade za cíl především popsat vývoj v této oblasti v České republice za posledních 20 let, připomenout, že regulace nájmu rozhodně není fenoménem jen této dekády.

První kapitola se zabývá vymezením základních pojmů: byt, nájemní smlouva, nájem bytu, regulace a vlastnické právo. Druhá kapitola popisuje regulaci nájmu v historickém kontextu. Zabývá se obdobím 1. republiky, 2. republiky, Protektorátu Čechy a Morava a obdobím komunistického režimu. Od třetí kapitoly potom začíná hlavní část této práce. Tato kapitola popisuje právní úpravu v období novodobé české státnosti, včetně stěžejních nálezů ústavního soudu. Zákon č. 107/2006 Sb. byl pro svůj význam zařazen do samostatné čtvrté kapitoly. Vzhledem k tomu, že regulace nájmu je uplatňována také v zahraničí a věnuje se jí také judikatura Evropského soudu pro lidská práva, byla tato materie zahrnuta do kapitoly páté. Její podkapitola se potom věnuje stížnostem, kterým před tímto tribunálem čelí Česká republika. Poslední, šestá kapitola, popisuje právní úpravu de lege lata, zejména s ohledem na přijetí zákona č. 132/2011 Sb. a je doplněna o úpravu nájmu bytu v novém Občanském zákoníku.

Práce se zaměřuje především na regulaci nájemného, jak také vyplývá z jejího názvu, neboť tato se stala stěžejním tématem řady debat a pokusí se popsat deregulační snahy v českém právním řádu za poslední období, včetně dosaženého výsledku, který v době zadání mé diplomové práce nebyl ještě znám.

# 1. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

---

## 1. 1 BYT

---

Vymezení pojmu byt jako předmětu vlastnických vztahů klade otázku, zda byt jako součást jiné věci, tj. domu, lze považovat za samostatnou věc. S tímto problémem bezprostředně souvisí stará římskoprávní zásada *superficies solo cedit*, neboli zásada, že vše, co je pevně spojeno s půdou, patří vlastníkovu půdy, jinými slovy povrch ustupuje půdě.<sup>1</sup> V římském právu se za nemovité věci považovaly pozemky a rovněž věci s pozemkem trvale spojené, tj. typicky domy. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že pozemek byl věcí hlavní a domy římské právo nepovažovalo za samostatné věci v právním smyslu, natož jednotlivé byty, které byly součástí domu. Existoval institut tzv. *insulae*, neboli uzavřené bytové jednotky, tj. institut odpovídající dnešnímu pojetí bytu. Nicméně pouze část římskoprávní teorie *insulie* považovala za věci v právním smyslu.

Ze stejné zásady vycházelo také ABGB platné na území českých zemí až do 50. let 20. století.<sup>2</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, uvedenou zásadu prolomil, když nově mohl mít pozemek a na něm stojící budova zcela odlišné vlastníky.

V platném občanském zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., legální definici pojmu byt nenalezneme. Dle cit. zákona se za nemovitost považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M., Římské právo. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 213, ISBN 80-7179-031-1.

<sup>2</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie.

<sup>3</sup> § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Vymezení pojmu byt nalezneme v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Dle cit. zákona se byt jako vymezená část domu považuje za samostatný předmět občanskoprávních vztahů a je jím místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.<sup>4</sup> Uvedený zákon pracuje s pojmem jednotka, za kterou považuje byt a nebytový prostor jako vymezené části domu.<sup>5</sup> Dle cit. zákona, není-li stanoveno jinak, se na byty použijí ustanovení o nemovitostech zákona v Občanském zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.<sup>6</sup> Vyhláška č. 376/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, považuje za byt soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, které svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.

Dle teorie tak je nutné na byt pohlížet ve dvojitým smyslu. Ve shora uvedeném je byt považován za věc v právním slova smyslu a může tak být předmětem občanskoprávních vztahů. Ve druhém významu, tj. jako pouhá část domu, v němž se byt nachází, není byt samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>7</sup> Samotný pojem bytu mimo právní rámec určuje celá řada dalších faktorů, jakými jsou zejména poloha bytu, stáří, druh stavebního materiálu. Hlavní specifikum bytu spočívá zejména v tom, že byt uspokojuje základní lidskou potřebu na bydlení a z tohoto pohledu je byt jako takový často podroben celé řadě regulačních norem.

---

<sup>4</sup> § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

<sup>5</sup> § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

<sup>6</sup> § 3 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

<sup>7</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 4. Vydání. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2005, str. 410



V českém právním řádu mohou bytové domy vlastnit jak fyzické, tak právnické osoby. Společnost s ručením omezeným jako typická kapitálová společnost je v obecné rovině zakládána za účelem dosahování zisku. V porevolučním vývoji byly tyto společnosti zakládány rovněž za účelem koupě bytových domů a hlavním účelem takto založené společnosti je zajištění bydlení pro své členy. Tj. s členským podílem společníka je spojeno právo k uzavření nájemní smlouvy k jednotlivému bytu. Typickou formou vlastnictví bytů je situace, kdy byty jsou ve vlastnictví bytových družstev a podléhají tak Občanskému zákoníku a zákonu č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v znění pozdějších předpisů. Bytová družstva následně byty pronajímají byty jednotlivým nájemníkům. Stanovy bytového družstva určí, za jakých podmínek lze nájemní smlouvu uzavřít. Nesmíme opomenout společenství vlastníků jednotek. U těchto společenství je situace jiná, než v předchozích případech, neboť dle § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů je společenství vlastníků jednotek způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech souvisejících se správou, provozem a opravami společných částí domu. K těmto účelům může uvedené společenství nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory. Jednotlivé byty jsou ve vlastnictví konkrétních majitelů. Celý bytový dům může být v neposlední řadě ve vlastnictví jedné fyzické osoby. Tato fyzická osoba poté vykonává veškerá práva a povinnosti vyplývající z jejího vlastnického práva k bytovému domu.

## 1. 2 NÁJEMNÍ SMLOUVA

---

Typickým, nikoli jediným, důvodem vzniku nájmu bytu je uzavření nájemní smlouvy. Dalším důvodem vzniku nájmu může být uzavření manželství s nájemce a přechod nájmu. Nájemní smlouva je upravena v § 663 – 723 Občanského zákoníku, přičemž se dělí na část obecnou a část zvláštní, která upravuje nájem bytu. Jak vyplývá z § 663 Občanského zákoníku, nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral užitky a to zásadně za úplatu. Tj. smluvními stranami jsou pronajímatel a nájemce. Úplata, za kterou se věc přenechává, se nazývá nájemným. Nájemní smlouva má tedy následující znaky:

1. Přenechání do užívání/braní užitků – jde o základní znak nájemní smlouvy, který vede smluvní strany k jejímu uzavření. Pronajímatel je vlastníkem nebo alespoň oprávněným držitelem, který má ve své dispozici určitou věc a tuto věc potřebuje ke svému užitku nájemce. V některých případech může z věci rovněž brát užitky.
2. Věc – může se jednat o věc movitou i nemovitou, vždy však musí být dostatečně určitě vymezena, tj. určena individuálně.
3. Dočasnost – typickým znakem nájmu je jeho časová omezenost, tj. že je sjednáván na předem určenou dobu trvání. I přes právě uvedené je ale možné sjednat nájemní smlouvu na dobu neurčitou.
4. Úplatnost – jak již bylo uvedeno, nájemce je povinen platit nájemné a tím se tak nájemní smlouva liší především od smlouvy o výpůjčce.

Nájemní vztah tak mezi pronajímatelem a nájemcem vzniká uzavřením nájemní smlouvy, tj. již v momentu jejího uzavření, souhlasným projevem vůle obou stran. Písemná forma nájemní smlouvy v obecných ustanoveních uvedena není. Naopak pro nájemní smlouvu k bytu se písemná forma vyžaduje, viz dále. Essentialias negotii každé nájemní smlouvy jsou ujednání o předmětu smlouvy a o úplatě. Pokud si ale strany výši nájemného nesjednají, neznamená to neplatnost smlouvy. V takovém případě se postupuje dle § 671 odst. 1 Občanského zákoníku, který stanoví: „*Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.*“ Mezi další ujednání nájemní smlouvy potom patří výpovědní lhůta, způsob platby nájemného nebo důvody odstoupení od smlouvy. Nejedná se ale o podstatné náležitosti smlouvy. Jako typický dvoustranný závazkový vztah obsahuje nájemní vztah vzájemná práva a povinnosti smluvních stran. Ta najdeme

především v nájemní smlouvě a dále pak v zákoně. Pronajímatel má povinnost přenechat nájemci věc do užívání a nájemce má povinnost platit pronajímateli nájemné. Nájemce má právo na to, že věc má smluvené podmínky a lze ji dle smlouvy užívat. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, nájemní vztah skončí uplynutím této doby. Pokud ale nájemce věc užívá dále i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti, nájemní smlouva se obnovuje a to buď na rok, pokud byl původní nájemní vztah sjednán na dobu delší než rok a nebo byl-li nájem sjednán na dobu kratší, pak se obnovuje na tuto dobu. U nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou je hlavním důvodem jejího zániku především výpověď. § 677 odst. Občanského zákoníku k tomu uvádí: „Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí.“ Nájemní vztah pak zaniká uplynutím výpovědní doby. Pokud není sjednána přímo ve smlouvě, platí obecná jednoměsíční výpovědní doba pro movité věci a tříměsíční pro věci nemovité. Důvodem zániku nájemního vztahu ovšem může být také odstoupení od smlouvy. Od výpovědi se liší především tím, že zde neběží žádná výpovědní doba. Pronajímatel má právo od smlouvy odstoupit, zejména pokud: bez jeho souhlasu nájemce provádí na věci takové změny, které mohou pronajímateli způsobit značnou škodu; nájemce neplatí nájemné; nájemce dal věc do podnájmu v rozporu se smluvními ujednáními. Na druhé straně nájemce má právo od smlouvy odstoupit např. pokud mu byla věc odevzdána ve stavu nezpůsobilém k užívání.

### 1. 3 NÁJEM BYTU

---

§ 685 a další Občanského zákoníku upravují nájem bytu. Jedná se tak o speciální úprava k obecnému nájmu věci v § 663 a dalších cit. zákona. Úprava nájmu bytu je přísnější než úprava obecná a jedná se tak o chráněný nájem, zejména z důvodu, jak již bylo uvedeno, bydlení je základní lidská potřeba a jako taková vyžaduje zvláštní přístup. Občanský zákoník k tomu v § 685 odst. 3 uvádí: „Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem.“ Nájemci se dostává zvláštní, silnější ochrany. V tomto ohledu český právní řád

nijak nevybočuje z úpravy obvyklé v právních řádech kontinentální Evropy. Nájem jako takový představuje omezení vlastnického práva majitele bytu. Nájem bytu se od obecné nájemní smlouvy liší zejména celou řadou kogentních ustanovení projevujících se např. v institutu výpovědní lhůty, která u obecné nájemní smlouvy je ponechána dohodě smluvních stran, u nájmu bytu je dle § 710 odst. 2. cit. zákona min. délka výpovědní lhůty 3 měsíce.

I v případě nájemní smlouvy k bytu přenechává pronajímatel nájemci byt do užívání a to buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Původní znění § 685 Občanského zákoníku bylo pozměněné novelou provedenou zákonem č. 132/2011 tak, že nájemní smlouvu lze také sjednat na dobu výkonu určité práce nájemce. Nově se již tedy nemusí nutně jednat o výkon práce pro pronajímatele. Smlouva o nájmu bytu musí dle § 686 Občanského zákoníku obsahovat: označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Další důležitou podmínkou smlouvy o nájmu bytu, oproti obecné nájemní smlouvě, je její písemná forma. Pokud by tato podmínka nebyla splněna, smlouva by byla absolutně neplatná. Pronajímatel může požadovat složení tzv. kauce. Tj. složení určité peněžní sumy nájemcem při podpisu nájemné smlouvy nebo při jejím sjednávání. Zákon zde omezuje výši této sumy a to na maximálně trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.<sup>8</sup> Oproti původnímu znění Občanského zákoníku před novelou provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., nově již tyto prostředky nemusí být uloženy na zvláštním účtu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky čerpat k úhradě dluhu nájemce na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a nebo k úhradě dalších dluhů nájemce, vzniklých v souvislosti s nájmem bytu. Po částečném čerpání těchto prostředků pronajímatelem je nájemce povinen je doplnit do původní výše.

---

<sup>8</sup> § 686a Občanského zákoníku.

Obsahem nájemního vztahu jsou vzájemná práva a povinnosti smluvních stran. Pronajímatel má zejména povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, platí, že drobné opravy provádí a hradí nájemce. Spolu s právem nájemce na užívání bytu mu vzniká také právo na užívání společných prostor a zařízení domu. S tím souvisí povinnost nájemců v domě dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zaručí ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce dále nesmí provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele.

Vznik nájmu na základě nájemní smlouvy není jediný způsob. Dalším je vznik nájmu ex lege za splnění podmínek, které jsou stanoveny příslušnými právními předpisy. Typickým případem je společný nájem bytu manžely. Stane-li se za trvání manželství jeden z manželů nájemcem bytu, ze zákona se jím stává i druhý z manželů a vznikne společný nájem bytu. Stejná situace platí i v případě, že nájemcem se stal jeden z manželů ještě před uzavřením manželství. Společný nájem bytu pak vzniká uzavřením manželství. Pokud jde o partnery, kteří uzavřeli registrované partnerství, situace je poněkud odlišná. V tomto případě druhému partnerovi vzniká pouze právo užívat byt, který je v nájmu prvního partnera. Dalším případem, kdy nájem vznikne ex lege, je situace, kdy nájemce zemře. Pokud se zemřelým žila ke dni jeho smrti ve společné domácnosti další osoba, přejdou práva a povinnosti z nájmu bytu na tuto osobu, v případě, že nemá vlastní byt. Tento nájem zanikne po uplynutí lhůty dvou let po přechodu nájmu. Zákon ovšem vylučuje užití tohoto pravidla v případě, že osoba, na níž práva a povinnosti takto přešla, dosáhla věku 70 let.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> § 706 odst. 2 Občanského zákoníku.

Nájem bytu zaniká, vedle případů smrti nájemce, zániku pronajaté věci, odstoupení od nájemní smlouvy, splynutí a uplynutí doby, především vzájemnou dohodou smluvních stran a výpovědí. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uvedena lhůta, kdy nájem končí, přičemž výpovědní doba nesmí být kratší než tři měsíce. Tato lhůta započne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena. Zákon dále uvádí, že pronajímatel může nájem vypovědět pouze z důvodů v zákoně uvedených. Tyto důvody se dále rozdělují na ty, které nepodléhají přivolení soudu a ty, které jsou účinné jen s přivolením soudu. Do první kategorie patří například tyto: i přes písemnou výstrahu nájemce nebo osoby s ním bydlící hrubě porušují dobré mravy v domě, nájemce neplatí nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo pokud nájemce bez vážných důvodů neužívá byt nebo jej užívá. Do druhé kategorie patří mimo jiné důvod, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo další osoby v zákoně uvedené.<sup>10</sup> Pokud jde o výpověď pronajímatele, ta musí vždy obsahovat konkrétní důvod výpovědi, tyto jsou stanoveny taxativně a pronajímatel tak nemůže dát výpověď z jiného důvodu.

Záměrně jsem do této kapitoly zahrnul jak obecná ustanovení o nájemní smlouvě, tak o nájmu bytu. V případě, že některé záležitosti nejsou upraveny ve zvláštních ustanoveních týkajících se nájmu bytu, použijí se právě obecná ustanovení o nájemní smlouvě. V podstatě jde o vztah generalis v. specialis a proto bylo nutné předeštit rovněž obecnou úpravu nájmu.

---

<sup>10</sup> § 711a odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku.

Regulací rozumíme řízenou činnost spočívající v udržování sledované veličiny na stejné hodnotě, resp. měnící se podle určitých podmínek a pravidel.<sup>11</sup> K prosazení regulace v určité oblasti je třeba disponovat prostředky, které zajistí její dodržování. Těmito prostředky typicky disponuje státní moc. Občanský zákoník ve svých jednotlivých ustanoveních reguluje smluvní svobodu stran nájemní smlouvy stanovením podmínek pro vznik, změnu, zánik nájemního vztahu.<sup>12</sup> Asi nejvýznamnější formou regulace je stanovení výše nájemného, které může pronajímatel požadovat. Stát tak zasahuje do ekonomických poměrů subjektů nájemní smlouvy, tak, aby nastal stav, který je dle mínění státu potřebný. Z toho pohledu je zřejmé, že dochází k omezení vlastnického práva majitele zakotveného v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Z programového prohlášení vlády České republiky ze dne 13. července 1992 vyplývá, že vláda měla již v tomto období jasný cíl postupným vývojem dospět do stádia, kdy se tržní podmínky plně uplatní rovněž v oblasti bydlení. Vzhledem ale k tehdejší společenské a ekonomické situaci byla přijata vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Přidělování bytů do osobního užívání bylo nahrazeno vztahem nájemním. V tomto období docházelo k převodům bytů ve vlastnictví státu na obce a soukromé osoby a maximální výše nájemného neodpovídala nájemnému tržnímu. Vzhledem k situaci, kdy transformací pocházela celá společnost, nelze z dnešního pohledu vydání cit. vyhlášky považovat za chybu. Cit. vyhláška ze své působnosti v § 2 odst. 1 a odst. 2 vyloučila byty ve vlastnictví bytových družstev, byty sloužící diplomatickému sboru, byty, ve kterých byla nájemníkem právnická osoba se sídlem mimo Českou republiku, byty, jejichž kolaudace proběhla po roce 1993 a k jejich výstavbě nebylo užito veřejných prostředků a konečně byty, v jejichž případě byla sjednána nová nájemní smlouva. Tj. z uvedeného vyplývá, že regulované nájemné se nevztahovalo na všechny byty.

---

<sup>11</sup> <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/regulace>

<sup>12</sup> § 685 a další Občanského zákoníku.

Došlo tak ke vzniku situace, kdy se objevila část vlastníků bytů – pronajímatelů, kteří nemohli svůj majetek dát do nájmu na základě pravidel tržního hospodářství a na základě svobodné dohody s nájemcem. Tito se tak dostali do složité situace, kdy jimi vybírané nájemné nepostačovalo ani ke krytí nutných výdajů na opravu bytů, natož, aby vytvářelo zisk. Naopak na druhé straně se objevila skupina vlastníků bytů – pronajímatelů, na které se úprava regulovaného nájemného nevztahovala. Vznikl tak zcela nerovný vztah, kterým došlo k porušení čl. 3 Listiny základních práva a svobod, dle kterého se každému na základě principu rovnosti zaručují základní práva a svobody, mezi něž rozhodně patří i právo vlastnit majetek uvedené v čl. 11 Listiny základních práva a svobod.

## 1. 5 VLASTNICKÉ PRÁVO, OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

---

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších věcných práv a jako takové požívá ústavněprávní ochrany.<sup>13</sup> Dle ustanovení § 124 Občanského zákoníku mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a je jim poskytována stejná právní ochrana. Obdobné ochrany požívá vlastnické právo také v Dodatkovém protokolu k Úmluvě lidských právech a základních svobodách.<sup>14</sup> Teorie zahrnuje do pojmu vlastnické právo následující oprávnění: věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), věc požívat, brát z ní požitky a plody (*ius fruendi*) a s věcí nakládat (*ius disponendi*).<sup>15</sup> *Ius disponendi* zahrnuje oprávnění majitele s jeho věcí volně disponovat, tedy i ji

---

<sup>13</sup> čl. 11 Listiny základních práva a svobod.

<sup>14</sup> v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o lidských právech a základních svobodách je uvedeno, že: „každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek; nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínky, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“

<sup>15</sup> Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné 4. vydání, Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2005 str. 314 – 438.



dát do nájmu jiné osobě. Regulované nájemné svou podstatou toto základní oprávnění majitele omezuje, neboť ten nemůže určit cenu za pronájem věci nad hranici stanovenou právními předpisy. Dochází tak k zásahu do autonomie vůle jednotlivých smluvních stran nájemního vztahu, jehož subjekty jsou vlastník – pronajímatel a nájemce. Český právní řád nájemce chrání jako slabší stranu vztahu těchto dvou subjektů.<sup>16</sup> Listina základních práv a svobod v čl. 11 odst. 3 uvádí, že vlastnictví zavazuje. Tento institut platí i pro nájemní vztah jako takový. Ústavní soud ve svém plenárním nálezu ze dne 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS 27/90 konstatoval, že: „*meze přípustnosti omezení vlastnického práva je nutno chápat v kontextu vzniku dotčených nájemních vztahů.*“ Z uvedeného je zřejmé, že vlastnictví jako takové nezahrnuje pouze oprávnění vlastníka, ale rovněž celou řadu jeho povinností. Z ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potom vyplývá, že nucené omezení vlastnického práva a jeho vyvlastnění je možné provést pouze na základě zákona, za náhradu a pouze ve veřejném zájmu. Odpověď na otázku zda regulované nájemné představuje takové omezení pro vlastníka, jež v důsledku znamená zbavení držby, resp. vlastnictví, můžeme nalézt v rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Mellichar vs. Rakousko. V tomto případě soud konstatoval, že právním předpisem, kterým Rakousko snížilo nájemné, bylo sice zasaženo do práva vlastníka pokojně užívat svého majetku, nicméně toto omezení nenabývalo intenzity odpovídající zbavení držby nebo dokonce vyvlastnění.

---

<sup>16</sup> Švestka, J., Spáčil J., Škárková M., Hulmák, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.BECK, 2009.

## 2. HISTORICKÝ EXKURS PRÁVNÍ REGULACE NÁJMU BYTU

---

### 2.1 OBDOBÍ LET 1918 – 1948

---

Potřeba právně regulovat<sup>17</sup> výši nájemného a nájemní vztahy vůbec se na našem území objevuje poprvé až relativně pozdě, konkrétně v souvislosti s první světovou válkou, kdy vzhledem k potřebě zvýšené průmyslové výroby, určeně samozřejmě zejména k vojenským účelům, roste počet obyvatelstva měst a s tím i výše nájemného. Vláda se proto rozhodla vzniklou situaci řešit vydáním nařízení č. 34/1917 Ř.z., které rozdělovalo byty do dvou kategorií. A sice na tzv. *staré byty* (byty v těch domech, ve kterých byla stavba povolena před účinností nařízení č. 34/1917 Ř.z.) a tzv. *nové byty* (byty v domech, jejichž stavba byla povolena po účinnosti nařízení č. 34/1917 Ř.z.). Účinnost nařízení nastala 27. ledna 1917. Význam tohoto nařízení spočívá právě v tom, že byty rozdělilo do obou výše zmíněných kategorií, přičemž regulace se vztahovala pouze na *staré byty* a tento přístup se uplatňoval v podstatě po celou dobu tohoto období, s tím, že naopak postupně docházelo k tomu, že kategorie *regulovaných bytů* byla zužována a pro ostatní byty platila obecná úprava *Všeobecného zákoníku občanského*.<sup>18</sup>

Důležité je připomenout, že původně se regulace vztahovala pouze na určitá města (např. Plzeň, kde bylo těžiště zbrojní výroby) a teprve vydáním nařízení č. 21/1918 Ř.z. se stala úpravou všeobecnou, zahrnující všechny tzv. *staré byty*.

---

<sup>17</sup> Pod pojem regulace zahrnovala právní úprava zejména demonstrativně vymezené výpovědní důvody z nájmu bytu stanovené v právních předpisech a úpravu maximálního zvýšení nájemného.

<sup>18</sup> Všeobecný zákoník občanský (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*) vyhlášený patentem č. 946 Sb. z. s., který nabyl účinnosti 1. ledna 1812. Tento zákoník měl společnou úpravu nájmu jak pro movité, tak nemovité věci. V plné míře ctí smluvní svobodu a proto výše nájmu závisela na ujednání smluvních stran a výpověď mohla být dána i bez uvedení důvodu, přičemž z ustanovení § 1116 vyplývá, že výpovědní doba činila pouze 14 dní.

Československá republika tzv. recepční normou,<sup>19</sup> mimo jiné, převzala také právní úpravu nájmu bytu do té doby platnou na území Rakouska-Uherska, včetně výše uvedeného nařízení a Všeobecného zákoníku občanského. Prvním zásahem československé legislativy do úpravy nájmu bytu bylo nařízení č. 83/1918 Sb., které stanovilo maximální výši nájemného a důvody výpovědi z nájmu bytu. Nařízení bylo nahrazeno nařízením č. 62/1919 Sb., které jako novinku stanovilo, že výpověď z nájmu bytu bylo možné dát pouze se souhlasem okresního soudu. Obě výše zmiňovaná nařízení nahradil zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků. Ten zůstává věrný koncepci dělení na *staré* a *nové byty* s tím, že se vztahuje pouze na staré byty a přinesl možnost jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele o 20 % oproti tzv. základnímu nájemnému.<sup>20</sup> K jinému zvýšení potřeboval pronajímatel souhlas nájemního úřadu.<sup>21</sup> Tyto úřady byly oprávněny vyžadovat si od berní správy data potřebná pro vydání rozhodnutí. Úřad rozhodoval v tříčlenných senátech složených z předsedy nájemního úřadu, případně jeho náměstka a dvou přísedících, vždy po jednom z řad vlastníků domů a nájemníků. Řízení před nájemními úřady bylo osvobozeno od poplatků. Zákon také upravoval trestní sankci až do výše 20.000,- Kč pro toho, kdo poskytnul nesprávné nebo neúplné údaje, případně jiným způsobem porušoval či obcházel zákon. Jak

---

<sup>19</sup> Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu Československého ze dne 28. 10. 1918.

<sup>20</sup> Základní nájemné je nájemné i s vedlejšími poplatky smlouvené k 1. srpnu 1914 a nebo takové nájemné, které bylo ujednáno při pozdějším prvním pronájmu. Toto nájemné bylo důležité zejména z toho důvodu, že od něj se vypočítávala výše procentuálního zvýšení nájemného přípustná podle jednotlivých deregulačních předpisů.

<sup>21</sup> Nájemní úřady byly úřady zřizované v městech s vlastním statutem, na Slovensku v municipálních městech se zřízeným magistrátem a dále v obcích, které měly při posledním sčítání lidu více jak 20.000 obyvatel. Nájemní úřady mohly být zřízeny také v dalších obcích a městech, pokud je zřídilo příslušné zastupitelstvo a schválila politická okresní správa. Předsedu a místopředsedu tohoto úřadu ve městech s vlastním statutem jmenoval starosta, v ostatních městech a obcích politická okresní správa, ostatní členy potom vždy starosta. Délka funkčního období byla jeden rok. Členy byly majitelé domů i nájemci bydlící v obci. Náklady spojené se zřízením a s činností nájemních úřadů hradila obec. Odmítnout funkci v nájemním úřadě mohli jen vojenské osoby, ženy, veřejní úředníci, osoby starší 60 let, živnostníci a osoby žijící z denní nebo týdenní mzdy.

bylo uvedeno již výše, nájemné mohlo být jednostranně zvýšeno o maximálně 20%. O vyšší procento mohlo být nájemné zvýšeno jen se souhlasem nájemního úřadu a to jen z důvodů taxativně vymezených v zákoně. Mezi tyto patřilo zejména zvýšení veřejných dávek z domu, případně zavedení nových dávek, zvýšení pravidelných provozních výloh, a nebo náklady na občasně a mimořádně nutné opravy, navíc to vše za splnění dalších omezujících podmínek. Kromě zvýšení nájemného upravoval zákon také důvody výpovědi z nájmu bytu, které byly vymezeny demonstrativně. Zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, obsahoval 6 takových důvodů: nezaplacení nájemného (i po té, co byl nájemník upomenut), opětovné hrubé porušování pořádku nájemníkem a členy jeho domácnosti v domě, uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu majitele, prokázal-li pronajímatel úřední povolení k užitečnější stavbě a zajistil nájemci náhradní byt, pokud pronajímatel potřeboval byt pro sebe a konečně, jestliže majitel potřeboval byt pro ubytování dělníků a dalších osob pracujících pro jeho továrnu, živnost či zemědělský podnik.

Legislativa upravující nájemní vztahy bytů v následujících letech tyto důvody dále rozšiřovala, viz dále. Zatímco o zvýšení nájemného nad povolenou hranici rozhodoval nájemní úřad, k souhlasu s výpovědí nájmu bylo potřeba svolení soudu. Ten rozhodoval v nesporném řízení usnesením, ve kterém také stanovil datum, kdy nájem, popřípadě podnájem, skončil. Proti usnesení bylo možno do 8 dnů do jeho doručení podat stížnost. Usnesení, jež nabylo právní moci, nahrazovalo platnou výpověď. Ustanovení zákona byla rigidní, strany si je smluvním ujednáním nemohly upravit jinak. Účinnost zákona byla prodloužena do 30. dubna 1922. Působnost nájemních úřadů zaniká s přijetím zákona č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků, která tak přechází na soudy. Zákon opět stanovil o jakou částku, vyjádřenou procentuálně, lze zvýšit nájemné. Oproti základnímu nájemnému bylo možné od 1. května 1922 zvýšit nájem o 20%. Od 1. srpna 1922 potom začal zákon rozlišovat byty o velikosti 2+1<sup>22</sup>, u kterých pronajímatel mohl zvýšit nájemné o částku nepřevyšující 30% základního nájemného, zatímco u bytů větších až o 40%.

---

<sup>22</sup> Přesně se jednalo o byty obsahující 2 obytné místnosti s kuchyní, nezapočítával se pokoj pro služebnictvo a ostatní příslušenství (viz § 9 odst. 3 písm. a) z. č. 85/1923 Sb. o ochraně nájemníků)

Od 1. listopadu 1922 u bytů 2+1 o 40% a u bytů větších pak dokonce o částku nepřevyšující 60 % základního nájemného.<sup>23</sup> I další zákon, zákon č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků, pokračuje v nastoleném trendu, kdy k výpovědi z nájmu bytu pronajímatel potřebuje důležitý důvod (demonstrativní výčet v zákoně), navíc odsouhlasený soudem a rovněž omezenou možností jednostranného zvýšení nájemného. Nově zákon připouštěl zohlednění výše příjmu nájemníka, kdy umožňoval zvýšit nájemné takové osobě až o 120%.<sup>24</sup> Zákon rozšířil kategorií bytů, na které se regulace nevztahovala. Kromě bytů, pro které bylo úřední stavební povolení vydáno až po 27. lednu 1917 (na Slovensku a v Podkarpatské Rusi po 12. listopadu 1916), tj. *nové byty*, se zákon nevztahoval na byty v obcích s méně než 2000 obyvateli, které byly pronajaty po vyhlášení tohoto zákona nebo dále např. na domy, které byly ve vlastnictví nebo správě železnic a další.<sup>25</sup> Pronajímatel mohl se souhlasem soudu zvýšit nájemné o vyšší částku, resp. vyšší procento, než připouštěl zákon u jednostranného zvýšení a to zejména z důvodů zvýšených nákladů způsobených především zvýšením veřejných dávek z domu, ročních výdajů na osvětlení chodeb a schodišť domu, ale také z důvodu mimořádných nutných oprav.<sup>26</sup> Další důvody výpovědi z nájmu bytu i další možnost zvýšení nájemného byly upraveny i v následujícím zákoně č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků. Z toho je patrné, že zákonodárce poměrně často do regulace nájmu zasahoval přijímáním nových zákonů, čímž umožňoval pravidelné zvyšování nájemného. Teprve následující zákon, zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, zůstává v účinnosti po delší období. Zákon umožnil, mimo jiné, od 1. ledna 1930

---

<sup>23</sup> § 9 zákona č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků

<sup>24</sup> § 10 zákona č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků

<sup>25</sup> § 31 zákona č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků.

<sup>26</sup> § 12 zákona č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků.

zvýšit nájemné dokonce až na částku nepřevyšující 350% základního nájemného.<sup>27</sup> Samozřejmě i nadále zůstala zachována možnost zvýšit nájemné o větší částku, ovšem pouze se souhlasem soudu. Bohatší nájemníci, kteří platili daň z příjmu z průměrného ročního příjmu 100 000 Kč, byli z působnosti zákona vyňati, čímž zákon významným způsobem reflektoval sociální postavení nájemníka.<sup>28</sup> Zákon č. 66/1936 Sb., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče, prodloužil platnost a účinnost zákona č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, ale zároveň určil datum, kdy tento zákon pozbývá účinnosti pro jednotlivé kategorie bytů, čímž došlo k tomu, že od 1. července 1937 byty 2+1 nebyly chráněny vůbec, u bytů 1 + 1 se tak stalo od 1. července 1940. Zároveň cit. zákon určil, že zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, pozbude účinnosti k 30. červnu 1938 pro byty nájemníků, kteří měli v roce 1935 nebo pozdějším celkový důchod<sup>29</sup> aspoň 30.000,- Kč, měl-li nájemník zákonnou povinnost pečovat o výživu alespoň jedné osoby, neměl-li uvedenou povinnost, platila částka 18.000,- Kč. K 30. červnu 1939 pak došlo ke stejné situaci u nájemníků, kteří měli v roce 1935 nebo pozdějším celkový důchod aspoň 24.000,- Kč, měl-li nájemník zákonnou povinnost pečovat o výživu alespoň jedné osoby, neměl-li uvedenou povinnost, platila částka 15.000,- Kč. Uvedené skutečnosti musel prokazovat pronajímatel. Vláda měla oprávnění nařízením určit oblasti, na které se výše zmíněná ustanovení z důvodu hospodářských, sociálních a dalších, nevztahovala.

Právní úprava výpovědi z nájmu bytu byla ve všech výše zmíněných právních předpisech v podstatě shodná, pouze se rozšiřovala. K těmto důvodům patřilo zejména neplacení nájemného, porušování domovního řádu, nutná potřeba

---

<sup>27</sup> § 9 zákona č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků.

<sup>28</sup> § 31 zákona č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků.

<sup>29</sup> Celkovým důchodem měl zákon na mysli souhrn příjmů nájemníka a rovněž příslušníků jeho rodiny, jež neměli vlastní byt a bydleli-li koncem rozhodného roku v bytě nájemníka, ze kterých byla předepsána daň z příjmů a polovinu služebních požitků, které byly v rozhodném roce podrobeny srážce daně z příjmů.

pronajímatele užívat byt pro sebe či příbuzné za podmínky, že jinak by mu hrozila značná újma, úřední povolení k užitečnější stavbě pokud pronajímatel nájemci obstaral náhradní byt, který soud uznal za vhodný.

Z výše uvedeného textu je zřejmé, že právní úprava po celou dobu v podstatě zachovala určitou míru regulace, nicméně poměrně pružně reagovala na měnící se podmínky na trhu a zohledňovala také sociální postavení nájemníků, přičemž ještě jednou je vhodné zdůraznit, že regulace se vztahovala pouze na tzv. staré byty a kategorie dalších bytů, na které se regulace nevztahovala, se stále rozrůstala. Oproti dnešní právní úpravě, která zná pouze taxativní výčet výpovědních důvodů, byly tyto stanoveny pouze demonstrativně. Regulace se zároveň nevztahovala na větší byty a na majetkové dobře situované nájemníky.

## 2.2 OBDOBÍ TZV. MNICHOVSKÉ DOHODY, PROTEKTORÁTU ČECHY A MORAVA A 2. SVĚTOVÉ VÁLKY

---

Blížící se druhá světová válka a zejména postoupení oblasti Sudet Německu a části Těšínska Polsku na základě Mnichovské dohody vedlo k tomu, že nájemné bytů opět začalo stoupat. Stálý výbor Národního shromáždění přijal opatření ze dne 16. listopadu 1938, kterým došlo k všeobecné regulaci nájemného. Vážnost situace dokládají vysoké tresty a pokuty za porušení opatření. Osoba požadující nepřiměřeně vysoké nájemné z bytů, ale rovněž k nájemné z nebytových prostor určených zejména k obchodím účelům, mohla být potrestána okresním úřadem, pokud nešlo o čin soudně trestný, pokutou až do výše 50.000,- Kč nebo odnětím svobody do 6 měsíců. Okresní úřad rovněž posuzoval, zda se v konkrétním případě jedná o nepřiměřeně vysoké nájemné, a to na základě volného hodnocení všech okolností případu. Vládním nařízením č. 121/1939 Sb. byl zřízen Nejvyšší cenový

úřad a nařízení č. 175/1939 Sb. zakázalo zvyšovat nájemné nad úroveň ke dni 20. června 1939.

Vláda Protektorátu Čechy a Morava následně vydala nařízení č. 177/1940 Sb., o ochraně nájemníků, ze dne 28. 3. 1940, které umožnilo od 1. července 1940 zvýšení nájemného u všech chráněných nájmu na úroveň tzv. přiměřeného nájemného. Co je tzv. přiměřeným nájmem potom určovaly okresní úřady podle směrnic vydaných Nejvyšším cenovým úřadem. Zároveň cit. nařízení zrušilo prodloužení účinnosti zákona č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků.

### 2. 3 OBDOBÍ 1948 - 1989

---

Nástup komunistického režimu a následující období znamenalo bezprostřední zásah do oblasti nájemních vztahů a oblasti smluvní svobody vůbec. Vyhláškou Ministerstva práce a sociální péče ze dne 7. 6. 1950 č. 411/1950 Ú.l.I, o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945, bylo určeno, že u bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945 bylo možné požadovat roční nájemné, které se určilo násobkem užitkové plochy bytu a sazby za 1 m<sup>2</sup> této plochy neboli tzv. nájemní sazbu. Nájemní sazbu vyhlásil příslušný okresní národní výbor a to tak, že pro obce do 5.000 obyvatel platila sazba 50,- až 70,- Kčs, v obcích od 5.000 do 100.000 obyvatel byla sazba 70,- až 90,- Kčs a konečně v obcích nad 100.000 obyvatel platila částka 90,- až 100,- Kčs.<sup>30</sup>

Dne 25. 10. 1950 byl přijat nový občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb. Tento zákon obsahoval ustanovení týkající se nájemní smlouvy,<sup>31</sup> nikoli speciální úpravu týkající se pouze nájmu bytu. Stejného dne byl přijat zákon č.142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních. Dle § 382 a dále cit. zákona, pokud nedošlo mezi

---

<sup>30</sup> viz § 3 a § 5 vyhlášky Ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú.l.I, o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945.

<sup>31</sup> viz § 387 - § 409 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.



nájemcem a pronajímatelem k dohodě o ukončení nájmu, pronajímatel musel žádat soud o souhlas s ukončením nájmu. Soud tak učinil pouze z vážných důvodů a vycházel přitom z nařízení Ministerstva spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi. Takovým důvodem bylo např. pokud bylo nutné v bytě ubytovat zaměstnance podniku nebo družstva a dosavadní nájemník jím nebyl, a nebo pokud nájemník, případně osoba s ním bydlící, porušovala hrubým způsobem zásady společenského soužití v domě.

Doposud platný a účinný občanský zákoník byl přijat dne 26. 2. 1964 jako zákon č. 40/1964 Sb. V původním znění, které platilo až do 31. 12. 1991, zákoník zcela opustil pojem nájem bytu a zavedl institut tzv. osobní užívání bytu. Došlo tak k významnému zásahu do dosavadní koncepce, když nově byly byty přidělovány občanům do osobního užívání na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu, která se uzavírala na základě rozhodnutí příslušného národního výboru, který rovněž určoval výši úhrady za užívání bytu, pokud se občan nedohodl s organizací, která byt spravovala. Nově také právo na užívání bytu mohlo být zrušeno nejen soudem, ale také příslušným národním výborem, např. v případě, že se jednalo o nadměrný byt podle předpisů o hospodaření s byty. Soud mohl právo na užívání bytu zrušit mimo jiné i proto, že nájemník měl dva a více bytů nebo byt užíval jen občas. Velmi důležitým předpisem byla vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Uvedená vyhláška se nevztahovala na byty stavebních bytových družstev postavených po roce 1958, místnosti v tzv. svobodárnách a ubytovacích zařízeních a na byty, se kterými hospodařila správa služeb diplomatického sboru. Naopak do své působnosti zahrnovala všechny byty spravované celou řadou socialistických organizací. Pro stanovení výše nájemného byly byty rozděleny do 4 kategorií. Do I. kategorie patřily byty s ústředním vytápěním a úplným základním příslušenstvím,<sup>32</sup> v II. kategorii byly byty bez ústředního vytápění s úplným základním vybavením, III. kategorie zahrnovala byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím a poslední IV. kategorie zahrnovala byty bez

---

<sup>32</sup> Úplným základním příslušenstvím byla koupelna, popř. sprchovací kout a záchod.

ústředního vytápění a bez základního příslušenství.<sup>33</sup> Roční nájemné za byty I., II. a III. kategorie se potom určilo násobkem plochy obytných<sup>34</sup> a vedlejších místností<sup>35</sup> bytu a sazeb za 1 m<sup>2</sup> těchto ploch určených rovněž cit. vyhláškou, dále pak ročními sazbami za základní provozní zařízení bytu a zvýšením nebo snížením nájemného dle kvality bytu.<sup>36</sup> Cit. vyhláška byla nahrazena až vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

---

<sup>33</sup> § 4 vyhlášky č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

<sup>34</sup> Obytnou místností byla přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m<sup>2</sup>, kterou bylo možné přímo nebo dostatečně nepřímým vytápěním a jež byla určena k celoročnímu bydlení.

<sup>35</sup> Vedlejšími místnostmi byly především předsíň, neobytná hala, komora a další.

<sup>36</sup> § 5 vyhlášky č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

### **3. PRÁVNÍ ÚPRAVA V OBDOBÍ SVOBODNÉ SPOLEČNOSTI - OD PŘECHODU K TRŽNÍMU HOSPODÁŘSTVÍ DO VYDÁNÍ ZÁKONA Č. 107/2006 SB., O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU, VČETNĚ JUDIKATURY ÚSTAVNÍHO SOUDU**

---

#### **3.1 RESTITUČNÍ ZÁKONY**

---

S přechodem celé společnosti k demokratickému právnímu zřízení a tržně orientovanému hospodářství vyvstala nutnost k vrácení majetku do rukou původních vlastníků a napravení křivd, kterých se dopustil předchozí režim v letech 1948 až 1989. Jedním z účelů zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd, ze dne 10. října 1990, bylo vydání majetku, včetně nemovitostí a tedy i bytových domů a bytů, fyzickým a soukromým právníkům osobám, jež jim byl odňat na základě právních předpisů bývalého režimu.<sup>37</sup> Dle cit. zákona docházelo k vydání věci, poskytnutí peněžní náhrady, nebo k vydání kupní ceny či k doplatku rozdílu mezi peněžní náhradou a kupní cenou.<sup>38</sup> Dle § 11 cit. zákona nemohla osoba, jíž byl majetek vydáván uplatňovat jiné nároky související s vydávanou věcí, než ty, které byly uvedeny v cit. zákoně a např.

---

<sup>37</sup> Jednalo se zejména o následující právní předpisy: vládní nařízení č. 15/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizacemi socialistického sektoru, zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku, zákon č. 114/1948 Sb., o znárodnění některých dalších průmyslových a jiných podniků a závodů a o úpravě některých poměrů znárodněných a národních podniků, a nebo o zákon č. 120/1948 Sb., znárodnění obchodních podniků s 50 a více činnými osobami.

<sup>38</sup> § 2 zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

nemovitosti se vydávaly podle stavu, v němž se nacházely ke dni uzavření dohody.<sup>39</sup>

Rovněž na základě zákona č. 87/1991 Sb., i mimosoudních rehabilitací ze dne 21. 3. 1991, docházelo, mimo jiné, k vydávání nemovitostí fyzickým a soukromým právníkům osobám. Oba zmíněné zákony shodně stanovily, že osoba, jež byl majetek vydáván, tento majetek přijímá do svého vlastnictví na základě vlastního rozhodnutí, srozuměna se stavem nemovitosti, a to včetně stavu právního, tj. srozuměna s tím, že v konkrétních bytech bydlí nájemci s regulovaným nájemným.

### 3. 2 PRÁVNÍ PŘEDPISY TÝKAJÍCÍ SE REGULOVANÉHO NÁJMU DO ZRUŠENÍ VYHLÁŠKY Č. 176/1993 SB., O NÁJEMNÉM Z BYTU A ÚHRADĚ ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

---

Zcela stěžejním právním předpisem, který zásadním způsobem zasáhl do oblasti právní úpravy týkající se bytů byl zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Tento zákon zrušil institut osobního užívání bytů<sup>40</sup> a zavedl institut nájmu bytu. Právo osobního užívání bytu, jež trvalo ke dni nabytí účinnosti cit. zákona se změnilo k tomuto dni na nájem bytu.<sup>41</sup> Podle cit. úpravy tak nájem bytu vznikl uzavřením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, který za nájem přenechal byt do užívání nájemci. Uvedený postup byl později Ústavním soudem shledán jako v souladu s Ústavou, neboť dle názoru Ústavního soudu hlavním cílem cit. zákona bylo vytvoření dostatečné právní jistoty, jak pro dosavadní uživatele, tak pro

---

<sup>39</sup> § 10 odst. 1 zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

<sup>40</sup> Institut zavedený zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění schváleném v době jeho přijetí.

<sup>41</sup> § 871 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 509/1991 Sb.

dosavadní užívací vztahy.<sup>42</sup> Nájem bytu byl chráněný, tj. pronajímatel mohl dát nájemci výpověď jen z důvodů taxativně stanovených v zákoně a pouze se souhlasem soudu. Mezi tyto důvody patřilo zejména to, že pronajímatel potřeboval byt pro sebe, nájemce, případě osoba, která s ním bydlí, opakovaně hrubě porušovali dobré mravy v domě a i to i přes písemnou výstrahu, případně důvod, že nájemce byt bez vážných důvodů neužíval.<sup>43</sup> Zákon dále stanovil, ve kterých případech měl pronajímatel povinnost zajistit nájemci bytovou náhradu.<sup>44</sup> Výše regulovaného nájemného byla ponechána zvláštní právní úpravě. Vyhláškou č. 15/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, došlo k jednostrannému zvýšení regulovaného nájemného o 100% a to počínaje od července 1992.<sup>45</sup> Nájemné nově nezahrnovalo platby za služby spojené s užíváním bytu. Dle § 696 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., měl být způsob výpočtu nájemného, způsob jeho placení, určen zvláštním právním předpisem. Tímto předpisem byla vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která nahradila vyhlášku č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění vyhlášky č. 15/1992 Sb. Tato vyhláška stanovila nový způsob určení maximálního nájemného a úhrady nájemného a ceny za služby poskytovaná s užíváním bytu. Cit. vyhláška se nevztahovala na byty bytových družstev zřízených po roce 1958, byty se kterými hospodařil Diplomatičeský servis, byty jejichž nájemcem byla právnická osoba se

---

<sup>42</sup> Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 37/93 č. 86/1994 Sb.

<sup>43</sup> § 711 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 509/1991 Sb.

<sup>44</sup> Bytovou náhradou byl náhradní byt nebo náhradní ubytování. Náhradním bytem byl pak byt, který dle velikosti a vybavení zajišťoval lidsky důstojné ubytování. Zákon dále uváděl případy, kdy bylo nutné poskytnout byt dle místních podmínek rovnocenný bytu, ve kterém končil nájemní vztah, tzv. přiměřený byt. Náhradním ubytováním potom byl byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně, případně podnájem v části bytu jiného nájemce.

<sup>45</sup> § 5 odst. 2 vyhlášky č. 15/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

sídlem mimo území České republiky, případně fyzická osoba, která na území republiky neměla trvalý pobyt a stejně tak se vyhláška nevztahovala na byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí po 30. červnu 1993 a na byty v rodinných domech, u kterých se sjednala nová nájemní smlouva.<sup>46</sup> Vyhláška rozdělila byty do 4 kategorií.<sup>47</sup> Výše maximálního základního nájemného se určovala násobkem podlahové plochy bytu a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy,<sup>48</sup> která se lišila dle kategorií bytů a byla v rozpětí od 2.50,- Kčs do 6,- Kčs.<sup>49</sup> Takto stanovené nájemné bylo potom možné zvýšit např. na základě výhodné polohy bytu. Opačný postup byl též možný. Uvedená vyhláška byla významným způsobem novelizována vyhláškou č. 30/1995 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tato vyhláška změnila výpočet maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Podle nové úpravy mělo být nájemné každoročně zvyšováno s platností od 1. července do 30. června dalšího roku.<sup>50</sup> Stát tak výrazným způsobem omezil

---

<sup>46</sup> § 2 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

<sup>47</sup> Do I. kategorie se řadily byty, ve kterých byly všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním topením a které měly základní příslušenství. II. kategorie zahrnovala byty bez ústředního vytápění, ale se základním příslušenství nebo s ústředním vytápěním, ale s částečným základním příslušenstvím. Ve III. kategorii potom byly byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím nebo byty s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství. Byt IV. kategorie neměl ústřední vytápění ani základní příslušenství.

<sup>48</sup> § 5 odst. 1 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

<sup>49</sup> Bod 1. Přílohy vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

<sup>50</sup> Nájemné se určovalo podle vzorce  $N_{t+1} = N_t \times K_i \times K_v \times K_r$ , kde  $N_{t+1}$  = nová maximální cena měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. července běžného roku,  $N_t$  = maximální cena základního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30. června běžného roku,  $K_i$  = koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok,  $K_v$  = koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce a  $K_r$  = koeficient rozhodovací.

regulaci nájemného. Nově také tato vyhláška vyloučila z působnosti předpisů upravujících regulované nájemné všechny byty, u kterých byla sjednána nová nájemní smlouva. Růst nájemného se zpomalil od účinnosti vyhlášky č. 41/1999 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška totiž významným způsobem změnila způsob stanovení regulovaného nájemného.<sup>51</sup>

### 3.3 ROZHODUJÍCÍ NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU A NAVAZUJÍCÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

---

Za této situace podala skupina 14 senátorů Senátu České republiky ústavní stížnost. Stěžovatelé argumentovali především tím, že vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, je protiústavní, neboť byla vydána v rozporu s čl. 79 odst. 3 Ústavy ČR,<sup>52</sup> tj. dle tvrzení stěžovatelů nebylo Ministerstvo financí České republiky zmocněno k vydání cit. vyhlášky. V uvedené věci se jednalo o situaci, kdy zákonem č. 135/1994 Sb., byl zrušen § 20 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, na základě kterého byla vydána vyhláška, kterou

---

<sup>51</sup> Nově se nájemné určovalo podle vzorce  $N_{t+1} = N_t \times K_i$ , kde  $N_{t+1}$  = nová maximální cena měsíčního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. července běžného roku,  $N_t$  = maximální cena základního nájemného za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30. června běžného roku,  $K_i$  = koeficient růstu nájemného. Tento poslední koeficient vyjadřoval průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím byl stanoven rozhodnutím Ministerstva financí. Uvedený postup byl zdůvodněn argumenty, že není třeba zvyšovat nájemné podle dřívějšího vzorce vzhledem k tomu, že v několika městech již došlo ke stavu, kdy regulované nájemné nejen že krylo náklady na provoz a údržbu domů, ale přinášelo pronajímatelům nemalý zisk.

<sup>52</sup> čl. 79 odst. 3 Ústavy ČR zní: „Povinnosti lze stanovit pouze na základě zákona, v jeho mezích a v případě podzákoných právních předpisů pouze na základě zákonného zmocnění.“

stěžovatelé napadli Ústavního soudu. Dále dle mínění stěžovatelů vyhláška porušovala princip rovnosti a právo vlastnit majetek vyplývajících z čl. 3 odst. 1 a čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Dle tvrzení navrhovatelů nelze za dané situace, kdy na jedné straně stojí majitelé vlastnící byty s regulovaným nájemným a na druhé straně majitelé bytů, kde se nájemné určuje dohodou smluvních stran nájemní smlouvy, považovat za omezení vlastnického práva umožněné čl. 11 odst. 3 cit. Listiny základních práv a svobod. Stěžovatelé rovněž odmítli argument, že k regulaci nájemného dochází z důvodu veřejného zájmu, tak jak by to umožňoval čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Ministerstvo financí poukázalo především na fakt, že v období po sametové revoluci byla situace na trhu s bydlením velmi složitá, byla zde možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem. Dále pak dle mínění Ministerstva financí ČR byla vyhláška řádně vydána a samotná regulace nájemného nebránila vlastnictví majetku jako takového.<sup>53</sup> Ústavní soud svým nálezem č. 231/2000 Sb. ze dne 21. 6. 2000 sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 vyhlášku č. 176/1993 Sb. zrušil a to ke dni 31. 12. 2001. Dlouhá doba od vyhlášení nálezu do zrušení účinnosti vyhlášky měla být využita k vypracování nového právního předpisu. V uvedeném nálezu Ústavní soud především odmítnul argument navrhovatelů, že právo na bydlení nespadá do kategorie základních práv a svobod, neboť není uvedené ve výčtu Listiny základních práv a svobod. Ústavní soud zde správně dovodil, že uvedené právo je uvedeno v čl. 11 odst. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, kterým je Česká republika vázána. Dále Ústavní soud správně rozhodl, že zrušení § 20 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, neznamenalo zrušení vyhlášky vydané na základě zmocnění v cit. ustanovení. Ústavní soud ovšem shledal, že cit. vyhláška porušuje ústavně zaručené vlastnické právo a to z toho důvodu, že vytvořila kategorii vlastníků, kteří ve skutečnosti dotují nájemné a tím dochází k zpochybnění a odepření základních oprávnění vlastníka. Dále Ústavní soud konstatoval porušení čl. 4 odst. 3, 4 Listiny základních práv a svobod. Tj. že

---

<sup>53</sup> Dle sdělení Ministerstva práce a sociální věci České republiky vyplývající z nálezu Ústavního soudu č. 231/2000 ze dne 21. 6. 2000 sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 bylo v České republice v roce 1998 31% bytů v nájmu, v nichž žilo téměř 3 miliony osob a regulace nájemného se vztahovala na 97,7 % z těchto bytů.



zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy a při omezení těchto práv musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. S uvedenými argumenty Ústavního soudu lze souhlasit. Vyhláška skutečně omezovala pouze určitou část vlastníků. V souvislosti s právě uvedeným je ale vhodné připomenout odlišné stanovisko soudce JUDr. Vladimíra Paula, který poukázal na fakt, že v době, kdy se o stížnosti rozhodovalo, byla připravována nová právní úprava a stížnost senátorů měla sloužit především jako impuls vládě k řešení celé situace. Lze tak konstatovat, že došlo k zastavení procesu přípravy nové právní úpravy o jednostranném zvyšování nájemného a k zablokování celé situace až do roku 2006. Jak bylo již uvedeno, k přijetí nové zákonné právní úpravy nedošlo a namísto toho na základě § 10 zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách, vydalo dne 28. 11. 2011 Ministerstvo financí výměr č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, v jehož bodě č. 5 byla řešena regulace nájemného a posléze byl dne 15. 11. 2002 vydán výměr Ministerstva financí č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 1/2002. Oba tyto výměry tak pokračovaly v regulaci nájemného z bytu a jiný právní předpis vydán nebyl. Skupina senátorů spolu s Veřejným ochráncem práv podala stížnost k Ústavnímu soudu proti výměru č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, která byla posléze rozšířena i proti výměru Ministerstva financí č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 1/2002. Ústavní soud cit.výměr nálezem ze dne 20. 11. 2002 č. 528/2002 Sb. sp.zn. Pl. ÚS 8/02, zrušil, s tím, že Ministerstvo financí nerespektovalo svou zákonem vymezenou působnost a zasáhlo do oblasti regulace, která měla být upravena zákonem nebo právním předpisem vydaným na základě zákona. Ministerstvo tak upravilo vztahy, jejichž úprava je vyhrazena zákonům a prováděcím právním předpisům vydaným na základě zákona. V uvedené věci Ústavní soud shledal rozpor mezi obsahem a formou právního předpisu.<sup>54</sup> Cit.

---

<sup>54</sup> Odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 20. 11. 2002 č. 528/2002 Sb. sp.zn. Pl ÚS 8/02

nález Ústavního soudu lze jistě považovat za správný, neboť Ministerstvo financí svým postupem porušilo smysl a podstatu tvorby právních předpisů, když vztahy, které mají být upraveny zákonem, případně prováděcím předpisem vydaným na základě zákona, upravilo pouze svým výměrem, kterým jednotlivým subjektům stanovilo povinnosti. Velmi zajímavý je potom názor Ústavního soudu, že se historiky právo osobního užívání bytu vyvinulo do podoby quasi vlastnictví.<sup>55</sup> Na vzniklou situaci reagovala vláda dne 19. 12. 2002 nařízením č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, kterým stanovila, že nájemné, které bylo k datu 17. 12. 2002 regulováno a nájemné z bytu, jehož výstavba byla povolena po 30. červnu 1993, na jehož výstavbu bylo použito veřejných prostředků, nebylo možné od data účinnosti cit. nařízení po dobu 3 měsíců zvyšovat. Toto cenové moratorium bylo zrušeno ke dni 21. 3. 2003 nálezem Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2003 č. 84/2003 sp.zn. Pl. ÚS 2/03, neboť, jak správně poukázal Ústavní soud, i nadále dochází k porušování čl. 89 odst. 2 Ústavy ČR<sup>56</sup> a dochází k prodlužování protiústavního stavu, na což Ústavní soud upozornil již ve svých předchozích nálezech. Došlo tak situaci, kdy ke dni 21. 3. 2003 byly zrušeny všechny předpisy, které upravovaly regulované nájemné. Až zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, došlo ke změně situace. Tj. v období od 22. 3. 2003 do 31. 3. 2006 nebylo nájemné z bytů v České republice regulováno žádným právním předpisem, na což reagovali pronajímatelé tím, že se snažili dosáhnout jeho zvýšení. Činili tak zejména žalobami na zvýšení nájemného, na vydání bezdůvodného obohacení nebo žalobami na náhradu škody. Žaloby byly zamítány s tím, že soudy by tak zasahovaly do soukromoprávních vztahů mezi jednotlivými subjekty, neboť neexistoval právní předpis, na základě kterého by soudy mohly o tomto rozhodnout. Ke změně v rozhodovací praxi soudů došlo až na základě nálezů Ústavního soudu, kterými bylo vysloveno, že takovým rozhodováním soudy porušují právo na soudní ochranu a v důsledku rovněž právo na ochranu majetku. Značnou zmatečnost situace lze doložit na dvou rozhodnutích Nejvyššího soudu, kdy prvním rozsudkem sp. zn. 26 Cdo 867/2006 bylo

---

<sup>55</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 20. 11. 2002 č. 528/2002 Sb. sp.zn. Pl. ÚS 8/02.

<sup>56</sup> „Vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu jsou závazná pro všechny orgány a osoby.“

rozhodnuto, že pronajímatel není oprávněn ani po zrušení právních předpisů týkajících se regulace nájemného jednostranně nájemné zvyšovat, pokud v nájemní smlouvě takové oprávnění nebylo ujednáno, a druhým rozsudkem sp. zn. 26 Cdo 1039/2006 bylo již rozhodnuto tak, že pokud neexistuje zvláštní právní úprava o jednostranném zvýšení nájemného, nelze souhlasit s rozhodnutím obecného soudu o tom, že není oprávněn rozhodnout o výši nájemného.

Nálezem Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2005 sp.zn. IV. ÚS 524/2003 byla řešena otázka bytových náhrad v případě, že pronajímatel, jež měl exekuční titul na vyklizení bytu s regulovaným nájemným, měl povinnost obstarat nájemníci tzv. přiměřenou bytovou náhradu. Ústavní soud zde určil, že pronajímatelé nemají reálnou možnost obstarat nájemníkovi náhradní byt s regulovaným nájemným a v tomto smyslu obecné soudy nerozhodují správně, když trvají na tom, že přiměřenou náhradou je pouze byt s regulovaným nájemným. Ústavní soud zastává názor, že výše nájmu musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase, tj. v podstatě nájmu tržnímu. Jak již bylo uvedeno výše, obecné soudy zamítaly žaloby pronajímatelů s tím, že za neexistence právního předpisu umožňující jednostranné zvýšení regulovaného nájemného, nemohou o výši nájemného rozhodovat a zasahovat tak do smluvních ujednání subjektů nájemní smlouvy. Na tuto argumentaci obecných soudů reagoval Ústavní soud nálezem ze dne 8. 2. 2006 sp.zn. IV. ÚS 611/05, ve kterém určil v návaznosti na judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který považuje za pramen práva v materiálním smyslu též judikaturu soudů,<sup>57</sup> že soudy musí za situace, kdy není odpovídající právní předpis a existuje tak mezera v právu, tuto mezeru vyplnit svými rozhodnutími a dostát tak čl. 4 odst. 2 Listiny základních práv a svobod<sup>58</sup> Ve stejném duchu pokračoval náleze Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006 Pl. ÚS 20/05, který reagoval na dlouhodobou nečinnost zákonodárce s tím, že obecné soudy

---

<sup>57</sup> Např. rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci *Kruslin proti Francii* ze dne 24. 4. 1990, *Markt Intern Verlag GmbH a Klaus Beermann proti SRN* ze dne 20. 11. 1989.

<sup>58</sup> „*Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod upraveny pouze zákonem.*“

musí rozhodovat o zvýšení nájemného i přes neexistenci právní úpravy, kterou předpokládal § 696 odst. 1 Občanského zákoníku. Ústavní soud dále zopakoval svůj požadavek, že není důvodné vytvářet různé kategorie pronajímatelů a je třeba rozhodovat ve věcech zvýšení nájemného v souvislosti s místními podmínkami tak, aby nedocházelo k diskriminaci. Za pozoruhodný lze považovat argument Ústavního soudu, že za dané situace „nemůže svoji funkci omezit na pouhou pozici negativního zákonodárce a musí ... vytvořit prostor pro zachování základních práv a svobod.“<sup>59</sup> Dle nálezu Ústavního soudu sp.zn. ÚS 489/05 mohli pronajímatelé požadovat zvýšení nájemného do budoucna, nikoli tedy zpětně a zároveň se mohli domáhat náhrady škody vůči státu teprve ve chvíli, kdy neuspěli se žalobami proti nájemcům. V nálezu sp.zn. IV. ÚS 175/08 potom Ústavní soud určil, že zvýšení nájemného je možné se domáhat až od podání žaloby. Ústavní soud potom ve svém stanovisku sp. zn. Pl. ÚS 27/09 zopakoval, že jeho náleze ze dne 28. 2. 2006 Pl. ÚS 20/05 má povahu rozhodnutí konstitutivního a proto jako takové může mít hmotněprávní důsledky pouze do budoucna, neboť v českém právním řádu je pravá retroaktivita vyloučena. Dle výše uvedeného mohly soudy rozhodovat o zvýšení nájemného za dobu od podání žaloby do 31. 12. 2006, neboť od 1. 1. 2007 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

---

<sup>59</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006 sp.zn. Pl. ÚS 20/05.

## **4. ZÁKON Č. 107/2006 SB., O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU A O ZMĚNĚ ZÁKONA Č. 40/1964 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

---

Období, ve kterém v České republice neexistoval právní předpis upravující regulaci nájemného, skončilo dne 31. března 2006, kdy nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Jak již vyplývá z názvu zákona, řeší tento situaci, kdy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné bez ohledu na dohodu s nájemcem. Zákon nabyl účinnosti 31. března 2006 a původně měl účinnosti pozbýt dne 31. 12. 2010, novelou byla jeho účinnost ovšem pro určité obce posunuta až do 31. 12. 2012.<sup>60</sup> Zákon se nevztahoval na všechny byty, z jeho působnosti byly vyňaty např. byty v bytových družstvech zřízených po roce 1958, a nebo na byty, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a jež byly částečně nebo zcela financovány ze státního rozpočtu nebo státního fondu na výstavbu nájemních bytů.<sup>61</sup> Obecně ale tato nová právní úprava již reflektovala požadavek přiměřenosti mezi veřejným zájmem na regulované nájemné a práva pronajímatelů k přiměřenému zisku z pronájmu svého majetku. K jednostrannému zvýšení nájemného v souladu s tímto zákonem mohlo dojít poprvé k 1. 1. 2007 a následně pak vždy k 1. lednu následujícího roku. Zákon zdůraznil subsidiaritu jednostranného zvýšení nájemného pronajímatel, upřednostňoval dohodu mezi nájemcem a pronajímatelem. K jednostrannému zvýšení nájemného pronajímatelem mohlo dojít pouze písemnou formou a muselo být adresováno konkrétnímu nájemníku. Proti jednostrannému zvýšení nájemného pronajímatelem učiněného v souladu se

---

<sup>60</sup> zákon č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>61</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného.

zákonem neměl nájemník žádnou možnost obrany. Hlavním účelem zákona tak bylo především postupné uvolňování výše regulovaného nájemného a narovnání situace na trhu s nájemními byty a přiblížení výše regulovaného nájemného k tržním hodnotám. Po pozbytí účinnosti cit. zákona nebude možné nájemné jednostranně zvýšit, jeho výše bude zcela ponechána v dispozici obou smluvních stran nájemního vztahu. Tj. po 31. 12. 2010, resp. pro určité obce po 31. 12. 2012, nebude návrh na zvýšení nájemného pronajímatelem adresovaný nájemníkovi již jednostranným právním úkonem, ale v podstatě návrhem k dalšímu jednání smluvních stran s tím, že pokud tito nenajdou shody, mají právo se obrátit na soud, který ve svém rozhodnutí určí novou výši nájemného. Jak bylo již uvedeno, zákon č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů prodloužil účinnost do 31. 12. 2012 pro byty v některých obcích. Jsou jimi: Praha, ve Středočeském kraji obce s počtem obyvatel vyšším než 9999 a dále České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín.<sup>62</sup> V současnosti je tak v části území České republiky regulace zachována, v části pak již neexistuje a uplatňují se plně principy smluvní autonomie stran, resp. pravidla zavedená novelou Občanského zákoníku, zákonem č. 132/2011 Sb.

---

<sup>62</sup> čl. I odst. 2 zákona č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## 5. ZAHRANIČNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA A PŘÍSLUŠNÁ JUDIKATURA EVROPSKÉHO SOUDU PRO LIDSKÁ PRÁVA K OTÁZCE REGULOVANÉHO NÁJEMNÉHO

---

### 5.1 POLSKO

---

Podobně jako v českém právním řádu, institut regulace nájemného bytů existoval také v Polsku. K jeho zavedení přispěla zejména nařízení vlády ze dne 21. prosince 1945 o státní správě bytového hospodářství a regulovaném nájemném<sup>63</sup> a nařízením ze dne 28. července 1948 o nájmech bytů.<sup>64</sup> První z citovaných předpisů zavedl státní správu bydlení, jež měla působnost také na nemovitosti v soukromém vlastnictví. Druhý předpis potom umožnil státu tyto byty přidělovat jednotlivým nájemcům. Zákonem o bytech z roku 1974 pak byl do polského právního řádu zaveden institut zvláštního nájemného.<sup>65</sup> Shodně s českou právní úpravou byty, které spravovala státní správa, byly přidělovány nájemci do užívání na základě správního rozhodnutí, nikoli na základě nájemní smlouvy, samozřejmě bez nutnosti souhlasu vlastníka nebo oprávněného držitele. Úprava zvláštního nájmu byla v roce 1994 zrušena, ovšem nájemní vztahy vzniklé na základě uvedených správních rozhodnutí zůstaly zachovány i nadále s tím, že právními předpisy byl stanoven způsob určení výše nájemného v takto regulovaných bytech, a to tak, že maximální výše ročního nájemného nesměla přesáhnout 3 % rekonstrukční hodnoty bytu. Dále bylo stanoveno, že takto regulovaný nájem může za splnění zákonem stanovených podmínek přejít na některé příbuzné nájemníka. Nájemní vztah byl i nadále stanoven na dobu neurčitou. Výše uvedené mělo platit do 31. prosince 2004. Polský ústavní soud 12. ledna 2000 rozhodnul, že výše cit. zákon porušuje řadu práv vlastníků, mimo jiné tím, že klade nepřiměřenou finanční zátěž

---

<sup>63</sup> Dekret o publicznej gospodarce lokalami i kontoli najmu.

<sup>64</sup> Dekret o najmie lokali

<sup>65</sup> Szczególny tryb najmu

na bedra vlastníků bytů, a proto některá ustanovení uvedeného zákona prohlásil za protiústavní. V reakci na toto rozhodnutí polského ústavního soudu byl přijat zákon o ochraně práv nájemců, obecním bytovém fondu a změnách Občanského zákoníku.<sup>66</sup> Nový právní předpis dal majitelům bytů právo zvýšit nájemné jednou za půl roku, ovšem pouze v takové výši, která se určovala z průměrného ročního zvýšení cen spotřebního zboží a rekonstrukční hodnoty bytu a zároveň nahradil regulaci nájemného systémem kontroly zvyšování nájemného. Maximální výše nájemného ale zůstala na hranici 3% rekonstrukční hodnoty bytu. Toto ustanovení nového zákona bylo polským ústavním soudem opět shledáno protiústavním, neboť dle zjištění, takto regulované nájemné nepokrývalo ani polovinu nákladů na údržbu domů. Výsledkem byla novela cit. zákona, která umožnila jednostranně zvýšit nájemné až o 10%. Na základě dalších stížností došlo ke zrušení ustanovení cit. novely a regulace nájemného tak byla v podstatě zrušena.

## 5. 2 PŘÍPAD HUTTEN-CZAPSKA

---

K Evropskému soudu pro lidská práva podala paní Hutten-Czapska stížnost, ve které mimo jiné uváděla, že polská právní úprava trvale poručuje její právo na pokojné užívání majetku. Paní Hutten-Czapska, která je polského původu a žije ve Francii, byla na základě rozhodnutí Okresního soudu v Gdyni v roce 1990 prohlášena dědičkou majetku po jejích rodičích, tj. domu a pozemku ve městě Gdyni. Tento majetek byl v roce 1945 na základě rozhodnutí správních orgánů přidělen do užívání osobě odlišné od původních vlastníků a

v roce 1988 přešlo toto právo na příbuzné této osoby. Stěžovatelka poukázala zejména na fakt, že nemohla svůj majetek užívat, neboť neexistoval žádný způsob jak legálně ukončit pronájem bytu v domě, který vlastnila a docházelo tak dle jejího

---

<sup>66</sup> Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.



mínění k porušení čl. 1 Protokolu č. 1 Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.<sup>67</sup> Evropský soud pro lidská práva zejména konstatoval, že v uvedeném případě rozhodně nešlo o nějakou formu vyvlastnění, neboť polské právní předpisy neměly za následek převod jejího vlastnického práva. Na danou problematiku je tak třeba pohlížet jako na omezení užívání majetku podle druhého odstavce čl. 1 Protokolu č. 1 Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Takový zásah musí být ale v souladu se třemi základními principy. A to principem zákonnosti, legitimního cíle v obecném zájmu a principem spravedlivé rovnováhy. ESLP konstatoval, že princip zákonnosti porušen nebyl, neboť omezení vlastnického práva stěžovatelky byla učiněna na základě zákona. Stejně tak soud neshledal ani porušení principu legitimního cíle ve veřejném zájmu, neboť vzal v úvahu především konkrétní okolnosti případu, složitou sociální, politickou a ekonomickou situaci v oblasti nájmu bytů. Uvedený princip ovšem musí korelovat s použitím takových prostředků, které v důsledku dosáhnou rovnováhy mezi obecným zájmem společnosti a ochrany základních práv jednotlivce, tedy s principem spravedlivé rovnováhy. ESLP v tomto případě s posledně uvedeným principem porovnal všechny postupně přijímané normy a lze shrnout, že v těchto spátril porušení principu spravedlivé rovnováhy, neboť nepřiměřeně omezovala vlastnické právo stěžovatelky, na kterou bylo přeneseno břemeno finanční zátěže. ESLP konstatoval porušení vlastnického práva stěžovatelky a zároveň poukázal na fakt, že v obdobné situaci jako stěžovatelka je celá řada dalších osob, které by mohli představovat oprávněné stěžovatele a vyzval Polsko k nápravě tohoto stavu.

---

<sup>67</sup> „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“

### 5. 3 RAKOUSKO

---

Obdobně i v Rakousku fungoval režim státního dohledu nad výší nájmu, který byl založen zákonem o nájmu z roku 1922. Uvedený zákon stanovil maximální výši nájemného na úrovni, jaká byla v roce 1914. Další omezení se týkala možnosti dát nájemci výpověď jen ze závažných důvodů stanovených zákonem. Navíc tento nájemní vztah nezanikal smrtí nájemce. Na jeho místo nastupovali jeho příbuzní a osoby blízké s ním žijící ve společné domácnosti. Zákon se ovšem nevztahoval na všechny byty a došlo tak k vytvoření dvojího trhu s byty, kdy část podléhala cit. zákonu a část Občanskému zákoníku. Uvedený zákon prošel v roce 1967 novelizací, která v důsledku způsobila uvolnění regulovaného nájemného, čemuž naopak zamezila následující novela v roce 1974. V roce 1982 potom nabyl účinnosti zcela nový zákon o nájmech bytů, který zcela nahradil zákon z roku 1922. Tento zákon zavedl nový institut umožňující nájemcům domáhat se u soudu snížení nájemného. Nájemné zahrnovalo základní nájemné, poměrnou část nákladů na provoz bytu a dalších poplatků, poměrnou část zvláštních nákladů a platby za vybavení bytu a domu. Pronajímatel měl rovněž právo po nájemci požadovat částku odpovídající dani z příjmu, kterou byl povinen odvést státu.

### 5. 4 PŘÍPAD MELLACHER

---

K Evropskému soudu pro lidská práva byly původně podány tři samostatné stížnosti a to stížnost Lepold a Maria Mellacher, dále Johanes, Ernst, Anton Molk a Maria Schmidt a konečně Christiane Weiss-Tessbach a Maria Brenner-Felsach. Všechny tyto tři samostatné stížnosti byly nakonec projednány ve společném řízení a ESLP o nich vydal konečné rozhodnutí dne 19. 12. 1989. Ve všech výše uvedených případech byli stěžovatelé pronajímateli a nájemci proti nim úspěšně využili možnosti domáhat se soudní cestou snížení nájemného. Stěžovatelé

namítali, že tato úprava provedená zákonem o nájmu bytů z roku 1982 zcela zásadním způsobem zasáhla do jejich užívacích práv, stali se pouhými správci svého majetku a v podstatě tak došlo k vyvlastnění jejich majetku. S tímto názorem se ESLP neztotožnil, když konstatoval, že v tomto případě rozhodně nejde o vyvlastnění, ale o pouhé omezení vlastnických práv a kontrolu užívání majetku, které sledovalo legitimní cíl spočívající v regulaci výše nájemného a možnosti získat byt do nájmu i pro sociálně slabší skupiny obyvatelstva. Obdobně jako v případě *Hutten-Czapska*, ESLP zde konstatoval splnění principu zákonnosti, i principu legitimního cíle. ESLP v uvedených případech dovedl, že stanovená výše nájemného na základě cit. zákona nepředstavuje pro pronajímatele nepřiměřené finanční a sociální břemeno, neboť výše nájemného umožňovala pronajímatelům pokrýt náklady spojené s údržbou bytu. Dle mínění soudu tak v tomto případě nedošlo k porušení principu proporcionality, tedy principu spravedlivé rovnováhy a byly taky splněny požadavky čl. 1 Protokolu č. 1 Evropské úmluvy na omezení vlastnického práva. V této souvislosti je ale třeba poznamenat, že pět soudců ESLP zaujalo zcela odlišené stanovisko.

## 5.5 OBECNĚ K PRINCIPŮM ROZHODOVACÍ PRAXE EVROPSKÉHO SOUDU PRO LIDSKÁ PRÁVA

---

Z obou výše uvedených případů, ale i dalších, které ESLP rozhodoval (např. případy *Edwards v. Malta* a *Ghigo v. Malta*), lze dovést určité principy a požadavky, jejichž naplnění soud požaduje v právních řádech států týkajících se nájmu bytů. ESLP zejména zastává názor, že nejde o vyvlastnění, ale pouze o omezení vlastnického práva v případě, kdy zákony jednotlivých států regulují výši nájemného. Nicméně taková právní úprava musí dostát principům zákonnosti, legitimního cíle v obecném zájmu a principu spravedlivé rovnováhy. Princip zákonnosti je naplněn v případě, kdy omezení vlastnického práva majitele vyplývá z právního předpisu, který je závazný, jasný, dostupný. Princip legitimního cíle je dle mínění soudu naplněn v případě, že omezení vlastnického práva se děje v zájmu nájemců, neboť dle mínění soudu se tak děje ve veřejném zájmu. Pokud

jde o princip spravedlivé rovnováhy, soud zde ponechává na vůli jednotlivých států, jaké zvolí prostředky k dosažení tohoto cíle. Soud zde několikrát konstatoval, že oblast bydlení představuje složitou situaci a je proto namístě umožnit zavedení takových zákonů, které chrání nájemce nejen v období zásadních politických a ekonomických změn tím, že stanoví nájemné na nižší úrovni, než je úroveň tržní.

## 5.6 STĚŽOVATELÉ PROTI ČESKÉ REPUBLICE U EVROPSKÉHO SOUDU PRO LIDSKÁ PRÁVA

---

Práva obrátit se na Evropský soud pro lidská práva využilo také několik stěžovatelů z České republiky. Jednalo se zejména o stížnost č. 38817/04 – Vomočil proti České republice, č. 11179/06 – Morawetz proti České republice, č. 11163/06 – Hlaváček proti České republice a stížnost č. 1458 – Art, a.s. proti České republice. V červnu 2007 potom požádal ESLP vládu České republiky, aby se vyjádřila k těmto stížnostem vlastníků domů a bytů, kteří v nich namítali omezení jejich vlastnických práv v důsledku právní úpravy regulovaného nájemného. ESLP vzhledem k velkému počtu obdobných stížností vybral výše uvedené stížnosti k projednávání jako tzv. pilotní kauzy. Pilotní kauza, potažmo pilotní rozsudek je situace, kdy se soud při projednávání neomezuje pouze na posouzení konkrétního případu, ale přezkoumává věc z hlediska obecných opatření, které je třeba přijmout v zájmu dalších osob, které mohou být problémem dotčeny. Soud k tomu řešení přistupuje právě v situaci, kdy je mu doručen velký počet stížností zahrnující velký počet stěžovatelů, a stížnosti se týkají stejných záležitostí, jedná se o tzv. systémovou situaci. ESLP registroval okolo 4800 individuálních stížností. V cit. dopise ESLP vyzval vládu a stěžovatele, aby odpověděli na následující otázky:

- Zda skutkové okolnosti v uvedených případech odhalují existenci systémové situace, ve které namítané nedostatky právní úpravy a soudní praxe mohou vést k velkému počtu obdobných stížností,

- jaké vnitrostátní prostředky nápravy stěžovatelé vyčerpali,
- zda právní úprava upravující regulaci nájemného a omezující další práva pronajímatelů v nájemních vztazích představuje zásah do práva stěžovatelů na pokojné užívání majetku ve smyslu článku 1 Protokol č. 1 Úmluvy,
- zda tento případný zásah byl nezbytný za účelem kontroly užívání majetku v souladu s obecným zájmem,
- zda byl tento zásah zákonný,
- zda státní orgány České republiky dodržely spravedlivou rovnováhu mezi požadavky veřejného zájmu a právy stěžovatelů na pokojné užívání majetku.

ESLP dále požádal strany, aby se výše uvedeným zabývaly především v kontextu působení příslušných právních předpisů v době mezi 15. prosincem 1995 a 30. březnem 2006 a v kontextu působení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Vláda byla zároveň vyzvána, aby poskytla soudu informace o struktuře skupiny vlastníků, jejichž majetek podléhal výše uvedeným právním předpisům a to s ohledem na to, jakým způsobem tento majetek nabyli. Rovněž soud požádal o informaci o průměrné hrubé mzdě v České republice a o poměru mezi ročními příjmy nájemců a nájemným, které jsou povinni hradit. ESLP se dále dotázal:

- zda měli stěžovatelé k dispozici účinné právní prostředky nápravy, které vyžaduje čl. 13 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod,<sup>68</sup>
- zda se stali stěžovatelé při výkonu svých vlastnických práv obětí diskriminace v rozporu s čl. 14 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.<sup>69</sup>

Dalším stěžovatelem z České republiky je Občanské sdružení majitelů domů. K této stížnosti se připojilo přibližně čtyři tisíce individuálních stěžovatelů. Tuto stížnost zde uvádím z toho důvodu, že je zřejmé, že výše uvedení stěžovatelé se jejím textem výrazně inspirovali při podávání svých návrhů. Ve stížnosti se uvádí, že Česká republika dlouhodobě nerespektovala Listinu základních práv a svobod, Ústavu i mezinárodní smlouvy, jimiž je vázána. Dále poukazuje na fakt, že zákonodárny sbory dlouhodobě nereagovaly na relevantní nálezy Ústavního soudu. Tím došlo k tomu, že na stěžovatele byla v podstatě přenesena povinnost poskytovat nájemníkům sociální dávky na bydlení, která ovšem nereflektovala sociální postavení nájemníků. Česká republika právní úpravou regulovaného nájemného znemožnila stěžovatelům mít ze svého majetku zisk. Stěžovatelé namítali porušení článku 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě ve spojení se zákazem diskriminace uvedeným v čl. 14 Úmluvy a právem na účinný právní prostředek nápravy v čl. 13 Úmluvy, a požadovali spravedlivé zadostiučiní podle čl. 41 Úmluvy, který zní: *„Jestliže Soud prohlásí, že byla porušena Úmluva nebo její protokoly, a jestliže vnitrostátní právo zúčastněné Vysoké smluvní strany umožňuje jen částečné odstranění důsledků tohoto porušení, Soud přizná v případě potřeby poškozené straně spravedlivé zadostiučinění.“*

---

<sup>68</sup> Článek 13 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod zní: *„Každý, jehož práva a svobody přiznané touto Úmluvou byly porušeny, musí mít účinné právní prostředky nápravy před národním orgánem, i když se porušení dopustily osoby při plnění úředních povinností.“*

<sup>69</sup> Článek 14 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod zní: *„Užívání práv a svobod přiznaných touto Úmluvou musí být zajištěno bez diskriminace založené na jakémkoli důvodu, jako je pohlaví, rasa, barva pleti, jazyk, náboženství, politické nebo jiné smýšlení, národnostní nebo sociální původ, příslušnost k národnostní menšině, majetek, rod nebo jiné postavení.“*

## **6. PRÁVNÍ ÚPRAVA REGULOVANÉHO NÁJEMNÉHO DE LEGE LATA, NÁJEM BYTU V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU**

---

### 6. 1. PRÁVNÍ ÚPRAVA DE LEGE LATA

---

Jak již bylo uvedeno v kapitole 4., jejíž obsah patří i do této kapitoly, v současné době máme v České republice situaci, kdy pro část měst a obcí je stále platný a účinný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a část obcí a měst, pro které jeho účinnosti skončila k 31. 12. 2010. Tento zákon je poslední účinnou právní normou, která reguluje výši nájemného. Hrozilo tak, že opět nastane situace, kdy nebude existovat právní předpis, který by řešil otázku výše regulovaného nájemného, resp. způsob jakým výši nájemného určit, obdobně jako tomu bylo před účinností cit. zákona a pronajímatelé budou opět podávat žaloby na nájemce požadující povinnost nájemce zaplatit rozdíl mezi výší určeného nájemného a nájemného obvyklého. Zákonodárce vyřešil tento problém přijetím zákona č. 132/2011 Sb. ze dne 3. května 2011, kterým dává odpověď na otázku, jak řešit situaci po pozbytí účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Zákon č. 132/2011 Sb. je významnou novelou Občanského zákoníku pro oblast nájemních vztahů.

Tento zákon novelizoval § 696 odst. 2 Občanského zákoníku, který nyní zní: *„Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.“* Z uvedeného tak vyplývá, že smluvní strany nájemního vztahu mají nejprve možnost sjednat si výši nájemného vzájemnou dohodou. Nebude-li této dohody dosaženo, má pronajímatel právo písemně navrhnout

nájemci novou výši nájemného. Dochází tak k významnému posílení možností pronajímatele oproti původnímu znění. V případě, že nájemce s navrženou výší nájemného nebude souhlasit, pronajímatel se obrátí na soud a ten rozhodne. Dle znění § 696 odst. 3 Občanského zákoníku<sup>70</sup> potom soud může postupovat stejným způsobem i v případě nájmu na dobu neurčitou, pokud došlo k podstatné změně okolností. Navrhovatelem samozřejmě může být i nájemce, § 696 odst. 4 Občanského zákoníku,<sup>71</sup> a naopak tak dosáhnout snížení nájemného, pokud by neodpovídalo výši nájemného v místě a čase obvyklém. Uvedená novela Občanského zákoníku tak vypustila ustanovení o tom, že způsob výpočtu nájemného určuje zvláštní právní předpis a pro futuro klade důraz především na smluvní autonomii stran nájemního vztahu. Stírá se tak hranice mezi regulovaným a tržním nájemným. Soudy by měly ve svých rozhodnutích určovat nájemné dle místa a času obvyklé. Definici zákon nedává, a proto se bude vycházet ze zákona o oceňování majetku,<sup>72</sup> který říká, že obvyklou cenou je: *„... cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.“*<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> § 696 odst. 3 Občanského zákoníku zní: „Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.“

<sup>71</sup> § 696 odst. 3 Občanského zákoníku zní: „Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.“

<sup>72</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>73</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.



Pravomocná rozhodnutí soudů budou mít i zpětnou účinnost a to k datu podání návrhu na určení výše nájemného. Bez ohledu zda žalující stranou bude pronajímatel nebo nájemce, bude se jednat o sporné řízení. S tím souvisí také možnost stran navrhnout jako důkaz znalecký posudek, kterým mohou prokázat, že nájemné určené na základě tzv. mapy nájemného<sup>74</sup> není určeno pro daný případ správně.

Jen pro doplnění uvádím, že cit. novela Občanského zákoníku má dvojí, resp. trojí účinnost. Celý zákon č. 132/2011 Sb. nabyl účinnosti 1. listopadu 2011. Ale ustanovení čl. I. bodu 14 novely, tj. §696 odst. 2 až odst. 4 Občanského zákoníku nabyla účinnosti již dnem vyhlášení. Pro Prahu, obce Středočeského kraje s počtem obyvatel nad 9.999 a v pro České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlavu, Brno, Olomouc a Zlín, nabude pozměněný § 696 odst. 2 až odst. 4 Občanského zákoníku účinnosti až 1. 1. 2013.

Vzhledem k tomu, že cit. novela provedená zákon č. 132/2011 Sb. některá ustanovení Občanského zákoníku významně pozměnila, je třeba se o několika z nich zmínit v této části a porovnat je s původní úpravou před cit. novelou.

Nově Občanský zákoník sám v ustanovení § 685 odst. 4 určuje, co se rozumí bytem zvláštního určení. Původně byla tato úprava ponechána zvláštnímu právnímu předpisu. Jak již bylo uvedeno v kapitole 1., v případě, že pronajímatel požaduje složení tzv. kauce, nově nemusí být tyto prostředky uloženy na účet pronajímatel. Nové znění § 686a odst. 3 Občanského zákoníku navíc vypustilo ustanovení o tom, že tyto prostředky musí být složeny na účet u peněžního ústavu a nově zavedlo povinnost pronajímatele nájemce k jejich doplnění vyzvat

---

<sup>74</sup> Mapy nájemného obsahují orientační údaje o výši nájemného v určených obcích, ve kterých skončila účinnost zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb., a které měly víc než 2000 obyvatel podle ČSÚ k 1. 1. 2010. Mapy nájemného jsou dostupné na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapy-najemneho>

písemnou formou. Tj. v současné době není nutné kauci skládat na bankovní účet. Vývoj poslední doby, kdy v jednom bytě bydlí velký počet nájemníků v určitých lokalitách České republiky, zřejmě vedl zákonodárce k tomu, že pozměnil znění § 689 odst. 1 Občanského zákoníku a stanovil právo pronajímatele na to, aby v bytě žil jen počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a zejména takový, který nebrání tomu, aby tyto osoby žili v hygienicky vyhovujících podmínkách. Stejně tak má pronajímatel právo vyhradit si v nájemní smlouvě, že k přijetí další osoby do bytu je třeba jeho souhlasu. Výjimku zde představují osoby blízké a zvláštní případy. Situaci, kdy nájemník např. odcestuje na dlouhodobou služební cestu, řeší novela Občanského zákoníku novou povinností nájemce. Ten musí takovou skutečnost pronajímateli oznámit a zároveň je povinen určit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v nezbytně nutných případech. Významnou změnu potom přinesla novela § 710 odst. 5 Občanského zákoníku, která nově zní: *„Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.“* Původní znění cit. paragrafu stanovilo, že v takovém případě se nájem takového bytu změnil na nájem na dobu neurčitou. Tj. v takovém případě měl pronajímatel vedle dohody s nájemcem jedinou možnost jak tento nájem skončit a to výpovědí. Jak již bylo uvedeno, výpovědní důvody stanoví zákon a jejich výčet je taxativní. Nově je tedy situace pronajímateli do určité míry usnadněna tím, že má jistotu, že takový nájem skončí nejdéle do dvou let. V případě výpovědi nájmu s přivolením soudu nově délku výpovědní doby určuje soud.

V listopadu 2011 Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky schválila návrh nového Občanského zákoníku. Tento ve svých paragrafech samozřejmě upravuje také problematiku nájemního vztahu a nájmu bytu. V platném a účinném Občanském zákoníku je stanoveno, že nájemní smlouvu přenechává pronajímatel nájemci byt do užívání a to buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou.<sup>75</sup> Nový Občanský zákoník naopak v § 2201 stanoví, že: *„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“* Je tak zřejmé, že nový Občanský zákoník zdůrazňuje charakter nájmu jako vztahu dočasného, pouze na dobu určitou. Jde pouze ale o jisté zdůraznění tohoto charakteru, neboť § 2204 říká, že: *„Neujednají-li si strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.“* V tomto směru doznal schválený Občanský zákoník oproti původní verzi návrhu z roku 2005 významné změny, neboť tento vycházel z opačného principu, když určil, že pokud není stanoveno jinak, platí, že se jedná o nájem na dobu určitou. Pokud jde o nájemné, nový Občanský zákoník stanoví v § 2246 odst. 1, že: *„Strany ujednání nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.“* § 2246 odst. 2 pak říká: *„Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.“* Znamená to tedy, že primárně má přednost nájemné sjednané mezi smluvními stranami a jako takové může být jeho výše odlišná od nájemného v místě a čase obvyklé. Teprve v případě, že si smluvní strany výši nájemného neujednají, nastupuje postup dle § 2246 odst. 2. Velmi zajímavé je potom ustanovení § 2248 nového Občanského zákoníku dávající smluvním stranám nájemního vztahu možnost ujednat si každoroční zvyšování nájemného. Jak vyplývá z jednotlivých ustanovení § 2249, v případě, že tak strany neučiní nebo pokud nevyloučí zvyšování nájemného výslovně, má pronajímatel právo písemně navrhnout

---

<sup>75</sup> § 685 Občanského zákoníku

nájemci zvýšení nájemného a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Bude-li nájemce souhlasit, takto nové určené nájemné poprvé zaplatí počínaje třetím měsícem po dojití návrhu. Souhlas nájemce musí mít opět písemnou formu. V případě, že nebude souhlasit nebo nevyjádří svůj souhlas do dvou měsíců od dojití návrhu, může se pronajímatel obrátit s návrhem na soud, aby určil výši nájemného. Obdobný postup může samozřejmě využít i nájemce v případě jeho snahy o snížení nájemného.

V době dokončení této diplomové práce v Senátu ČR neprošel návrh na odložení účinnosti nové Občanského zákoníku k 1. lednu 2016, který navrhoval senátní ústavně-právní výbor. Vzhledem k tomu, že Senát k předloženému návrhu nevydal žádné stanovisko, po uplynutí 30 denní lhůty platí, že návrh byl přijat. Návrh nového Občanského zákoníku tak bude předložen k podpisu Prezidenta republiky.

## ZÁVĚR

---

Institut regulovaného nájemného znají právní řády po celém světě. Pro území dnešní České republiky se s ním poprvé setkáváme v období první světové války. Pro účely této práce bylo stěžejní období po sametové revoluci. Lze tak vypožorovat fakt, že státy sahají k použití tohoto institutu zejména v situacích, kdy nájem je volně sjednáván na základě pravidel tržního hospodářství a hrozí z toho vážné společenské důsledky.

Cílem mé diplomové práce bylo popsat úpravu regulovaného nájemného zejména v posledních 20 letech, s důrazem na praxi Ústavního soudu. Poté co práce nastínila popis základních pojmů v oblasti bydlení, se zabývala historickým exkurzem a právě právní úpravou v letech po roce 1989. Lze konstatovat, že regulací dochází k omezení vlastnického práva pronajímatelů. Odpovídali taková regulace určitému společenskému konsensu, kdy na jedné straně se střetává právo na bydlení nájemců a na druhé straně právo pronajímatelů vlastnit svůj majetek, lez ji považovat za legitimní způsob, jakým stát zasahuje do této oblasti. Problémem v České republice bylo ale to, že tento stav přetrvával téměř po dobu 10 let a Ústavní soud ve svých nálezech správně dovodil, zřejmě o s ohledem na rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva, že v takovém případě je na pronajímatele přenášeno břemeno, které po nich nemůže nikdo legitimně požadovat. Na vzniklou situaci reagoval zákonodárce po dlouhé době až zákonem č. 107/2006 Sb. Tento zákon situaci řešil pouze dočasně. Definitivní řešení ovšem přinesl zákon č. 132/2011, který novelizoval Občanský zákoník, a který tak pro futuro nastínil, jakým způsobem bude situace nadále řešena. Po skončení účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. nebude již možné nájemné jednostranně zvyšovat, ale bude v první řadě určeno vzájemným konsensem smluvních stran. Teprve následně, nebude-li tohoto konsensu dosaženo, bude o výši nájemného rozhodovat soud. Za těchto podmínek tak lze konstatovat, že český právní řád po dlouhých letech dospěl k řešení, které je z pohledu autora, správné. V době zadání této diplomové práce, tj. v roce 2009, nebylo právě popsané řešení ani zdaleka známo. Vzhledem k tomu, že zákonodárce nakonec zvolil postup, který autor považuje za správný, nebyly v této práci navrhovány způsoby řešení situace, neboť od doby zadání práce do jejího odevzdání byla situace zdárně dořešena. Otázkou samozřejmě zůstává, zda toto řešení nezpůsobí zahlcení obecných soudů, ale

vzhledem k situaci na trhu s bydlením, předpokládám, že nájemci nakonec přistoupí na navrhované zvýšení nájemného.

Závěrem bych rád doplnil, že zvolený postup považuji za správný, neboť zdůrazňuje smluvní autonomii, po letech státních zásahů přenáší nájemná vztahy plně do oblasti soukromoprávních závazkových vztahů.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ:

---

### Literatura:

- BALÍK, S., HRUBÝ, J., KRTKOVÁ, P., POKORNÁ H. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. Praha: Linde Praha a.s., 2005.
- FIALA, J., KORECKÁ, V. *Vlastnictví a nájem bytu*. Praha: Alba, 2005.
- HENDRYCH, D., FIALA, J. *Právní slovník*. 3. podstatné a rozšířené vydání. Praha: C.H. Beck, 2009.
- HUBÁLKOVÁ, E. *Evropská úmluva o lidských právech a Česká republika. Judikatura a řízení před Evropským soudem pro lidská práva*. Praha: Linde Praha a.s., 2003.
- CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHANDRYCKÁ, V. *Byty a právo*. 1. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2007.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné* 4. Vydání. Praha: ASPI Publishing, s.r.o, 2005.
- KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J. *Kodex bytového práva 2011*. 1. vydání. Praha: EUROUNION Praha, s.r.o., 2011.
- KOCOUREK, J. *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví byt*. 7. doplněné vydání. Praha: EUROUNION Praha, s.r.o., 2006.
- KORECKÁ, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011.
- MOLEK, P. *Věc Hutten-Czapska proti Polsku: Regulace nájemného pohledem ochrany vlastnictví. Přehled rozsudků Evropského soudu pro lidská práva*. Praha: ASPI, 2006.
- NOVÁKOVÁ, H. *Abeceda bydlení díl I*. 1. vydání. Praha: POLYGON, 1996.
- OEHM, J., OEHM, P. *Soubor předpisů bytového práva, díl I*. 1. vydání. Praha: ARCH, 2002.
- SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání. Praha: Univerzita Karlova, Právnícká fakulta, nakladatelství VODNÁŘ, 2003.

- SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. *Vlastnictví bytu*. 1. vydání. Brno: Computer Press, a.s., 2006.
- SCHODELBAUEROVÁ, P., NOVÁKOVÁ, H. *Bydlení v nájemním bytě*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2000.
- ŠIMEČEK, T. et. al., *Místně obvyklé nájemné*. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2010.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.BECK, 2009.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL J., ŠKÁROVÁ M., HULMÁK, M. a kolektiv. *Občanský zákoník I. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H.BECK, 2009.
- VESELÁ, L. TARABA, M. *Paragrafy o bydlení: aktuální změny: výklad novely občanského zákoníku s účinností od 1. 11. 2011 a další legislativních úprav*. 1. Vydání. Praha: Soudy, 2011.

#### Odborné články:

- HERZ, T. *Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného*. Právní rozhledy č. 17, 2009.
- FILIP, J. *Regulace nájemného před Ústavním soudem – pouze další dějství*. Právní zpravodaj č. 12, 2002.
- SELUCKÁ, M. *Nájem bytu po novelách občanského zákoníku*. Právní rozhledy č. 18, 2006.
- KOSAŘ, D. *(De)regulace nájemného*. Právní fórum č. 7, 2005.
- VARVAŘOVSKÝ, P. *O povinnosti soudů vyplnit svou judikaturou mezery v právním řádu (aneb ještě jednou o střetu vlastnického práva s právem na bydlení)*. Právní fórum č. 6, 2002.

#### Judikatura Ústavního soudu ČR:

- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 6. 2000 sp. zn. Pl. ÚS 3/2000.
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2002 sp. zn. Pl.ÚS 36/01.



- Nález Ústavního soudu ze dne 20. 11. 2002 sp. zn. Pl. ÚS 8/2002.
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006 sp. zn. Pl. ÚS 20/05.
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS 27/09.
- Nález Ústavního soudu ze dne 10. 6. 2009 sp. zn. I. ÚS 2220/08.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 8. 1994 III. ÚS 114/94.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 13. 1. 2005 IV. ÚS 524/03.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 3. 2006 sp. zn. I. ÚS 717/05.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2006 sp. zn. I. ÚS 489/05.

#### Judikatura Nejvyššího soudu ČR:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 853/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3663/2007.

#### Judikatura Evropského soudu pro lidská práva:

- Rozhodnutí ESLP ze dne 24. 10. 2006 ve věci Edwards vs. Malta, č. 17647/04.
- Rozhodnutí ESLP ze dne 26. 9. 2006 ve věci Ghigo vs. Malta, č. 31122/05.
- Rozhodnutí ESLP ze dne 19. 6. 2006 ve věci Hutten-Czapska vs. Polsko, č. 35014/97.
- Rozhodnutí ESLP ze dne 19. 12. 1989 ve věci Mellacher a další vs. Rakousko, č. 10522/83, 11011/84, 11070/84.

#### Právní předpisy:

- Zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků.

- Zákon č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků.
- Zákon č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků.
- Zákon č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků.
- Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků.
- Zákon č. 66/1936 Sb., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče.
- Vyhláška Ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú.l.I., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních.
- Nařízení Ministerstva spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi.
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR, ve znění ústavního zákona č. 347/1997 Sb., 300/2000 Sb., 448/2001 Sb., 395/2001 Sb., 515/2002 Sb. a 319/2009 Sb.
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí ze dne 17. června 1993, č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- Zákon č. 135/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, a mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- Cenový výměr Ministerstva financí č. 6/2002 ze dne 15. 11. 2002.
- Nařízení vlády č. 567/2002 Sb. ze dne 20. 12. 2002.
- Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## Internetové zdroje:

- <http://www.concourt.cz>
- <http://www.mmr.cz>
- <http://www.nsoud.cz>
- <http://www.osmd.cz>
- <http://www.portal.gov.cz>
- <http://www.son.cz>
- <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

---

**Ústava České republiky** - ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 347/1997 Sb., 300/2000 Sb., 448/2001 Sb., 395/2001 Sb., 515/2002 Sb. a 319/2009 Sb.

**Listina základních práv a svobod** – ústavní zákon č. 2/1993 S., Listina základních práv a svobod, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

**Občanský zákoník** – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

**Vyhláška č. 176/1993 Sb.** - vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

**Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného** - zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Zákon č. 132/2011 Sb.** – zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Potřeba bydlení patří bezesporu k základním lidským potřebám každého jedince. Ne každý je ovšem vlastníkem domu nebo bytu. K řešení takové situace, kdy nedisponujete vlastním bydlením, slouží institut nájmu bytu. Zde se ovšem střetávají zájmy dvou skupin osob, pronajímatelů a nájemců, které z logiky věci reprezentují zájmy zcela odlišné. I z tohoto důvodu státy do nájemních vztahů aktivně zasahují tak, aby zajistily právo na bydlení nájemcům a zároveň ochránily vlastnická práva pronajímatelů. Řada států dospěla ke způsobu bytové politiky, který vychází z přesvědčení, že nájemce je slabší stranou nájemního vztahu. Tímto způsobem je právní regulace nájmu a nájemného. Má diplomová práce nazvaná „Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné“ si klade za cíl především popsat vývoj v této oblasti v České republice za posledních 20 let, připomenout, že regulace nájmu rozhodně není fenoménem jen této dekády.

Práce se zaměřila především na regulaci nájemného, jak také vyplývá z jejího názvu, neboť tato se stala stěžejním tématem řady debat a pokusila se popsat deregulační snahy v českém právním řádu za poslední období, včetně dosaženého výsledku, který v době jejího zadání nebyl ještě znám. Lze konstatovat, že regulací dochází k omezení vlastnického práva pronajímatelů. Odpovídali taková regulace určitému společenskému konsensu, kdy na jedné straně se střetává právo na bydlení nájemců a na druhé straně právo pronajímatelů vlastnit svůj majetek, lez ji považovat za legitimní způsob, jakým stát zasahuje do této oblasti. Problémem v České republice bylo ale to, že tento stav přetrvával téměř po dobu 10 let a Ústavní soud ve svých nálezech správně dovodil, zřejmé o s ohledem na rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva, že v takovém případě je na pronajímatele přenášeno břemeno, které po nich nemůže nikdo legitimně požadovat. Na vzniklou situaci reagoval zákonodárce po dlouhé době až zákonem č. 107/2006 Sb. Tento zákon situaci řešil pouze dočasně. Definitivní řešení ovšem přinesl zákon č. 132/2011, který novelizoval Občanský zákoník, a který tak pro futuro nastínil, jakým způsobem bude situace nadále řešena. Po skončení účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. nebude již možné nájemné jednostranně zvyšovat, ale bude v první řadě určeno vzájemným konsensem smluvních stran. Teprve následně, nebude-li tohoto konsensu dosaženo, bude o výši nájemného rozhodovat soud. Za těchto

podmínek tak lze konstatovat, že český právní řád po dlouhých letech dospěl k řešení, které je z pohledu autora, správné.

## ABSTRACT - RESUMÉ

---

The need for housing is undoubtedly one of the basic human needs of each individual. Not everyone, however, is the owner of the house or the apartment. To address this situation, when do not have their own housing, serves the institute of the tenancy. Here, however, the two interests conflict groups clash, landlords and tenants, who represent completely different interests. This is one of the reasons for states to actively intervene to the tenancy to ensure the right to housing for the tenants and also to protect property rights of the landlords. Many states came to the way of the housing policy, which is based on the belief that the tenant is the weaker party to the lease. In this way, this is a legal regulation of the rent and the lease. My thesis, entitled "The legislation regulating tenancy - a regulated rent" aims primarily to describe developments in this area in the Czech Republic in the last 20 years, noted that the regulation of the rent is definitely not just a phenomenon of this decade.

The work focuses primarily on the regulation of the rent, as is clear from its title, because this has become a main topic of many debates and tries to describe the deregulatory efforts in the Czech legal order for the last period, including the achieved result, which at the time of the assignment of the thesis is not yet known. It can be stated that with the regulation occurs the restriction of the property rights of landlords. If such regulation corresponds to the certain social consensus on the one hand, when there is a clash between the right to housing of the tenants on the other hand, and on the other hand the right of landlords to own their property, it is possible to see it as a legitimate way in which the state intervenes in this area. However, the problem in the Czech Republic was that this situation persisted for almost 10 years and the Constitutional Court in its findings correctly concluded, obviously with the regard of the European Court of Human Right's rulings, that in this case is transferred to the lessor a burden that no one can legitimately claim. The legislature responded to this situation after a long time with the Act No. 107/2006 Coll. This Act dealt with the situation only temporarily. The ultimate solution, however, brought the Law No. 132/2011, which amended the Civil Code, and which outlined the way pro futuro how the situation will be addressed. After the end of the efficiency of the Act No. 107/2006 Coll. It will be no longer possible to unilaterally increase the rent, but it will be primarily determined



by mutual consensus of the parties. Only then, in the absence of a consensus of the parties, the court will take the decision concerning the amount of the rent. Under these conditions, it can be stated that the Czech law order after many years came to a solution that is, from the point of view of the author, correct.

## ANOTACE

---

Jméno a příjmení autora:	Lukáš Šimr
Název diplomové práce:	Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné
Název práce v angličtině:	The legislation regulating tenancy - a regulated rent
Katedara:	Občanského práva
Vedoucí diplomové práce:	Doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph. D.
Rok obhajoby:	2012
Počet znaků:	95 336
Počet titulů literatury:	19

Hlavním cílem diplomové práce „Právní úprava regulace nájmu bytu – regulované nájemné“ je především popsat vývoj v této oblasti v České republice za posledních 20 let, připomenout, že regulace nájmu rozhodně není fenoménem jen této dekády. Práce se zaměřila především na regulaci nájemného, jak také vyplývá z jejího názvu, neboť tato se stala stěžejním tématem řady debat a pokusila se popsat deregulační snahy v českém právním řádu za poslední období, včetně dosaženého výsledku. V první části je provedena analýza základních pojmů, historie, vývoje po roce 1989 a judikatury Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva. Další část je zaměřená na platnou právní úpravu a nový Občanský zákoník.

The main aim of this thesis "The legislation regulating tenancy - a regulated rent" aims primarily to describe developments in this area in the Czech Republic in the last 20 years, noted that the regulation of the rent is definitely not just a phenomenon of this decade. The work focuses primarily on the regulation of the rent, as is clear from its title, because this has become a main topic of many debates and tries to describe the deregulatory efforts in the Czech legal order for the last period, including the achieved reset. There is analyzed basic legal terms, history, course of events after the year 1989 and the jurisprudence of the Constitutional Court and the European Court of the Human Rights. Further part of thesis is focused on the current legislation and new Civil Code.

### **Klíčová slova**

Regulace nájemného, nájemní smlouva, nájemné v místě a čase obvyklé, nájemní bydlení, byt.

### **Keywords**

Rent control, lease contract, rent in the usual place and time, rental housing, flat.