

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

SROVNÁNÍ NÁJMU BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR
COMPARISON OF RESIDENTIAL AND NON-RESIDENTIAL LEASES

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

Zpracovatel: Mgr. Eva Bartůňková

září 2011

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci vypracovala samostatně, všechny využití prameny a literatura byly řádně citovány a tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

datum a podpis

Obsah

Obsah	1
1. Slovo úvodem	3
2. Úvod do historie	4
2.1. Stručný úvod do historie nájmu bytu	5
2.2. Stručný úvod do historie nájmu nebytových prostor	6
3. Základní pojmy	8
4. Prameny právní úpravy	12
5. Vznik nájmu bytu	14
5.1. Nájemní smlouva	14
5.1.1. Obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu	16
5.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	19
5.1.1. Přejedání nájmu bytu	19
5.1.2. Uzavření manželství	21
6. Vznik nájmu nebytového prostoru	23
6.1. Obsahové náležitosti smlouvy o nájmu nebytových prostor	23
6.1.1. Předmět nájmu	23
6.1.2. Účel nájmu	24
6.1.3. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení	24
6.1.4. Doba nájmu	24
6.1.5. Předmět podnikání nájemce	25
7. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu	26
7.1. Povinnost pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu	26
7.2. Právo nájemce a spolubydlících osob užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu	27
7.3. Povinnost nájemce a spolubydlících osob užívat byt řádně	27
7.4. Právo pronajímatele kontrolovat řádné užívání bytu a právo přístupu do bytu	28
7.5. Povinnost nájemce platit nájemné	28
7.6. Povinnost nájemce oznámit pronajímateli počet spolubydlících osob	29
7.7. Právo pronajímatele požadovat kauci	29
7.8. Údržba bytu, opravy a úpravy bytu	30
8. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele nebytového prostoru	33
8.1. Povinnost pronajímatele odevzdat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, udržovací povinnost pronajímatele, povinnost zabezpečit řádné poskytování služeb souvisejících s nájmem nebytového prostoru	33
8.2. Oprávnění nájemce užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě	34
8.3. Povinnost nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním	34
8.4. Oznamovací povinnost nájemce o potřebě oprav	34
9. Srovnání práv a povinností z nájmu bytu a nebytového prostoru	35
10. Nájemné	36
10.1. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	36
10.1.1. Regulované nájemné	37
10.1.2. Sleva z nájemného	40
10.2. Nájemné z nebytových prostor	42
10.2.1. Sleva z nájemného	45
10.3. Srovnání nájemného z bytu a nebytových prostor	45
10.4. Prodlení s placením nájemného a úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem	46
11. Podnájem	48
11.1. Podnájem bytu	49
11.2. Podnájem nebytových prostor	50
12. Zánik nájmu bytu	51
12.1. Zánik nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem	51
12.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby	52
12.3. Zánik nájmu bytu smrtí nájemce	52
12.4. Zánik nájmu bytu zánikem pronajaté věci	52
12.5. Zánik nájmu bytu splnutím nájemce a pronajímatele	53
12.6. Zánik nájmu bytu z důvodu zániku členství v bytovém družstvu	53

12.7.	Zánik nájmu bytu z důvodu ukončení práce pro pronajímatele	53
12.8.	Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení	54
12.9.	Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce	54
12.10.	Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele	55
12.10.1.	Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu	56
12.10.2.	Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu	64
12.10.3.	Bytová náhrada	71
13.	Skončení nájmu nebytových prostor	75
13.1.	Skončení nájmu dohodou	75
13.2.	Skončení nájmu uplynutím doby	76
13.3.	Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany pronajímatele	76
13.3.1.	Výpověď z důvodu živání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou	78
13.3.2.	Výpověď z důvodu prodloužení nájmu s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované s nájmem	78
13.3.3.	Výpověď z důvodu porušení povinnosti řádně a včas poskytovat služby nájemcem pronajímateli na úhradu nájemného	79
13.3.4.	Výpověď z důvodu porušování klidu nebo pořádku	79
13.3.5.	Výpověď z důvodu povinnosti nájemce vyklidit byt, na který je vázáno užívání nebytového prostoru	80
13.3.6.	Výpověď z důvodu rozhodnutí o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru	81
13.3.7.	Výpověď z důvodu přenechání nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele	81
13.3.8.	Výpověď z důvodu převedení nemovitosti původnímu vlastníkovi podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd	82
13.3.9.	Výpověď z důvodu převedení nemovitosti původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku	83
13.3.10.	Výpověď z důvodu změny předmětu podnikání v provozovně bez předchozího souhlasu pronajímatele	83
13.4.	Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce	84
13.4.1.	Výpověď z důvodu ztráty způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl nebytový prostor pronajat	84
13.4.2.	Výpověď z důvodu nezpůsobilost nebytového prostoru ke smluvenému užívání	85
13.4.3.	Výpověď z důvodu hrubého porušování povinností ze strany pronajímatele	86
13.5.	Výpověď nájmu uzavřeného na dobu neurčitou	87
13.6.	Výpovědní lhůta	87
13.7.	Zánik nájmu nebytového prostoru	87
13.7.1.	Smrt nájemce	88
13.7.2.	Zánik právnické osoby	88
14.	Srovnání zániku nájmu bytu a skončení a zániku nájmu nebytových prostor	89
14.1.	Výpověď daná nájemcem	90
14.2.	Výpověď daná pronajímatelem	90
15.	Závěr	93
	Resumé	98
	Seznam literatury	100
	Právní prameny	101
	Abstrakt	102
	Klíčová slova	103

1. Slovo úvodem

Hned na úvod je třeba zdůraznit zásadní rozdílnost v účelu nájmu bytu a nebytových prostor, kdy účelem nájmu bytu je především uspokojení základní lidské potřeby, a to bydlení. Nájem nebytových prostor je pak sjednáván za účelem uspokojování podnikatelských a jiných potřeb osob, které si tyto prostory pronajímají.

Proto považuji za nutné zdůraznit, že nájem bytu je chráněn. Výslovně to vyplývá z ustanovení § 685 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále také jen „občanský zákoník“). Ochrana spočívá především v tom, že k výpovědi je třeba existence některého ze zákonem taxativně stanovených výpovědních důvodů a v některých případech i přivolení soudu. I v případě výpovědních důvodů, kde není vyžadováno předchozí přivolení soudu, musí pronajímatel v písemné výpovědi poučit nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Ve většině případů navíc nájemci přísluší bytová náhrada.

Právní úpravě nájmu bytu jsou v občanském zákoníku věnovaná zvláštní ustanovení, úprava nájmu nebytových prostor je vyňata z občanského zákoníku a je obsažena ve zvláštním zákoně, a to v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Teprve v případě, že některá otázka není řešena v této zvláštní úpravě, bude se na daný vztah k nájmu bytu či nebytovému prostoru aplikovat obecná úprava nájmu obsažená v občanském zákoníku.

2. Úvod do historie

Nájem, respektive nájemní smlouva jsou klasické instituty soukromého práva. Nájemní smlouvu znali už staří Římané. V římském právu byl sice upraven institut nájmu jako tzv. locatio conductio, staří Římané však neznali specifika nájmu bytu. Za feudalismu nájmy existovaly především královských městech. Od roku 1811 je nájem upraven v rakouském Všeobecném občanském zákoníku (dále jen „ABGB“), který byl v roce 1918 recipován na našem území. ABGB rozlišoval nájem a pacht. Nájemem bylo označováno pouze dočasné užívání věci (ius utendi) za úplatu. Právo brát z věci požitky (ius fruendi) a vlastní činností je získávat se nazývalo pachtem. Pachtem byl především nájem pozemku a hospodářských zvířat. V ABGB byla již výslovně zakotvena povinnost pronajímatele nerušit nájemce při výkonu jeho práva. Nájem v této klasické podobě se u nás dochoval do konce platnosti ABGB, tj. do roku 1950. ABGB byl poté nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem, který přestal rozlišovat mezi nájmem a pachtem. Institut nájmu zůstal ale ještě zachován. Až občanský zákoník z roku 1964 nahradil institut nájmu institutem osobního užívání. Občanský zákoník z roku 1964 znamenal odklon od římskoprávní tradice, byla potlačena smluvní autonomie a předmět nájmu byl přidělován direktivně národními výbory. Až tzv. velká novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. znamenala návrat k původním principům a k původní terminologii – znovu byl zaveden pojem nájemní smlouva.

V souvislosti s historií nájmu bytů a nebytových prostor je zapotřebí zmínit zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, tzv. první restituční zákon. V rámci restitucí byly původním vlastníkům, popřípadě dalším oprávněným osobám, vydávány nemovitosti, popřípadě movité věci, ke kterým jim bylo odňato jejich vlastnické právo dle vládního nařízení č. 15/1959 Sb., zákona č. 71/1959 Sb., a znárodněním zestátněním na základě výměrů odvětvových ministerstev, vydaných po roce 1955 a odvolávajících se na znárodnovací předpisy z roku 1948. Povinnými osobami podle výše citovaného zákona byly právnické osoby s výjimkou cizích států a osob se zahraniční majetkovou účastí, fyzické osoby, které věc nabyly od státu v rozporu s tehdy platnými předpisy nebo na základě protiprávního zvýhodnění osoby nabyvatele, dále osoby blízké těmto osob, pokud na ně byla věc těmito osobami převedena. Dnem převzetí nemovitosti vstoupila oprávněná osoba do práv a závazků pronajímatele, který uzavřel s povinnou osobou dohodu o odevzdání a převzetí bytu nebo smlouvu o nájmu nebytového prostoru v převzaté nemovitosti. Právní vztahy z vzniklé z těchto nájmu se nadále řídí ustanoveními občanského zákoníku, zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a souvisejícími předpisy s tím, že odchylná úprava je stanovena

pro dosavadní uživatele bytů a nebytových prostor, které slouží pro činnost diplomatických a konzulárních misí, poskytování zdravotnických a sociálních služeb, potřeby školství, provoz kulturních a tělovýchovných zařízení, pracovní rehabilitaci a zaměstnání zdravotně postižených osob, kdy možnost nového pronajímatele vypovědět nájem těchto prostor vznikla nejdříve po uplynutí 10 let ode dne nabytí účinnosti zákona č. 403/1990 Sb., tj. nejdříve po 1. 11. 2010. Tento zákon je dále zmíněn v souvislosti s možností vypovědět nájem nebytových prostor.

Současný občanský zákoník upravuje obecná ustanovení nájemní smlouvy. Nájem bytu je pak upraven v ustanoveních zvláštních, které mají povahu *lex specialis* k úpravě obecné. Nájem nebytových prostor je zcela vyčleněn z občanského zákoníku, kdy ustanovení § 720 občanského zákoníku odkazuje v případě nájmu a podnájmu nebytových prostor na zvláštní zákon. Tímto zákonem je zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále také jen „ZNP“). I zde však subsidiárně platí obecná ustanovení občanského zákoníku týkající se nájmu.

Jak jsem již uvedla, ve své práci se zaměřím zejména na rozdíly plynoucí z úpravy nájmu bytu jako nájmu chráněného a nájmu nebytových prostor, kdy je nájemci a pronajímateli dána větší smluvní volnost. Pro větší přehlednost ve většině případů uvádím nejprve úpravu nájmu bytu, poté nebytových prostor a nakonec srovnávám. Některým specifickým ustanovením o nájmu bytu, jako je např. nájem družstevního bytu se v této práci pro rozsáhlost tématu nevěnuji a navíc je nepovažuji pro zpracování daného tématu za stěžejní.

2.1. Stručný úvod do historie nájmu bytu

O stručném vývoji nájmu, respektive nájemní smlouvy jsem se zmínila již v úvodu této práce, nicméně v souvislosti s nájmem bytu považuji za potřebné zmínit ještě následující.

Již ve starověkém Římě existovala možnost nájmu bytu a základní ochrana jeho nájemce. Za feudalismu nájmy existovaly především v královských městech.

Pro první republiku je charakteristická vysoká míra ochrany nájemce bytu. Pronajímatelé byli rozděleni do dvou skupin. První tvořili ti, kteří získali stavební povolení před 27. lednem 1917; ti byli v užívání svého majetku omezeni. Výpověď mohli dát pouze ze zákonných tzv. důležitých důvodů, výpověď schvaloval soud, o zvýšení nájemného nad určitou míru rozhodoval tzv. nájemní úřad. Druhou skupinu tvořili ti, kteří získali stavební povolení po 27. lednu 1917, pro ty zmíněná omezení neplatila.

V roce 1948 byl přijat zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který byl později nahrazen zákonem č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. Oba tyto zákony vyjímají byty z oblasti práva soukromého a v široké míře se zde uplatňuje právo veřejné. Rozsáhlé pravomoci byly svěřeny Místním národním výborům, které rušily uzavřené nájemní smlouvy, rozhodovaly o přidělování bytů, přikazovaly nájemníky do bytů apod. Od roku 1964 platil nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., na který navazoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byl opět ovládán právem veřejným.

2.2. Stručný úvod do historie nájmu nebytových prostor

Před rokem 1990 upravoval užívání nebytových prostor zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi. Tento zákon se vztahoval na místnosti nebo budovy, které byly určeny k jiným než obytným nebo zemědělským účelům. O přidělování nebo vyklízení těchto místností rozhodoval Místní národní výbor. Všichni vlastníci těchto místností byli povinni hlásit volné místnosti.

Občanský zákoník z roku 1964 upravoval tzv. osobní užívání místností nesloužících k bydlení. Úprava byla stejná jako u bytů, o přidělování těchto místností rozhodovaly Místní národní výbory.

V roce 1990 vstoupil v účinnost výše zmíněný zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tímto zákonem došlo k minimalizaci administrativních omezení výkonu vlastnických práv při uzavírání nájemních smluv k nebytovým prostorům.

Právní úprava nájmu a podnájmu nebytových prostor byla několikrát novelizována. Hlavním cílem těchto novel bylo odbourávání dalších administrativních bariér. Rozšířena byla smluvní volnost v případě výpovědních důvodů, přesněji byly vymezena práva a povinnosti smluvních subjektů vykonávajících k nebytovým prostorům jen právo hospodaření, byly odstraněny nejasnosti obsahu některých pojmů. Vzhledem k tomu, že došlo v převážné většině lokalit k vyrovnání nabídky a poptávky, nebyla již potřebná taková ochrana nájmu, kterou zákon obsahoval. Bylo také nutné řešit vztahy vzniklé z tzv. nevypověditelných smluv. Novelami z roku 1999 a 2002 byla odstraněna některá ustanovení, která sjednávání nájmu nebytových prostor zbytečně administrativně komplikovala.

Změna ZNPNP provedená zákonem č. 302/1999 Sb. rozlišovala, zda smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena před účinností této novely nebo po ní. Pokud se jednalo o prostory určené k provozování obchodu a služeb, bylo třeba k uzavření nájemní smlouvy předchozího souhlasu orgánu obce. Orgán obce rozhodoval ve správním řízení. Pokud do 15

dnů od doručení žádosti nerozhodl, mělo se za to, že souhlas udělil. Podle této novely předchozího souhlasu orgánu obce již nebylo zapotřebí.

Zákonem č. 522/2002 Sb. byl zrušen zákon č. 124/1990 Sb., o působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Zrušeno bylo také ustanovení o přikázání nájemce. Pronajímateli bylo možno podle tohoto ustanovení přikázat, aby uzavřel smlouvu o nájmu nebytového prostoru s určitým nájemcem. Toto ustanovení omezovalo dispozice pronajímatele nebytového prostoru a jeho cílem bylo zajistit odpovídající nebytové prostory pro činnost státních orgánů. Dále byla touto novelou zrušena ochrana některých nájmu, jednalo se zejména o nájmy prostor určených k poskytování zdravotnických služeb, sociálních služeb, k vykonávání umělecké tvůrčí činnosti atd.

3. Základní pojmy

Na začátku považuji za nutné vymezit alespoň základní pojmy, které jsou v této práci mnohokrát užívány.

„**Nájem**“ se rozumí právní vztah, kdy jeden subjekt (pronajímatel) přenechává druhému subjektu (nájemci) určitou věc (předmět nájmu) za úplatu aby ji dočasně užíval nebo z ní bral i užitky.

Novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. byl do našeho právního řádu zakotven opět institut nájmu. Nahradil pojem osobního užívání u bytů a právo užívání místností nesloužících k bydlení u nebytových prostor.

Pojmovými znaky nájmu tedy jsou:

Přenechání práva užívání (bytu, nebytového prostoru) nebo braní užitků z věci

Věc individuálně určená (movitá, nemovitá, nespotřebovatelná)

Dočasnost (podle judikatury maximálně 99 let)

Úplatnost (nájemné, většinou v penězích)

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

Vymezení tohoto pojmu se nachází v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

V této souvislosti poukazuji na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR¹ ze dne 29. 1. 2002, dle kterého: „*Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby... .. Jestliže tedy v projednávané věci odvolací soud zaujal názor, že pro posouzení otázky, zda prostory, které byly předmětem nájemní smlouvy ..., jsou bytem, je rozhodný především faktický stav jejich užívání, resp. vůle účastníků této smlouvy, je jeho právní posouzení (nerespektující výše uvedené závěry) nesprávné.*“ Rozhodující je tedy dle názoru Nejvyššího soudu právní stav založený pravomocným rozhodnutím správního orgánu. I toto však neplatí striktně pro všechny případy. Nejvyšší soud ČR dále ve svém rozsudku ze

¹ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000

dne 1. 11. 2007² dospěl k názoru: „*Jde-li o prostory, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud vycházet pro určení charakteru domu z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí, vydané v minulosti, takové určení neobsahuje.*“

„**Služebními byty**“ se rozumějí:

- a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,
- b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,
- c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků Federálního ministerstva vnitra, Ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Služební byty jsou definovány v zákoně č. 102/1992 Sb.

„**Byty zvláštního určení**“ se rozumějí byty zvlášť určené pro ubytování zdravotně postižených osob.

Pojem je opět vymezen v zákoně č. 102/1992 Sb.

„**Byty v domech zvláštního určení**“ se rozumějí byty v domech s pečovatelskou službou nebo v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené.

Pojem se nachází v zákoně č. 102/1992 Sb.

V této souvislosti poukazuji na novelu občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., kdy s účinností od 1. 11. 2011 bude zrušena část druhá zákona č. 102/1992

² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 11. 2007, sp.zn. 28 Cdo 1796/2007

Sb. (služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení); pojem služebního bytu bude z právní úpravy vypuštěn a byty zvláštního určení budou definovány přímo v občanském zákoníku jako byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení.

„**Příslušenstvím bytu**“ se rozumějí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány.

Příslušenství bytu vymezuje občanský zákoník v § 121 odst. 2. Upozornila bych, že judikatura vyloučila garáž jako příslušenství bytu, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, a to z toho důvodu, že garáž je určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k uspokojování bytové potřeby.³

„**Společnými částmi domu**“ se rozumějí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Společné prostory a zařízení domu vymezuje zákon o vlastnictví bytů ve svém § 2 písm. g).

„**Nebytovým prostorem**“ se rozumí místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladovací prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy. Za nebytové prostory se dále považují byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Nebytové prostory vymezuje ZNPNP.

³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99

Zde bych chtěla uvést, ustanovení ZNPNP podle něhož se za nebytový prostor považují také byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům, nelze vykládat tak, že se vlastník sám může rozhodnout, zda k nebytovým účelům pronajme místnosti, které jsou podle kolaudačního rozhodnutí bytem. Rozhodnutí o změně účelu užívání stavby náleží stavebnímu úřadu, pokud by tak učinil vlastník, byla by nájemní smlouva na nebytový prostor neplatná.⁴

⁴ usnesení NS ČR ze dne 25. 10. 2007, sp. zn. 28 Cdo 3073/2006

4. Prameny právní úpravy

Nájem je upraven v občanském zákoníku v hlavě sedmé, konkrétně v jeho ustanoveních §§ 663 až 723. Úprava institutu nájmu je vymezena jednak obecně, a to v ustanoveních §§ 663 až 684, zvláštní úpravu pak obsahují ustanovení §§ 685 až 723.

Zvláštní úprava je rozdělena takto:

- a) nájem bytu §§ 685 – 716;
- b) nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení §§ 717 – 718;
- c) podnájem bytu (části bytu) § 719;
- d) nájem a podnájem nebytových prostor, zde ustanovení § 720 odkazuje na ZNPNP;
- e) podnikatelský nájem věcí movitých §§ 721-723.

Nájem bytu tedy upravuje občanský zákoník, nájem nebytových prostor je upraven v ZNPNP. Vztah obecných ustanovení občanského zákoníku k zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor lze označit jako obecný ke zvláštnímu. To znamená, že pokud danou otázku neupravuje ZNPNP, použijí se obecná ustanovení o nájmu v občanském zákoníku. Pokud však zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor určitou otázku upravuje, nelze se od příslušných ustanovení odchýlit, pokud to zákon výslovně nestanoví. To samé platí v případě nájmu bytu, pokud některá otázka není řešena v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu, použijí se subsidiárně obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu.

Je třeba dodat, že pokud je předmětem nájmu nemovitost či její část a nikoliv konkrétně určené nebytové prostory jak jsou vymezeny v ZNPNP nebo bytová jednotka, pak se na tento vztah aplikuje obecná úprava nájmu obsažená v ustanoveních §§ 685 až 723 občanského zákoníku a nikoliv zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor či zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Mezi právní prameny úpravy nájmu patří také celá řada prováděcích a dalších právních předpisů, jakož i dalších právních pramenů, jsou to především:

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, nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, nález Ústavního soudu ČR č. 231/2000 Sb., nález Ústavního soudu ČR č. 528/2002 Sb., zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku (dále také jen „zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu“), nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, sdělení

Ministerstva pro místní rozvoj č. 333/2006 Sb. a č. 180/2009 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt.

5. Vznik nájmu bytu

Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, na základě zákona, nastane-li právní skutečnost, s níž zákon vznik daného smluvního vztahu spojuje nebo rozhodnutím soudu.

Nutno zdůraznit, že s přihlášením občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu, ke kterému se občan přihlásil, ani k vlastníku nemovitosti.⁵ Přihlášení se k trvalému pobytu vyjadřuje pouze vztah mezi občanem a státem. Vyznačení místa trvalého pobytu má jen evidenční účinky a nezpůsobuje vznik, změnu či zánik nájemních vztahů.⁶

Byt může být užíván i na základě jiných právních důvodů, jakými jsou užívání bytu jeho vlastníkem či spoluvlastníkem, užívání bytu právem věcného břemene, právo registrovaného partnera užívat byt, užívání bytu na základě smlouvy o výpůjčce.⁷ Pokud by mezi smluvními stranami vznikl užívací právní vztah k bytu, který bude bezúplatný a nájemní smlouva obsahuje ujednání podle něhož „nájem bytu“ byl dohodnut jako „nájem bezúplatný“, bude se v daném případě jednat o výpůjčku. Žádný právní předpis účastníkům občanskoprávních vztahů nezakazuje uzavřít smlouvu, jejímž obsahem je přenechání bytu k dočasnému bezplatnému užívání; předmětem výpůjčky může být i byt.⁸

Pro úplnost nutno dodat, že právo nájmu bytu není právem věcným, nýbrž obligačním, a proto je nelze vydržet.⁹

5.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva jako dvoustranný právní úkon je projev vůle směřující k uzavření takovéto smlouvy, a to jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele. Tento dvoustranný právní úkon vzniká ze dvou obsahově shodných jednostranných a navzájem adresovaných právních úkonů. Jedna strana navrhuje druhé straně uzavření smlouvy určitého obsahu (oferta). Nájemní smlouva je pak uzavřena okamžikem řádného a včasného přijetí oferty druhým účastníkem (akceptace). Smlouva o nájmu bytu musí splňovat nejen obecné náležitosti právních úkonů dle § 34 občanského zákoníku, ale současně musí splňovat náležitosti stanovené § 685 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemně. Obligatorní písemnou formu nájemní smlouvy u bytu stanovila novela občanského zákoníku

⁵ ust. § 10 zák. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel

⁶ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. července 2001, sp. 20 Cdo 2492/99

⁷ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. září 2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001

⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010

⁹ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98

č. 267/1994 Sb. s tím, že smlouvy uzavřené v jiné než písemné formě před účinností této novely zůstávají i nadále v platnosti.

Dále musí být nájemní smlouva, tak jako každá jiná smlouva, uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, jinak by byla neplatná.

Smluvními stranami jsou nájemce a pronajímatel. Pronajímatelem bytu je vlastník bytu, případně osoba vykonávající právo obdobné právu vlastnickému; nájemcem bytu může být kterákoliv fyzická či právnická osoba odlišná od vlastníka bytu. Fyzické osoby mohou uzavřít nájemní smlouvu buď osobně nebo v zastoupení. Může se jednat o zastoupení smluvní na základě plné moci nebo o zastoupení zákonné. Zastoupení zákonné připadá v úvahu v těchto případech :

1. nezletilé dítě,
2. osoba s omezenou způsobilostí k právním úkonům,
3. osoba zbavená způsobilosti k právním úkonům,
4. ten, jehož pobyt není znám.

Co se týče zastoupení smluvního na základě plné moci, nutno zdůraznit, že plná moc musí být udělena písemně (§ 31 odst. 4 občanského zákoníku). Plná moc může být obecná (opravňující zmocněnce ke všem právním úkonům s výjimkou těch, u kterých se vyžaduje zvláštní plná moc) nebo zvláštní (opravňující zmocněnce k určitému úkonu nebo k úkonům určitého druhu). Byl-li zmocněnec zmocněn pouze k právním úkonům spojeným se správou a prodejem domu, pak takto vymezený rozsah zmocnění v sobě zahrnuje i zmocnění k uzavření nájemní smlouvy ohledně bytu v domě.¹⁰

Pokud jde o smluvní strany, je třeba ještě zmínit, že pronajímatelé mohou mít předmět nájmu v podílovém spoluvlastnictví. V tomto případě se rozhoduje v souladu s ustanovením § 139 odst. 2 občanského zákoníku, tzn., že spoluvlastníci rozhodují většinou hlasů počítanou podle velikosti podílů. Přehlasovaní spoluvlastníci se sice mohou obrátit na soud s tím, že jde o důležitou změnu na věci, podle judikatury však samotné uzavření nájemní smlouvy důležitou změnou na věci není.¹¹ Dohoda spoluvlastníků nemusí být písemná, může být uzavřena ústně nebo konkludentně. Podíloví spoluvlastníci jsou dohodou vázáni, nedojde-li ke změně poměrů nebo není-li dohoda nahrazena novou dohodou všech spoluvlastníků. V této souvislosti uvádím, že podstatnou změnou poměrů je existence takových objektivních a subjektivních okolností, u nichž by bylo možno důvodně předpokládat, že při jejich existenci by došlo k jiné dohodě spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí. Změna v osobě jednoho ze

¹⁰ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2001, sp. zn. 26 Cdo 686/2001

¹¹ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 1. 2000, sp. zn. 22 Cdo 400/98

spoluvlastníků sama o sobě bez dalšího není podstatnou změnou poměrů, která by měla vliv na vázanost smluvních projevů spoluvlastníků o užívání společné věci.¹²

V případě, že se jedná o majetek ve společném jmění manželů, je třeba k uzavření nájemní smlouvy souhlasu obou manželů, neboť se nejedná o obvyklou správu majetku. V případě nedodržení souhlasu obou manželů by se jednalo o relativně neplatný právní úkon podle ustanovení § 40a občanského zákoníku. Pokud se však jedná o majetek, který je sice ve společném jmění, ale je zde udělen souhlas druhého manžela k podnikání, tak uzavřít nájemní smlouvu může pouze ten z manželů, v jehož prospěch byl souhlas udělen.

5.1.1. Obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Jak jsem se již zmínila výše, kromě obecných náležitostí právních úkonů musí nájemní smlouva splňovat i požadavky uvedené v § 686 odst. 1 občanského zákoníku. Obligatorními náležitostmi smlouvy o nájmu bytu tedy jsou: označení bytu a jeho příslušenství, rozsah užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši a v případě, že se jedná o nájem na dobu určitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá.

5.1.1.1. Označení bytu a jeho příslušenství

Byt a jeho příslušenství je nutno přesně identifikovat, aby nebylo možné ho zaměnit s jiným bytem, přičemž tato určitost musí vyplývat již ze samotné nájemní smlouvy. Za dostatečně určité lze považovat uvedení čísla bytu, podlaží, ve kterém se byt nachází, velikosti bytu, označení domu, ve kterém se byt nachází, ulice a obce. V této souvislosti bych chtěla upozornit na častou chybu v nájemních smlouvách, a to záměnu podlaží za patro. Rovněž je vhodné v nájemní smlouvě vymežit počet místností, z nichž se byt skládá a vybavení bytu.

5.1.1.2. Rozsah užívání

Nejprve je třeba zdůraznit, že byt by měl být užíván v zásadě pouze k bydlení v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Pouze výjimečně lze byt nebo jeho část užívat i k jiným účelům, jako např. k podnikání, a to i bez souhlasu pronajímatele. K tomuto dochází v případech, kdy osoba vykonává zaměstnání z domova. Dle rozhodnutí nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 5.

¹² rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4455/2008

2008¹³: „*Jak odpovídá i zvyklostem občanského života, relevantním pro výklad smluv, nevyžaduje se pronajímatelův souhlas, pokud nájemce např. namaluje obraz, vymyslí vynález, vytvoří program, napíše knihu, nebo vypěstuje bonsai. Totéž platí, jestliže osoba vykonává zaměstnání z domova, překládá-li texty nebo vede-li účetnictví. Typovým znakem těchto aktivit zůstává, že neobtěžují vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou míru a byt stále převážně slouží k bydlení. Neplyne-li z nájemní smlouvy něco jiného, může osoba oprávněná k užívání bytu zaregistrovat na jeho adrese místo podnikání ve smyslu živnostenského zákona, i pokud k tomu nemá vlastníkův souhlas. Proto jí takovým jednáním nevzniká ani bezdůvodné obohacení.*“ Vymezením rozsahu užívání bytu je takové ujednání, z něhož lze dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn byt užívat. Nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně.

5.1.1.3. Způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výše

Nájem bytu je vztahem úplatným, a proto podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je dohoda o nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu. Pokud tyto náležitosti nájemní smlouva neobsahuje, je absolutně neplatná. Nutno však podotknout, že by se v tomto případě mohlo jednat o smlouvu o výpůjčce dle ustanovení § 659 a násl. občanského zákoníku. Výše nájemného a souvisejících úhrad nemusí být sjednána přímo v nájemní smlouvě, postačí, aby byl dostatečně určitě uveden způsob jejich výpočtu nebo odkaz na výpočet podle zvláštního předpisu. Konkrétní údaj o výši nájemného by však měl být z povahy věci uveden v nájemní smlouvě poté, co dojde k deregulaci nájemného.

5.1.1.4. Doba nájmu

Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Stanovení doby nájmu je podstatnou náležitostí nájemní smlouvy v případě, že je nájem sjednán na dobu určitou. V souladu s ustanovením § 686 odst. 2 občanského zákoníku ohledně doby nájmu platí, že není-li doba nájmu dohodnuta, je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Doba nájmu v nájemní smlouvě na dobu určitou může být přesně vyjádřena v měsících, rocích atd., může být také ale vyjádřena jinak, např. po dobu trvání předepsaného studia na vysoké škole nebo na dobu života nájemce apod. Sjednání doby nájmu však musí být dostatečně určité, aby

¹³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 28 CDO 964/2008

bylo možné bez pochyb přesně zjistit, kdy nájemní poměr skončí. Podle judikatury nájemní smlouva na dobu určitou může být uzavřena maximálně na 99 let. V případě, že by nájemní smlouva na dobu určitou byla uzavřena na delší dobu než 99 let, nezpůsobovala by tato skutečnost neplatnost nájemní smlouvy jako takové, ale nájemní smlouva by byla ve své podstatě nájemní smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou.¹⁴

Vymezení doby trvání nájmu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy nastane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem na dobu určitou. Ujednání o době trvání nájmu bytu obsažené v nájemní smlouvě musí vyhovovat určitosti právního úkonu ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku.¹⁵ Neurčitost ujednání o době trvání nájmu má za následek, že nájemní smlouva je v této části neplatná, v tomto případě se tedy uplatní zákonná vyvratitelná domněnka stanovená § 686 odst. 2 občanského zákoníku, tj. má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Co se týče doby nájmu, je třeba ještě zmínit ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku, které výslovně vylučuje použití ustanovení občanského zákoníku o prodloužení nájmu (676 odst. 2). Toto ustanovení je zde trochu nesystematicky zařazeno v rámci úpravy kauce. Až do přijetí zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který vložil zmíněné ustanovení do občanského zákoníku, aplikovala právní praxe na nájem bytu ustanovení § 676 odst. 2 o prodloužení nájmu, podle kterého nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou se obnovuje v případě, že nájemce užívá byt i po skončení nájmu a pronajímatel proti němu nepodá návrh na vyklizení bytu u soudu do 30 dnů po skončení nájmu, a to za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než 1 rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto kratší dobu. V této souvislosti však poukazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2010¹⁶, dle kterého je neplatné ujednání o prodloužení nájmu na dobu určitou, pokud účastníci vážou možnost prodloužení nájemní smlouvy na podmínky, jakými je např. řádné placení nájemného a úhrady za služby. Nájemní smlouva by byla v této části neplatná pro obcházení ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku před novelou provedenou zákonem o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, neboť by byly upraveny odlišně podmínky, za nichž v době vzniku nájemního vztahu docházelo k jeho obnovování.

¹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo2747/2004

¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 2. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1127/99

¹⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4938/2008

Nutno ovšem podotknout, že ustanovení § 686a odst. 6 není kogentní povahy a smluvní strany si tak mohou sjednat, že nájem bytu, který by jinak zanikl uplynutím doby, na niž byl sjednán, se obnoví za dohodnutých podmínek.¹⁷

5.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu

Nájem bytu může vzniknout také přímo ze zákona, nastane-li právní skutečnost zákonem stanovená; ke vzniku tohoto nájemního vztahu není zapotřebí uzavírat novou nájemní smlouvu. Ze zákona vzniká nájem bytu uzavřením manželství, smrtí nájemce bytu, trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu. Zde bych chtěla podotknout, že uzavřením registrovaného partnerství nevzniká společný nájem bytu, avšak osoba, která uzavřela registrované partnerství, má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a požívat práva s tím spojená.

Nájem bytu vzniká též dohodou rozvedených manželů, rozhodnutím soudu o zrušení společného práva nájmu bytu v případě, že se rozvedení manželé nedohodnou, a výměnou bytu.

5.1.1. Přejednost nájmu bytu

Na začátku je třeba zmínit, že přejednost nájmu bytu se neuplatňuje pro byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Přejednost nájmu bytu upravuje ustanovení § 706 a násl. občanského zákoníku a jedná se o právní nástupnictví svého druhu. Při splnění zákonem stanovených podmínek právo nájmu smrtí (trvalým opuštěním společné domácnosti) nezaniká, dochází pouze ke změně v jednom ze subjektů nájemního vztahu. Důsledkem zákonného přejednostu práva nájmu je vstup nové osoby (osob) do stávajícího nájemního vztahu na místo dosavadního nájemce. Toto právní nástupnictví se vztahuje pouze na základní práva vyplývající z nájemního vztahu, nikoliv však na jednotlivá dílčí peněžité práva a povinnosti zemřelého nájemce, která vznikla ještě za jeho života. Nepřejednostě tedy např. právo na slevu z nájemného dle ustanovení § 698 a § 699 občanského zákoníku, právo na náhradu účelně vynaložených nákladů dle ustanovení § 691 občanského zákoníku, povinnost zaplatit dlužné nájemné apod. Tyto peněžité pohledávky a závazky přejednostě na dědice zemřelého nájemce.

Okruh právních nástupců se dělí do dvou skupin:

¹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2010, sp.zn. 26 Cdo 2951/2008

Do první skupiny patří děti, partner¹⁸, rodiče, sourozenci, zeť a snacha. Tyto osoby musí prokázat, že žili v den smrti nebo v den trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem ve společné domácnosti a že nemají vlastní byt. Oproti dřívější úpravě se v této skupině již nenacházejí vnuci nájemce, kteří jsou nadále zařazeni do skupiny druhé. Tento výčet osob je taxativní a nelze jej rozšiřovat.

Do druhé skupiny patří vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost nájemce, který zemřel nebo trvale opustil společnou domácnost nebo byli na něho odkázáni výživou, jestliže prokáží, že žili se zemřelým nájemcem nebo nájemcem, který trvale opustil společnou domácnost, nepřetržitě v délce alespoň tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Pokud jde o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že vnuk se stává nájemcem bytu i v případě, že soužití ve společné domácnosti se zemřelým nájemcem netrvalo tři léta. Na osoby patřící do této skupiny přijaté do bytu nájemcem, který uzavřel nájemní smlouvu až po 31. březnu 2006, se vztahuje ustanovení o přechodu nájmu bytu pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli, to však neplatí, jde-li o vnuky nájemce.

Společnou domácnost tvoří ti, kteří spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Toto společné soužití musí být trvalé povahy, musí být vedeno souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé, časově neomezené životní společenství. Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící, žít v trvalém společenství.¹⁹ Podmínka společné domácnosti je splněna i tehdy, jestliže nájemce zemřel v nemocnici či jiném léčebném zařízení, takovéto soužití však muselo vzniknout ještě před hospitalizací.²⁰ Zde bych chtěla podotknout, že i když soudní praxe připouští, že u osob uvedených v první skupině se k přechodu práva nájmu bytu z hlediska naplnění znaku společné domácnosti nevyžaduje podmínka spotřebního společenství, vyžaduje se i u těchto osob splnění podmínky soužití s nájemcem bytu trvalé povahy.²¹

Dále je zapotřebí uvést, že za nedostačující se považují pouhé občasné návštěvy nájemce nebo dokonce pouhé přihlášení se k trvalému pobytu v bytě nájemce; tyto skutečnosti nemohou založit společnou domácnost.

¹⁸ zákon č. 115/2005 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů

¹⁹ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1767/2000, usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1740/2000

²⁰ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2002

²¹ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 24. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 527/2007

Druhou podmínkou, která musí být při přechodu nájmu bytu na straně osob v obou skupinách splněna, je, že tyto osoby nemají vlastní byt. Vlastním bytem se rozumí nejen právo bydlení z titulu vlastnictví bytu, ale i všechny ostatní právní důvody zakládající právo na bydlení, které podle své povahy slouží k trvalému uspokojování bytové potřeby. Těmito právními důvody jsou např. nájem, společný nájem, právo odpovídající věcnému břemeni, právo založené jakoukoliv jinou nepojmenovanou smlouvou. Podmínka spočívající v tom, že osoba nemá vlastní byt, musí být splněna ke dni smrti nájemce, nepostačí, že se tak stane později.

V případě, že je více oprávněných osob, vznikne těmto společný nájem.

Pokud zemře jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem automaticky pozůstalý manžel.

Ustanovení § 706 a odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 upravují jak přechod nájmu v případě smrti nájemce, tak přechod nájmu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu. Splnění podmínky trvalého opuštění bytu nájemcem se posuzuje vždy podle okolností konkrétního případu, přičemž pouhé opuštění bytu (odstěhování oblečení, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) nestačí pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti. Takto lze obecně vymezit jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit. Rozhodující je vždy vůle nájemce společnou domácnost natrvalo opustit a již ji neobnovit. Např. samotný odchod manžela z bytu (i když je spojen s odstěhováním svršků) za situace, kdy mu předcházely vzájemné konflikty v manželství, je-li motivován snahou vyhnout se konfliktům, nelze pokládat za trvalé opuštění společné domácnosti.²²

Považuji též za nutné zdůraznit, že opustí-li nájemce bytu trvale společnou domácnost, dochází ze zákona k přechodu nájmu bytu na osoby stanovené zákonem; jeho právo nájmu bytu tak zaniká a nemůže se nikdy obnovit.²³

5.1.2. Uzavření manželství

V souladu s ustanovením § 703 odst. 1 občanského zákoníku vznikne společný nájem bytu mezi manžely nabytím nájemního práva jedním z manželů za trvání manželství. Podmínkou pro vznik společného nájmu bytu manžely je, že manželé spolu trvale žijí.

V souladu s ustanovením § 704 odst. 1 občanského zákoníku vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství, jestliže se některý z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství. Na rozdíl od vzniku společného nájmu dle § 703 občanského

²² rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 4. 2008, sp.zn. 26 Cdo 2786/2006

²³ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2002, sp. 26 Cdo 396/2001

zákoníku zde zákon podmínku trvalého soužití manželů nestanoví, a to zřejmě z toho důvodu, že se nepředpokládá, že by takovýto stav měl ihned uzavřením manželství nastat. Jedinou podmínkou, kterou občanský zákoník v tomto případě ke vzniku společného nájmu bytu manžely předpokládá, je uzavření manželství. Společný nájem bytu pak vzniká ze zákona pouze na základě této skutečnosti. Jestliže však manželé spolu trvale nežijí, nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr (zákonem předpokládaný) trvale žít spolu nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci, je možné analogickým užitím ustanovení § 703 odst. 3 občanského zákoníku dovést, že právo společného nájmu manžely podle § 704 odst. 1 občanského zákoníku nevznikne.²⁴

²⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002

6. Vznik nájmu nebytového prostoru

Nájem nebytového prostoru vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy. Obligatoční písemnou formu stanoví ustanovení § 3 ZNPNP. Stejně jako smlouva o nájmu bytu musí smlouva o nájmu nebytového prostoru splňovat obecné náležitosti právních úkonů dle ustanovení § 34 a násl. občanského zákoníku a obecné náležitosti uzavírání smluv dle ustanovení § 43 a násl. občanského zákoníku.

Smluvními stranami mohou být stejně jako v případě nájmu bytů fyzické i právnické osoby.

Ohledně nájmu nebytových prostor je třeba ještě zmínit, že i když v ZNPNP není výslovné ustanovení o přechodu nájmu, tak z ustanovení § 14 písm. a) ZNPNP ho lze dovodit. Zmíněné ustanovení se vztahuje na situace, kdy zemře nájemce a jeho dědici do 30 dnů od jeho smrti oznámí pronajímateli, že v nájmu pokračují, nájem na ně přechází a nedochází k jeho přerušení.

6.1. Obsahové náležitosti smlouvy o nájmu nebytových prostor

Smlouva o nájmu nebytových prostor musí splňovat, kromě výše zmíněných obecných náležitostí právních úkonů, požadavky uvedené v § 3 ZNPNP. Obligatočními náležitostmi smlouvy o nájmu nebytového prostoru jsou: předmět nájmu, účel nájmu, výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, doba nájmu (nejde-li o nájem na dobu neurčitou) a předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru (jedná-li se o nájem nebytového prostoru k účelu podnikání).

6.1.1. Předmět nájmu

V nájemní smlouvě musí být předmět nájmu vymezen dostatečně určitě, jinak by se jednalo v souladu s ustanovením § 37 odst. 1 občanského zákoníku o právní úkon absolutně neplatný. Stejně jako v případě bytů je nutné uvést přesné označení nebytového prostoru, a to určením nemovitosti, ve které se nachází (adresa, katastrální území, číslo parcely) a podlažím, aby bylo jednoznačné, kde se nebytový prostor nachází. Pro praxi bych doporučila nebytový prostor vymežit plánkem, který by byl nedílnou součástí nájemní smlouvy a taktéž v nájemní smlouvě specifikovat vybavení nebytového prostoru.

6.1.2. Účel nájmu

Zde je nutné zdůraznit, že účel nájmu musí být v souladu se stavebně technickým určením pronajatých nebytových prostor. Pro praxi bych doporučila uvádět účel nájmu spíše obecněji, pokud pronajímatel nemá zájem na tom, aby byl nebytový prostor využíván pouze ke specifickému účelu. Pokud by totiž v průběhu trvání nájemního vztahu došlo ke změně účelu užívání, musela by se měnit i nájemní smlouva.

6.1.3. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení

Pojmovým znakem nájmu je úplatnost. Úprava nájemného je obdobná úpravě nájemného u bytů s tím, že výše nájemného není regulována žádným právním předpisem. Základním způsobem pro určení výše nájemného je dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Ovšem i zde by nemělo dle ustanovení zákona o cenách docházet k nepřiměřenému hospodářskému zisku. Taktéž v praxi poměrně často vyskytující se ustanovení nájemních smluv se symbolickým nájemným ve výši např. 1,- Kč lze považovat za neplatné, neboť takovéto ujednání je obcházením zákona. V souvislosti s nájemným je zapotřebí zmínit, že je nutné odlišit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Pokud by ve smlouvě o nájmu nebytových prostor byla do nájemného bez bližší specifikace zahrnuta i cena služeb spojených s užíváním nebytových prostor, byla by nájemní smlouva neplatná, a to absolutně.²⁵ Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout, že nájemce složí kauci na úhradu dlužného nájemného a poskytovaných služeb. Zde je třeba vidět odlišnost od smluv o nájmu bytu, u kterých je pronajímatel výslovně oprávněn tříměsíční kauci požadovat, u nájmu nebytových prostor záleží na smluvních stranách, zda si kauci dohodnou a v jaké výši. Výše kauce může být tedy na rozdíl od nájmu bytů stanovena i v jiné výši než ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. O nájemném podrobněji viz dále.

6.1.4. Doba nájmu

Ohledně doby nájmu platí to samé, co u bytů. Pokud nájemní smlouva neobsahuje ujednání o době nájmu, tak v souladu s ustanovením § 3 ZNPNP platí, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou. V případě, že je nájem sjednán na dobu určitou, je zapotřebí stejně jako u bytů dobu nájmu v nájemní smlouvě dostatečně určitě stanovit.

²⁵ rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 5. 1996, sp. zn. 11 Cmo 29/96

6.1.5 Předmět podnikání nájemce

Jedná-li se o nájem sjednaný k účelu podnikání nájemce, musí také nájemní smlouva obsahovat údaj o předmětu podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Dle ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona, se provozovnou rozumí prostor, v němž je živnost provozována. Obdobně provozovnu definuje i obchodní zákoník. Předmět podnikání, který bude uveden v nájemní smlouvě, by měl odpovídat živnostenskému nebo jinému oprávnění podnikatele. Pokud nájemce provozuje více činností, měl by být v nájemní smlouvě vymezen pouze ten předmět podnikání nájemce, který bude skutečně v nebytovém prostoru provozován.

7. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu

Práva a povinnosti tvořící obsah nájemního vztahu upravuje především občanský zákoník, a to konkrétně ustanovení § 687 a násl. občanského zákoníku. Práva a povinnosti z konkrétního nájemního vztahu upravují také příslušné nájemní smlouvy. Neplatná by však byla ustanovení v nájemních smlouvách, která jsou v rozporu se zákonem či jej obcházejí nebo jsou v rozporu s dobrými mravy.

Některá práva a povinnosti vznikají v každém nájemním vztahu, např. povinnost pronajímatele předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, povinnost nájemce řádně a včas platit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu atd. Jiná nemusejí vznikat v každém nájemním vztahu, vznikají jen za podmínek v zákoně uvedených, např. právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného.

Ustanovení obsahující práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu jsou, z důvodu ochrany nájmu bytu, většinou kogentní, smluvní volnost je zde velmi omezena. V návrhu nového občanského zákoníku se však již v daleko větší míře počítá se smluvní volností stran.

7.1. Povinnost pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu

Ustanovení § 687 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Byt tedy musí být v takovém stavu, aby bez vynaložení dalších nákladů byl způsobilý k užívání. Musí být vybaven fungujícím zařízením, které odpovídá bezpečnostním předpisům a bez něhož by nemohl sloužit k bydlení, tj. kamny nebo jinými topnými tělesy, sporákem nebo vařičem, rozvody vody atd. Musí být též vymalován minimálně základním nátěrem.²⁶ V souladu s ustanovením § 687 odst. 2 však lze v nájemní smlouvě dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně by se měl pronajímatel s nájemcem dohodnout o vzájemném vypořádání nákladů, jež nájemce investoval do majetku pronajímatele. Pokud by dohoda o provedení úprav neobsahovala ujednání o náhradě nákladů, aplikovalo by se ustanovení § 667 občanského zákoníku, podle kterého může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co

²⁶ R 19/1978

se zvýšila hodnota věci. Tohoto práva se nájemce nemůže vzdát a pokud by tak v dohodě, ve které se zavázal k provedení úprav, učinil, byla by dohoda v této části neplatná.

7.2. Právo nájemce a spolubydlících osob užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu

Základním právem nájemce je podle ustanovení § 688 občanského zákoníku právo byt užívat. Zároveň je to však i jeho povinnost, neboť neužívá-li nájemce bez vážných důvodů byt vůbec nebo ho užívá bez vážných důvodů jen občas, může být tato skutečnost důvodem výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku. Vedle bytu má nájemce právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Spolu s nájemcem mají toto právo i osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti.

Při užívání společných prostor a zařízení domu však musí každý z nájemců respektovat stejná práva ostatních nájemců. Pojem společné prostory není občanským zákoníkem definován, nicméně si lze pod ním představit např. chodby, schodiště, kočárkárny, prádelny. Zde je na místě zdůraznit, že společné prostory nelze zaměňovat se společnými částmi domu. Společné prostory jsou takové prostory, které svým stavebnětechnickým uspořádáním tvoří přirozené doplnění bytu. Nemělo by se tak jednat třeba automaticky o půdu, pokud v ní nebude zřízena např. sušárna apod.²⁷

7.3. Povinnost nájemce a spolubydlících osob užívat byt řádně

Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Řádné užívání je takové užívání, které respektuje práva ostatních nájemců v domě, neodporuje dobrým mravům a je v souladu s účelem, ke kterému je byt určen, tj. k bydlení.

S tím souvisí i povinnost nájemce, případně spolužijící osoby odstranit závady, které v bytě (domě) způsobil. Tato povinnost se nevztahuje pouze k užívanému bytu, nýbrž k celému domu. Jedná se o odpovědnost objektivní a v případě, že nájemce nebo spolužijící osoba takové závady neodstraní, má pronajímatel, po předchozím upozornění nájemce, poškození a závady odstranit sám a po nájemci požadovat náhradu nákladů vynaložených na odstranění takovéto závady.

²⁷ JUDr. Josef Salač, Ph.D.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, PF UK, Praha 2003

Porušení povinnosti užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, může být, v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. a) a b) občanského zákoníku, výpovědním důvodem ze strany pronajímatele.

7.4. Právo pronajímatele kontrolovat řádné užívání bytu a právo přístupu do bytu

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem. Nájemce je povinen pronajímateli takovouto kontrolu umožnit. Při výkonu tohoto oprávnění je pronajímatel povinen dbát, aby nezasahoval bez oprávněného důvodu do práv a oprávněných zájmů nájemce a aby nejednal v rozporu s dobrými mravy. Časté bezdůvodné kontroly ze strany pronajímatele by bylo možno považovat za šikanózní jednání. Pronajímatel by měl vždy v dostatečném časovém předstihu upozornit nájemce, že chce provést kontrolu a kdy.

Nájemce je rovněž povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Nájemce je též povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

V případě, že nájemce neumožní pronajímateli přístup do bytu za účelem výkonu práva kontroly nebo za účelem instalace nebo údržby zařízení, nelze vyloučit, že by takovéto jednání bylo posuzováno jako hrubé porušení povinností nájemce bytu a zakládalo by výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

7.5. Povinnost nájemce platit nájemné

Nájem bytu je ze zákona vztahem úplatným, a tak nájemce bytu má povinnost platit pronajímateli za užívání bytu nájemné. Tuto povinnost má i tehdy, pokud pronajímatel neplní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Uvedené povinnosti nemají povahu vzájemných závazků a nelze proto v daném případě vzájemně vázat plnění povinností pronajímatele na plnění povinností nájemce.²⁸

²⁸ rozsudek NS ČR ze dne 15. dubna 2004, sp. zn. 33 Odo 668/2002

7.6. Povinnost nájemce oznámit pronajímateli počet spolubydlících osob

Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uvede nájemce jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku. Pronajímatel je tedy oprávněn nájem bytu vypovědět bez přivolení soudu a při vyklizení bytu stačí nájemci poskytnout přístřeší. Pronajímateli však není dána jakákoliv možnost bránit nájemci, aby s ním soužili jiné osoby.

7.7. Právo pronajímatele požadovat kauci

Při sjednávání nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel je povinen tyto peněžní prostředky složit na svůj zvláštní účet u peněžního ústavu.

Úpravu kauce obsahuje ustanovení § 686a občanského zákoníku. Pronajímatel je oprávněn požadovat kauci v maximální výši trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. V případě oprávněného čerpání těchto prostředků ze strany pronajímatele, je nájemce povinen do jednoho měsíce doplnit tyto prostředky na původní výši.

Po skončení nájmu má pronajímatel povinnost vrátit nájemci či jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky i s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce od vyklizení a předání bytu nájemcem pronajímateli.

Pronajímatel je oprávněn použít tyto prostředky k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem přiznaným vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem či písemně nájemcem uznaným. Tyto pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce nájemce na vrácení kauce. Tato úprava však může činit v praxi značné potíže. Velmi často se totiž může jednat o pohledávky vzniklé ze škody způsobené nájemcem v bytě, které pronajímatel zjistí až v době převzetí bytu. Pokud tyto nájemce písemně neuzná, musí se pronajímatel domáhat svého nároku soudní cestou. Peněžní prostředky je však povinen vrátit do jednoho měsíce od předání bytu. Kauce tedy v tomto případě ztrácí svoji zajišťovací funkci. Výklad, zda se jedná o úpravu kogentní či

dispozitivní je názorově odlišný. V této souvislosti zmiňují, že novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., bude s účinností od 1. 11. 2011 v občanském zákoníku zakotvena výslovně dispozitivnost úpravy kauce, smluvní strany si tedy budou moci stanovit lhůtu pro navrácení kauce odlišnou od zákonné úpravy.

7.8. Údržba bytu, opravy a úpravy bytu

Na údržbě bytu se podílí jak nájemce, tak pronajímatel. Rozsah a obsah těchto povinností stanoví v první řadě nájemní smlouva. V případě, že se nájemce a pronajímatel v nájemní smlouvě na úhradě těchto nákladů nedohodnou, stanoví zákon subsidiárně povinnost nájemce hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Z tohoto vyplývá další prvek ochrany nájemce, protože pokud se dohodne s pronajímatelem, nemusí hradit ani tyto drobné opravy.

Co jsou to drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou stanoví nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Co se týče věcného vymezení, citované nařízení vlády taxativně stanoví v ustanovení § 5 odst. 2 a 3, co je považováno za drobné opravy, a to bez ohledu na výši nákladů na ně vynaložených. Podle výše nákladu se za drobné opravy bytu považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výslovně vyjmenované, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Součet nákladů za drobné opravy nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, a to včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy. Nutno však upozornit, že náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se započítávají pouze do tohoto ročního limitu, nikoliv do zmíněné částky 500,- Kč.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Na rozdíl od § 5, který obsahuje taxativní výčet, § 6 obsahuje výčet demonstrativní, jedná se např. o malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah atd.

Nesplní-li nájemce svoji povinnost ve vztahu k drobným opravám a běžné údržbě bytu, má pronajímatel po předchozím upozornění nájemce právo provést drobné opravy a běžnou údržbu sám na svůj náklad a poté požadovat po nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů. Nesplnění této povinnosti nájemcem zakládá i jeho odpovědnost za škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

Kromě povinností nájemce vztahujících se k běžné údržbě bytu, má nájemce v souladu s ustanovením § 693 občanského zákoníku, odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Tato povinnost se nevztahuje pouze k bytu, nýbrž k celému domu a jedná se o odpovědnost objektivní. V případě nesplnění této povinnosti nájemcem, může pronajímatel po předchozím upozornění nájemce tyto závady a poškození odstranit sám a po nájemci požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.

Potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon jeho práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady sám v nezbytné míře odstranit a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, pokud nebude u pronajímatele uplatněno v šestiměsíční prekluzivní lhůtě.

Specifickou situaci představují stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě. Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě nesmí nájemce provádět bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Za podstatnou změnu v bytě se považuje např. svévolná změna účelového určení místností v bytě. Podstatnou změnou v bytě je též takový zásah do jeho stavu, který při zachování stavebně-technického uspořádání bytu způsobí výrazný rozdíl mezi stavem bytu, v jakém byl nájemci předán a mezi jeho stavem po provedeném zásahu. Z tohoto pohledu je tedy podstatnou změnou v bytě i nahrazení původních podlahových krytin v bytě za jiné.²⁹

V případě porušení této povinnosti, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci bezodkladné odstranění takovýchto úprav.

Úhradu nákladů za stavební úpravy může nájemce požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn tuto náhradu nákladů požadovat až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo

²⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008

v důsledku užívání bytu. V případě, že dá pronajímatel souhlas se změnou, ale nezaváže se k úhradě nákladů, může nájemce po skončení nájmu požadovat protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota bytu. V případě, že nájemce provede změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu na své náklady uvést byt do původního stavu.

Pronajímatel stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě smí provádět pouze se souhlasem nájemce. Ten může souhlas odepřít pouze z vážných důvodů. V případě, že úpravy nařídil orgán státní správy, musí nájemce jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.³⁰

Občanský zákoník chrání nejen zájmy pronajímatele, ale i oprávněný zájem nájemce na nerušeném výkonu jeho nájemního práva. Co jsou to stavební úpravy stanoví stavební zákon a tyto úpravy lze provádět pouze za splnění podmínek stanovených stavebním zákonem. Z toho vyplývá, že nájemce musí respektovat jak rovinu soukromoprávní, to znamená, že musí mít souhlas pronajímatele, tak rovinu veřejnoprávní, to znamená, že úpravy a opravy musí být v souladu se stavebním zákonem.

³⁰ rozhodnutí NS ČR ze dne 21. 11. 2001, sp. zn. 26 Cdo 659/2001

8. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele nebytového prostoru

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce nebytového prostoru upravují především příslušné nájemní smlouvy. Zákonnou úpravu práv a povinností nájemce a pronajímatele nebytového prostoru pak upravuje ustanovení § 5 ZNPNP. Jedná se však o dispozitivní ustanovení, to znamená, že se od těchto zákonem stanovených práv a povinností mohou smluvní strany odchýlit.

8.1. Povinnost pronajímatele odevzdat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, udržovací povinnost pronajímatele, povinnost zabezpečit řádné poskytování služeb souvisejících s nájmem nebytového prostoru

Základní povinností pronajímatele je, není-li dohodnuto jinak, odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce a pronajímatel se tedy mohou dohodnout, že tato povinnost pronajímatele bude upravena v příslušné nájemní smlouvě odlišně. V praxi se bude jednat zejména o případy, kdy si nájemce zrekonstruuje nebytový prostor dle svých potřeb na své náklady.

V případě porušení této povinnosti má nájemce právo v souladu s ustanovením § 8 ZNPNP žádat slevu na nájemném. Neužívání nebytového pro špatný stav nemá vliv na povinnost nájemce platit nájemné. Z hlediska povinnosti platit nájemné není rozhodné, že nájemce pro špatný stav nebytové prostory neužíval.³¹ V případě, že by nesplněním této povinnosti ze strany pronajímatele vznikla nájemci škoda, je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu škody. Nájemce též může v tomto případě v souladu s ustanovením § 9 odst. 3 písm. b) nebo c) ZNPNP nájemní smlouvu vypovědět.

Pronajímatel má dále povinnost udržovat svým nákladem nebytový prostor a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Z tohoto ustanovení vyplývá, že za stav pronajaté věci odpovídá pronajímatel. Nájemce však odpovídá za případnou škodu způsobenou na pronajatém nebytovém prostoru.

Pronajímatel je dále povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Jedná se zejména o dodávku elektrické energie, plynu, vytápění apod. V praxi ale často dochází k situaci, kdy si nájemce s dodavatelem energií sjednává smlouvy vlastním jménem.

8.2. Oprávnění nájemce užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě

V nájemní smlouvě by měl být dostatečně určitě vymezen rozsah užívání nebytového prostoru, a to nejen z důvodu platnosti nájemní smlouvy jako právního úkonu dle ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku, ale i vzhledem k možnosti nájemce vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal. V případě, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s rozsahem dohodnutým v nájemní smlouvě, mohl by pronajímatel nájem sjednaný na dobu určitou vypovědět dle ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) ZNPNP, pokud by mezi smluvními stranami nebylo sjednáno jinak.

8.3. Povinnost nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním

Náklady spojené s obvyklým udržováním je povinen hradit nájemce. V případě nákladů spojených s běžným udržováním, lze použít analogicky úpravu jako v případě nájmu bytu. Jedná se tedy zejména o náklady na běžné udržování a čištění nebytového prostoru.

8.4. Oznamovací povinnost nájemce o potřebě oprav

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. V případě, že pronajímatel tuto svoji povinnost nesplní, může se nájemce domáhat svého splnění této povinnosti soudní cestou. V praxi si lze ale spíše představit situaci, kdy si nájemce, v případě nečinnosti pronajímatele, provede tyto opravy na svůj náklad a na pronajímateli bude poté vyžadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.

Pokud by nájemci porušením této povinnosti pronajímatelem vznikla též škoda, může se nájemce domáhat její náhrady na základě obecné odpovědnosti za škodu.

³¹ usnesení NS ČR sp. zn. 25 Cdo 1569/2001

9. Srovnání práv a povinností z nájmu bytu a nebytového prostoru

Z výše uvedeného lze dovodit, že práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele nebytového prostoru jsou podobná.

V případě nájmu bytů je však většina ustanovení kogentních, to znamená, že se dohodou smluvních stran od nich nelze odchýlit. Dispozitivní ustanovení se zde objevují zcela výjimečně, a to pouze ve prospěch nájemce. Příkladem lze uvést ustanovení § 687 odst. 3 občanského zákoníku, které se týká drobných oprav bytu a nákladů souvisejících s běžnou údržbou, ty podle tohoto ustanovení hradí nájemce, nestanoví-li smlouva jinak. To znamená, že se strany mohou dohodnout, že i tyto náklady bude nést pronajímatel.

Naproti tomu úprava nájmu nebytových prostor dává prostor pro značnou smluvní volnost. Pronajímatel je, stejně jako v případě nájmu bytu, povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb; ovšem pouze, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. To znamená, že dohodnou-li se strany, může pronajímatel předat nájemci nebytové prostory v jakémkoliv stavu a nájemce si je podle svých potřeb upraví a svým nákladem je udržuje. V případě nájmu bytu si lze též dohodnout, že byt bude předán ve stavu nezpůsobilém k řádnému užívání, kdy nájemce provede úpravy bytu, současně je ale v zákoně výslovně stanovena povinnost pronajímatele a nájemce se dohodnout na vymezení práv a povinností.

Další rozdíl je v úpravě nákladů souvisejících s obvyklým užíváním. ZNPNP tyto náklady nespécifikuje, na rozdíl od bytů, kde drobné opravy v bytě a náklady spojené s údržbou bytu jsou upraveny v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Pokud by však smlouva o nájmu nebytových prostor nespécifikovala, které náklady na údržbu má nést pronajímatel a které nájemce, dle mého názoru by se analogicky použilo nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Pokud jde o opravy, které hradí pronajímatel, je stanovena jak u nájmu bytu, tak u nájmu nebytových prostor, oznamovací povinnost nájemce. V případě jejího nesplnění odpovídá nájemce za škodu tím vzniklou.

Dále je třeba ještě připomenout obecné ustanovení § 3 občanského zákoníku a to, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

10. Nájemné

Nájem bytu a nebytových prostor je vztahem úplatným, nájemce je povinen za užívání bytu a nebytových prostor platit pronajímateli nájemné. Pokud by byt či nebytový prostor byl přenechán nájemci bezplatně, nejednalo by se o nájem, nýbrž o výpůjčku.

10.1. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Nájemní smlouva je ze zákona úplatná, nájemce je povinen za užívání bytu platit pronajímateli nájemné. Povinnost platit nájemné vzniká se vznikem nájmu a končí zánikem nájmu bez ohledu na to, kdy došlo k nastěhování se do bytu nebo k vyklizení bytu. Pokud by nájemce užíval byt i po skončení nájemního vztahu, byl by povinen poskytnout pronajímateli náhradu z titulu bezdůvodného obohacení. Finanční ocenění prospěchu nájemce odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání věci. Tato náhrada se poměřuje obvyklou hladinou nájemného.

Dle ustanovení § 696 občanského zákoníku nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti 31. března 2006 a upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného.

V ČR je z 900 tisíc nájemních bytů na 700 tisíc, které ještě 31. prosince 2010 podléhaly regulaci nájemného a z těchto bytů jich ještě více než 300 tisíc zůstává regulovaných do konce roku 2012.

Regulaci nájemného upravovala vyhláška č. 176/1993 Sb., která byla s účinností od 1. 1. 2002 zrušena nálezem Ústavního soudu ČR č. 231/2000 Sb. Zůstává tudíž otázkou, jaká je oprávněná výše nájemného v období od 1. 1. 2002 do 31. 3. 2006. Ústavní soud České republiky opakovaně vyjádřil závazný právní názor, že obecné soudy jsou povinny rozhodnout o žalobách proti nájemcům bytu v důsledku chybějícího právního předpisu regulujícího nájem bytu ve smyslu ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku a případně připustit žalobu pronajímatele vůči státu z titulu odpovědnosti státu za škodu podle zákona č. 82/1998 Sb. Podle nálezu Ústavního soudu ČR³² dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněně jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná

v souvislosti s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy (§ 696 odst. 1 obč. zák.), je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

V současné době se v České republice dělí nájemní smlouvy do dvou skupin, respektive do tří skupin, u nichž je rozdíl ve výši placeného nájemného. V první skupině se jedná o nově sjednané nájemní smlouvy, kdy zcela záleží na dohodě pronajímatele a nájemce, resp. potencionálního nájemce, jakou výši nájemného mezi sebou dohodnou. Jediné omezení tu představuje obecná úprava nájemného v ustanovení § 671 občanského zákoníku a ustanovení § 2 zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách, ze kterého lze dovodit, že by nájemné nemělo pronajímateli přinášet nepřiměřený hospodářský zisk. Těchto bytů je na trhu relativní dostatek. Do druhé skupiny patří nájemní smlouvy s původně regulovaným nájemným, u kterých došlo v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. k 31. 12. 2010 k deregulaci výše nájemného. Do třetí skupiny patří nájmy v bytech v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, u kterých v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.

10.1.1. Regulované nájemné

Tzv. regulované nájemné představuje cenu za užívání bytu, jejíž výše je regulována zvláštními právními předpisy. Regulaci nájemného upravovala již výše zmíněná vyhláška Ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tato vyhláška stanovila způsob určení maximální výše nájemného z bytu a ceny služeb a způsob sjednávání a placení cen služeb a nájemného mezi pronajímatelem a nájemcem. Tato vyhláška byla s účinností od 1. 1. 2002 zrušena nálezem Ústavního soudu ČR č. 231/2000 Sb.³³

³² nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. února 2006, č. 252/2006

³³ Dle nálezu Ústavního soudu bylo vyhláškou porušováno vlastnické právo. To proto, že kategorii vlastníků ve skutečnosti „dotujících“ nájemné je, na rozdíl od ostatních vlastníků, obsah i výkon řady základních oprávnění vlastníka, která tvoří obsah vlastnického práva, nezdůvodnitelně odepřen a zpochybněn. Jakkoliv není pochyb o tom, že také tyto diskriminované kategorie vlastníků jsou povinny, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, se podřídití určitým omezením, může se tak stát jen při splnění podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3, 4 Listiny. Podle odst. 3 uvedeného článku zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky, zatímco ve smyslu odst. 4 tohoto článku při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Podle názoru Ústavního soudu byla vyhláška v rozporu i s čl. 4 odst. 3, 4 Listiny, neboť určité kategorie vlastníků jsou nuceny se podrobit

Vzhledem k tomu, že po zrušení vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb., nebyla navrhovaná úprava schválena Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR, vydalo Ministerstvo financí ČR cenový výměr č. 01/2002, který byl v podstatě obdobou zrušené vyhlášky. Jelikož byl tento cenový výměr napaden u Ústavního soudu a dalo se předpokládat jeho zrušení Ústavním soudem, Ministerstvo financí ČR tento výměr samo zrušilo a nahradilo ho cenovým výměrem č. 6/2002. Oba cenové výměry obsahovaly řadu shodných ustanovení a cenový výměr 6/2002 byl proto Ústavním soudem zrušen.³⁴ Následně bylo vydáno vládní nařízení č. 567/2002 Sb., které stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. I když jeho platnost byla omezena na pouhé tři měsíce, Ústavní soud ho v poslední den jeho platnosti zrušil.³⁵ Ústavní soud opakovaně vyjádřil, že regulaci nájemného nelze řešit předpisem nižší právní síly než je zákon. Po zrušení nařízení vlády č. 567/2002 Sb. tak do 31. 3. 2006 neexistoval právní předpis, který by určoval způsob stanovení nájemného v bytech.

Jak jsem již zmínila výše, Ústavní soud vyjádřil ve svých nálezech odpovědnost státu za újmu vzniklou nepřijetím předvídané úpravy. Pronajímateli tedy byla dána možnost uplatnit vůči státu nárok na náhradu škody.

Zůstává však otázkou, jaká je oprávněná výše nájemného v období od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2006. Ústavní soud ve svém nálezu³⁶ konstatoval, že obecné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006. Nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nemohou, neboť tomu brání povaha rozhodnutí s konstitutivními účinky. Zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nelze, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouští ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. V této souvislosti bych chtěla zdůraznit, že konec doby, po níž obecné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného, váže Ústavní soud na den, od kterého zákon č. 107/2006 Sb. připouští jednostranné zvyšování nájemného, nikoli ke dni účinnosti zmíněného zákona.³⁷

Dne 31. 3. 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Tento zákon umožňuje jednostranně zvyšovat nájemné v bytech, ve kterém

podstatným omezením jejich vlastnického práva, zatímco jiné nikoliv. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.

³⁴ náleží Ústavního soudu vyhlášený pod č. 528/2002

³⁵ náleží Ústavního soudu ČR vyhlášený pod č. 84/2003

³⁶ Nález Ústavního soudu ČR vyhlášený v sb.z. pod č. 136/2009 Sb.

³⁷ náleží Ústavního soudu ČR ze dne 27.10.2010, sp. zn. I.ÚS 643/09

se platilo nájemné na základě zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb. Zákon se nevztahuje na nájemné v bytech:

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty;
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou nebo jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů;
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako Lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů;
- d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace;
- e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

Zákon stanoví podmínky pro jednostranné zvyšování nájemného pronajímatelem v období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010 s výjimkou bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, u kterých v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012. Pronajímatel má právo na základě zákona č. 107/2006 Sb. jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak. Zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu. Tabulky cílových hodnot měsíčního nájemného sdělovalo každoročně Ministerstvo pro místní rozvoj vždy s účinností od 1. července kalendářního roku. Poslední sdělení bylo vyhlášeno a zveřejněno k 1. červenci 2009. Dle mého názoru stanovení nové výše nájemného není v praxi pro pronajímatele nijak obtížné, jak by se mohlo na první pohled zdát, neboť sdělení Ministerstva pro Místní rozvoj stanoví i podrobně popsany příklad postupu při určení zvýšeného nájemného a pronajímatel

má též možnost využít kalkulačku pro výpočet zvýšeného nájemného na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj.

Po skončení období, ve kterém dochází k deregulaci nájemného, již nelze za žádných podmínek nájemné jednostranně zvyšovat. Změna výše nájemného je možná pouze dohodou smluvních stran. Pronajímateli je v souladu s ustanovením § 696 občanského zákoníku též nově dána možnost pro případ, že nedojde k dohodě, písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Pokud nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem po doručení návrhu nájemci. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců, že s takovým zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud pak rozhodne o určení nájemného v takové výši, která je v místě a čase obvyklá. Soud může takovéto rozhodnutí na návrh pronajímatele učinit i v případě nájmu, kdy bylo nájemné sjednáno dohodou a zároveň jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel. Nově je tedy v občanském zákoníku výslovně zakotvena možnost pronajímatele domáhat se zvýšení nájemného soudní cestou tam, kde dohoda nebude možná. Pouze bych chtěla upozornit, že toto v současnosti platí u bytů na území, kde již jednostranné zvyšování nájemného pronajímatelem není možné; pro Prahu, krajská města kromě Ostravy a Ústí nad Labem a města nad 9 999 obyvatel ve Středočeském kraji, zcela logicky začne toto ustanovení být účinné až 1. 1. 2013.

Výše nájemného by měla být v budoucnu výsledkem mezi nabídkou a poptávkou na trhu s pronajímanými byty.

10.1.2. Sleva z nájemného

Úprava slevy z nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je obsažena v ustanoveních §§ 698 a 699 občanského zákoníku. Právo na přiměřenou slevu z nájemného vzniká nájemci v následujících případech:

- a) jestliže pronajímatel přes upozornění nájemce neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání;
- b) jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně, a v důsledku toho se užívání bytu zhoršilo;
- c) jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Nájemce má tedy právo na slevu z nájemného, jestliže pronajímatel přes upozornění nájemce neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Tato závada se může nacházet jak v bytě, tak v domě a není přitom rozhodné, zda pronajímatel závadu zavinil. Musí se však jednat o závadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel. Pokud půjde o závady, které je povinen odstranit nájemce či spolubydlící osoby, právo na slevu z nájemného nájemci nevznikne. Hmotněprávním předpokladem vzniku nároku na slevu je upozornění nájemce na závadu, jež brání řádnému užívání bytu. Účelem upozornění je především umožnit pronajímateli, aby závadu odstranil a předešlo se případnému vzniku škody. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost závadu odstranit, může nájemce buď žádat slevu z nájemného nebo závadu v nezbytné míře odstranit sám. Pokud by sám nájemce odstranil závadu bránící řádnému užívání bytu, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, ne na slevu z nájemného. V takovém případě upozornění nájemce adresované pronajímateli musí jednoznačně obsahovat nejen upozornění na závadu a přiměřenou lhůtu k jejímu odstranění, ale i upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.³⁸

Zákon nestanoví pro upozornění pronajímatele písemnou formu, nicméně vzhledem ke skutečnosti, že důkazní břemeno leží v takovémto případě na nájemci, doporučila bych, aby takovéto upozornění ze strany nájemce bylo písemné.

Nájemce má dále právo na slevu z nájemného, jestliže mu pronajímatelem nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně, a v důsledku toho se užívání bytu zhoršilo. V tomto případě se nevyžaduje předchozí upozornění pronajímatele a není též rozhodné, zda k vadnému poskytování plnění ze strany pronajímatele došlo zaviněně. Uplatnění práva na slevu z nájemného nevyklučuje, aby nájemce uplatnil též slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle ustanovení 698 odst. 3 občanského zákoníku.

Nájemce má též právo na slevu z nájemného, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Ani v tomto případě se nepožaduje předchozí upozornění pronajímatele a není ani rozhodné, zda pronajímatel takovéto zhoršení způsobil zaviněně. Právo na slevu z nájemného však vzniká pouze za předpokladu, že se jedná o podstatné nebo dlouhotrvající zhoršení.

³⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. Ledna 2006, sp. Zn. sp. zn. 33 Odo 380/2004

Vedle práva na slevu z nájemného upravuje ustanovení § 698 odst. 3 právo na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel neposkytuje řádně a včas. Není přitom rozhodné, zda se takovýmto neposkytováním podstatně nebo po delší dobu zhoršil stav užívání bytu, postačí pouhé neposkytování těchto služeb. Pokud se v důsledku této povinnosti zhoršilo i užívání bytu (většinou podstatné či dlouhodobé porušování povinnosti poskytovat plnění spojená s užíváním bytu), vzniká nájemci i právo na slevu z nájemného dle ustanovení § 698 odst. 2 občanského zákoníku.

Právo na slevu musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu; tato lhůta je lhůtou pořádkovou. Právo však zaniká, nebylo-li uplatněno v šestiměsíční prekluzivní lhůtě, která počíná běžet od odstranění závad. Výše slevy není zákonem stanovena, zákon hovoří pouze o kritériu „přiměřenosti“. Pokud se tedy nájemce s pronajímatelem na výši slevy nedohodnou, lze nájemci doporučit obrátit se se svým nárokem na soud. Nájemci rozhodně nelze doporučit, aby své platby snížil jednostranně. Pokud by totiž nájemce své platby snížil „nepřiměřeně“, mohlo by takovéto jeho jednání zakládat výpovědní důvod z nájmu bytu dle ust. § 711 odst. 2. písm. b) občanského zákoníku.

V souladu s ustanovením § 699 občanského zákoníku právo na slevu z nájemného je zapotřebí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejdéle v šestiměsíční prekluzivní lhůtě od odstranění závad. V této souvislosti bych chtěla poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ČR³⁹ dle kterého: „*Ustanovení § 675 obč. zák. neznamená prekluzi práva nájemce na to, aby pronajímatel svým nákladem udržoval předmět nájmu ve stavu způsobilém dohodnutému, popř. obvyklému způsobu jeho užívání (§ 664 obč. zák.). Výklad zastávaný odvolacím soudem, podle něhož neuplatněním nároku nájemné neplatit, resp. nároku na slevu na nájemném do šesti měsíců ode dne, kdy protiprávní stav započal, nárok zaniká i za situace, kdy protiprávní stav trvá, a to jak za období mladší šesti měsíců před uplatněním nároku, tak i do budoucna, by zbavil nájemce možnosti uplatňovat vůči pronajímateli účinnou sankci a pronajímatel by nebyl veden k plnění své povinnosti podle § 664 obč. zák. Systematický výklad uvedených ustanovení proto vedl dovolací soud k závěru, že právní názor odvolacího soudu je nesprávný.*“ Přestože se tento rozsudek vztahuje k nájmu nemovitosti dle obecných ustanovení občanského zákoníku o nájmu, lze jej dle mého názoru aplikovat i na právní úpravu nájmu bytů.

10.2. Nájemné z nebytových prostor

³⁹ rozsudek NS ČR ze dne 8. 12. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2170/2009

Nájemné z nebytových prostor není regulováno žádným právním předpisem a jeho cena je smluvní. Tato úprava platí od roku 1995; do roku 1995 bylo nájemné regulováno vyhláškou Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí ČR a Ministerstva financí SR č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky 168/1994.

Tato regulace nájemného plnila své poslání především v počátcích rozvoje trhu s nemovitostmi a soukromého podnikání, kdy přispěla k vyrovnání tržních poměrů mezi pronajímateli a začínajícími drobnými podnikateli, pomohla také zachování některých nezbytných služeb. Nakonec byl však vývoj tržní situace vyrovnán a regulace nájemného z nebytových prostor již nebyla zapotřebí. Proto byla vyhláškou Ministerstva financí č. 187/1995 Sb. zrušena s účinností od 1. října 1995 vyhláška č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění vyhlášky č. 168/1994 Sb.

Vyhláška č. 585/1990 Sb. stanovila maximální horní hranici za m² podlahové plochy, do níž bylo možno sjednat nájemné. Nájemné se pohybovalo od 96,- do 190,- Kč za 1 m² podlahové plochy podle účelu užití jednotlivých nebytových prostor. Současně ale byla dána zastupitelstvům obcí možnost, s přihlédnutím k atraktivnosti prostředí nebo výhodnosti polohy nebytového prostoru, určit objekty či lokality v rámci obce a v nich stanovit nájemné vyšší. Ceny služeb byly sjednávány dohodou, pokud pro některé neplatila cenová regulace.

Vyhláškou č. 187/1995 Sb. tedy byla zrušena maximální cena za 1 m² pro výpočet nájemného z nebytových prostor ve smlouvách uzavíraných po 1. 10. 1995. Nájemné se po tomto datu určuje pouze dohodou pronajímatele s nájemcem. Ale ani zde nepanuje absolutní smluvní volnost. Je nutno respektovat omezení zákona o cenách, ani v případě smluvní volnosti při určení nájemného by nemělo docházet k nepřiměřenému hospodářskému zisku. Dále nutno připomenout § 671 odst. 1 občanského zákoníku, který zná tzv. obvyklé nájemné.

Nájemné musí být v nájemní smlouvě přesně určeno, nelze v něm bez další specifikace zahrnout i úhradu za služby poskytované s užíváním nebytového prostoru. Pokud by v nájemném byla bez bližší specifikace zahrnuta i cena za služby, byla by nájemní smlouva neplatná, a to absolutně.⁴⁰ Ke sjednanému nájemnému lze sjednat i valorizační doložky. V nájemném mohou smluvní strany zhodnotit i opravy a rekonstrukce, které nájemce nebytového prostoru provede na své náklady. V případě skončení nájmu tím není dotčeno právo nájemce na vrácení prostředků, které do zhodnocení nemovitosti pronajímatele vložil. Nutno ovšem podotknout, že nájemce k takovýmto opravám a rekonstrukcím potřebuje souhlas pronajímatele. Nájemce, který bez souhlasu původního pronajímatele zhodnotil

pronajaté nebytové prostory jejich stavební úpravou či změnou, není oprávněn uplatňovat nárok na vydání bezdůvodného obohacení vůči novému pronajímateli, který nabyl nemovitost, v níž se nebytové prostory nacházejí.⁴¹

Není též vyloučeno, aby se pronajímatel a nájemce dohodli ve smlouvě o nájmu nebytových prostor na takovém způsobu úhrady nájemného, podle kterého je nájemce oprávněn započíst si svou pohledávku z titulu rekonstrukce a investic do pronajatých nebytových prostor proti pohledávce pronajímatele na nájemné. Platnosti takového ujednání nebrání ani okolnost, že výše pohledávky nájemce není v době uzavření nájemní smlouvy dosud známa, podstatné je, aby šlo o pohledávku, kterou lze objektivně určit, byť i dodatečně.⁴²

Třeba ještě zmínit, že zrušením regulace nájemného, zůstal ZNPNP nedotčen. Z toho vznikají někdy obtížně řešitelné případy. Týká se to především případů, kdy smlouva byla uzavřena již v minulosti podle předchozí právní úpravy s respektováním vyhlášky o regulaci nájemného. Nájemní smlouva zůstává nedotčena a pronajímatel nemůže jednostranně zvýšit nájemné. Nájemné lze v době trvání nájemní smlouvy měnit jen za splnění podmínek stanovených ve smlouvě nebo na základě nové dohody. Nájemci se ale většinou z logických důvodů nechtějí dohodnout na nové výši nájemného a trvají na dodržení původní smlouvy.

Zde mohou nastat dva případy:

1. Je-li nájem sjednán na dobu neurčitou a nájemní smlouva neuvádí režim valorizace nájemného, může pronajímatel použít hrozbu výpovědi, a to podle § 10 ZNPNP, protože podle tohoto ustanovení jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak. Záleží tedy na obsahu nájemní smlouvy, zda neobsahuje ujednání, která možnost výpovědi znemožní.
2. Je-li však nájem sjednán na dobu určitou a smlouva neobsahuje ujednání o valorizaci nebo jiné změně nájemného v době trvání nájmu, nemá pronajímatel možnost jednostranně prosadit jeho zvýšení. Hrozbu výpovědi ve většině případů nelze použít, protože u nájmu sjednaného na dobu určitou lze dát výpověď před uplynutím sjednané doby jen z taxativně vyjmenovaných důvodů v § 9 ZNPNP. Dle současného výslovného znění ustanovení § 9 ZNPNP se lze dohodou smluvních stran od něj odchýlit, nicméně tato změna byla učiněna až novelizací v roce 2005, tudíž u smluv uzavřených v době účinnosti vyhlášky o regulaci nájemného neměly smluvní strany možnost „dohodnout se jinak“.

⁴⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 5. 1996, sp. zn. 11 Cmo 29/96

⁴¹ Rozsudek NS ČR ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2877/2000, rozsudek NS ČR z 29. 11. 2005, sp. zn. 28 CDO 1138/2005

⁴² Rozsudek NS ČR ze dne 28. 6. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1028/2002

(3.) Třetí případ se týkal nájmu sjednaného na dobu neurčitou, ale omezeného § 15 odst. 2 ZNPN, který se stal po novele ZNPNP provedené zákonem č. 522/2002 Sb. bezpředmětným. Jednalo se o nájmy, kde vznikla práva užívání nebytových prostor podle předpisů platných před 1. 5. 1990, tzn. před účinností ZNPNP, k poskytování služeb zdravotnických, sociálních, spojů, politických stran, umělecké tvůrčí činnosti atd., které bylo možno vypovědět po předchozím souhlasu obecního úřadu.

Pronajímatel nebytového prostoru může kromě nájemného sjednat také úhradu za služby spojené s užíváním nebytového prostoru. Ceny těchto služeb se sjednávají dohodou, neplatí-li pro některý druh cenová regulace. Cenová regulace se týká elektrické energie, tepelné energie pro vytápění, dodávku teplé užitkové vody, vodného a stočného. Regulována formou poplatku je i cena za odvoz odpadu, včetně jeho třídění a zneškodňování. I zde je nutno respektovat zákon o cenách, ani při sjednávání cen za služby spojené s nájmem nebytového prostoru nesmí docházet k nepřiměřenému hospodářskému zisku.

Většinou se tyto služby platí zálohovými platbami s tím, že pronajímatel tyto úhrady vyúčtovává v dohodnutých termínech, a to podle skutečné spotřeby těchto služeb. Pronajímatel se však může též dohodnout s nájemcem na paušální úhradě za tyto služby.

10.2.1. Sleva z nájemného

Stejně jako v případě nájmu bytu, tak i pro nájem nebytového prostoru platí, že pokud pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené ZNPNP a v důsledku toho může nájemce užívat nebytový prostor jen omezeně, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

10.3. Srovnání nájemného z bytu a nebytových prostor

Nájemní smlouva je vždy úplatná. To se týká jak nájmu bytů, tak nájmu nebytových prostor. Povinnost platit nájemné vzniká se vznikem nájmu, tj. od nabytí účinnosti nájemní smlouvy a končí zánikem nájmu. V obou případech musí být výše nájmu přesně určena určitou částkou nebo musí být jednoznačně určen způsob výpočtu nájemného. Zásadní rozdíl je výši placeného nájemného. U nebytových prostor je v současné době úplná deregulace; byty můžeme v současné době rozdělit do tří skupin, a to na byty, kde výše nájmu záleží zcela na dohodě nájemce a pronajímatele, dále byty, u nichž k 31. 12. 2010 skončila možnost

jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem a dále byty, kde možnost jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele skončí k 31. 12. 2012.

Nejprve bych se zmínila o regulaci nájemného. I v případě nebytových prostor existovala až do října 1995 cenová regulace nájemného. Regulace u nebytových prostor však byla zrušena, a to z prostého důvodu - už ji nebylo třeba. Nájemné se zde ustálilo na výši, která odpovídala účelu využití nebytových prostor a lokalitě, ve které se nacházely. Co se týče bytů, probíhá v současné době na základě zákona č. 107/2006 Sb. postupná deregulace nájemného, resp. probíhala do 31. 12. 2010 s výjimkou Prahy, krajských měst kromě Ostravy a Ústí nad Labem a měst nad 9 999 obyvatel ve Středočeském kraji, kde pronajímatel má možnost jednostranně zvýšit nájemné až do 31. 12. 2012. V této souvislosti bych však chtěla zdůraznit, že nelze hovořit o úplné deregulaci v pravém slova smyslu, neboť pronajímateli sice byla/je dána možnost k jednostrannému zvýšení nájemného, avšak takovéto zvýšení je limitováno zákonem. Po datu 31. 12. 2010/31. 12. 2012 bude u bytů s původně regulovaným nájemným mít pronajímatel možnost zvýšit nájemné pouze se souhlasem nájemce, popř. nově soudní cestou, kdy soud při splnění podmínek § 696 občanského zákoníku, rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. V současné době se zpracovává cenová mapa nájemného, která bude obsahovat orientační údaje o obvyklé výši nájemného v bytech v určité obci.

U nově sjednaných nájemních smluv u bytů a u smluv o nájmu nebytových prostor sjednaných po 1. říjnu 1995 se nájemné sjednává dohodou pronajímatele s nájemcem. Ovšem i v těchto případech není úplná smluvní volnost, jsou zde dvě omezení - § 671 občanského zákoníku, kde se hovoří o tzv. obvyklém nájemném a zákon o cenách, podle kterého by nemělo docházet k nepřiměřenému hospodářskému zisku.

10.4. Prodlení s placením nájemného a úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem

V souladu s ustanovením § 517 odst. 2 občanského zákoníku, má věřitel v případě prodlení s plněním peněžitého dluhu právo požadovat od dlužníka vedle plnění též úroky z prodlení, není-li dlužník podle občanského zákoníku povinen platit poplatek z prodlení. Výši úroků z prodlení a poplatku z prodlení stanoví nařízení vlády č. 142/1994 Sb. V případě, že je nájemce bytu v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než 5 dnů, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Poplatek z prodlení nelze sjednat v jiné výši než stanoví nařízení vlády č.

142/1994 Sb. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. ZNPNP neupravuje peněžité sankce v případě neplacení nájemného. Použijí se proto obecná ustanovení občanského zákoníku, a to výše zmíněný § 517 odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 142/1994 Sb. Podle tohoto nařízení výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů. V této souvislosti bych chtěla poukázat na to, že v případě nájmu nebytových prostor si nájemce a pronajímatel mohou vedle úroku z prodlení sjednat též smluvní pokutu za prodlení⁴³, což bývá v praxi velmi časté. Výhodou sjednávání smluvních pokut je, že zatímco se pronajímatel a nájemce nemohou dohodnout na vyšší sazbě úroků z prodlení, než stanoví nařízení vlády č. 142/1994 Sb., dohodou o smluvní pokutě takového výsledku dosáhnou, jen z jiného právního důvodu. Na druhou stranu je pravdou, že zákonem stanovená výše poplatku z prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je vyšší než zákonná sazba úroku z prodlení.

⁴³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 3. 2005, sp. zn. 33 Odo 1117/2003

11. Podnájem

Byt i nebytový prostor lze přenechat po předchozím písemném souhlasu pronajímatele jinému do podnájmu. V této souvislosti bych chtěla poznamenat, že dle judikatury Nejvyššího soudu ČR závazek právního předchůdce strpět podnájem bytu nájemcem na pronajímatele ve smyslu § 680 odst. 2 občanského zákoníku nepřechází, neboť přesahuje rámec základních povinností pronajímatele vyplývajících z § 685 občanského zákoníku, a to bez ohledu na to, zda vznikl jednostranným prohlášením pronajímatele nebo dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem. Dle názoru Nejvyššího soudu:⁴⁴ „Právní nástupnictví podle § 680 odst. 2 obč. zák. se týká práv a povinností typických pro nájemní vztah, tedy těch, jež tvoří jeho pojmovém znaky. Se vstupem nabyvatele do nájemního vztahu proto nemůže být spojen ten důsledek, že na něj přešel takový závazek jeho právního předchůdce, který uvedený rámec přesahuje. Uvedené závěry jsou použitelné též ohledně souhlasu právního předchůdce s podnájmem bytu. Rovněž k podnájmu bytu nájemcem je třeba souhlasu pronajímatele, neboť § 719 odst. 1 obč. zák. stanoví, že pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem pronajímatele. Závazek právního předchůdce strpět podnájem bytu nájemcem na pronajímatele ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. nepřechází, neboť přesahuje rámec základních povinností pronajímatele, vyplývajících z § 685 obč. zák. Na tom nic nemění skutečnost, zda vznikl jednostranným prohlášením pronajímatele nebo dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.“ Osobně se s uvedeným rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR nemohu zcela ztotožnit, zvláště za situace, kdy souhlas s podnájmem byl udělen přímo v nájemní smlouvě. Pokud dle ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku v případě změny vlastnictví pronajaté věci vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele, je, dle mého názoru, výklad Nejvyššího soudu ČR bezdůvodně zužující. Domnívám se, že pokud je závazek strpět podnájem součástí smlouvy jako dvoustranného právního úkonu, lze takovéto ustanovení v nájemní smlouvě měnit opět dvoustranným právním úkonem. Nadto se domnívám, že v případě prodeje nemovitosti, jak tomu bylo v daném případě, jsou jistě novému vlastníku nemovitosti poskytnuty veškeré nájemní smlouvy; nedomnívám se tedy, že by se jednalo o skutečnost, která by šla novému vlastníku k tíži, neboť veškeré závazky, které na něj přecházejí, mohou bezpochyby ovlivnit kupní cenu dané nemovitosti.

Úprava podnájmu bytu a nebytového prostoru je tedy speciální k obecné úpravě podnájmu podle ustanovení § 666 odst. 1 občanského zákoníku, kde se tento souhlas nevyžaduje.

⁴⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4873/2007

Vzhledem ke skutečnosti, že podnájem bytu není na rozdíl od nájmu bytu vztahem chráněným, je úprava podnájmu bytu a nebytových prostor prakticky totožná.

11.1. Podnájem bytu

Podnájem bytu je upraven v ustanovení § 719 občanského zákoníku. Podnájem bytu představuje odvozený právní důvod užívání bytu nebo jeho části a je jedním z dispozičních oprávnění nájemce, kterým nájemce s písemným souhlasem pronajímatele přenechává třetí osobě k užívání byt nebo jeho část. V případě absence souhlasu pronajímatele by byla podnájemní smlouva absolutně neplatná a takovéto jednání ze strany nájemce by bylo výpovědním důvodem dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku. Souhlas pronajímatele se musí vztahovat ke konkrétní nájemní smlouvě a nelze ho nahradit soudním rozhodnutím.

Pro uzavření podnájemní smlouvy zákon stanoví obligatorně písemnou formu. Nutno zdůraznit, že uzavřením podnájemní smlouvy vzniká vztah mezi nájemcem a podnájemcem, nedochází v žádném případě ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Podnájemní smlouva musí obsahovat označení smluvních stran, specifikaci bytu nebo jeho části včetně příslušenství a musejí v ní být upravena práva a povinnosti smluvních stran. Ve smlouvě bych také doporučila stanovit cenu za podnájem, neboť úplatnost není podstatnou náležitostí podnájemní smlouvy. Cena za podnájem není a nebyla v minulosti žádným právním předpisem regulována, proto záleží pouze na dohodě smluvních stran. I zde by však nemělo docházet k nepřiměřenému hospodářskému zisku, není však vyloučeno, aby úhrada za podnájem převyšovala nájemné hrazené nájemcem pronajímateli. Podnájem bytu lze sjednat na dobu určitou nebo bez určení doby. V případě, že je podnájem sjednaný bez určení doby podnájmu, skončí nejpozději se zánikem nájmu.

Podnájem bytu zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán, výpovědí, zánikem nájmu, smrtí podnájemce nebo z jiného důvodu stanoveného v podnájemní smlouvě. Co se týče výpovědi, lze jí ukončit jak podnájem sjednaný bez určení doby, tak podnájem sjednaný na dobu určitou. Konkrétní vymezení výpovědních důvodů či délky výpovědní doby by měla obsahovat samotná podnájemní smlouva. Pokud tato podnájemní smlouva nestanoví, platí, že podnájem lze pro obě smluvní strany vypovědět i bez uvedení důvodů ve lhůtě dle § 710 odst. 2 občanského zákoníku, tj. ve lhůtě minimálně tří měsíců, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Vzhledem ke skutečnosti, že podnájem bytu je ve vztahu k nájmu bytu akcesorickým, podnájem zaniká též zánikem

nájmu. V případě, že dojde k přechodu nájmu bytu, osoba, na niž přešlo právo nájmu bytu, vstupuje i do vztahu podnájemního a podnájemní vztah nezaniká.

11.2. Podnájem nebytových prostor

Podnájem nebytových prostor je upraven v ustanovení § 6 ZNPNP. Úprava je podobná jako u bytů, k platnému vzniku podnájmu nebytových prostor, není-li dohodnuto jinak, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele, jinak by byla smlouva absolutně neplatná. V případě, že nájemce uzavře podnájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele, je zde naplněn výpovědní důvod dle ustanovení § 9 odst. 2 písm. g) ZNPNP.

Pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak, lze smlouvu o podnájmu nebytových prostor uzavřít pouze na dobu určitou. V podnájemní smlouvě by měla být stanovena výpovědní lhůta a výpovědní důvody, jinak lze podnájem vypovědět bez uvedení důvodů s výpovědní lhůtou tři měsíce. Protože podnájem je ve vztahu k nájmu vztahem akcesorickým, zaniká též se zánikem nájmu.

12. Zánik nájmu bytu

Zánik nájmu bytu upravují ustanovení § 710 a násl. občanského zákoníku. V případě zániku nájmu bytu je nejvíce patrná ochrana nájemce. Ta spočívá především v taxativním výčtu výpovědních důvodů ze strany pronajímatele, které nelze rozšiřovat, výpověď musí být pod sankcí absolutní neplatnosti písemná, k výpovědi je v určitých případech nutné přivolení soudu a v zákonem stanovených případech náleží nájemci bytová náhrada.

K zániku nájmu bytu dochází z různých právních skutečností. Nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, uplynutím sjednané doby nájmu, výpovědí ze strany nájemce či pronajímatele, smrtí nájemce v případě, že nedošlo k přechodu nájmu na jinou osobu, zánikem členství v bytovém družstvu podle § 714 občanského zákoníku, zánikem předmětu nájmu, splnutím nájemce a pronajímatele.

12.1. Zánik nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

Nájem bytu podle ustanovení § 710 odst. 1 občanského zákoníku zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nutno podotknout, že konkludentní chování nájemce bytu (např. odstěhování se z bytu) samo o sobě zánik nájmu bytu nezpůsobuje a takovéto chování nájemce nemá vliv na jeho povinnost platit nájemné. Dohoda musí být písemná, jinak je absolutně neplatná. Projevy účastníků dohody však nemusí být na téže listině.⁴⁵ Občanský zákoník nestanoví náležitosti obsahu této dohody. Musí z ní být ale patrné, kdo je pronajímatel a kdo nájemce, jejich shodný projev vůle a musí z ní být zřejmé, k jakému okamžiku má být nájem ukončen.

Na obou stranách dohody může vystupovat více subjektů. Vznikl-li nájemní vztah písemnou smlouvou, jsou subjekty nájemního vztahu všichni, kdo smlouvu uzavřeli a jsou-li splněny podmínky pro vznik společného nájmu manžely, tak i nájemcův manžel. Jestliže je dům ve vlastnictví více osob, rozhoduje se, stejně jako v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu, podle velikosti podílů. V případě manželství může dohodu o zániku nájmu uzavřít i jeden manžel, potřebuje ale k tomu souhlas druhého. V případě společného nájmu musí být dohoda o skončení nájmu uzavřena všemi společnými nájemci.⁴⁶

Dohodou může skončit nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Při uzavírání dohody nejsou její účastníci omezeni výpovědní lhůtou, nájem zaniká dnem, na němž se účastníci

⁴⁵ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. října 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

⁴⁶ stanovisko Nejvyššího soudu ČSR, Cpj 182/82 z 23. června 1983, uveřejněné pod č. 34/1983 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek; R 79/2003

dohodli. V dohodě nemusí být konec nájemního vztahu určen přesným dnem, mělo by však z ní být patrné, k jakému okamžiku nájem končí.

12.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby

V případě, že byl nájem sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím sjednané doby.

Uplynutím sjednané doby zaniká nájem bytu bez dalšího. Pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak, obecná úprava o prodloužení nájmu se nepoužije (ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku).

Pro nájem bytu na dobu určitou je charakteristická menší ochrana nájemce. Tomu totiž zásadně nenáleží možnost žádat o bytovou náhradu. Jedinou výjimku z tohoto pravidla představuje zákon č. 102/1992 Sb. Podle ustanovení § 6 odst. 3 tohoto zákona, má nájemce právo na bytovou náhradu v případě, že nájem byl sjednán na dobu delší deseti let a v době trvání nájmu nastanou na straně nájemce takové závažné okolnosti, že na něm nelze spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Všechny tyto podmínky musejí být splněny kumulativně. Za závažné okolnosti je považováno např. narození dítěte.

12.3. Zánik nájmu bytu smrtí nájemce

Nájem bytu zaniká také smrtí nájemce nebo prohlášením fyzické osoby za mrtvou, a to za předpokladu, že nejsou splněny podmínky pro přechod nájmu bytu a k přechodu nájmu bytu nedochází.

Pronajímatel může požadovat vyklizení bytu až na základě pravomocného usnesení soudu, kterým dědické řízení končí, pokud nedošlo k vyklizení bytu již v průběhu dědického řízení. Za období od smrti nájemce až do vyklizení bytu, vzniká na straně dědiců majetkový prospěch z titulu bezdůvodného obohacení.

12.4. Zánik nájmu bytu zánikem pronajaté věci

Nájem bytu zaniká zánikem pronajaté věci. Zánik pronajaté věci způsobují jednak okolnosti vis maior jakými jsou např. požár či povodeň.

Stavba dále může být odstraněna rozhodnutím stavebního úřadu.

12.5. Zánik nájmu bytu splynutím nájemce a pronajímatele

Právo vlastnické má přednost před právem nájmu, a proto např. nájemci, který koupí dům či jiným způsobem nabude vlastnické právo k domu, ve kterém se nachází jeho pronajatý byt, nájemní právo zaniká. Takto zaniklé nájemní právo se neobnoví ani v případě, dojde-li následně k zániku vlastnického práva nájemce.

12.6. Zánik nájmu bytu z důvodu zániku členství v bytovém družstvu

Členství v bytovém družstvu upravuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a stanovy příslušného družstva. Podle obchodního zákoníku zaniká členství v bytovém družstvu písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva.

Ustanovení § 714 občanského zákoníku stanoví, že zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Nájemce však není povinen se vystěhovat, dokud mu není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v ustanovení § 712 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek za podmínek uvedených v ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku.

12.7. Zánik nájmu bytu z důvodu ukončení práce pro pronajímatele

Podle ustanovení § 710 odst. 4 občanského zákoníku nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

V případě, že nájemce bytu přestane vykonávat tyto práce z vážného důvodu, změní se nájem bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

V důsledku novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., s účinností od 1. 1. 2011 pokud nájemce přestane vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodu 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.

12.8. Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení

Vyskytují se i případy, kdy nájemce bytu či osoba, které svědčí tzv. právo na bydlení, předmět nájmu dobrovolně a dlouhodobě bez vážných důvodů neužívá a nevykonává žádná základní práva a povinnosti nájemce, např. neplatí nájemné či poplatky spojené s užíváním bytu.

V odborné praxi se vyskytují názory, že právo nájmu, včetně práva nájmu bytu je právem majetkovým, které je penězi ocenitelné, obdobně i tzv. právo na bydlení. Jelikož právo na bydlení není v ustanovení § 100 občanského zákoníku výslovně uvedeno mezi majetkovými právy, které promlčení nepodléhají, podléhá právo nájmu včetně práva nájmu bytu promlčení. Vzhledem k tomu, jak uvedeno výše, že právo nájmu, včetně práva nájmu bytu není vyloučeno z promlčení a ustanovení občanského zákoníku nestanoví zvláštní délku promlčecí doby, tak se právo nájmu bytu promlčí v obecné tříleté promlčecí době dle ustanovení § 101 občanského zákoníku.⁴⁷ V případě vznesení námitky promlčení je třeba vždy zkoumat, zda k nevykonávání práva došlo dobrovolně a bez vážných důvodů. Námitka promlčení bude zpravidla neúspěšná z důvodu dlouhodobého pobytu v nemocnici či zahraniční pracovní cesty.

Osobně se s uvedenými závěry neztotožňuji. Dle mého názoru v případě, že nájemce předmět nájmu dlouhodobě bez vážných důvodů neužívá a neplatí nájemné či poplatky spojené s užíváním bytu, zakládají tyto skutečnosti výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) a d). Navíc si lze stěží představit situaci, kdy nájemce po delší dobu neplatí nájemné či úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu a pronajímatel je nečinný a uvedeného výpovědního důvodu nevyužije.

12.9. Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce

Výpověď nájmu bytu je jednostranný adresovaný právní úkon, který směřuje k zániku právního vztahu z nájmu bytu. Podle ustanovení § 710 odst. 2 občanského zákoníku ve výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, která nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

Výpověď musí být dána písemně, nejsou zde, na rozdíl od výpovědi dané pronajímatelem, stanovené žádné výpovědní důvody. Výpověď může dát nájemce jak u nájmu sjednaného na dobu určitou, tak u nájmu sjednaného na dobu neurčitou. Možnost nájemce bytu vypovědět

⁴⁷ Právní rádce č. 2/2002: Luboš Chalupa, Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení

nájem bytu sjednaný na dobu určitou bez uvedení důvodu představuje další prvek ochrany nájemce.

12.10. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele

Pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bytu pouze z taxativně stanovených důvodů. V případě výpovědi ze strany pronajímatele, zákon rozlišuje dvě skupiny výpovědních důvodů, a to jednak důvody, ke kterým není zapotřebí k výpovědi přivolení soudu, jednak důvody, ke kterým je k výpovědi nezbytné přivolení soudu.

Výpověď musí být dána písemně, musí z ní být patrné, kdo ji dává a vůči komu směřuje. Musí obsahovat zákonný důvod výpovědi a měly by být také uvedeny rozhodné skutkové okolnosti, které jej zakládají; nepožaduje se ale od pronajímatele jejich podřazení určitému zákonnému ustanovení. Výpovědní lhůta musí být minimálně tříměsíční a končit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena nájemci. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi nebo uvede lhůtu kratší, než stanoví občanský zákoník, jedná se o výpověď neplatnou.

Pokud na jedné straně vystupují manželé, mají postavení nerozlučných společníků. Výpověď vždy musí být dána a doručena oběma manželům. V případě výpovědi dané manželům, se existence výpovědního důvodu posuzuje k okamžiku pozdějšího doručení jednomu z manželů. Pokud byla nájemci dána výpověď před tím, než uzavřel manželství a tudíž před tím, než vznikl společný nájem manželů, má bez dalšího účinky též vůči jeho manželovi, aniž by byl pronajímatel povinen dát i jemu výpověď z nájmu bytu.⁴⁸ Při společném nájmu osob dle ustanovení § 700 občanského zákoníku, má výpověď účinky pouze vůči osobám, kterým byla doručena.

Výpověď může skončit jak nájem sjednaný na dobu určitou, tak nájem sjednaný na dobu neurčitou.

Výpověď z nájmu bytu je neplatná, byl-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.⁴⁹

⁴⁸ rozsudek NS ČR ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. 26 Cdo 130/2006

⁴⁹ rozsudek NS ČR ze dne 7. února 2000, sp.zn. 26 Cdo 1616/1998

12.10.1. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 občanského zákoníku vypovědět nájem bez přivolení soudu z následujících důvodů:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu porušují dobré mravy v době;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 občanského zákoníku;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

V písemné výpovědi musí pronajímatel uvést kromě důvodu výpovědi a výpovědní lhůty též poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a pokud nájemci náleží bytová náhrada, musí výpověď obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. V případě, že by výpověď některou z těchto podstatných náležitostí neobsahovala, byla by absolutně neplatná.

Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

V případě, že nájemce nepodá do šedesáti dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a byt po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo ubytování nevyklidí, musí pronajímatel žalovat nájemce o vyklizení bytu. V případě, že nájemce podá do šedesáti dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi, není povinen byt vyklidit až do pravomocného rozhodnutí soudu.

12.10.1.1. Výpověď z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Nejprve je třeba vysvětlit pojem „dobré mravy“. Tento pojem je třeba vykládat v souvislosti s ustanovením § 690 občanského zákoníku, podle něhož jsou nájemci povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Pojem dobré mravy není definován právním předpisem. Je tudíž zapotřebí vycházet ze soudní praxe, dle které dobré mravy představují souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.⁵⁰ Dle usnesení Ústavního soudu jsou dobré mravy souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž zachovávání je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.⁵¹ Souhrnně lze tedy říci, že dobré mravy v domě představují psaná i nepsaná pravidla, pravidla všeobecné slušnosti, tolerantnosti a bezpečných vztahů v domě.

Jako příklad porušování dobrých mravů v domě lze uvést rušení nočního klidu, hrubé jednání vůči ostatním nájemníkům, obtěžování ostatních nájemců v domě nad míru přiměřenou poměrům pachem, nečistotami, poškozování zařízení v domě atd.

Jednání se musí udát v domě a musí se vyznačovat určitou mírou intenzity. Nestačí pouze ojedinělé porušení dobrých mravů, aby byl naplněn tento výpovědní důvod, nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, musejí hrubě porušit dobré mravy v domě nejméně dvakrát. Není však vyloučeno, aby časté opakované porušování dobrých mravů v domě, byť lehčího charakteru, naplňovalo tento výpovědní důvod.

Nemusí se jednat pouze o chování samotného nájemce, ale může zde jít také o chování osob, jež s ním bydlí na základě nájemcova práva, ať už se jedná o osoby zletilé či nikoliv. Nejedná se o osoby, které jsou u nájemce jen na krátkodobé návštěvě.

Další podmínkou výpovědi je předchozí písemná výstraha. Výstraha udělená ústně nepostačuje. Nestačí také pouhé upozornění nájemce na jeho závadné chování. Výstraha musí být formulována tak, aby obsahovala pohružku možných následků, kdyby v rušivém jednání bylo pokračováno. Podle názoru judikatury nezáleží na tom, zda výstrahu podá pronajímatel nebo státní orgán (orgán obce). S tímto názorem je často polemizováno, neboť nájem bytu jako soukromoprávní vztah je charakterizován osobami nájemce a pronajímatele a zásah státního orgánu překračuje jeho rámeček. Výstraha musí být doručena nájemci, i když se závadného chování dopustí spolužijící osoba. Předpokladem pro platné podání výpovědi je

⁵⁰ rozhodnutí Nejvyššího ČR ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 3 Cdon 51/1996, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 2 Cdon 473/1996

⁵¹ Usnesení ÚS ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/1997

posléze i skutečnost, že nájemce (osoba, jež s ním bydlí) přes tuto písemnou výstrahu ve svém závadném chování pokračuje.⁵²

V souladu s ustanovením § 712 odst. 5 občanského zákoníku stačí při skončení nájemního poměru při vyklizení poskytnout pouze přístřeší. Jde-li však o rodinu s nezletilými dětmi, může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. V této souvislosti bych chtěla podotknout, že v důsledku novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., s účinností od 1. 11. 2011 v případě skončení nájemního poměru výpovědí pronajímatele podle § 711 občanského zákoníku, postačí bez dalších výjimek, když pronajímatel poskytne nájemci přístřeší. Dále bude poskytnutí přístřeší jako dočasného ubytování nově limitováno maximální délkou 6 měsíců.

12.10.1.2. Výpověď z důvodu hrubého porušování povinností nájemce

V souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3.

Zde je nutno odlišit hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu od porušování dobrých mravů v domě, i když v konkrétním případě rozdíl na první pohled nemusí být zřejmý. Porušování dobrých mravů v domě jsem vysvětlila výše, porušování povinností z nájmu bytu se rozumí porušování povinností daných zákonem nebo nájemní smlouvou.

Zákon výslovně hovoří o neplacení nájemného nebo služeb ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Jako další příklady hrubého porušování povinností z nájmu lze uvést např. stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele, soustavné neplnění povinností údržby bytu, přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, uzavření dohody o výměně bytu bez písemného souhlasu pronajímatele apod.

Pokud jde o neplacení nájemného, musí výše dlužné částky dosáhnout trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, přičemž nemusí jít o po sobě následující měsíce. Výpovědní důvod je naplněn, jakmile dlužná částka dosáhne

⁵² rozhodnutí NS ČR ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 1865/2004, rozsudek NS ČR ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4111/2008

výše trojnásobku měsíčního nájemného. Délka prodlení nájemce s placením nájemného není v tomto případě důležitá. Rozhodující je výše dlužné částky ke dni doručení výpovědi nájemci. Promlčení ani prekluze nároku na zaplacení dlužného nájemného nemají vliv na platnost výpovědi. Podmínkou úspěšného uplatnění tohoto výpovědního důvodu není podání žaloby, jíž by se pronajímatel domáhal svého nároku na dlužném nájemném či úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Jak jsem již zmínila výše, výše dlužné částky se posuzuje ke dni doručení výpovědi nájemci. Se skutečností, že nájemce později dlužné nájemné zaplatí, zákon nespojuje žádný následek. Dle rozsudku Nejvyššího soudu⁵³ ze dne 9. 12. 2010: „*Se zřetelem k povaze daného výpovědního důvodu nelze jeho uplatnění podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi; rozhodné je, že k uvedenému dni nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.*“

Ovšem i zde se ve velké míře uplatňují dobré mravy. Proto nelze vyloučit, že v případě dodatečného zaplacení dluhu na nájemném a úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, by soud v případném sporu, žalobě nájemce na neplatnost výpovědi, s ohledem na dobré mravy, vyhověl.

V případě promlčení dluhu, jak uvedeno výše, se na možnosti uplatnit tento výpovědní důvod, nic nemění. Opět ale s ohledem na dobré mravy soud, zejména s přihlédnutím k délce uplynulé doby, k výpovědi přivolit nemusí. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky⁵⁴ při posouzení, zda není výpověď z nájmu bytu v rozporu s dobrými mravy podle ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, se má přihlížet i k době, která uplynula od porušení povinnosti zakládající výpovědní důvod do dne dání výpovědi.

Co se týče služeb, je třeba zde upozornit na skutečnost, že je nutné rozlišovat služby, které hradí nájemce pronajímateli a služby, kde je kontrahentem přímo nájemce. Pokud se jedná o ty, které nejdou přes pronajímatele, nájemce chráněn není, a pokud za tyto služby řádně neplatí, příslušný dodavatel ho od dodávky této služby může odpojit. Výpovědní důvod by v tomto případě naplněn nebyl. Tento výpovědní důvod lze použít pouze tehdy, jedná-li se o službu, kterou nájemce hradí přímo pronajímateli.

Skutečnost, že nájemce neplatí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu z důvodu, že pronajímatel nesplnil svoji povinnost odstranit v bytě závadu, sama o sobě nemůže vést k závěru, že výpověď z důvodu neplacení nájemného je v rozporu s dobrými mravy.

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010

⁵⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/1998

Z důvodu, že tento výpovědní důvod je sankční povahy, má pronajímatel v souladu s ustanovením § 712 odst. 5 občanského zákoníku nájemci povinnost poskytnout při vyklizení pouze přístřeší.

12.10.1.3. Výpověď z důvodu užívání dvou či více bytů nájemcem

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. c) vypovědět nájem bytu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Mít dva nebo více bytů znamená, že nájemce má, vedle bytu v nájmu, právo k bytu dalšímu. Nemusí se zde jednat pouze o titul nájemní, ale v úvahu přichází též právo vlastnické nebo právo věcného břemene apod. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že právní řád nezakazuje nájemci užívat dva nebo více bytů. Účelem tohoto výpovědního důvodu je usnadnit situaci pronajímateli, který má možnost vypovědět nájem bytu pouze z taxativně stanovených důvodů a ochrana nájemce v takovémto případě není nutná.

Pokud jde o vztah založený podnájemní smlouvou, zde by se dle mého názoru o „druhý byt“ ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku nejednalo, neboť tento vztah je pouze vztahem akcesorickým a nezaručuje tudíž trvalost bydlení. Za další byt nelze považovat místnost či soubor místností, které nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, byť jsou k takovému účelu fakticky užívány. Dle nálezu Ústavního soudu České republiky nelze v této souvislosti za byt považovat jakoukoliv nemovitost užívanou k bydlení, nýbrž je třeba vycházet z toho, že byt má svou velikostí a vybavením zajišťovat lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti.⁵⁵ Taktéž v této souvislosti poukazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR⁵⁶, dle kterého neužívá-li nájemce svou vlastní nemovitost k uspokojení svých bytových potřeb pro nevyhovující bytové podmínky a bylo-li příčinou tohoto stavu, že nájemce (který nemovitost v takovém stavu již nabyt) si ji rozhodl ponechat jen pro účely rekreace, pak nelze mít za to, že jde o případ, kdy na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden ze dvou bytů.

Druhým bytem je také byt ve společném nájmu manželů. Nutno, ale zdůraznit, že byt ke kterému svědčí právo pouze jednomu z manželů, za druhý byt ve smyslu výše uvedeného ustanovení považovat nelze. V případě, že manželé spolu trvale nežijí, tak společný nájem

⁵⁵ nálezu Ústavního soudu ze dne 23. září 1998, sp. zn. I. ÚS 501/1996

⁵⁶ rozsudek NS ČR ze dne 5. 8. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3175/2009

bytu nevzniká. Společný nájem bytu také nevzniká, jedná-li se o nájem služebního bytu nebo o byt v domě ve vlastnictví jen jednoho z manželů.

Situaci, kdy nájemce má dva nebo více bytů je nutné posuzovat objektivně. Není podstatné, že nájemce svého práva nevyužívá, že do budoucna zamýšlí např. druhý byt prodat nebo že třeba druhý byt využívá k jiným účelům než k bydlení, např. že v něm podniká.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky⁵⁷, nežívá-li nájemce fakticky byt v nemovitosti, jejímž je vlastníkem, avšak má objektivní možnost jej užívat, je třeba rovněž zkoumat, zda takový byt je způsobilý uspokojovat bytové potřeby jeho rodiny, tj. zda na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval právě a pouze tento byt ve své nemovitosti; přitom nelze nechat bez povšimnutí ani velikost, případně vybavení takového bytu.

Existence tohoto výpovědního důvodu se posuzuje k okamžiku, kdy byla výpověď dána, není proto rozhodné, že nájemce později právo k druhému bytu ztratí.⁵⁸ Ale i zde je nutno připomenout ustanovení o dobrých mravech a to jak ku prospěchu nájemce, tak i ku prospěchu pronajímatele. Nájemce se totiž může zbavit bytu bez omluvitelné příčiny jen proto, aby odvrátil účinky výpovědi. V tomto případě je nutné poskytnout také určitou ochranu pronajímateli.

K naplnění tohoto výpovědního důvodu dále musí být ještě splněna podmínka, že na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Zde se jedná o např. o případy, kdy nájemce užívá druhý byt v místě, kde pracuje, které je značně vzdáleno nebo ani jeden z bytů sám o sobě svoji rozlohou, kvalitou či vybaveností bytové potřebě nájemce, resp. jeho rodiny, nevyhovuje.

Pronajímatel v případě tohoto výpovědního důvodu bytovou náhradu nezařizuje, má však v souladu s ustanovením § 712 odst. 5 občanského zákoníku povinnost zajistit nájemci přístřeší. Přestože má nájemce minimálně dva byty, pronajímatel není zbaven povinnosti poskytnout nájemci alespoň tuto bytovou náhradu sui generis.

12.10.1.4. Výpověď z důvodu neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku vypovědět nájem bytu, nežívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas.

⁵⁷ rozsudek NS ČR ze dne 18. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004, rozhodnutí NS ČR ze dne 16. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 2460/2005

⁵⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/97

Z výše uvedeného vyplývá, že nestačí pouhé neužívání bytu nájemcem, resp. pouze občasné užívání, ale musí být splněna podmínka, že se tak děje bez vážného důvodu. Tento výpovědní důvod není naplněn, jestliže neužívání bytu nájemcem má pouze dočasný charakter a nájemce po odpadnutí překážky, jež mu brání v užívání bytu, má vážný úmysl se do bytu vrátit. Pro posouzení toho, co je to vážný důvod, je zde dán široký prostor judikatuře. Ta za vážné důvody pokládá nejčastěji dlouhodobou hospitalizaci, dlouhodobý studijní či pracovní pobyt v zahraničí, zaměstnání mimo obec, ale i trest odnětí svobody. Všechny tyto důvody sice brání soustavnému užívání bytu, nepůsobí však trvale. Předpokládá se, že v budoucnu odpadnou a nájemce bude moci byt nadále užívat. Pokud by důvody byly trvalé povahy, nebránilo by to výpovědi podle výše zmíněného ustanovení. Vážnost důvodů neužívání bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska a nikoliv podle subjektivních představ nájemce bytu. Vážnými důvody neužívání bytu jsou pouze takové okolnosti, které dočasně brání nájemci, aby byt užíval. Je proto třeba, aby okolnosti daného případu nasvědčovaly tomu, že jde o stav přechodného neužívání bytu, který po odpadnutí jeho důvodu pomine. Na takový stav je mimo jiné možno usuzovat i z toho, po jak dlouhou dobu nájemce byt neužívá (užívá pouze občas). Pokud nájemce tedy např. bydlí u přítelkyně, navíc po delší dobu, nelze toto z objektivního hlediska považovat za vážné důvody, jež brání nájemci užívání bytu.⁵⁹

Podle ustálené judikatury soudů České republiky řídké a nahodilé návštěvy bytu nájemcem v rozsahu nejvíce čtyř až šesti dnů v měsíci nepředstavují užívání bytu k bydlení.⁶⁰

Soud posuzuje existenci tohoto výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi nájemci. Na rozdíl od výpovědního důvodu dle ustanovení 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku, kdy má nájemce právní nárok k užívání dalšího bytu, v případě tohoto výpovědního důvodu se jedná o situaci, kdy nájemce předmětný byt neužívá, protože jeho bytová potřeba je uspokojována jinak, i když k takovému bydlení mu nesvědčí právní nárok.

Pokud jde o společný nájem bytu manžely, lze tento výpovědní důvod použít pouze tehdy, je-li naplněn u obou z nich. Kdyby byl naplněn pouze u jednoho z nich, uplatnil by se zde zánik společného nájmu. Nájemce užívá byt řádně i tehdy, jestliže sice sám v bytě nebydlí, ale bydlí v něm jeho děti nebo manžel.

Nutno ještě zdůraznit, že tento výpovědní důvod není dán za situace, kdy nájemce byt neužívá z důvodu, že byt přenechá s písemným souhlasem pronajímatele jinému do podnájmu. Takovéto neužívání bytu je totiž v souladu se zákonem a vůlí pronajímatele. Jiná situace by

⁵⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1344/2008

⁶⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2363/2003

ovšem nastala v případě, že by nájemce přenechal pronajatý byt jinému do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. V tomto případě by dokonce mohlo být naplněno více výpovědních důvodů, a to výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku a výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) nebo d) občanského zákoníku.

V případě tohoto výpovědního důvodu má pronajímatel v souladu ustanovením § 712 odst. 5 občanského zákoníku povinnost poskytnout nájemci při vyklizení nájemci pouze přístřeší.

12.10.1.5. Výpověď z nájmu bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku, jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Pojem bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení je definován v zákoně č. 102/1992 Sb., konkrétně v §§ 9 a 10. V této souvislosti považuji za nutné zmínit, že novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., s účinností od 1. 11. 2011 bude definice bytu zvláštního určení obsažena přímo v občanském zákoníku. Byty zvláštního určení jsou byty upravené k bydlení zdravotně postižených osob. Pronajímatel může k těmto bytům uzavřít nájemní smlouvu jen na základě písemného doporučení toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, pokud si tento subjekt vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájemní smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

Pokud jde o výpověď, je nutné mít na zřeteli ustanovení § 711a odst. 4 občanského zákoníku, podle kterého lze dát výpověď jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, jeho právního nástupce nebo příslušného orgánu republiky, který uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil. Nutné je ještě zdůraznit, že tento předchozí souhlas je nutný k platnosti výpovědi dané z jiných důvodů než dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. e) občanského zákoníku, jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení.

Nájemce má při vyklizení nárok na bytovou náhradu v podobě přiměřeného náhradního bytu. Pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných může soud rozhodnout, že má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt.

Po účinnosti novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. nebude k výpovědi z nájmu bytu zvláštního určení zapotřebí předchozí souhlas toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, jeho právního nástupce nebo příslušného orgánu republiky, který

uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil. Tento výpovědní důvod nebude možné použít, dosáhne-li nájemce 70 let věku.

12.10.2. Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu v těchto případech:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům po delší dobu užívat;
- d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Na rozdíl od dřívější úpravy, kdy bylo k výpovědi z nájmu bytu zapotřebí vždy přivolení soudu, s účinností od 31. března 2006 vyžaduje občanský zákoník přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu pouze z výše uvedených důvodů. Jedná se o důvody, které nelze klást k tíži nájemce.

Hmotněprávní podmínkou účinnosti výpovědi je přivolení soudu ve formě rozsudku vydaného na základě žaloby pronajímatele o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Věcně příslušným k podání žaloby je okresní soud a místně příslušným soud, v jehož obvodu se nemovitost, ve které je předmětný byt, nachází.

Výpověď z nájmu bytu může být obsažena přímo v žalobě.⁶¹ Výpověď je v takovém případě doručena nájemci doručením žaloby.

Výpověď musí splňovat náležitosti uvedené v ustanovení § 711a odst. 2 občanského zákoníku, tj. ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod a výpovědní lhůta dle ustanovení § 710 odst. 2 občanského zákoníku.

V případě, že pronajímatel dá nájemci výpověď ze dvou nebo více důvodů, může v průběhu soudního řízení svůj návrh omezit a pro některý důvod vzít žalobu zpět. Je-li dána výpověď

⁶¹ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997

ze dvou nebo více výpovědních důvodů a soud uzná pouze některý z nich a k výpovědi z nájmu bytu přivolí, žalobu částečně nezamítá, ale s neuznanými výpovědními důvody se bude zabývat pouze v odůvodnění rozsudku.

Přivolí-li soud k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr končí. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po právní moci rozsudku. Soud současně rozhodne o povinnosti nájemce vyklidit byt zpravidla do 15 dnů od uplynutí výpovědní lhůty. V případě, že má nájemce právo na bytovou náhradu, rozhodne soud o povinnosti nájemce vyklidit byt do 15 dnů od zajištění bytové náhrady. Co se týče rozhodnutí soudu o nákladech řízení, tak v případě, že žalovaný nájemce neměl v řízení úspěch, ale nezavdal příčinu k podání žaloby na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, soudní praxe zpravidla rozhoduje tak, že nájemci právo na náhradu nákladů řízení přizná.

12.10.2.1. Výpověď z nájmu bytu z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele a další blízké osoby

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku vypovědět s přivolením soudu nájem bytu, potřebuje-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Účelem tohoto výpovědního důvodu je především umožnit pronajímateli bydlení ve vlastním domě nebo bytě a tím vykonávat své vlastnické právo. Vlastníkovi by mělo být umožněno, aby mohl bydlet v domě, jehož je vlastníkem a o tento dům se starat. Tento výpovědní důvod se uplatňuje především v případech, kdy pronajímatel a další uvedené osoby nemají možnost samostatného bydlení. Tento výpovědní důvod je však dán i tehdy, jestliže pronajímatel má vlastní byt, ale chce realizovat své vlastnické právo a bydlet v bytě, který se nachází v domě, jehož je vlastníkem (spoluvlastníkem).⁶²

Pronajímatelem, který může uplatnit tento výpovědní důvod, může být podle soudní praxe, pouze osoba fyzická. Praxe vychází z toho, že na roveň potřeby bytu pro pronajímatele staví bytové potřeby osob jmenovitě uvedených, což jsou pouze osoby fyzické, které jsou k pronajímateli ve vztahu osob blízkých. Tento výpovědní důvod tedy nelze použít v případě pronajímatele – právnické osoby, ale pouze z důvodu potřeby bydlení fyzické osoby. Je třeba přihlídnout k tomu, že právnickou osobu nelze ztotožňovat s osobami, které tvoří její osobní základ. Proto právnická osoba nemůže mít potřeby, které mohou mít jen osoby fyzické

⁶² rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1246/1997

(bydlení, stravování apod.) Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, kterou nemůže mít osoba právnická, a nemůže mít tedy ani odpovídající právo.⁶³ Je logické, že pak pronajímateli - právnické osobě, tento výpovědní důvod svědčit nemůže. Domnívám se však, že tento názor je v rozporu s rovností účastníků jako jednou ze základních zásad občanského práva. Je samozřejmé, že nelze uvažovat o bytové potřebě právnické osoby jako takové, ale tuto potřebu může mít třeba její vlastník.

I v případě tohoto výpovědního důvodu se velké míře uplatňují ustanovení o dobrých mravech podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Okolnostmi významnými pro posouzení, zda výpověď z nájmu bytu daná z důvody potřeby bytu není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, mohou být např. vysoký věk nebo zdravotní stav nájemce bytu, doba po kterou v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav, jakož i míra naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán.⁶⁴

V případě tohoto výpovědního důvodu náleží nájemci dle ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku bytová náhrada v podobě přiměřeného náhradního bytu. To znamená, že nájemce má nárok na byt, který je rovnocenný bytu, který má vyklidit. Soud však může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má nárok na náhradní byt o menší podlahové ploše než ten, který má vyklidit. Jsou to situace, kdy vyklizovaný byt je např. v historické zástavbě a zajistit rovnocenný byt není možné.

Nájemce však není chráněn pouze zajištěním přiměřeného náhradního bytu. Pronajímatel má povinnost podle ustanovení § 711a odst. 3 občanského zákoníku uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

Další ochrana nájemce se nachází v ustanovení § 711a odst. 5 občanského zákoníku. Zde se jedná o sankci pronajímatele za to, že nevyužije bez vážných důvodů vyklizovaný byt k účelu pro který soud k výpovědi nájmu přivolił. Soud může na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Dále soud může uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z náhradního bytu, a to až po dobu pěti let, která počíná měsícem, kdy se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Toto právo se během pěti let nepromlčí a navíc ostatní nároky nájemce tím nejsou dotčeny. I zde bych viděla další omezení vlastnického práva pronajímatele. Soud je povinen rozhodovat

⁶³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97, rozsudek NS ČR ze dne 26. března 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96

⁶⁴ rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94

podle stavu v době jeho rozhodnutí. Pronajímatel nebo další vyjmenované osoby totiž opravdu mohou mít bytovou potřebu v době rozhodnutí, kterou však později mohou uspokojit jinak. Sankce za to, že se později rozhodnou bydlet jinde je, dle mého názoru, nepřiměřená.

12.10.2.2. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele služebního bytu

Pronajímatel může s přivolením soudu vypovědět nájem bytu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Výpověď podle tohoto ustanovení je možná za splnění tří podmínek, a to:

- a) musí se jednat o služební byt; co je služebním bytem vymezuje § 7 zákona č. 102/1992 Sb. Jedná se o byty určené pro ubytování osob k zajištění provozu objektů, byty ve vlastnictví nebo nájmu fyzických a právnických osob sloužících k ubytování jejich pracovníků a o byty ozbrojených složek;
- b) nájemce přestane pro pronajímatele vykonávat práci;
- c) pronajímatel potřebuje byt pro osobu, která pro něj bude pracovat.

Tento výpovědní důvod lze zásadně použít až po skončení pracovního či obdobného poměru u pronajímatele, na základě kterého vykonával nájemce práci pro pronajímatele. Nepracoval-li nájemce pro pronajímatele ani v minulosti, je možné přivolit k výpovědi z nájmu bytu jen zcela výjimečně s ohledem na ustanovení o dobrých mravech. Dle dřívější soudní praxe nešlo tento výpovědní důvod použít v případě, že nájemce vůbec nezačal práci pro pronajímatele vykonávat. Zde je třeba se na chvíli zamyslet. Mohla přece nastat situace, kdy nájemce přislíbil výkon práce s níž byl spojen nájem služebního bytu, poté však bezdůvodně odmítl sjednat pracovní poměr a pronajímatel nemohl tento výpovědní důvod použít. Přece jen si myslím, že pronajímatel by měl být v tomto případě chráněn a měl by mít možnost použít tohoto ustanovení. Novější soudní praxe se s tímto názorem ztotožnila. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky⁶⁵ soud může výjimečně přivolit k výpovědi z nájmu bytu z důvodu podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku v případě, že nájemce pro pronajímatele nikdy nepracoval.

Další podmínkou pro to, aby soud k výpovědi přivolil, je prokázání existence potřeby bytu pro toho, kdo bude pro pronajímatele pracovat. Tuto skutečnost není nutné dokládat pracovní smlouvou, stačí, když pronajímatel prokáže úmysl takovouto osobu zaměstnat.

⁶⁵ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 78/2005, rozhodnutí NS ČR ze dne 19. února 2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001

V případě tohoto výpovědního důvodu náleží nájemci v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 občanského zákoníku bytová náhrada v podobě přiměřeného náhradního bytu. Z důvodů zvláštního zřetele hodných, může však soud rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec nebo že má pouze právo na náhradní ubytování. Pokud nájemce přestal vykonávat práci bez vážných důvodů, stačí mu poskytnout přístřeší.

Ještě je třeba zmínit se, že na služební byty se nevztahují ustanovení občanského zákoníku o přechodu nájmu. Ovšem i tyto osoby jsou chráněny a to tím, že nemají povinnost byt vyklidit, dokud jim není zajištěna bytová náhrada.

V souvislosti se služebními byty zmiňuji, že novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., s účinností od 1. 11. 2011 bude tento výpovědní důvod zrušen, a to z důvodu, že zvláštní úprava nájmu služebních bytů nebude v našem právním řádu nadále upravena. Pokud půjde o služební byt dle občanského zákoníku do data účinnosti této novely, pak dle přechodných ustanovení zákona č. 132/2001 Sb. platí, jestliže služební byt užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a. Pokud nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. V ostatních případech má nájemce právo na přiměřenou bytovou náhradu. Povinnost k zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti zákona č. 132/2001 Sb. Pokud služební byt užívá po smrti nájemce osoba nájemci blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti zákona č. 132/2001 Sb.

12.10.2.3. Výpověď z důvodu veřejného zájmu nebo nutných oprav

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 písm. c) občanského zákoníku vypovědět s přivolením soudu nájem bytu, je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze dům nebo byt delší dobu užívat.

Toto ustanovení tedy v sobě zahrnuje dvě skutkové podstaty výpovědního důvodu, veřejný zájem a kvalifikované opravy.

Pojem veřejný zájem je vykládán soudní judikaturou. Vychází se z toho, že dům nebo byt, který sloužil k bydlení, má do budoucna sloužit k jinému účelu nebo nemá sloužit k účelu žádnému. Veřejným zájmem je např. demolice stavby, která ohrožuje životy a zdraví osob, stavba dálnice, přehrady atd. K odstranění stavby je zapotřebí ohlášení stavebnímu úřadu, případně povolení stavebního úřadu. Stavební úřad může též sám v případech stanovených ve stavebním zákoně, nařídít vlastníku stavby, případně s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby. Výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, opírající se o tvrzení, že dům je určen k demolici, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu. To znamená, že k žalobě o přivolení soudu k výpovědi je třeba přiložit příslušné rozhodnutí stavebního úřadu. Výpověď, opřená o pouhé tvrzení, že dům, v němž se nachází dotčený byt, je určen k demolici podle územního plánu, neobstojí. Územní plán sám o sobě tento výpovědní důvod nezakládá.⁶⁶ Výjimečně není rozhodnutí stavebního úřadu třeba. Jedná se např. o případy, kdy je nutno stavbu ihned odstranit, protože bezprostředně ohrožuje životy nebo zdraví lidí. Na tento případ také dopadá ustanovení o krajní nouzi.

I druhá skutková podstata tohoto výpovědního důvodu musí být podložena rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, neboť ze stavebního zákona vyplývá, že stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen na základě ohlášení stavebnímu úřadu či podle stavebního povolení vydaného stavebním úřadem ve stavebním řízení. I zde návrh podává buď vlastník nebo stavební úřad jedná z vlastní iniciativy. Existence správného rozhodnutí je tedy nezbytná pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům po delší dobu užívat. Nestačí pouze zájem vlastníka provést udržovací práce na své nemovitosti, aby tak zachoval hodnotu předmětu svého vlastnického práva, ale musí se jednat o stavební opravy či úpravy, které směřují k zachování bytu pro účely bydlení.⁶⁷

Dále musí být splněna podmínka, že byt nebo dům pro tyto opravy nelze užívat po delší dobu. Tato podmínka není splněna, kdy je možné částečné užívání. Nemožnost užívání by měla být objektivní. V zákoně není stanovena žádná lhůta a tak výklad pojmu „delší doba“ je ponechán judikatuře. Byt či dům nelze po delší dobu užívat zpravidla tehdy, když se podle předpokládaného rozsahu stavebních prací jedná o dobu několika měsíců až let. Za delší dobu je třeba vždy pokládat dobu delší jednoho roku obvyklého trvání stavebních prací. Tato podmínka není splněna, kdy je možné částečné užívání.

⁶⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne z 20. 9. 1999, sp. zn 26 Cdo 919/1999

⁶⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 933/2000

Je důležité upozornit na to, že zanikne-li nájemní poměr výpovědí z důvodu potřeby kvalifikovaných oprav, pak po jejich provedení se nic nemění; nájemní vztah se neobnovuje a bývalý nájemce nemůže požadovat, aby s ním byla uzavřena nová nájemní smlouva.

Nájemce má nárok na přiměřený náhradní byt; pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných, může soud rozhodnout, že má nárok na náhradní byt o menší podlahové ploše než má vyklizovaný byt.

12.10.2.4. Výpověď z důvodu potřeby nájemce nebo vlastníka nebytových prostor

Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku vypovědět s přivolením soudu nájem bytu, jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

Výpověď dle tohoto ustanovení je možná při současném splnění tří podmínek, a to:

- a) byt objektivně stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti;
- b) nebytové prostory jsou kolaudačním rozhodnutím určeny pro podnikání a k tomuto účelu jsou nájemcem nebytových prostor i skutečně užívány na základě platné smlouvy o nájmu nebytových prostor;
- c) nájemce nebo vlastník nebytových prostor chce stavebně související byt užívat, přičemž tento zájem musí být objektivně podložen.

Tento výpovědní důvod je specifický, a to hned v několika rysech. Za prvé, jak uvedeno výše, byt musí stavebně souviset s nebytovým prostorem. Tato stavební souvislost znamená především souvislost prostorovou a funkční. Podle rozsudku Nejvyššího soudu⁶⁸ o stavební souvislosti jde tehdy, bude-li užíváním bytu a nebytového prostoru dosaženo současného uspokojení jak potřeby bydlení, tak provozování podnikatelské činnosti. Byt a nebytový prostor musí stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich společné užívání. Stavební souvislostí se rozumí souvislost prostorová, která je dána, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny nebo původně byly propojeny, ale později došlo k jejich oddělení.

Dalším specifickým rysem tohoto výpovědního důvodu je skutečnost, že tento výpovědní důvod může sloužit ku prospěchu třetí osoby. Nájemce nebo vlastník nebytového prostoru

⁶⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

totiž může být osoba odlišná od pronajímatele nebo vlastníka bytu. To znamená, že pronajímatel žaluje ve prospěch svůj nebo třetí osoby, neboť tato třetí osoba není nositelem aktivní legitimace k podání žaloby o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.

Žalující pronajímatel musí také tvrdit, že on sám nebo nájemce nebo vlastník nebytového prostoru chce užívat stavebně související byt. Tímto užíváním je míněno bydlení, nikoliv rozšíření dosavadního nebytového prostoru. Nelze dovozovat, že by tento výpovědní důvod byl naplněn i v případě, kdy je záměrem přeměna tohoto bytu na součást stavebně souvisejících nebytových prostor. Navíc o změně účelu užívání by musel nejprve rozhodnout stavební úřad.

Nájemce vyklizovaného bytu má v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 občanského zákoníku nárok na přiměřený náhradní byt. Pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných může soud rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než je byt vyklizovaný.

12.10.3. Bytová náhrada

Dle ustanovení § 712 občanského zákoníku jsou bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování. Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Náhradní byt však nemusí být za regulované nájemné. Přiměřeným náhradním bytem se rozumí byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit. Náhradním ubytováním je byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

Bytovou náhradou dočasněho charakteru je rovněž v souladu s ustanovením § 712 odst. 5 občanského zákoníku přístřeší. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. O tom, zda má nájemce nárok na bytovou náhradu a jakého druhu jsem se zmínila v souvislosti s jednotlivými výpovědními důvody. Co se týče bytové náhrady, není soud vázán žalobním návrhem, sám rozhoduje o konkrétním druhu bytové náhrady. Jednotlivé případy, kdy nájemci přísluší bytová náhrada jsou stanoveny kogentně v ustanoveních § 712 odst. 2, 3 a 5 občanského zákoníku.

V případě bytových náhrad, jimiž jsou náhradní byt, přiměřený náhradní byt a náhradní ubytování, je podmínka jejich zajištění z časového hlediska splněna pouze tehdy, je-li bytová

náhrada zajištěna na dobu neurčitou.⁶⁹ Zajištění bytové náhrady na dobu určitou připouští pouze ustanovení § 6 zákona č. 102/1992 Sb., a to tak, že pokud zanikne nájem na dobu určitou výpovědí pronajímatele před uplynutím sjednané doby, má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu. To znamená, že nájemce má právo na bytovou náhradu jen po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán. Zde bych ještě jednou také ráda zmínila ustanovení § 6 odst. 3 tohoto zákona. Toto ustanovení umožňuje možnost bytové náhrady i v případě, kdy zanikne nájem uplynutím sjednané doby, jestliže byla delší než 10 let a na straně nájemce nastanou po uzavření nájemní smlouvy takové závažné okolnosti, že na něm nelze spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Takovouto okolností může být např. narození dítěte. Toto ustanovení by se ale mělo používat zcela výjimečně.

Občanský zákoník nestanoví, kdo je povinen bytovou náhradou zajistit. V podstatě si ji může zajistit i osoba, která má povinnost předmětný byt vyklidit. V souladu s ustanovením § 1 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb., může pronajímatel požádat o zajištění bytové náhrady obec, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. V praxi je toto většinou nemožné, a to z důvodu, že obce většinou nemají volné byty.

Za splnění povinnosti zajistit bytovou náhradu se považuje uzavření nájemní smlouvy ve prospěch třetí osoby, potvrzení pronajímatele bytu, že konkrétní bytová náhrada je zajištěna atp.

V souvislosti s bytovými náhradami je opět zapotřebí zmínit novelu občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., která limituje maximální délku poskytnutí přístřeší, a to dobou 6 měsíců. Dále je z občanského zákoníku vypuštěna možnost soudu na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout o jiné bytové náhradě než stanovené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

12.10.3.1. Přiměřený náhradní byt

V případě, že nájem bytu skončí výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a), b), c) nebo d) občanského zákoníku, má nájemce právo na přiměřený náhradní byt. Dle ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku je přiměřeným náhradním bytem byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit.

Mělo by se tedy jednat o byt, který přibližně odpovídá vyklizovanému bytu svou velikostí, počtem místností, výší nájemného a vždy se musí jednat o byt ve stejné obci.

⁶⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 2006, sp. zn. 20 Cdo 2651/2005

V praxi je otázka toho, co lze ještě považovat za přiměřený náhradní byt a co nikoliv, ponechána judikatuře soudů.

Ústavní soud ve svém nálezu⁷⁰ uvedl, že vzhledem ke stávající situaci na trhu s byty pronajímatel nemá možnost získat legální cestou jako bytovou náhradu byt s regulovaným nájemným. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí⁷¹ dospěl k závěru, že: *„Za situace, kdy není objektivně možné zajistit pro povinnou takový byt, který by zcela odpovídal vyklizovanému bytu, je třeba za přiměřený náhradní byt považovat takový byt, který se parametrům vyklizovanému bytu blíží co nejvíce a který současně odpovídá (z pohledu výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu) majetkovým poměrům povinné.“* Dále Nejvyšší soud v tomto svém rozhodnutí uvedl, že *„Zajištění bytu zcela odpovídajícího vyklizovanému bytu by (pokud by to vůbec bylo v místních podmínkách možné) bylo spojeno s placením takového nájemného, jehož výše by zcela neodpovídala majetkovým poměrům povinné; sleduje-li povinná záměr, aby pro ni byl zajištěn byt zcela odpovídající jak kvalitě vyklizovaného bytu, tak i nájemnému, pak nepožaduje zajištění v místních podmínkách zásadně rovnocenného bytu, ale ve svých důsledcích má za cíl v rozporu se zákonem zmaření výkonu rozsudku okresního soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.“*

Je zde tedy poskytována určitá ochrana pronajímateli v situaci, kdy na dnešním trhu s byty je takřka nemožné získat naprosto rovnocenný byt. V případě restriktivního výkladu pojmu „přiměřený náhradní byt“ by totiž bylo podstatně omezeno dispoziční právo pronajímatele a tím i vlastně jeho právo vlastnické.

Na druhou stranu nájemce je na svých právech chráněn též, a to zejména ustanovením § 711 odst. 5 občanského zákoníku, podle kterého jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi z nájmu přivolil, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí.

⁷⁰ náleze Ústavního soudu ze dne 23. září 2004, sp. zn. IV Ús 524/03

⁷¹ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 1. 2005, sp. zn. 21 Cdo1835/2004

12.10.3.2. Náhradní ubytování

Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce (§ 712 odst. 4 občanského zákoníku).

V případě rozhodování soudu o zrušení práva společného nájmu bytu manželů po rozvodu, soud určí, který z manželů bude byt nadále užívat jako nájemce a zároveň stanoví po zajištění náhradního bytu povinnost druhému z rozvedených manželů byt vyklidit. Jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní ubytování. Za důvody zvláštního zřetele hodné považuje soudní praxe zejména zájmy nezletilých dětí, sociální poměry účastníků a také okolnost, že žalovaný nepřispíval na užívání bytu.⁷²

Soud může dále rozhodnout o právu na zajištění náhradního ubytování z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh pronajímatele při rozhodování o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, tj. z důvodu, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který bude pro něj pracovat.

V případě, že nájemní poměr skončí výpovědí pronajímatele dle § 711 odst. 2 písm. a) a b) občanského zákoníku, může soud z důvodu zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že má nájemce namísto přístřeší právo na náhradní ubytování. Zde je zapotřebí zdůraznit, že takovýto postup musí nájemce soudu navrhnout.

⁷² rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 3. 2006, sp. zn. Cdo 570/2005

13. Skončení nájmu nebytových prostor

V případě bytů občanský zákoník hovoří pouze o zániku nájmu bytu, ZNPNP rozlišuje zánik a skončení nájmu nebytových prostor.

Skončení nájmu nebytových prostor upravují ustanovení §§ 9 až 13 ZNPNP. Důvody skončení nájmu jsou zde upraveny rozdílně podle toho, zda se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou či o nájem sjednaný na dobu neurčitou. Jedná se zde o absolutní zánik (skončení) nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, neboť nájem nepřechází na další osobu a nebytový prostor se po skončení nájemního vztahu stává volným.

V ustanovení § 14 ZNPNP je pak upraven zánik nájmu nebytových prostor. Jedná se o tzv. relativní zánik nájmu, neboť za splnění určitých podmínek nájem přechází na další osoby (dědice, právní nástupce právnické osoby).

Absolutní důvody zániku (skončení) nájmu nebytového prostoru jsou:

- a) dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem,
- b) uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán,
- c) výpověď ze strany nájemce,
- d) výpověď ze strany pronajímatele,
- e) splnutí nájemce a pronajímatele,
- f) zánik předmětu nájmu,
- g) smrt nájemce,
- h) zánik právnické osoby bez právního nástupce,
- i) odstoupení od smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

Mezi relativní způsoby zániku nájmu patří:

- a) oznámení dědiců o pokračování v nájmu,
- b) nastoupení právního nástupce nájemce-právnické osoby,
- c) změna vlastnického práva k pronajatému nebytovému prostoru.

13.1. Skončení nájmu dohodou

V případě skončení nájemního vztahu k nebytovému prostoru dohodou, zákon nepředepisuje na rozdíl od úpravy bytů žádnou formu této dohody. Jelikož je ale pro platnost nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor požaduje zákon písemnou formu, měla by i dohoda,

kteřou nájemní poměr končí, být v písemné formě. V dohodě je třeba uvést den, ke kterému má nájem skončit.

13.2. Skončení nájmu uplynutím doby

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. V takovém případě nájem skončí uplynutím posledního dne lhůty, na kterou byl sjednán. Dohodnutou dobu lze stanovit jakýmkoliv určitelným způsobem.

Pokud však nájemce nebytový prostor nevyklidí a užívá jej nadále a pronajímatel nepodá ve lhůtě třiceti dnů od skončení nájemního vztahu u soudu žalobu na vyklizení, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. I když možnost prolongace není výslovně v ZNP uřavena, aplikaci ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku o prodloužení nájemního vztahu i v případě nájmu nebytových prostor dovodil Nejvyšší soud ČR.⁷³ Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu (§ 676 odst. 2 občanského zákoníku). Zde je třeba znovu zdůraznit, že v případě nájmu bytu je prolongace nájmu, pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou jinak, výslovně občanským zákoníkem vyloučena (na rozdíl od předchozí právní úpravy).

Není však vyloučeno, aby se pronajímatel s nájemcem dohodli a výslovně účinek prolongace vyloučili.

13.3. Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany pronajímatele

Výpovědní důvody z nájmu sjednaného na dobu určitou upravuje ustanovení § 9 odst. 2 ZNP. Ustanovení je dispozitivního charakteru, to znamená, že smluvní strany si mohou upravit výpovědní důvody odchylně od zákona, mohou výpověď vázat jen na některý v § 9 odst. 2 uvedený důvod nebo naopak rozšířit výpověď o důvod v ZNP nedefinovaný.

Výpověď musí být dána písemně pod sankcí absolutní neplatnosti. Výpověď musí být dostatečně určitá a musí splňovat veškeré náležitosti právních úkonů. Zde bych chtěla zdůraznit, že ve výpovědi musí být vždy uveden její důvod, a to nejen pro splnění požadavku určitosti právních úkonů, ale i z důvodu možnosti nájemce posoudit platnost takovéto výpovědi. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR⁷⁴: „ ...nejen pro účely naplnění obecného

⁷³ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 28 Cdo 1655/2005

⁷⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 4575/2009

požadavku na určitost právního úkonu, nýbrž i z důvodu právní jistoty účastníků nájemního vztahu a možnosti obrany ze strany nájemce, je nezbytné, aby pronajímatel ve výpovědi z nájmu nebytových prostor na dobu určitou uvedl důvod, pro který je vypovídán nájem před uplynutím sjednané doby, ledaže jde o případ, kdy se účastníci nájemního poměru dohodli na možnosti vypovědět nájem nebytových prostor na dobu určitou i bez udání důvodu.“ Nejvyšší soud ČR v tomto svém rozsudku dále konstatoval: „Požadavku na uvedení výpovědního důvodu přitom pronajímatel dostojí nejen tím, že v písemné výpovědi odkáže na některé ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., příp. na jiný (dohodnutý) důvod výpovědi, nýbrž i tím, že použitý výpovědní důvod (odkazem nebo citací příslušného zákonného ustanovení či smluvního ujednání) skutkově vymezí (uvede skutečnosti, které v poměrech dané věci individualizují podmínky v zákoně nebo v dohodě uvedeného a ve výpovědi použitého výpovědního důvodu, tj. skutečnosti, které ho v daném případě zakládají) tak, aby tento skutek – zejména z důvodu perfektnosti výpovědi jako hmotněprávního úkonu pronajímatele a také z důvodů právní jistoty a možnosti obrany ze strany nájemce – byl nezaměnitelný s jiným skutkem; jinak je výpověď pro neurčitost absolutně neplatná (§ 37 odst. 1 obč. zák.).“

Výpověď se musí vázat k celému nebytovému prostoru tak, jak byl nájemci poskytnut k užívání, výpověď daná nájemci pouze k části nebytového prostoru nemůže být považována za platnou, neboť se musí týkat celého předmětu nájemního vztahu.⁷⁵

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 ZNPNP není-li dohodnuto jinak, pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o víc než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;
- f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;

⁷⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 513/2005

- g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd;
- i) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
- j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

13.3.1. Výpověď z důvodu žívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. a) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že význam při uplatnění tohoto výpovědního důvodu má obsah smlouvy. Nejčastěji se tento výpovědní důvod týká situace, kdy nájemce užívá nebytový prostor k jiným účelům, než je ujednáno v nájemní smlouvě. Účel nájmu je obligatorní náležitost nájemní smlouvy a musí být tedy přesně vymezen. Sjednaný účel nájmu ovšem nesmí být v rozporu se stavebním určením nebytového prostoru. Ještě je nutné zdůraznit, že užívá-li nájemce nebytový prostor k jinému účelu, než je stanoven ve smlouvě, nezpůsobuje to její neplatnost, ale nájemce porušuje svoji smluvní povinnost a pronajímatel může nájem vypovědět.

Užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou musí trvat v době, kdy dal pronajímatel nájemci výpověď. Pokud tedy dříve nájemce např. na základě výzvy pronajímatele užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou zanechal, není možné mu dát později výpověď s poukazem na předchozí porušení smlouvy. V této souvislosti je ovšem nutné zdůraznit, že k naplnění tohoto výpovědního důvodu se ze strany pronajímatele nevyžaduje jakákoliv výzva ke zdržení se závadného jednání nájemce.

13.3.2. Výpověď z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované s nájmem

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. b) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže nájemce je o víc než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Tento výpovědní

důvod je naplněn, jakmile uplynul jeden měsíc od splatnosti nájemného nebo úhrady za služby. Nájemní smlouva musí obsahovat výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení. I když se domnívám, že ve většině nájemních smluv bude sjednána i splatnost nájemného a úhrad za služby, není určení splatnosti nájemného a úhrad za služby podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, v takovémto případě v souladu s ustanovením § 7 ZNPNP odst. 2 nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se platí v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce.

13.3.3. Výpověď z důvodu porušení povinnosti řádně a včas poskytovat služby nájemcem pronajímateli na úhradu nájemného

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. c) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas. V nájemní smlouvě si strany mohou dohodnout, že nájemné nebo jeho část se bude poskytovat nikoliv v penězích, ale formou určitých služeb. Tyto služby mohou být nejrůznějšího charakteru, v praxi se nejčastěji jedná o úklid chodníku před nebytovým prostorem, o úklid nemovitosti, ve které se nebytový prostor nachází atd. Tyto služby mohou být také na nemovitosti zcela nezávislé.

Výpovědní důvod je naplněn, jestliže služby nejsou poskytovány řádně a včas. Tyto podmínky jsou v zákoně stanoveny kumulativně, tzn., že tento výpovědní důvod je naplněn, jestliže tyto služby nejsou poskytovány řádně (pouze částečně nebo vůbec) a zároveň nejsou poskytovány včas. Pokud jsou tedy tyto služby poskytovány řádně, ale opožděně, nelze mít za to, že je naplněn tento výpovědní důvod.

13.3.4. Výpověď z důvodu porušování klidu nebo pořádku

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. d) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek. Z tohoto ustanovení vyplývá, že nestačí jakékoliv porušení klidu nebo pořádku, ale že se musí jednat o porušení hrubé. To je nutné posuzovat objektivně s ohledem na konkrétní okolnosti případu. Je samozřejmě věcí judikatury, který konkrétní případ bude za ono „hrubé“ považovat a který ne. Jedná se zde o podstatnější a výraznější zásahy do klidu nebo pořádku. Jelikož k naplnění tohoto

výpovědního důvodu je nutné předchozí písemné upozornění pronajímatele, musí jednat o opakované porušování klidu nebo pořádku, jednorázové porušení klidu nebo pořádku k naplnění tohoto výpovědního důvodu nepostačuje.

Toto ustanovení se nevztahuje pouze na nájemce, ale i na osoby, které s ním nebytový prostor užívají. Jde především o zaměstnance nájemce, kteří v nebytovém prostoru pracují. Za návštěvníky (např. zákazníky nájemce), kteří sice do nebytového prostoru také vstupují, ale jinak ho nepoužívají, nájemce neodpovídá.

Na rozdíl od obdobného výpovědního důvodu v případě nájmu bytu (§ 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku), který výslovně stanoví, že se musí jednat o hrubé porušování dobrých mravů v domě, ZNPNP výslovně neuvádí, že se hrubé porušování musí vázat na pronajatý nebytový prostor či dům, ve kterém se nebytový prostor nachází. Lze však mít za to, že se musí jednat o narušování klidu nebo pořádku, které souvisí s daným nájemním vztahem.

Zákon vyžaduje, aby pronajímatel písemně upozornil nájemce na jeho chování. Aby byl naplněn tento výpovědní důvod, tak po tomto upozornění, musí být hrubě porušen klid nebo pořádek více než jednou, ojedinělý případ tento výpovědní důvod nezaloží.

13.3.5. Výpověď z důvodu povinnosti nájemce vyklidit byt, na který je vázáno užívání nebytového prostoru

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. e) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit. Tento výpovědní důvod lze tedy uplatnit, jestliže užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu. Jedná se zejména o byty, které stavebně souvisejí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce užívá jak byt, tak nebytový prostor.

Podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku, může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, jde-li o byt který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat. Pokud tedy soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a uložil nájemci povinnost byt vyklidit, je naplněn výpovědní důvod podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) ZNPNP.

V praxi se mohou také vyskytnout případy, kdy dal pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu dle ustanovení § 711 odst. 2 nebo s přivolením soudu z důvodu uvedených v § 711a odst. 1 písm. a) až c) občanského zákoníku. Bude-li soudem uložena

povinnost byt vyklidit a užívání bytu souvisí s užíváním nebytového prostoru, bude rovněž naplněn výpovědní důvod podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) ZNPNP.

Aktivní legitimace nenáleží novému nájemci nebo vlastníku nebytových prostor, tu má pouze pronajímatel, který může touto formou realizovat svůj zájem na zlepšení poměrů nového nájemce. Výpověď z nájmu bytu lze dát i z jiného než výše uvedeného důvodu a s užíváním tohoto bytu může být spojeno i užívání nebytového prostoru. Aby ale mohl být uplatněn výpovědní důvod podle ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) ZNPNP bude nutné prokázat, že byt souvisí stavebně s nebytovými prostory, nestačí pouhá skutečnost, že byt a nebytový prostor jsou užívány touž osobou.

13.3.6. Výpověď z důvodu rozhodnutí o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. f) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.

Problematika odstraňování a změn staveb je upravena v §§ 128 a 129 stavebního zákona. Odstranění stavby je možné nařídit z podnětu vlastníka nebo z úřední moci.

V souladu s ustanovením § 129 odst. 1 a 5 stavebního zákona, může stavební úřad nařídit odstranění stavby, a to v případě závadné stavby ohrožující život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí nebo majetek třetích osob, pokud její vlastník ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav, stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním, stavbu, k níž bylo stavební povolení zrušeno a stavbu nelze zachovat, dočasnou stavbu, u níž uplynula doba jejího trvání.

Co se týká změny stavby, ne každá změna bude znamenat důvod k výpovědi z nájmu nebytového prostoru. Důvodem pro výpověď z nájmu bude pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.

13.3.7. Výpověď z důvodu přenechání nebytového prostoru nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. g) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

Podle ustanovení § 6 ZNPNP není-li dohodnuto jinak, je nájemce oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jen na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že by se tedy nájemce a pronajímatel nedohodli jinak a pronajímatel neudělil souhlas s podnájemem, byla by podnájemní smlouva absolutně neplatná. Rovněž nedodržení písemné formy souhlasu způsobuje absolutní neplatnost podnájemní smlouvy.

Souhlas pronajímatele může být udělen jako obecný přímo v nájemní smlouvě nebo může být udělen samostatně jako obecný souhlas s podnájemem, nebo může být udělen jako souhlas s podnájemem konkrétnímu subjektu.

13.3.8. Výpověď z důvodu převedení nemovitosti původnímu vlastníkovi podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. h) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd. Zmírnění následků majetkových křivd podle tohoto zákona spočívá především ve vydání věci fyzické nebo soukromé právnické osobě, které byla odňata. Povinnými osobami podle výše citovaného zákona byly právnické osoby s výjimkou cizích států a osob se zahraniční majetkovou účastí, fyzické osoby, které věc nabyly od státu v rozporu s tehdy platnými předpisy nebo na základě protiprávního zvýhodnění osoby nabyvatele, dále osoby blízké těmto osob, pokud na ně byla věc těmito osobami převedena. Původnímu vlastníkovi vznikl nárok na vydání nemovitosti, který uplatnil u pozemkového úřadu a ten poté vyzval osobu povinnou k vydání nemovitosti. Povinná a oprávněná osoba byly povinny sepsat dohodu o vydání věci a o vzájemném vypořádání nároků podle tohoto zákona. Pokud povinná osoba toto nesplnila, mohla se oprávněná osoba se svými nároky obrátit na soud.

Po vydání nemovitosti vstoupila oprávněná osoba do práv a povinností osoby povinné. Do těchto vztahů vstoupila nikoliv dobrovolně, a proto jí byla dána možnost použít tento výpovědní důvod z nájmu nebytového prostoru na dobu určitou.

13.3.9. Výpověď z důvodu převedení nemovitosti původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. i) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Podle zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku vzniká původnímu vlastníkovi, popř. jiné oprávněné osobě, pokud původní vlastník již nežije, nárok na vydání nemovitostí, které byly odňaty v období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 způsobem uvedeným v zákoně. Nárok uplatňuje původní vlastník u pozemkového úřadu, který vyzve povinnou osobu k vydání nemovitosti. Oprávněná a povinná osoba spolu uzavřou dohodu o vydání věci, která podléhá schválení pozemkového úřadu.

V souladu s ustanovením § 25 zákona o půdě vstupuje oprávněná osoba do práv a povinností původního vlastníka. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou, jestliže vstoupil do práv a povinností podle zákona o půdě. V žádném případě nelze dovozovat, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem nebytového prostoru podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. i) ZNPNP i v případě, že nájemní vztah byl založen již mezi pronajímatelem (osobou oprávněnou dle zákona o půdě) a nájemcem.

13.3.10. Výpověď z důvodu změny předmětu podnikání v provozovně bez předchozího souhlasu pronajímatele

V souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. j) ZNPNP může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, jestliže nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Novela ZNPNP provedená zákonem č. 360/2005 Sb. stanovila podstatnou náležitostí nájemní smlouvy údaj o předmětu podnikání v provozovně v pronajatém nebytovém prostoru, v případě, že nájem nebytového prostoru byl sjednán k účelu podnikání.

Pronajímatel a nájemce se však mohou v nájemní smlouvě dohodnout jinak, tzn., že předchozí souhlas se změnou podnikání v provozovně mohou vyloučit anebo mohou vyloučit i změnu podnikání v pronajaté provozovně. Zde je ale zapotřebí zdůraznit, že údaj o předmětu podnikání je podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu nebytových prostor, a proto absence tohoto údaje způsobuje absolutní neplatnost nájemní smlouvy.

13.4. Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce

Nájemci je rovněž dána možnost v určitých specifických případech písemně vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby. V nájemní smlouvě může však být tato možnost zcela vyloučena nebo ji lze sjednat i z jiných než v ustanovení § 9 odst. 3 vyjmenovaných důvodů.

13.4.1. Výpověď z důvodu ztráty způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl nebytový prostor pronajat

Podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) ZNPNP nájemce může písemně vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

ZNPNP nestanoví podmínky, za kterých je nájemce způsobilý k provozování činnosti v pronajatých prostorách. Tato způsobilost je nejčastěji dána se živnostenským oprávněním dle živnostenského zákona, popř. dalšími předpisy upravujícími jiné než živnostenské podnikání.

Zde je na místě zdůraznit, že ne každá ztráta živnostenského oprávnění zakládá výpovědní důvod dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) živnostenského zákona, ale musí se jednat o takovou ztrátu živnostenského oprávnění, která souvisí s činností provozovanou v pronajatém nebytovém prostoru. Dle rozsudku Nejvyšší soud ČR⁷⁶: „Ztráta živnostenského oprávnění představuje výpovědní důvod pouze tehdy, pokud byl nájemní vztah k nebytovému prostoru sjednán za účelem podnikání odpovídajícího právě tomuto živnostenskému oprávnění. Má-li podnikatel více živnostenských oprávnění (pro něž si nebytový prostor najal) a ztratí-li některé (některá) z nich, může v pronajatých nebytových prostorách nadále podnikat na základě oprávnění zbývajících. Zda nájemce tuto zbývající činnost v pronajatých prostorách před vypovězením nájmu fakticky vykonával či dokonce zda tyto prostory byly vůbec k jejímu výkonu způsobilé, je z hlediska naplnění výpovědního důvodu podle § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. nerozhodné.“

⁷⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. L. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007

Uvedený výpovědní důvod je dán i v případě, došlo-li k pozastavení provozování živnosti podnikatele (nájemce) na jeho žádost.⁷⁷

Ztráta živnostenského oprávnění nebude představovat výpovědní důvod ani tehdy, nebude-li přenechaný nebytový prostor sloužit účelům podnikání.⁷⁸

Pronajímatel není povinen zjišťovat, zda nájemce má oprávnění k provozování činnosti v pronajatých prostorách a nájemce nemá povinnost to prokazovat. Podle živnostenského zákona živnostenské oprávnění zaniká smrtí fyzické osoby, nepokračují-li v živnosti dědicové, zánikem právnické osoby, uplynutím doby, bylo-li oprávnění vydáno na dobu určitou, rozhodnutím živnostenského úřadu o zrušení oprávnění. Živnostenský úřad zruší oprávnění, jestliže podnikatel nesplňuje podmínky uvedené v zákoně, nastanou překážky uvedené v § ustanovení 8 živnostenského zákona nebo jestliže podnikatel o to požádá.

13.4.2. Výpověď z důvodu nezpůsobilost nebytového prostoru ke smlouvenému užívání

Podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. b) ZNPNP nájemce může písemně vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.

Tento výpovědní důvod se vztahuje na dvě skupiny případů. Do první skupiny spadají případy, kdy je nebytový prostor nezpůsobilý k jakémukoliv užívání, do druhé skupiny spadají případy, kdy je nebytový prostor nezpůsobilý k užívání stanovenému v nájemní smlouvě. Nezpůsobilost nebytového prostoru ke smlouvenému užívání znamená, že nájemce v pronajatých nebytových prostorech nemůže vykonávat činnost, ke které mu byly nebytové prostory pronajaty. Závěr o nezpůsobilosti nebytových prostor vychází z faktického stavu a není podmíněn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu, neboť žádné ustanovení ZNPNP k platnosti výpovědi z důvodu nezpůsobilosti nebytových prostor ke smlouvenému užívání správní rozhodnutí nevyžaduje.⁷⁹

Tento výpovědní důvod může nájemce použít pouze tehdy, stal-li se nebytový prostor nezpůsobilý k užívání bez jeho zavinění. Tento výpovědní důvod nemůže nájemce použít v případě, že nezpůsobilost pronajatého nebytového prostoru vznikla třeba jen částečně jeho zaviněním. Za zavinění se nepovažuje nesplnění povinnosti upozornit pronajímatele na potřebu oprav, které má pronajímatel provést; porušení notifikační povinnosti ze strany

⁷⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000, rozsudek NS ČR ze dne 23. ledna 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007

⁷⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 1. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007

⁷⁹ usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005

nájemce neplatnost výpovědi nezpůsobuje.⁸⁰ Osobně se neztotožňuji s názorem, že porušení notifikační povinnosti ze strany nájemce bez dalšího neplatnost výpovědi z uvedeného důvodu nezpůsobuje. Dle mého názoru by se takovéto porušení notifikační povinnosti mělo posuzovat s ohledem na konkrétní případ. V praxi mohou například nastat případy, kdy do nebytového prostoru po delší dobu zatéká a z tohoto důvodu se stane nezpůsobilý ke smlouvenému účelu užívání, aniž by pronajímatel o takové skutečnosti věděl a měl možnost tuto skutečnost jakkoliv odvrátit. Sankce ve formě výpovědi z nájmu se mi zdá být v tomto případě nepřiměřená.

13.4.3. Výpověď z důvodu hrubého porušování povinností ze strany pronajímatele

Podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) ZNPNP může nájemce písemně vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1 ZNPNP. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že tento výpovědní důvod lze uplatnit pouze při porušení povinností stanovených v zákoně, nikoliv tedy při porušení povinností smluvních. Názory odborné veřejnosti se však při výkladu tohoto ustanovení liší. Dle názorů některých autorů lze použít i tento výpovědní důvod, jestliže pronajímatel hrubě neplní své povinnosti stanovené v nájemní smlouvě.⁸¹ S tímto názorem se neztotožňuji, neboť zmíněné ustanovení ZNPNP výslovně odkazuje na ustanovení § 5 odst. 1 ZNPNP a navíc vzhledem k dispozitivní úpravě výpovědních důvodů z nájmu nebytového prostoru na dobu určitou, si strany mohou sjednat něco jiného. Proto, dle mého názoru, lze nájem vypovědět dle tohoto ustanovení pouze v případě, že si tak strany stanovily ve smlouvě.

Podle ustanovení § 5 ZNPNP je pronajímatel povinen odevzdat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. Nutno ale dodat, že toto ustanovení je dispozitivního charakteru, takže strany si mohou ujednat něco jiného. Blíže jsem se tímto ustanovením zabývala v souvislosti s právy a povinnostmi z nájmu nebytového prostoru.

⁸⁰ usnesení NS ČR ze dne 27. 4. 2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005

⁸¹ Josef Fiala, Markéta Selucká: Nebytové prostory, vlastnictví, nájem a podnájem, 2007 Computer Press, a.s. Brno

13.5. Výpověď nájmu uzavřeného na dobu neurčitou

Podle ustanovení § 10 ZNPNP, je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak.

O nájem na dobu neurčitou se jedná v případě, že je tak stanoveno v nájemní smlouvě nebo jestliže nájemní smlouva neobsahuje ustanovení o době nájmu. Výpověď musí být písemná a nemusí obsahovat výpovědní důvod. Strany se ovšem mohou od ustanovení § 10 ZNPNP odchýlit a dohodnout si ve smlouvě jednotlivé výpovědní důvody. Mohou to být jak výpovědní důvody uvedené v zákoně u skončení nájmu na dobu určitou či si strany mohou sjednat výpovědní důvody jiné, v zákoně nedefinované.

Dohoda o zániku nájmu nebytových prostor sjednaného na dobu neurčitou může zahrnovat i vyloučení výpovědi ze strany pronajímatele po určitou dobu trvání nájmu, je-li to věcně, z hlediska zájmů účastníků, sjednaných podmínek a účelu nájmu, odůvodněné.⁸²

13.6. Výpovědní lhůta

Délku výpovědní lhůty stanoví ustanovení § 12 ZNPNP. Délka výpovědní lhůty je tři měsíce a výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Strany se mohou ale od tohoto ustanovení odchýlit a sjednat si ve smlouvě něco jinou délku výpovědní lhůty. Nebyla-li tedy délka výpovědní lhůty sjednána, použije se ustanovení § 12 ZNPNP.

Výpověď musí být samozřejmě také řádně doručena druhé smluvní straně. Není nutné, aby druhá smluvní strana výpověď četla, postačuje, že se jí dostane do dispozice a má tak objektivně možnost se s ní seznámit. Nutno ovšem upozornit na skutečnost, že v případně soudního sporu nese důkazní břemeno strana, která nájem vypověděla. Doporučila bych tedy výpověď doručit buď osobně oproti potvrzení druhé strany o doručení či doporučeným dopisem nebo dopisem do vlastních rukou.

13.7. Zánik nájmu nebytového prostoru

Zánik nájmu nebytových prostor je upraven v ustanovení § 14 ZNPNP. Toto ustanovení je opět dispozitivního charakteru, takže strany si mohou dohodnout něco jiného.

⁸² rozsudek NS ČR ze dne 31. října 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99

13.7.1. Smrt nájemce

V souladu s ustanovením § 14 písm. a) ZNPNP nájem zaniká smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu. Toto ustanovení dává určitým osobám možnost, aby na ně přešel nájem. Nájem tedy zaniká pouze v tom případě, že dědici neoznámí pronajímateli v uvedené lhůtě, že v nájmu pokračují. Pokud dědici oznámí v této lhůtě pronajímateli, že budou v nájmu pokračovat, nájem na ně přechází a nedochází k jeho přerušení. Pokud je dědiců více, stanou se společnými nájemci všichni.

13.7.2. Zánik právnické osoby

V souladu s ustanovením § 14 písm. b) ZNPNP nájem zaniká zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem. Zde je nutné rozlišovat mezi zrušením a zánikem právnické osoby. Podle ustanovení § 20a odst. 1 občanského zákoníku se právnická osoba zrušuje dohodou, uplynutím doby nebo splněním účelu, pro který byla zřízena, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. V souladu s ustanovením § 20a odst. 2 občanského zákoníku právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiném zákonem určeném rejstříku zaniká dnem výmazu z tohoto rejstříku, pokud zvláštní zákony nestanoví jinak. Je nutné tedy rozlišovat časové období, ve kterém dochází ke zrušení právnické osoby od skutečnosti jejího zániku, kterým je až výmaz z obchodního či jiného zákonem určeného rejstříku.

14. Srovnání zániku nájmu bytu a skončení a zániku nájmu nebytových prostor

Na úvod této kapitoly je třeba zmínit jednu důležitou věc. Většina ustanovení týkající se zániku nájmu bytu je kogentní povahy, což znamená, že se od nich dohodou stran nelze odchýlit. V případě nebytových prostor zákon naopak dává velký prostor pro smluvní volnost pronajímatele a nájemce a ustanovení ZNPNP se použijí subsidiárně, tedy pouze tehdy, pokud si strany nedohodnou něco jiného. Je tomu tak proto, že v případě nájmu bytu existuje ochrana nájemce, která je nejvíce patrná právě v případě zániku nájmu bytu. Ta spočívá především v taxativně stanoveném počtu výpovědních důvodů, které nelze jakkoliv rozšiřovat či jinak měnit, a to jak u nájmu bytu sjednaného na dobu určitou, tak u nájmu bytu sjednaného na dobu neurčitou, k výpovědi je potřeba v některých případech schválení soudu a i tam, kde takovéto schválení není zapotřebí, je k platnosti výpovědi z nájmu bytu potřeba poučit nájemce o možnosti podat v zákonem stanovené lhůtě žalobu k soudu na neplatnost výpovědi. Ve většině případů náleží též nájemci bytová náhrada. Nájemce nebytového prostoru takto chráněn není.

Jednotlivé skutečnosti, které způsobují zánik nájmu bytu a zánik nebo skončení nájmu nebytového prostoru jsem popsala výše. Co se týče dohody, zániku předmětu nájmu, smrti nájemce, pokud nejde o přechod nájmu a uplynutí doby, prakticky nenalezneme v úpravě bytů a nebytových prostor rozdíl. Jsou to obecné skutečnosti způsobující zánik jakéhokoliv nájemního vztahu. Výjimku představuje skutečnost naposledy uvedená, a to zánik nájmu uplynutím doby. Uplynutím sjednané doby zaniká nájem bytu bez dalšího. Pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak, obecná úprava o prodloužení nájmu se nepoužije (ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku). Jak jsem ale zmínila výše, ustanovení § 686a odst. 6 občanského zákoníku je jedno z mála dispozitivních ustanovení úpravy nájmu bytu, smluvní strany si tedy prodloužení nájmu mohou v nájemní smlouvě sjednat. V případě nebytových prostor je úprava odlišná. Pokud nájemce nebytový prostor nevyklidí a užívá jej nadále a pronajímatel nepodá ve lhůtě třiceti dnů od skončení nájemního vztahu u soudu žalobu na vyklizení, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu (§ 676 odst. 2 občanského zákoníku). Největší rozdíly v zániku nájmu bytu a ve skončení nájmu nebytových prostor nalezneme v úpravě výpovědi. Je tomu tak hlavně v důsledku již tolikrát zmiňované ochrany nájemce bytu.

14.1. Výpověď daná nájemcem

V případě, že nájem bytu vypovídá nájemce, může tak učinit z jakéhokoliv důvodu. To se týká jak nájmu sjednaného na dobu určitou, tak nájmu sjednaného na dobu neurčitou. V případě nebytových prostor nájemce takovou volnost má pouze v případě, že jde o nájem sjednaný na dobu neurčitou; v případě nájmu sjednaného na dobu určitou by si možnost výpovědi nájmu bez uvedení důvodů museli smluvní strany sjednat. Domnívám se však, že sjednání možnosti vypovězení nájmu z nebytových prostor na dobu určitou bez uvedení důvodů v praxi nebude moc časté, neboť nájem na dobu určitou se většinou sjednává z důvodu, aby mezi smluvními stranami byla určitá jistota nájmu po stanovenou dobu. Navíc by v tomto případě pro smluvní strany nebyl faktický rozdíl ve sjednání nájmu na dobu určitou místo doby neurčité.

V důsledku dispozitivní úpravy si strany mohou sjednat ve smlouvě výpovědní důvody i z nájmu sjednaného na dobu neurčitou.

14.2. Výpověď daná pronajímatelem

I v případě výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele občanský zákoník nerozlišuje, zda jde o výpověď z nájmu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou. Občanský zákoník stanoví taxativně jednotlivé výpovědní důvody. U nebytových prostor, stejně jako v případě výpovědi ze strany nájemce, je pronajímatel vázán výpovědními důvody pouze, jestliže se jedná o nájem na dobu určitou a nedohodne-li se s nájemcem jinak. V případě, že se jedná o nájem nebytového prostoru na dobu neurčitou, pronajímatel výpovědními důvody vázán není, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Pronajímatel bytu navíc potřebuje v určitých případech k výpovědi přivolení soudu a ve většině případů má povinnost zajistit nájemci bytovou náhradu. Nájemci nebytového prostoru zákon takovouto ochranu neposkytuje.

Co se týče jednotlivých výpovědních důvodů, je třeba je rozlišit podle toho, zda jsou zaviněné nájemcem nebo zda nájemce na ně nemá žádný vliv. V případě, že nejsou zaviněné nájemcem, je těžké je srovnávat. Tyto výpovědní důvody vyplývají z účelu, ke kterému slouží byty a nebytové prostory. Tak např. výpověď z nájmu bytu podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, kdy pronajímatel nebo osoby v § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku uvedené chtějí v bytě bydlet, nelze z povahy věci využít v případě nebytových prostor. Zase naopak, výpovědní důvod podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. h) a i)

ZNPNP nelze využít u bytů, protože i v případě, že je majetek vrácen původnímu vlastníkovu v restituci, tak z důvodu chráněného nájmu bytu nelze dát nájemci výpověď.

V případě výpovědi zaviněné nájemcem si jsou výpovědní důvody podobné. Jestliže nájemce bytu svým chováním zavinil příčinu k výpovědi, jistě není na místě taková jeho ochrana jako kdyby tomu tak nebylo. To se projevuje i ve skutečnosti, že v případě výpovědi zaviněné nájemcem, pronajímatel nepotřebuje k výpovědi přivolení soudu.

Výpověď z nájmu bytu z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku můžeme přirovnat k výpovědi z nájmu nebytových prostor z důvodu hrubého porušování klidu nebo pořádku podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. d) ZNPNP. V obou případech se jedná o porušování „hrubé“, je nutná písemná výstraha a dané ustanovení se vztahuje i na osoby, které předmětný prostor s nájemcem užívají.

Obdobu výpovědního důvodu z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, který sankcionuje hrubé porušování povinností z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného a služeb poskytovaných s užíváním bytu, nalezneme i u nebytových prostor. Rozdíl je v délce trvání prodlení se zaplacením nájemného a úhrady za služby. U nebytových prostor se vyžaduje podle ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) ZNPNP doba delší než jeden měsíc, u bytů se z důvodu ochrany nájemce požaduje částka odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu. Ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku dopadá i na případy, kdy přenechá nájemce byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, v ZNPNP nalezneme o tomto samostatné ustanovení.

Jako nezaviněný důvod výpovědi z nájmu bytu bych uvedla ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, kdy se jedná se o výpověď z nájmu bytu z důvodu veřejného zájmu nebo nutných oprav, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. V případě nebytového prostoru je obdobné ustanovení § 9 odst. 2 písm. f) ZNPNP, ve kterém se hovoří o odstranění stavby nebo změnách stavby, které brání užívání nebytového prostoru. V obou případech je nutné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. ZNPNP hovoří o pouhém odstranění stavby, občanský zákoník požaduje v případě bytů ještě veřejný zájem, tím je např. odstranění stavby z důvodu výstavby dálnice, přehrady atd. V obou případech navíc musí být splněna podmínka, že byt nebo nebytový prostor nelze užívat. Protože nájem bytu je chráněn, nestačí pouhá nemožnost jeho užívání, ale musí se jednat o delší dobu. K výpovědi je navíc zapotřebí přivolení soudu a jeho nájemci náleží bytová náhrada v podobě přiměřeného náhradního bytu.

Výpovědní důvod z nájmu bytu podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. d) občanského zákoníku, kdy nájemce nebo vlastník nebytového prostoru chce stavebně související byt užívat a výpovědní důvod podle § 9 odst. 2 písm. e) ZNPNP, kdy užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit, si mohou v určitých případech vzájemně korespondovat. V obou případech je možné použít tento výpovědní důvod pouze tehdy, jestliže je mezi bytem a nebytovým prostorem dána stavební souvislost, která umožňuje jejich společné užívání. To nemění nic na skutečnosti, že byt je samozřejmě i nadále určen k bydlení, nájemce nebytového prostoru však má možnost si tak zlepšit svoji bytovou situaci.

Výpovědní lhůta je v případě výpovědi z nájmu bytu nejméně tříměsíční a stanovená tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce (§ 710 odst. 2 občanského zákoníku). Občanský zákoník hovoří o nejméně třech měsících, to znamená, že tato lhůta může být delší, nikoliv však kratší. V případě nebytových prostor je výpovědní lhůta také tříměsíční, ale strany si mohou dohodnout něco jiného, to znamená, že si mohou sjednat jak výpovědní lhůtu delší, tak kratší.

Na závěr této kapitoly bych chtěla shrnout hlavní rozdíly ve výpovědi z nájmu bytu a ve výpovědi z nájmu nebytového prostoru:

- a) Převážně kogentní úprava zániku nájmu bytu a převážně dispozitivní úprava skončení nájmu nebytového prostoru;
- b) V případě výpovědi dané pronajímatelem náleží nájemci bytu ve většině případů bytová náhrada. Nájemce nebytového prostoru nemá nárok na jakoukoliv náhradu;
- c) Výpověď daná nájemci bytu z důvodů nájemcem nezaviněných vyžaduje přivolení soudu a i v případě výpovědi z nájmu bytu z důvodů nájemcem zaviněných musí pronajímatel nájemce poučit o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, pronajímatel nebytového prostoru přivolení soudu k výpovědi nepotřebuje.

15. Závěr

Závěrem této práce bych se chtěla věnovat chystané právní úpravě. Nejprve je třeba zmínit, že dnem 1. 11. 2011 nabude účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb. Potřeba přijmout změny občanského zákoníku ještě před chystaným novým kodexem vyplynula ze změn úpravy nájmu bytů provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb. Bylo zapotřebí řešit situaci po skončení účinnosti části první zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, protože jinak by opět pro nedostatek právní úpravy hrozilo fixování do té doby regulovaných nájmu. Proto také část této novely, konkrétně změna § 696 občanského zákoníku, který stanoví podmínky pro zvýšení nájemného u bytů, kde již došlo k deregulaci nájemného, vstoupila pro takovéto byty v účinnost již dnem vyhlášení této novely. Tato úprava navazuje na zákon o jednostranném zvyšování nájemného s tím, že pronajímatel má právo domáhat se při splnění určitých podmínek určení výše obvyklého nájemného u příslušného soudu. Bude tak umožněno narovnat vztahy v tzv. „regulovaných“ bytech, kde výše nájemného jednostranně zvýšená podle zvláštního zákona neodpovídá místním poměrům. Tato úprava je, dle mého názoru, zejména pro potřeby praxe, pozitivním přínosem. I když dle odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. Pl 20/05, publikovaného pod č. 252/2006 Sb., ve kterém Ústavní soud ČR mimo jiné uvedl, že obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách tak, aby nedocházelo k diskriminacím, domnívám se, že zákonem stanovený konkrétní způsob možnosti domáhat se zvýšení nájemného, napomůže předejít soudním sporům. K tomu napomáhá i tzv. mapa nájemného zveřejněná Ministerstvem pro místní rozvoj, kde je stanovena výše nájmu ve standardním bytě zjištěná soudním znalcem. Ze své praxe mám zkušenost, že nájemci v mnohem větší míře projevují souhlas se zvýšením nájemného, když je jim dána možnost jakési kontroly nově navrhované výše nájemného a rovněž vidí jasně stanovená pravidla, na základě kterých má pronajímatel možnost se zvýšení nájemného domáhat soudní cestou.

Dle důvodové zprávy k této novele, má tato novela občanského zákoníku za cíl posílit jednu ze základních zásad v občanskoprávním vztahu, a to zásadu autonomie vůle stran při zachování nezbytné ochrany nájemce.

Níže ve stručnosti zmíním dle mého názoru nejvýznamnější změny provedené touto novelou.

Za jednu z nejvýznamnějších změn považuji změnu ustanovení § 696 občanského zákoníku, které se týká nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, o tomto jsem pojednala výše. Domnívám se, že posílení postavení pronajímatele bytu bylo již v našem právním řádu zapotřebí.

Novela upravuje část občanského zákoníku zabývající se bytovými náhradami, a to tak, že v některých případech bude odstraněna možnost soudu rozhodovat o přidělení vyššího stupně formy bytové náhrady v případech, kde občanský zákoník předpokládá pouze přístřeší, nebo snížit kvalitu bytové náhrady předpokládané občanským zákoníkem. S touto změnou se zcela ztotožňuji, neboť moderační právo soudu rozhodnout o vyšší formě bytové náhrady v případech, kdy pronajímatel dal nájemci výpověď z důvodu, který zavinil nájemce, jako je např. hrubé porušování povinností z nájmu bytu či hrubé porušování dobrých mravů v domě, znevýhodňovalo pronajímatele namísto skutečnosti, že tyto nájemcem zaviněné výpovědní důvody by měly mít sankční povahu za porušování povinností nájemcem.

Nově je též omezena délka poskytnutí přístřeší, a to maximální dobou šesti měsíců. Tato změna je pozitivním doplněním zákonné úpravy, kdy délka, na kterou je přístřeší poskytováno, není upravena a pouze obecně je stanovena doba, než si nájemce opatří náhradní ubytování a prostor k uskladnění svých věcí.

Další významnou změnou je úprava přechodu nájmu. Kromě vymezení okruhu osob, na které by měl nájem bytu za stanovených podmínek přejít, je i časově omezena doba nájmu po přechodu nájmu, a to maximální délkou dvou let. Součástí úpravy je i tzv. sociální klauzule, kdy ustanovení o maximální délce přechodu nájmu se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla věku 70 let nebo k okamžiku přechodu nájmu nedosáhla věku 18 let. Domnívám se, vzhledem k dnešní situaci na trhu s byty, že omezení délky přechodu nájmu bytu na 2 roky je zcela dostatečné a vzhledem k postupnému vyrovnávání nájemného v bytech s původně regulovanými nájmy a v bytech s tržním nájemným, takovéto omezení nijak nájemce neznevýhodňuje. Tato změna navíc posiluje smluvní autonomii obou stran, kdy záleží na dohodě pronajímatele a nájemce, zda byt, ve kterém došlo původně k přechodu nájmu, bude nájemce dále užívat a za jakých podmínek.

Novela dále zrušuje část druhou zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, upravující služební byty a byty zvláštního určení. Pojem bytu zvláštního určení bude nově definován přímo v občanském zákoníku, institut služebních bytů byl zrušen, v občanském zákoníku je počítáno pouze s možností uzavřít nájem bytu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele s tím, že v tomto smyslu je upraven i zánik nájmu v těchto

bytech. Tato úprava v podstatě odpovídá vývoji společenské situace, kdy institut služebních bytů není využíván a smlouvy jsou v praxi uzavírány na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Taktéž považuji za vhodné definovat byty zvláštního určení přímo v občanském zákoníku a nikoliv ve zvláštním zákoně.

Další změnou, kterou přinesla tato novela, je právní úprava „kauce“, kdy výklad, zda se jedná o úpravu kogentní či dispozitivní je názorově odlišný. Nově je tedy výslovně zakotvena dispozitivnost úpravy. Tato úprava je dle mého názoru velkým přínosem zejména v možnosti stanovit si lhůtu pro navrácení kauce odlišnou od zákonné úpravy. Jak jsem se již zmínila ve své práci výše, lhůta v délce jednoho měsíce pro navrácení složených peněžních prostředků je nepřiměřeně krátká a tak institut kauce v mnohých případech ztrácí účel, ke kterému má sloužit.

Další novinkou je možnost pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly být řádně užívat a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Tato úprava by měla zabránit přeplněnosti bytů. Co bude považováno za přiměřený počet osob v bytě, ukáže zřejmě až v budoucnu soudní judikatura. Pronajímatel si též nově bude moci vyhradit v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu (vyjma osob v občanském zákoníku výslovně vyjmenovaných). Tato skutečnost posiluje postavení pronajímatele a jeho vlastnického práva, neboť dle stávající úpravy je nájemce pronajímateli povinen oznámit pouze změny v počtu spolubydlících osob, přičemž přijetí dalších osob do bytu je zcela ponecháno na vůli nájemce. Určitá ochrana nájemce a osob jemu blízkých zůstane zachována, neboť v případě přijetí osob blízkých souhlasu pronajímatele nebude zapotřebí.

Tím jsem zmínila nejzásadnější změny občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2001 Sb. Většina ostatních upřesňuje některá stávající ustanovení, popřípadě napravuje dílčí chyby, které se ve stávajícím textu nedopatřením vyskytují (záměna slova, chybné odkazy apod.).

Na úplný závěr považuji za nutné se alespoň stručně věnovat novému občanskému zákoníku. Vycházím z návrhu občanského zákoníku, který vláda přijala v květnu 2011. Navrhovaný občanský zákoník reaguje na potřeby změn v soukromém právu, kdy stále platí občanský zákoník z roku 1964, který byl mnohokrát novelizován. Proces přípravy nového občanského zákoníku trvá více jak 10 let, kdy v dubnu 2001 byl schválen věcný záměr a v lednu 2005 byla představena první verze návrhu občanského zákoníku.

Chystaná úprava občanského zákoníku se vrací k tradičnímu dělení a rozlišuje smlouvu nájemní a pachtovní. Podle nájemní smlouvy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli nájemné. Smlouvou

pachtovní je smlouva, podle které je s právem věc užívat spojeno právo brát z ní plody a užitky a nabývat k nim vlastnické právo. Jestliže je ve smlouvě současně jak právo užívací, tak požívací, daná smlouva se posoudí podle toho, co je pro daný případ hlavní.

V novém občanském zákoníku by měly být upraveny komplexně různé formy nájmu. Nová úprava zachovává model obecné úpravy nájmu doplněné speciální úpravou pro zvláštní druhy nájmu. Tato speciální úprava se týká nájmu bytu a domu, nájmu prostoru sloužícího k podnikání, podnikatelského pronájmu věcí movitých a nájmu dopravního prostředku. Tak se do občanského zákoníku dostává úprava nájmu prostoru sloužícího k podnikání, která se dnes nachází v ZNPNP a nájem dopravního prostředku, který dnes nalezneme v obchodním zákoníku. Nově je upraven nájem domu, pokud slouží k bytové potřebě nájemce, v rámci speciální úpravy o nájmu bytu a domu. Tato úprava tedy řeší problém bytu v rodinném domě jako jediného bytu v jednom domě. Tato změna bude zajisté pozitivním přínosem do stávající právní úpravy, dle které se na nájem domu aplikují obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu a nájemci není poskytována taková ochrana jako nájemci bytu, byť má rodinný dům pronajat za účelem bydlení. Myslím si, že současná právní úprava je v tomto směru nedostatečná, protože zcela nelogicky chrání pouze nájemce bydlící v bytech a nájemcům žijících v rodinných domech ochrana bydlení není dána.

Občanský zákoník dále nově definuje pojem byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Další významná změna spočívá v úpravě podnájmu bytu. Dle navrhované úpravy může dát nájemce, pokud v bytě trvale bydlí, část bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Pokud v bytě trvale nebydlí nebo jde-li o podnájem celého bytu, je vyžadován souhlas pronajímatele. Pokud však pronajímatel na písemnou výzvu nájemce do jednoho měsíce nevyjádří, má se za to, že souhlas s podnájemem udělil.

Výpovědní důvody z nájmu bytu jsou dle navrhované úpravy rozšířeny o důvod, kdy nájemce spáchá trestný čin proti pronajímateli či členu jeho domácnosti nebo jiné osobě v domě nebo trestný čin proti majetku, který se nachází v domě.

V případě nájmu nebytových prostor považuji za nutné upozornit z budoucí právní úpravy zejména na ustanovení, které výslovně stanoví, že nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v nemovitosti nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

Další novinkou jsou námitky, které lze vnést proti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Vznese-li vypovídající strana ve lhůtě jednoho měsíce od doručení výpovědi

námítky a vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námítky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Osobně se s navrhovanou úpravou námitek neztotožňuji. Dle mého názoru institut námitek by zcela zbytečně prodlužoval právní stav, kdy ani jedné ze stran nebude předem známo, kdy nájem nebytového prostoru zanikne. Pro názornost uvádím příklad. Smlouva o nájmu nebytových často obsahuje ustanovení o poměrně krátké výpovědní lhůtě v případě porušení smluvních povinností. Pokud by např. nájemce porušil povinnost stanovenou ve smlouvě o nájmu nebytových prostor a pro takovéto porušení by byla pronajímateli dána možnost smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho měsíce, lze si stěží představit, že by mohl hledat nového nájemce do takového prostoru, protože by neměl jistotu, že stávající nájemce nebude podávat námítky, byť nedůvodné. To samé se týká i nájemce; pokud nájemce neukončí svoji podnikatelskou činnost, je zjevné, že bude potřebovat jiné prostory pro její výkon. Dle mého názoru, výslovně zákonem stanovená možnost soudního přezkumu výpovědi má smysl v případě nájmu bytu, a to z důvodu ochrany nájemce, nikoliv však u nebytových prostor, kde, dle mého názoru, je tato úprava naprosto zbytečná, dotčené smluvní straně je dána možnost domáhat se neplatnosti výpovědi u soudu.

Co se týče chystané právní úpravy, považuji ji za nutnou. V současné úpravě některá potřebná ustanovení chybí nebo jsou nepřesná a tak nám je pomáhá objasnit až soudní judikatura. Za vhodné také považuji, že úprava všech forem nájmu bude soustředěna v občanském zákoníku a odstraní se tak stav, kdy některé nájmy jsou upraveny v zákonech jiných.

Resumé

Ve své práci jsem se zabývala právní úpravou nájmu bytů a nebytových prostor a srovnáním rozdílů u těchto právních institutů vyplývajících zejména z úpravy nájmu bytu jako nájmu chráněného.

V současné době úprava různých druhů nájmu v našem právním řádu není komplexní a je roztržena do více zákonů, kdy právní úpravu nájmu bytu obsahují zvláštní ustanovení občanského zákoníku a úprava nájmu nebytových prostor je vyňata z občanského zákoníku a je obsažena v ZNP. Teprve v případě, že některá otázka není řešena v této zvláštní úpravě, bude se na daný vztah k nájmu bytu či nebytovému prostoru aplikovat obecná úprava nájmu obsažená v občanském zákoníku. Považuji za pozitivní návrh nového občanského zákoníku, který počítá s tím, že úprava všech forem nájmu bude soustředěna v jednom zákoně a odstraní se tak stav, kdy některé nájmy jsou upraveny v zákonech jiných.

Práce je rozdělena do několika kapitol, ve kterých se nejprve zabývám úpravou daného tématu v případě nájmu bytu, poté nebytového prostoru a následně srovnávám.

Za stěžejní považuji kapitolu zabývající se skončením nájmu bytu a skončením nájmu nebytových prostor, zejména pak úpravou výpovědi nájmu bytu a nebytových prostor, a dále kapitolu zabývající se právní úpravou nájemného. Právě v těchto dvou kapitolách je nejvíce patrná rozdílnost úprav obou druhů nájmu, kdy největší rozdíly v právní úpravě nájmu bytu a nájmu nebytových prostor plynou z účelu nájmu bytu a nebytových prostor, kdy účelem nájmu bytu je především uspokojení základní lidské potřeby, a to bydlení. Nájem nebytových prostor je pak sjednáván za účelem uspokojování podnikatelských a jiných potřeb osob, které si tyto prostory pronajímají.

Přestože jsem se ve své práci věnovala zejména platné právní úpravě, závěr jsem věnovala budoucí právní úpravě, a to novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., která nabude účinnosti dnem 1. 11. 2011 a chystanému návrhu občanskému zákoníku, který vláda přijala v květnu 2011.

Práce je velké míře zaměřena na judikaturu soudů České republiky, neboť právě ta pomáhá vykládat příslušná zákonná ustanovení.

Summary

The thesis explores legal regulation pertaining to residential leases and to non-residential – commercial premises and compares the differences between these two legal concepts focusing on residential leases as leases which are granted special protection.

Presently, the regulation of different types of leases in the Czech law is not comprehensive, but fragmented into several statutes; leases of residential premises are governed by special provisions of the Czech Civil Code, while leases of commercial premises have been excluded from the Civil Code and are regulated by the Act on Leases and Subleases of Commercial Premises. Only in the event that a certain matter is not addressed by one of these special statutory provisions, the relationships arising out of residential or commercial lease will be subject to general provisions on leases contained in the Civil Code. In this respect, the new draft of the Czech Civil Code may be considered positive as it brings various forms of leases together into one law and removes regulation under which some forms of leases may be regulated by different statutes.

The thesis is divided into several chapters, in which I firstly examine the existing regulation of the subject in reference to residential – apartment leases, then of commercial premises, and consequently I compare the two concepts.

The pivotal parts of my thesis are chapters juxtaposing terminations of residential leases and commercial leases, especially the regulation of the residential termination notice and commercial termination notice, and the chapter examining legal regulation of the rent. These two chapters analyse the most apparent differences in regulation of both kinds of leases, where the greatest differences between residential and commercial leases lie in the purpose for which the leases are commonly concluded; the purpose of a residential lease is to satisfy the basic human need, the right to a shelter. Commercial premises are leased to satisfy other, secondary needs of persons, such as commercial enterprise or other.

Although I have primarily examined the currently valid legal regulation, in concluding chapters I have also analysed its future regulation, after the partial Amendment to the Civil Code No. 132/2011 Coll. will have become legally effective on 1.11.2011 and after the draft of the New Civil Code, as approved by the Czech government in May 2011.

The thesis provides an extensive analysis of the Czech case law, as such is essential to interpret the many statutory provisions pertaining to different kinds of leases.

Seznam literatury

- Balík, S., Hrubý, J., Krtková, P., Pokorná, H.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, 4. vydání, Linde Praha, a.s., 2005
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, C.H.Beck, 2002
- Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, C.H.Beck, 2002
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, Linde Praha a.s., 2005
- Fiala, J., Selucká, M.: Nebytové prostory – vlastnictví, nájem a podnájem, Komputer Press, a.s., Brno, 2007
- Holub, M. a kolektiv: Občanský zákoník komentář, Linde Praha a.s., 2002
- Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chandrická, V.: Byty a právo, Aspi, 2007
- Jehlička, Švestka, Škárová a kolektiv: Občanský zákoník komentář, 8. vydání, C.H.Beck, 2003
- Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, Eurounion, 2003
- Korecká, V.: Nájem bytu, komentář k občanskému zákoníku, Iuridica Brunensia, 1995
- Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Aspi Publishing, 2003
- Knappová, M., Švestka, J a kolektiv: Občanské právo hmotné II., Aspi Publishing, 2002
- Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. doplněné vydání, Linde Praha a.s., 2002
- Liška, P., Lišková V.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor , 3. vydání, C.H.Beck, 2005
- Nováková, H.: Nájem a správa nebytových prostor, Polygon, 2003
- Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova, 2003
- Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, C.H.Beck, 2000
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv: Občanský zákoník komentář, 2. vydání, C.H. Beck, 2009

Právní prameny

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, v platném znění

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění

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

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

Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona 509/1992 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník

Nařízení vlády 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a výše poplatku z prodlení podle občanského zákoníku

Abstrakt

Pro tuto rigorózní práci jsem zvolila téma, které nese název „Srovnání nájmu bytu a nebytových prostor“. Hlavním cílem práce je zachycení současné právní úpravy nájmu bytu, nebytových prostor a jejich srovnání.

Pro svoji značnou rozsáhlost není možné téma zpracovat zcela vyčerpávajícím způsobem, proto je práce zaměřena zejména na rozdíly v úpravě nájmu bytů a nebytových prostor, které plynou zejména z důvodu ochrany nájemce bytu a kterou nájemce nebytového prostoru nemá. Práce je zaměřena na současnou právní úpravu, přesto ale není opomenut alespoň stručný historický přehled a exkurz do budoucí právní úpravy.

Práce v mnohém vychází z judikatury soudů České republiky, neboť právě judikatura v případech nájmních vztahů pomáhá vykládat příslušná ustanovení zákona.

Abstract

The title of the thesis is “Comparison of residential and non-residential leases”. The main objective is to explore the current legal regulation of leases pertaining to apartments and to commercial premises and to carry out their comparison.

Due to the considerable broadness of the subject, the comparison cannot and will not be exhaustive and therefore it primarily focuses on the differences in regulation of residential leases and commercial premises from the perspective of the degree of legal protection granted to the tenants, which is not offered in the same extent to the lessees of commercial premises.

The thesis examines current legal regulation of the subject; nevertheless it does not omit to provide a brief survey of its historical development and a short excursion into potential future treatment of the subject matter.

The thesis considers related case law as found in relevant rulings of the Czech courts as the case law plays a major role in the interpretation of statutes pertaining to leases and legal relationships arising therefrom.

Klíčová slova

nájem, byt, nebytové prostory

Keywords

lease, flat, non-residential premises