

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Monika Vášková

2006

Knihovna PF UK



PF16848

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE
NÁJEMNÍ SMLOUVA (obecně)

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

Zpracovala : Monika Vášková

*Dubnicka' 18
159 00 Praha 5*

2006

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

V Praze dne 16. srpna 2006

Monika Vášková

Monika Vášková

OBSAH:

I. Úvod	4
II. Historický exkurs	5
III. Nájemní smlouva obecně	6
3.1. Pojem a právní úprava.....	6
3.2. Vznik nájmu.....	8
3.3. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.....	8
3.3.1. Práva a povinnosti týkající se věci a její údržby.....	9
3.3.2. Právo na náhradu škody a odstoupení od smlouvy.....	11
3.3.3. Právo na nájemné a zajištění tohoto práva.....	13
3.4. Podnájem.....	16
3.5. Skončení nájmu.....	16
3.5.1. Dohoda stran.....	17
3.5.2. Uplynutí doby.....	17
3.5.3. Výpověď.....	18
3.5.4. Odstoupení od smlouvy.....	18
3.5.5. Zničení pronajaté věc.....	19
IV. Nájem bytu	21
4.1. Pojem bytu.....	21
4.2. Ochrana nájmu bytu.....	22
4.3. Vznik nájmu bytu.....	23
4.3.1. Nájemní smlouva na byt.....	23
4.3.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu.....	25
4.4. Práva a povinnosti z nájmu bytu.....	26
4.4.1. Práva a povinnosti spojená s užíváním bytu.....	26
4.4.2. Práva a povinnosti spojená s údržbou a opravami bytu.....	28
4.5. Nájemné.....	30
4.5.1. Slevy z nájemného.....	32
4.6. Společný nájem bytu.....	32
4.7. Společný nájem bytu manžely.....	34
4.8. Přechod nájmu bytu.....	36
4.8.1. Smrt nájemce.....	36
4.8.2. Trvalé opuštění společné domácnosti.....	37

4.9. Zánik nájmu bytu.....	38
4.9.1. Písemná dohoda.....	38
4.9.2. Uplynutí doby.....	39
4.9.3. Skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele.....	39
4.9.4. Výpověď.....	39
4.9.4.1. Výpovědní důvody.....	40
4.9.4.1.1. Výpověď bez přivolení soudu.....	40
4.9.4.1.2. Výpověď s přivolením soudu.....	42
4.9.4.2. Bytové náhrady.....	44
4.9.5. Ostatní důvody zániku nájmu bytu.....	45
4.10. Výměna bytu.....	46
V. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení.....	48
VI. Podnájem bytu nebo jeho části.....	49
VII. Nájem a podnájem nebytových prostor.....	50
7.1. Vznik nájmu.....	50
7.2. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce.....	52
7.3. Podnájem.....	53
7.4. Skončení nájmu.....	54
VIII. Podnikatelský nájem věcí movitých.....	57
IX. Závěr.....	58
X. Seznam literatury.....	62

I. ÚVOD

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolila téma „Nájemní smlouva“. Každý ve svém životě uzavírá řadu smluv a smlouva nájemní je jednou z nich. Slovo nájem zpravidla každému asociuje nájem bytu. Přestože nájemní smlouva na byt je bezesporu nejrozšířenějším typem nájemní smlouvy, nesmíme zapomínat na to, že nájemní smlouvu uzavíráme například i v autopůjčovně, kde si laicky řečeno „vypůjčujeme“ automobil. Vzhledem k tomu, že za toto „vypůjčení“ musíme také zaplatit patřičný obnos, nejedná se o výpůjčku, která je bezplatná, ale právě o nájem.

Nájemní smlouva je důležitým institutem soukromého práva, jehož kořeny sahají až do doby starých Římanů. Její úprava v československém a později českém právu prošla mnoha vývojovými fázemi a tento proces není a patrně nikdy nebude u konce. I právo je nutné přizpůsobovat nastalým změnám tak, aby plně vyhovovalo potřebám těch, které má zároveň chránit. U nás je situace o to složitější, že náš demokratický právní systém má jen několik let starou tradici. A nájemní smlouva patří zrovna k těm institutům, který musel být po listopadových politických a společenských změnách od základu změněn, či lépe řečeno do naše právního řádu znovu navrácen, když občanský zákoník z roku 1964 nahradil nájem „osobním užíváním“.

Cílem této práce je zmapovat současnou úpravu nájmu v českém právu s akcentem na „novinky“, které zavedla poslední novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., s účinností od 31.3.2006.

Svou práci bych rozdělila do několika částí. Nejprve se budu věnovat tématu nájemní smlouvy obecně, neboť všechny speciální úpravy nájemní smlouvy z těchto obecných ustanovení vycházejí a mnohdy na ně odkazují. Následující rozsáhlou kapitolou je nájem bytu, který má dle mého názoru mezi nájmy primární postavení. Vždyť bydlení patří k jedné z nejdůležitějších lidských potřeb a jeho ochrana je zakotvena kromě vnitrostátních právních předpisů i v celé řadě mezinárodních dokumentů. Dále bych se zaměřila na otázky související s nájmem a podnájmem nebytových prostor a spíše okrajově se zmínila o některých dalších méně frekventovaných případech nájmu.

Jak jsem již výše uvedla, současná úprava nájemní smlouvy není konečná. V poslanecké sněmovně již leží návrh další novely, který bych ráda zmínila v závěru své práce.

III. NÁJEMNÍ SMLOUVA OBECNĚ

3.1. Pojem a právní úprava

Nájemní smlouva se řadí k základním institutům obligačního soukromého práva. Teprve velká novelizace občanského zákoníku č.509/1991 Sb. zavedla do našeho právního řádu znovu pojem nájemní smlouvy, který byl předtím nahrazen pojmem osobního užívání věci.

Obecná úprava nájemní smlouvy je obsažena v občanském zákoníku č.40/1964 Sb., konkrétně v 8. části, která upravuje právo závazkové, v ustanoveních § 663 až 684. Občanský zákoník dále upravuje zvláštní případy nájmu. Jedná se o nájem bytu (§685 až 716 OZ), nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§717 až 718 OZ), podnájem bytu a jeho části (§719 OZ), nájem a podnájem nebytových prostor (§720 OZ) a podnikatelský nájem věcí movitých (§721 až 723 OZ). Nájem je ale upraven i zvláštními zákony, které jsou ve vztahu k obecné úpravě nájmu ustanoveními speciálními. Jedná se zejména o zákon č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Zvláštní případy nájmu upravuje také obchodní zákoník. Jde se o nájem podniku (§488b až 488i ObchZ), smlouvu o koupi najaté věci (§489 až 496 ObchZ) a smlouvu o nájmu dopravního prostředku (§630 až 637 ObchZ). Nájemních vztahů k půdě se týkají ustanovení zákona č.229/1991 Sb., o půdě. Některé zvláštní aspekty nájmu upravuje také zákon č.72/1991 Sb., o vlastnictví bytů.

Občanský zákoník definuje nájemní smlouvu v §663 jako právní úkon, kterým pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky. Jedná se o pojmenovaný právní úkon, jehož pojmovými znaky jsou:

- a. přenechání práva věc užívat nebo z ní brát i užítky,
- b. věc individuálně určená,
- c. dočasnost,
- d. úplatnost.

Ad a.

Přenechání práva užívání nebo braní užitků je účelem nájmu. Nájemci se v souladu se smlouvou poskytuje možnost věc užívat, typicky u nájmu bytu nebo nebytového prostoru, nebo brát z věci užítky, např. při nájmu zemědělského pozemku. Nájemci je tedy přenechána do užívání věc, která je ve vlastnictví někoho jiného. Jak uvádí v komentáři k občanskému

zákoníku O. Jehlička, z §663 OZ lze dovodit, že ke vzniku nájmu nestačí, že je z předmětu nájmu možné brát užítky, ale předmět nájmu musí být též způsobilý k užívání.¹

Ad b.

Předmětem nájmu je věc, jak je definována v §118 OZ. Podle teorie a praxe se věci v právním smyslu rozumí ovladatelný hmotný předmět nebo ovladatelná přírodní síla (energie), které slouží lidským potřebám a mají užitnou hodnotu.² Nemůže se však jednat o jakoukoli věc, ale pouze o věc individuálně určenou. Pokud by se jednalo o věc určenou druhově, nebyla by to nájemní smlouva, ale smlouva o půjčce. Předmětem nájmu může být věc movitá i nemovitá, věc jako celek nebo jen její část. Zpravidla jde o věc nespotebovatelnou. Výjimečně může být předmětem nájmu i věc spotřebovatelná, pokud účelem nájmu není spotřeba a tato věc nebude za doby trvání nájmu spotřebována. Užíváním věci na základě nájemní smlouvy dochází vždy k opotřebení věci, s čímž občanský zákoník také počítá. Dle ust. §682 vrací nájemce po skončení nájmu pronajatou věc ve smluveném stavu nebo ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zničením věci pak nájemní smlouva podle §680 zaniká.

Ad c.

Dalším pojmovým znakem nájemní smlouvy je její dočasnost. To znamená, že nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Ve druhém případě je možné nájemní vztah skončit např. vypovězením smlouvy nebo dohodou. Určitá doba nájmu může být stanovena určitým časovým okamžikem nebo jinak, např. účelem, pro který se nájem sjednává nebo určitou událostí. Nájemní vztah může být také zrušen odstoupením od smlouvy.

Ad d.

A konečně je základní náležitostí nájemní smlouvy také úplatnost. Nájemce platí za užívání věci pronajímateli nájemné, jehož výši strany zpravidla určily ve smlouvě. Pokud výše nájemného sjednána není, potom platí nájemce nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě věci a způsobu jejího užívání. Nájemné je většinou smluveno v penězích. Zákon však nevylučuje jiný způsob úhrady nájemného, např. ve formě

¹ srov. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1000

² srov. tamtéž, str. 397

naturálií. Podle okolností může spočívat v jediném plnění nebo opakujících se částkách. Pokud není dohodnuto jinak, platí se nájemné měsíčně pozadu s výjimkou nájemného za zemědělské a lesní pozemky. V tomto případě se nájemné platí půlročně pozadu, vždy k 1. dubnu a 1. říjnu). V určitých případech může být výše nájemného regulována právním předpisem. Pokud by smlouva postrádala ujednání o nájemném, nejednalo by se o nájemní smlouvu, nýbrž o smlouvu o výpůjčce, jejímž pojmovým znakem je právě bezúplatnost.

3.2. Vznik nájmu

Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Zákon nestanoví formu nájemní smlouvy, z čehož vyplývá, že nájemní smlouva nemusí být jen písemná, ale může být uzavřena i ústně nebo konkludentně. Písemná forma je však stanovena obligatorně u nájmu bytu, nebytového prostoru a u nájemních smluv upravených obchodním zákoníkem. Účastníci se musí shodnout alespoň na podstatných náležitostech. Jednotlivé náležitosti obsahu však zákon v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě nevymezuje, takže obsah smlouvy závisí na dohodě stran.

Nájemní smlouva, jakožto právní úkon, musí být v souladu s obecnými ustanoveními občanského zákoníku (§37 a násl.) uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Za splnění těchto podmínek je uzavřena v okamžiku, kdy se smluvní strany shodnou na jejím obsahu.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou nebo neurčitou. U nájmu na dobu určitou se při splnění zákonných podmínek §676 odst.2 OZ může nájem konkludentně obnovit na 1 rok, resp. na dobu kratší než 1 rok (o tom viz níže).

3.3. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Práva a povinnosti tvořící obsah nájemního vztahu jsou upraveny především občanským zákoníkem. Kromě toho jsou tato práva a povinnosti upraveny též v příslušných nájemních smlouvách, tzn., že vymezení obsahu práv a povinností je ponecháno částečně na vůli nájemce a pronajímatele. Práva a povinnosti obou subjektů si navzájem korespondují, právu nájemce odpovídá povinnost pronajímatele a naopak.

3.3.1. Práva a povinnosti týkající se věci a její údržby

Základním právem nájemce je právo, aby mu věc byla řádně odevzdána a aby tuto věc mohl užívat a brát z ní užítky (§663, §665). S tím souvisí jedna z hlavních povinností pronajímatele, přenechat pronajatou věc ve stavu způsobilém smluvenému užívání, resp. užívání obvyklému, pokud nebylo dohodnuto jinak, a udržovat věc v tomto stavu na své náklady (§664). Toto ustanovení však nevyklučuje možnost dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, podle níž si nájemce sám před započítím užívání věc upraví, tedy uvede věc do stavu způsobilého ke smluvenému či obvyklému užívání a s pronajímatelem se vypořádá.

Nájemce zpravidla není povinen pronajatou věc užívat. Výjimku však upravuje §665 odst.2, který říká, že pronajímatel je povinen věc užívat v případě, že tak bylo smluveno nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Povinnost nájemce užívat věc závisí zejména na charakteru věci a na obsahu nájemní smlouvy. Nájemce však musí vědět o skutečnosti, že neužíváním se věc znehodnotí, a proto by tato povinnost měla být stanovena přímo ve smlouvě.

K právům pronajímatele patří též právo žádat na nájemci přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem (§665 odst.1). Tato kontrola by měla zejména zamezit škodám, které by mohly vzniknout vadným užíváním věci. Jednotlivé detaily průběhu a rozsahu kontroly by měly být předmětem dohody obou stran. S tím souvisí též povinnost nájemce pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Toto ustanovení je specifikací §415, podle kterého je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí. Při porušení této prevenční povinnosti nese nájemce odpovědnost za škodu.

Nájemce má vůči pronajímateli oznamovací povinnost o potřebě oprav, které má provést pronajímatel (§668 odst.1). Tato povinnost slouží k řádnému plnění povinnosti pronajímatele udržovat svým nákladem pronajatou věc ve stavu podle smlouvy nebo ve stavu obvyklém. Pokud nájemce tuto svou povinnost poruší, odpovídá za škodu tím způsobenou a ztrácí nároky, které by mu jinak příslušely (např. na přiměřenou slevu z nájemného podle §674, na prominutí nájemného podle §673) z toho důvodu, že věc nemůže řádně pro její vady užívat. Tato oznamovací povinnost se vztahuje pouze na potřebu oprav věci a nikoli na běžnou údržbu věci, kterou je pronajímatel povinen provádět sám na základě kontroly pronajaté věci.

Za účelem provedení opravy a údržby věci je nájemce povinen snášet omezení v užívání této věci, je tedy povinen k součinnosti s pronajímatelem (§669 odst.2). Pronajatá

věc bývá totiž často v držení nájemce a ten ji musí pronajímateli zpřístupnit. Porušení této povinnosti s sebou nese odpovědnost nájemce za vzniklou škodu, případně možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy. Pronajímatel může provést opravu i bez předchozího upozornění nájemcem, pokud se o potřebě opravy dozvěděl jinak.

K ochraně nájemce v případě liknavého přístupu pronajímatele k obstarání oprav slouží ustanovení §669, podle kterého má nájemce nárok na náhradu nákladů, které vynaložil na věc při opravě, ke které byl povinen pronajímatel a jestliže pronajímatel tuto opravu bez zbytečného odkladu poté, co mu byla její potřeba oznámena, neprovedl. Totéž právo má i nájemce, který provedl takovou opravu s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce má nárok na náklady za opravu, které skutečně vynaložil. Do vynaložených nákladů si může započíst i hodnotu vlastní práce, pokud se osobně na opravě pronajaté věci podílel. Pokud by však nájemce sám započal s opravou bez souhlasu pronajímatele, aniž by o její nutnosti pronajímatele vůbec informoval nebo vyčkal aktivity pronajímatele, nárok na úhradu nákladů by mu nevznikl.

Pokud se týká změn na věci, ty může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele (§667 odst.1). Na souhlas pronajímatele nejsou kladeny žádné zvláštní požadavky, takže může být udělen i konkludentně. V tomto případě by se ale měl pronajímatel vyjádřit ke všem změnám, aby později nedošlo k nedorozumění, zda souhlas byl udělen či nikoli. Souhlas pronajímatele by měl být dán předem, tedy před započítím změn na věci. Tento nedostatek lze však zhojit dodatečným souhlasem pronajímatele s provedenou změnou. K provedení určitých změn je třeba vyžádat si i souhlas příslušných orgánů, např. stavebního úřadu, katastrálního úřadu. Tyto souhlasy musí být vyžádány vždy předem. Od udělení souhlasu se změnou se pak odvíjí i nárok na náhradu nákladů vynaložených nájemcem. Ten může požadovat úhradu nákladů spojených se změnou na věci pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Není-li dohodnuto jinak, může nájemce náhradu těchto nákladů požadovat až po ukončení nájmu a nájemce si od vynaložené částky musí odečíst znehodnocení změn, k nimž došlo v důsledku jejich užívání. V případě, že se pronajímatel k úhradě nákladů spojených se změnou na věci nezavázal, ale ke změně udělil souhlas, může po něm nájemce po skončení nájmu požadovat úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Jestliže však pronajímatel souhlas se změnou na věci neudělil, je nájemce povinen uvést věc do původního stavu (srov. §667 odst.2). Tato povinnost v podstatě odpovídá povinnosti §682 vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání, příp. ve stavu, ve kterém věc převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce musí věc uvést

do původního stavu bez ohledu na složitost i výši vynaložených nákladů. Může si však odnést věci, které lze od této věci oddělit. Zákon též umožňuje pronajímateli odstoupit od smlouvy, a to v případě hrozby vzniku značné škody v důsledku provádění změn bez souhlasu pronajímatele.

Dle ustanovení §666 má nájemce právo dát pronajatou věc do podnájmu (o tom viz níže).

3.3.2. Právo na náhradu škody a odstoupení od smlouvy

O některých těchto právech byla již částečně zmínka výše, ale přeci jen bych si ještě dovolila malé shrnutí.

Podle §683 vzniká pronajímateli nárok na náhradu škody v případě, že došlo k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití. Zneužití věci je definováno v komentáři M. Holuba jako „každé užívání věci, které se přičítá užívání řádnému, tj. buď dohodnutému způsobu užívání nebo, nebyl-li dohodnut, způsobu užívání obvyklému.“³ Za tuto škodu odpovídá nájemce, a to i v případě, že škodu způsobily osoby, kterým umožnil k pronajaté věci přístup. Jedná se tedy o odpovědnost objektivní, ale nájemce neodpovídá za náhodu. Pronajímatel se může domáhat náhrady škody pouze v prekluzivní lhůtě šesti měsíců.

Pronajímateli vzniká též nárok na náhradu škody, která byla způsobena tím, že nájemce bez zbytečného odkladu neoznámil pronajímateli potřeby oprav, které má pronajímatel provést (§668 odst.1). Porušení povinnosti poskytnout potřebnou součinnost může být dokonce sankcionováno možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, pokud jsou splněny podmínky §679 odst.3. Podle tohoto ustanovení může pronajímatel odstoupit od smlouvy, pokud nájemce užívá věc přes písemnou výstrahu nebo jestliže užívání věci trpí takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda. Již zmiňovaná písemná výstraha musí obsahovat upozornění na důsledky chování nájemce. U tohoto ustanovení vzniká sporná výkladová otázka, zda může být použito i v případě nájmu bytu. Můžeme se setkat se dvěma názory. Tím prvním je názor, že toto ustanovení nelze aplikovat v případě nájmu bytu, protože zvláštní ustanovení u nájmu bytů upravují zákonné výpovědní důvody, tedy instituty, které jsou odlišné od obecné úpravy. Zastánci druhého názoru vychází z toho, že se jedná o obecné ustanovení, které se vztahuje i na práva a

³ cit. Holub, M. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1029

povinnosti z nájmu bytu, a že tedy institut výpovědi z nájmu bytu z důvodů, které jsou taxativně stanoveny v zákoně, nebrání aplikaci obecného ustanovení odstoupení od smlouvy. Komentář O. Jehličky a kol. se přiklání k druhému názoru a nezbývá než souhlasit, neboť dle mého názoru v případě nemožnosti aplikace ustanovení o odstoupení od smlouvy by docházelo ke značnému omezování práv pronajímatele.⁴

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy i v případě, kdy mu nájemce nezaplatil splatné nájemné, ač k tomu byl upomenut, a to do splatnosti dalšího nájemného, příp. do doby tří měsíců, pokud tato doba byla kratší než tři měsíce. Toto právo mu náleží i tehdy, pokud na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit (§679 odst.3). Nutno zdůraznit, že toto ustanovení se nevztahuje na byty a nebytové prostory.

Jak již bylo zmíněno výše, dle §667 odst. 2 náleží pronajímateli právo odstoupit od smlouvy, jestliže mu hrozí v důsledku prováděných změn na věci značná škoda. Nejde tedy o jakoukoli škodu, která vzniká při provádění změn na věci, ale pouze o škodu, která vzniká v důsledku těchto změn. Je zde užito termínu značná škoda, který však v zákoně definován není, takže bude nutné použít analogie v souvislosti s jinými právními předpisy. Opět se zde nabízí otázka, zda je toto ustanovení možné aplikovat i na nájem bytu. Jelikož však zvláštní ustanovení u nájmu bytu tuto otázku speciálně neupravují, můžeme dovodit, že i u nájmu bytu pronajímateli takové právo náleží.

Konečně nelze nezmínit právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, kdy nájemce dá věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (§666 odst.2). Toto pronajímatelovo právo může vzniknout buď samotným pronajmutím věci, jestliže bylo smluvně vyloučeno, nebo přenecháním věci do podnájmu v rozporu se smlouvou. U nájmu bytu nebo nebytového prostoru je jeho podnájem v rozporu se smlouvou důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.

Naproti tomu nájemce má právo odstoupit od smlouvy, jestliže mu byla pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo stane-li se k tomuto užívání nezpůsobilou později, aniž by nájemce porušil svou povinnost a dále v případě, kdy se stane neupotřebitelnou nebo bude odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy (§679 odst.1).

Jsou-li předmětem nájmu místnosti, které jsou určeny k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, a tyto místnosti jsou zdravotně závadné, má nájemce právo odstoupit od smlouvy, i když o této skutečnosti v době uzavření smlouvy věděl (§679 odst.2). Těmito

⁴ srov. Jehlička, O., Švestka, J., Škárková M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1013

místnostmi jsou nejen byty a obytné místnosti, ale např. i nebytové prostory, které slouží k provozování obchodu a služeb, pokud splňují podmínku, že se v nich zdržují lidé.

Nájemci svědčí též právo odstoupit od smlouvy v případě, kdy třetí osoba uplatňuje k pronajaté věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, a pokud pronajímatel neučinil potřebná opatření k ochraně práv nájemce (§684). Neslučitelnými právy budou práva, která brání užívání věci a brání užitků, tedy zejména právo vlastnické a práva odpovídající věcným břemenům. Nájemce není oprávněn odstoupit od smlouvy ihned, ale musí se nejprve dovolávat ochrany u pronajímatele a teprve po marném uplynutí přiměřené lhůty k odstranění těchto nedostatků může tohoto svého práva využít. Tato přiměřená lhůta začíná běžet v okamžiku, kdy se pronajímatel o uplatnění práv dozví.

3.3.3 Právo na nájemné a zajištění tohoto práva

Pojmovým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, čímž se také tato smlouva liší od smlouvy o výpůjčce. Proto také k základním právům pronajímatele náleží právo na řádné a včasné placení nájemného ze strany nájemce. Výše nájemného by měla být podstatnou náležitostí smlouvy, a proto by se na ní měly strany dohodnout. Zákon však pamatuje i na případy, kdy tak strany neučiní. V tomto případě je dle znění §671 odst.1 nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy, přičemž je nutné přihlídnout k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Odlišná úprava však platí pro nájem a podnájem nebytových prostor. Dle §3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, musí nájemní smlouva pod sankcí neplatnosti obsahovat mimo jiné i ujednání a o výši nájemného.

Sjednané nájemné je možné změnit pouze dohodou stran. Jednostranná změna by byla možná pouze v případě, že tak stanoví zvláštní zákon nebo pokud se na tom strany dohodly. Výše nájemného je v zásadě ponechána na vůli stran. Neměla by však být sjednána v rozporu s ustanovením §3 OZ, tedy v rozporu s dobrými mravy. To se týká nejen nepřiměřeně vysokého nájemného, ale i nájemného nepřiměřeně nízkého, které by diskriminovalo pronajímatele.

V případě nájemních smluv na dobu neurčitou či delší dobu určitou je běžnou praxí, že účastníci do nájemní smlouvy zahrnou i tzv. inflační doložku, která chrání pronajímatele před dopady inflace.

Smluvní volnost může být omezena právním předpisem. Takovým předpisem je zejména zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, který reguluje mimo jiné výši nájemného u nájmu bytů.

Nájemné musí být placeno nejen řádně, ale i včas. Zde zákon opět dává subjektům smluvní autonomii a připouští, aby splatnost nájemného byla dohodnuta ve smlouvě. Pokud tak strany neučiní, lze postupovat podle §671 odst.2 a platit nájemné měsíčně pozadu. Toto ustanovení se týká věcí movitých i nemovitých s výjimkou nájemného ze zemědělských nebo lesních pozemků, kdy se nájemné platí půlročně pozadu, a to k 1.dubnu a 1. říjnu, což je dáno určitou zvláštní povahou tohoto nájmu. Není však vyloučeno, že si strany sjednají např. jednorázovou platbu nájemného předem.

Odchylná úprava platí pro nájem a podnájem nebytových prostor, kdy se nájemné, pokud není dohodnuto jinak, platí v měsíčních splátkách předem.

Nájemné je hrazeno zpravidla v penězích. Zákon však nevylučuje, aby se strany dohodly na plnění nepeněžitým.

Zákon poskytuje pronajímateli nemovitosti ochranu pro případy, kdy by se nájemce dostal do prodlení s placením nájemného a obsahuje ustanovení o dvou věcných právech k věci cizí. Prvním je tzv. zákonné zástavní právo upravené v §672. Toto zástavní právo se vztahuje na movité věci, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Vzhledem k akcesoritě zástavního práva je předpokladem jeho vzniku existence nájemního vztahu, jehož předmětem je nemovitost. Další podmínkou je existence věcí, které mohou být předmětem zástavního práva. Vyloučeny jsou jak výše uvedeno věci vyloučené z výkonu rozhodnutí, kterými jsou podle ustanovení §322 o.s.ř. např. běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten, zdravotnické potřeby atp. Toto zástavní právo se vztahuje pouze na movité věci patřící nájemci nebo osobám žijícím s nájemcem ve společné domácnosti, přičemž je nerozhodné, jedná-li se o osoby blízké, či nikoli. Naopak sem nespádají věci, které patří např. hostům či podnájemníkům. Zástavní právo vzniká na věcech, které jsou na nemovitosti již umístěny, okamžikem vzniku nájemního vztahu. U věcí, které jsou vneseny později, až tímto vnesením.

Zástavní právo k movitým věcem zajišťuje pouze pohledávky nájemného, a to nájemného již splatného, včetně jeho příslušenství, kterým jsou úroky z prodlení, poplatek z prodlení či náklady spojené s uplatněním a vymáháním pohledávky. Naopak zástavním právem nelze zajistit např. pohledávky vzniklé z titulu náhrady škody nebo nároky na úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem.

Zástavní právo zanikne, pokud jsou věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel by ohlásil svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu (§672 odst.2). Zde stanovená osmidenní lhůta je lhůtou prekluzivní, takže jejím marným uplynutím zástavní právo zanikne.

Vedle práva zástavního upravuje zákon též právo zadržovací. V případě, že se nájemce stěhuje nebo dochází k odstraňování věcí a nájemné není zapláceno nebo zajištěno, je pronajímatel oprávněn věci sám zadržet. Aby se zabránilo zneužívání tohoto ustanovení, je zde opět stanovena osmidenní lhůta k provedení soudního soupisu, jinak je pronajímatel povinen věc vydat. Nutno ještě poznamenat, že zadrží-li pronajímatel tyto věci, činí tak na vlastní nebezpečí a odpovídá tedy i za škodu, která na takto zadržovaných věcech může vzniknout.

Zákon upravuje též výjimky z povinnosti platit nájemné. Dle ustanovení §673 není nájemce povinen platit nájemné, pokud pro vady, které nezpůsobil, nemůže věc užívat způsobem dohodnutým nebo způsobem přiměřeným povaze a určení věci, pokud způsob užívání dohodnut nebyl. Základním předpokladem prominutí nájemného je tedy skutečnost, že nájemce nemůže pronajatou věc pro její vady vůbec užívat a že nájemce tyto vady nezpůsobil. Pojem „nezpůsobil“ je širší než pojem „nezavinil“. Nájemce je tedy povinen platit nájemné nejen v případě, když vady zavinil, ale též v případě, kdy vady vznikly jinak, avšak nájemce za ně odpovídá na základě objektivní odpovědnosti. Co se týče zemědělských a lesních pozemků, tak nájemce není povinen platit nájemné, nemohl-li docílit za výše uvedených podmínek žádný výnos. V tomto případě není rozhodující, zda nájemce mohl předmět nájmu užívat, ale rozhodující je, že bez svého přičinění nemohl dosáhnout žádného výnosu. Tuto skutečnost je nutné posuzovat objektivně, tzn. že nájemce musí učinit vše, co po něm lze spravedlivě požadovat, aby dosáhl alespoň nějakého výnosu.

Ze stejných důvodů, z jakých je možno zprostit se povinnosti platit nájemné, má nájemce nárok na slevu z nájemného, pokud může pronajatou věc užívat jen v omezeném rozsahu (§674). U zemědělských a lesních pozemků má nájemce nárok na slevu, jestliže užitky z věci klesly pod polovinu běžného výnosu. Pojem „běžný výnos“ zákonem definován není, takže v případě sporu, bude nutné vyžádat si znalecký posudek k zodpovězení této otázky. Pronajímatel je ze zákona povinen započíst si náklady, které ušetřil tím, že nájemce nemohl věc užívat v plném rozsahu.

Zákon stanoví též lhůtu, ve které je možné nárok na slevu uplatnit (§675). Toto právo musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jedná se tedy o lhůtu pořádkovou. Způsob uplatnění je ponechán na vůli nájemce, lze však doporučit formu

písemnou, neboť v případě sporu leží důkazní břemeno právě na straně nájemce. Právo na uplatnění slevy zaniká, pokud není uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím. Tato lhůta je tedy lhůtou propadnou. Od okamžiku uplatnění práva začíná zároveň běžet tříletá promlčecí lhůta, ve které se nájemce může domáhat ochrany u soudu, pokud pronajímatel nájemcovo právo neakceptoval.

3.4. Podnájem

Ustanovení §666 OZ stanoví obecnou úpravu podnájmu, podle které je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, pokud není ve smlouvě stanoveno něco jiného (§666 odst.1). Obsah podnájemní smlouvy je vždy omezen ujednáními smlouvy nájemní, protože se jedná o vztah akcesorický k hlavnímu vztahu nájemnímu. Mezi pronajímatelem a nájemcem nevzniká žádný vztah, takže za splnění všech povinností odpovídá pronajímateli nájemce. V duchu zásady „nikdo nemůže převést na druhého více práv, než sám má“ nemůže podnájemci z podnájemní smlouvy vzniknout více práv, než má nájemce. Při zániku nájemního vztahu zaniká též vztah podnájemní. Podnájem je úplatným právním vztahem, takže podnájemce je povinen hradit nájemci podnájemné.

V nájemní smlouvě může být vyloučena možnost věc podnajímt nebo může být vázána na určité podmínky. Pokud ale smlouva neobsahuje žádné omezení, vzniká nájemci právo podnajímt věc přímo ze zákona. Na tomto místě je však nutno zmínit odlišnou úpravu, která platí pro nájem bytu. Podle §719 lze pronajátý byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Totéž platí pro nájem nebytových prostor (§6 zákona č. 116/1990 Sb.).

Pokud dá nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, potom má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit (§666 odst.2). U nájmu bytu nebo nebytového prostoru je tu pak důvod pro vypovězení nájemní smlouvy.

3.5. Skončení nájmu

Občanský zákoník upravuje několik způsobů zániku nájmu, přičemž je nutné přihlížet k tomu, zda se jedná o nájemní vztah uzavřený na dobu určitou či neurčitou. Nájem zaniká dohodou stran (§676, §677), uplynutím doby, na kterou byl sjednán (§676), výpovědí (§677), odstoupením od smlouvy či zničením pronajaté věci (§680).

3.5.1 Dohoda stran

V souladu se zásadou smluvní volnosti je dohoda stran přednostním způsobem, jak ukončit nájemní poměr, a to nájemní poměr sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Pro tuto dohodu není stanovena žádná forma, avšak pokud se účastníci nájemní smlouvy dohodli, že tato smlouva může být změněna nebo zrušena pouze písemně, pak musí být tato forma pod sankcí neplatnosti zachována. U nájemních smluv, u kterých je zákonem obligatorně stanovena písemná forma, jako u nájmu bytů a nebytových prostor, musí být i dohoda, která nájemní poměr ruší, písemná.

3.5.2. Uplynutí doby

Dle ustanovení §676 odst.1 zaniká nájem uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Doba nájmu může být vymezena určitým konkrétním datem nebo počtem dnů, měsíců či let, ale také určitou časovou etapou, či určitou událostí, která nastane v budoucnu, např. po dobu studia, na dožití atd. Některé speciální úpravy umožňují i skončení nájemního vztahu, který byl uzavřen na dobu určitou, výpovědí, např. nájem bytů, nájem nebytových prostor. Jinak ale obecně platí, že výpověď je důvodem zániku u smluv sjednaných na dobu neurčitou.

Zákon ale nevylučuje možnost konkludentního obnovení nájemního vztahu na dobu určitou (§676 odst.2). Podmínkou je, že pronajímatel nepodá u soudu žalobu na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti, a to ve lhůtě 30-ti dnů. Jedná se o reivindikační žalobu, tedy o žalobu na vydání věci u věcí movitých a žalobu na vyklizení u nemovitostí. Při splnění této podmínky dochází k obnovení nájemního vztahu za původních podmínek a to na dobu 1 roku u nájmu, který byl původně sjednán na dobu delší než 1 rok. Nájem sjednaný na dobu kratší než 1 rok se obnovuje na tuto kratší dobu. K obnovení nájemního vztahu tímto způsobem může docházet i opakovaně, záleží jen na vůli nájemce, který musí věc dále užívat i po skončení nájmu a na vůli pronajímatele, který musí strpět další užívání věci. Dřívější úprava v občanském zákoníku nevylučovala použití ustanovení o prodloužení nájmu na nájem bytu. Jinak je to tomu od přijetí poslední novely OZ, kdy §676 odst. 2 výslovně zakazuje použití ustanovení o prodloužení nájmu na nájem bytu. Dle soudní judikatury nelze toto ustanovení aplikovat ani na nájem nebytových prostor.

3.5.3. Výpověď

Výpověď je jednostranným právním úkonem, kterým se končí zejména nájemní vztahy uzavřené na dobu neurčitou. Délku výpovědní lhůty si mohou strany dohodnout ve smlouvě. Pro případ, že tak neučiní, upravuje zákon podpůrně délku výpovědní lhůty. Podle §677 odst.2 činí výpovědní lhůta u nájmu věcí movitých 1 měsíce, u nájmu nemovitostí pak 3 měsíce s výjimkou pozemků, které patří do zemědělského a půdního fondu, kde je výpovědní lhůta roční, vždy k 1.10. kalendářního roku. Výpovědní doba běží ode dne doručení výpovědi druhé straně.

Výpověď není vázána na žádný konkrétní výpovědní důvod, pokud si tak strany nedohodly ve smlouvě. Výpovědní důvody jsou však vymezeny v některých speciálních úpravách, typicky u nájmu bytu a nebytových prostor. Stejně tak forma výpovědi je ponechána na vůli stran opět s výjimkou těch případů, kdy speciální zákon vyžaduje obligatorně písemnou formu nebo se na ní dohodly strany.

Výpověď se musí týkat celého předmětu nájmu, neboť se jí nájemní poměr ruší a nikoli mění.

3.5.4. Odstoupení od smlouvy

O odstoupení od smlouvy byla již řeč v pasáži věnované právům a povinnostem stran. Jelikož se jedná o jeden ze způsobů skončení nájmu, stručně bych se ještě k této problematice vrátila. Strany si mohou dohodnout důvody odstoupení od smlouvy přímo v nájemní smlouvě. Kromě toho jsou důvody odstoupení zakotveny též v zákoně. Odstoupení od smlouvy je stejně jako výpověď jednostranným právním úkonem, kterým se však právní vztah ruší od samého počátku, tedy ex tunc. Práva odstoupit od smlouvy se nemůže vzdát nájemce ani pronajímatel. Jedná se o právo, které vznikne teprve v budoucnu, takže by takový právní úkon byl od samého počátku neplatný.

Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- a) pokud byla věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání (§679 odst.1)
- b) pokud se stala později nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, aniž by nájemce porušil svou povinnost (§679 odst.1)
- c) pokud se stane neupotřebitelnou nebo bude odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy (§679 odst.1)

- d) pokud místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, jsou zdraví závadné (§679 odst.2)
- e) pokud třetí osoba uplatňuje k věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené lhůtě neučinil opatření k nápravě (§684)

Pronajímateli náleží právo odstoupit od smlouvy v těchto případech:

- a) pokud dá nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (§666 odst.2)
- b) pokud mu v důsledku změn, které provádí nájemce na věci bez jeho souhlasu, hrozí značná škoda (§667 odst.2)
- c) pokud nájemce přes písemnou výstrahu užívá pronajatou věc nebo pokud užívání věci trpí takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda
- d) pokud nájemce, ačkoli byl upomenut, nezaplatil splatné nájemné do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší, než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit (toto ustanovení se netýká nájmu bytu a nebytového prostoru) (§679 odst.3)

3.5.5. Zničení pronajaté věci

Nájemní vztah zaniká i v důsledku právní události, kterou je zničení věci (§680 odst.1). Nezáleží na tom z jakého důvodu nebo čí vinou byla věc zničena. Pokud se věc stane pouze nezpůsobilou ke smluvenému, resp. obvyklému užívání, nájem nezaniká, ale nájemci vzniká právo odstoupit od smlouvy.

Nutno ještě poznamenat, že v případě změny vlastnictví k pronajaté věci k zániku nájmu nedochází, ale nabyvatel vstupuje do právního postavení pronajímatele a nájemci vzniká okamžikem, kdy je mu tato změna oznámena a nabyvatelem prokázána právo zprostit se závazků vůči dřívějšímu vlastníkovu (§680 odst.2). Jedná se tedy o zvláštní případ právního nástupnictví, kdy nabyvatel věci ze zákona vstupuje do práv a povinností pronajímatele, vstupuje tedy do původního nájemního vztahu, jehož podmínky zůstávají zachovány. Nepřecházejí na něj však bez výjimky všechna práva a povinnosti, což je dáno jejich povahou. Jako příklad práv, která nepřecházejí, můžeme uvést peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele, které vznikly za trvání původního nájemního vztahu, např. pohledávky na splatné nájemné.

Co se týče možnosti vypovědět smlouvu z důvodu změny vlastnictví k pronajaté věci, rozlišuje zákon, zda předmětem nájmu je věc movitá či nemovitá. V prvním případě může smlouvu vypovědět jak nájemce tak nabyvatel věci. U nemovitostí je oprávněn tak učinit pouze nájemce, a to i v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou. Výpověď musí být dána v nejbližším výpovědním období, pokud je toto období stanoveno zákonem nebo smlouvou (§680 odst.3).

Jak již byla zmínka výše, po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání, resp. ve stavu v jakém věc převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682).

IV. NÁJEM BYTU

Nájem bytu je upraven zejména v osmé části, sedmé hlavě, čtvrtém oddílu občanského zákoníku „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“ (§685- 716). Jedná se o poměrně komplexní úpravu, která navazuje na obecná ustanovení o nájemní smlouvě, ke kterým je ve vztahu speciality, nicméně nevylučuje jejich subsidiární aplikaci.

Dalším důležitým předpisem je zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon nabyt účinnosti 31. března letošního roku a kromě nové úpravy nájemného dosti výrazně novelizoval ustanovení občanského zákoníku týkající se nájmu bytu. Nebylo by však na místě činit nyní výčet provedených změn, a proto se o těchto změnách zmíníme na příslušných místech v dalším výkladu.

4.1. Pojem bytu

Dříve, než se začneme zabývat nájmem bytu, bylo by vhodné vymezit, co se pod pojmem byt rozumí. Pojem bytu byl definován zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon byl však zrušen novelou OZ č. 509/ 1991 Sb. a občanský zákoník sám definici bytu neobsahuje. Najdeme ji však v §2 písm. b) zákona č. 72/1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon vlastnictví bytů). Podle tohoto ustanovení je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodný je tedy kolaudační stav, nikoli stav faktického užívání.

Vyhláška č. 137/1988 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, obsahuje definici bytu v §3 písm. l). Byt je soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Za obytnou místnost podle §3 písm. m) téhož zákona je považována část bytu, která je určena k trvalému bydlení (zejm. obývací pokoj, ložnice, jídelna), má nejmenší podlahovou plochu 8 m² a splňuje požadavky stanovené citovaným předpisem. Jestliže byt tvoří pouze jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

K bytu patří zpravidla i příslušenství. Tím jsou dle ustanovení §121 odst.2 OZ vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi se

rozumí místnosti, které nejsou považovány za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, zejm. kuchyně, koupelny, spíže, předsíně. Vedlejšími prostorami jsou pak kupříkladu sklepy či pudy. I o příslušenství bytu platí, že nemá samostatný právní osud, ale sleduje osud bytu. O byt může jít i tehdy, pokud nemá samostatné příslušenství, avšak za předpokladu, že je splněn požadavek způsobilosti takového bytu k trvalému bydlení.

Co se týče nájmu bytů, můžeme jej rozdělit na nájem bytů nedružstevních, k nimž náleží byty v domech fyzických a právnických osob, a nájem bytů družstevních. Liší se od sebe tím, že mají odlišný právní režim, např. u společného nájmu manžely, zániku nájmu, apod.

Speciální kategorie bytů tvoří byty služební, které zajišťují bydlení nájemcům vykonávajícím práci ve prospěch zaměstnavatele, byty zvláštního určení, které jsou uzpůsobeny k bydlení osob zdravotně postižených a konečně byty v domech zvláštního určení, což jsou byty s pečovatelskou službou pro zdravotně postižené osoby. U těchto bytů je omezena smluvní volnost pronajímatelů, a to z důvodu ochrany.

4.2. Ochrana nájmu bytu

Občanský zákoník v §685 odst.3 výslovně hovoří o tom, že nájem bytu je chráněn. Poslední novela OZ s účinností od 31.3.2006 znamenala však značný průlom do principu ochrany a posílila práva pronajímatelů na úkor práv nájemců. Podle dřívější úpravy mohl pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu jen ze zákonem stanovených důvodů, což platí i nadále, ale vždy jen s přivolením soudu. Stávající úprava obsahuje dvě skupiny výpovědních důvodů, přičemž u prvních z nich není třeba přivolení soudu. Aby nedocházelo ke zneužívání těchto ustanovení ze strany pronajímatelů, kteří by tak mohli bezdůvodně ukončit nájemní poměr bez hrozby sankcí, přiznává zákon nájemci právo podat u soudu do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Domnívám se, že nová úprava je veskrze pozitivní, protože zrovnoprávňuje postavení nájemce a pronajímatele, který byl do té doby leckdy v nevýhodné pozici, např. v případě, když nájemce byl v prodlení s placením nájemného a pronajímatel se musel domáhat ochrany u soudu, což nebyl zrovna ideální stav, když uvážíme, jaká je průměrná délka soudních sporů.

Dále se princip ochrany promítá v tom, že v některých případech skončení nájmu má nájemce právo na zajištění bytové náhrady. V neposlední řadě je tu též zákonná úprava

přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce nebo když nájemce opustí trvale společnou domácnost na osoby zákonem určené. Podle dřívější úpravy se v tomto případě zásadně nepřihlíželo k vůli pronajímatele. Výše zmíněná novela však přinesla zpřísnění v tom smyslu, že na osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, s výjimkou některých příbuzných, přechází nájem bytu za podmínek §706 pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce s pronajímatelem písemně dohodli (§706 odst.2).

Když hovoříme o ochraně nájmu, nemůžeme opomenout ani regulaci nájemného. I zde došlo ke změnám. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti dne 31.3.2006, umožňuje pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné za v tomto zákoně přesně stanovených podmínek. Tento zákon se vztahuje jen na přechodné období let 2007 až 2010 a další úprava by měla být obsažena v občanském zákoníku (k tomu viz níže).

4.3. Vznik nájmu bytu

Nejčastějším důvodem vzniku nájmu bytu je nájemní smlouva, dvoustranný právní úkon, jehož subjekty jsou pronajímatel a nájemce. Nájem však může vzniknout i na základě jiné právní skutečnosti, se kterou zákon vznik tohoto právního vztahu spojuje.

4.3.1. Nájemní smlouva na byt

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§685 odst.1). Smlouva musí být uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, jinak by byla neplatná. Základním rozdílem od obecné úpravy nájemní smlouvy je, že nájemní smlouva na byt musí mít obligatorně písemnou formu (§686 odst.2). Nesplnění této povinnosti je sankcionováno absolutní neplatností tohoto právního úkonu. Obligatornost písemné formy zavedla až novela občanského zákoníku účinná od 1.1.1995. Smlouvy uzavřené před tímto datem jsou nadále platné, i když byly uzavřeny v jiné než písemné formě, a to s ohledem na princip ochrany nabytých práv.

Ustanovení §686 odst. 1 vymezuje podstatné náležitosti, které musí nájemní smlouva obsahovat. Jsou jimi označení bytu a jeho příslušenství (k tomu viz výše), rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jeho výši. Nájemní smlouva nemusí tedy obsahovat konkrétní výši nájemného a

uvedených úhrad, ale postačí, když je dostatečně určitě uveden způsob jejich výpočtu. Výše nájemného a výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu jsou přitom samostatnými obsahovými náležitostmi smlouvy, a proto musí být uvedeny v nájemní smlouvě odděleně.

Nájemní smlouva zpravidla obsahuje i údaj o době, na kterou je sjednána. Tato doba může být určena přesným datem nebo může být stanovena podle dnů, měsíců či let. O smlouvu na dobu určitou se jedná i v případě, kdy doba není sice přesně stanovena číselným údajem, ale je objektivně dostatečně určitelná (např. do návratu ze služební cesty, na dobu života nájemce, atp.) Není-li doba sjednána, platí nevyvratitelná právní domněnka, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (§686 odst.2).

Novela č. 107/2006 Sb. vnesla do našeho právního řádu novinku, možnost sjednání nájemní smlouvy na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele (§685 odst.1) s tím, že za podmínek §710 odst.5 se tento nájem může změnit na nájem na dobu neurčitou (k tomu viz níže). Touto novelou byla odstraněna poměrně složitá situace na straně pronajímatele, protože jestliže ten chtěl mít záruku, že nájemce, který pro něho přestane pracovat, byt vyklidí bez zajištění bytové náhrady, musel sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou. Pokud nájemce pro něho pracoval dále, musel sjednat další smlouvu na další časové období. Pokud pronajímatel sjednal s nájemcem pracovní smlouvu na dobu neurčitou, nemohl zároveň sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou, v níž by byla doba určitá vymezena trváním pracovním poměru. Taková smlouva by se považovala za smlouvu na dobu neurčitou a podle tehdejší právní úpravy by ji pronajímatel mohl vypovědět jen s přivolením soudu a současně musel obstarat bytovou náhradu.

Kauce k zajištění nájemného

Další novinkou, kterou přinesla novela OZ č. 107/2006 Sb., je ustanovení §686a, které upravuje právní režim poskytování kaucí k zajištění nájemného. Předcházející úprava žádný obdobný institut neupravovala, takže smluvní strany za účelem zajištění nájemného mohly uzavírat pouze tzv. inominátní smlouvy podle §51 OZ. Jelikož však tyto nejsou zákonem blíže upraveny, docházelo k tomu, že pronajímatel v některých případech vybíral od nájemců nepřiměřeně vysoké částky. Tomuto jednání však zabránila výše zmíněná novela, když přesně vymežila podmínky vybírání těchto kaucí a způsob nakládání s nimi.

Dle ustanovení §686a odst.1 může pronajímatel při sjednání nájemní smlouvy 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, které souvisí s nájmem. Pronajímatel je povinen si zřídit zvláštní účet u peněžního ústavu, který bude společný pro všechny nájemce. Zákon stanoví i maximální výši této kauce, která nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Pronajímatel může tyto prostředky použít k úhradě splatného nájemného nebo k úhradě jiných pohledávek nájemce, které s nájmem souvisí, pokud tyto byly přiznány vykonatelným rozhodnutím nebo písemně uznány nájemcem (§686a odst.3). Pokud pronajímatel oprávněně čerpal tyto peněžní prostředky, vzniká nájemci povinnost doplnit kauci do původní výše, a to ve lhůtě jednoho měsíce. Naopak pronajímatel je povinen po skončení nájmu vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky i s příslušenstvím.

4.3.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu

V našem právním řádu najdeme několik případů, kdy nájem bytu vzniká přímo ze zákona (ex lege), jestliže nastanou zákonem předvídané právní skutečnosti. K těmto skutečnostem patří:

a) uzavření manželství (§704)

Uzavřením manželství vznikne společný nájem bytu manžely, pokud některý z manželů byl nájemcem bytu již před uzavřením manželství. Aby mohl společný nájem vzniknout, musí být manžel samostatným nájemcem bytu a nikoli nájemcem společným.

b) smrt nájemce (§706, 707)

Zde musíme rozlišovat, zda se jedná o byt ve společném nájmu manželů či nikoli. Pokud ano, pak v případě smrti jednoho z manželů se stane jediným nájemcem pozůstalý manžel. Složitější je situace u družstevního bytu, kde rozhoduje, zda pozůstalý manžel nabyl práva užívat byt již před uzavřením manželství- pak se stává jediným nájemcem, či zda toto právo nabyl až uzavřením manželství- pak přechází nájem bytu na zůstavitelovy dědice. Zemře-li nájemce a nejedná-li se o byt ve společném nájmu manželů, pak se nájemci stávají osoby uvedené v §706 za podmínek tohoto ustanovení.

c) trvalé opuštění společné domácnosti (§708)

- zde platí obdobně ad b)

Nájem bytu může vzniknout i na základě jiných právních úkonů, než jakým je nájemní smlouva. Těmito právními úkony jsou:

a) dohoda o společném nájmu (§700)

Tato dohoda se uzavírá mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem. Specifická úprava platí opět pro družstevní byty, kde může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

b) dohoda rozvedených manželů

Rozvedení manželé se mohou dohodnout, kdo bude nadále byt užívat jako jediný nájemce. Neučiní-li tak, rozhodne o zrušení společného nájmu na návrh jednoho z nich soud.

4.4. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou upraveny především v občanském zákoníku, v ustanoveních § 687 a násl., která jsou ve vztahu speciality k právům a povinnostem zahrnutým v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě. Kromě zákona upravují práva a povinnosti z nájemního vztahu též jednotlivé nájemní smlouvy. Nutno však podotknout, že ustanovení občanského zákoníku o právech a povinnostech z nájmu bytu mají převážně kogentní povahu, takže možnost odchylné smluvní úpravy je v tomto směru značně omezena.

4.4.1. Práva a povinnosti spojená s užíváním bytu

Základní povinností pronajímatele je předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§687 odst.1). Byt ve stavu způsobilém k smluvenému užívání by měl splňovat požadavky na funkčnost a bezvadnost všech místností, měl by být vybaven vytápěním, hygienickým zařízením, rozvodem elektrické energie a vody, odvodem odpadních vod a zároveň by měl vyhovovat normám jak hygienickým, tak i estetickým, tzn. měl by být vymalován alespoň základním nátěrem, mít nepoškozenou podlahovou krytinu,

uzamykatelné vstupní dveře a funkční okna.⁵ Pokud nejsou splněny výše uvedené podmínky na byt a byt je předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení, vzniká nájemci právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením §679 odst.1. V případě závad, které nejsou rozsáhlé, může nájemce volit postup podle §691 a po předchozím upozornění pronajímatele odstranit závady a požadovat po něm náhradu účelně vynaložených nákladů.

Výše citované ustanovení §687 odst.1 platilo podle dřívější právní úpravy účinné do 31.3.2006 bezvýjimečně. Nová právní úprava umožňuje, aby si účastníci ve smlouvě dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání a nájemce provede potřebné úpravy v bytě sám. Obě smluvní strany si však musí současně vymezit rozsah vzájemných práv a povinností (§687 odst.2).

Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo byt užívat (§688). Toto právo je zároveň i povinností (§689 odst.1). Z ustanovení §711 odst.2 písm. d) vyplývá, že pokud nájemce byt bez vážných důvodů neužívá vůbec nebo jej užívá jen občas, má pronajímatel právo k výpovědi z nájmu bytu. Výše uvedené osoby mají kromě práva užívat byt též právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§688). Definici společných prostor můžeme nalézt v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Jsou jimi části domu určené pro společné užívání, např. vchody, schodiště, chodby, terasy, sušárny, kočárkárny atp. Společnými zařízeními jsou pak výtahy, společné antény, zvonky atd. Plnění spojená s užíváním bytu tento zákon sice nevymezuje, ale řadíme k nim zejména vytápění a dodávku teplé a studené vody, úklid společných prostor, odvod odpadních vod atd. Naopak k nim nenáleží dodávky elektrické energie a plynu, které si sjednává nájemce sám.

Nájemce a osoby, které s ním žijí v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (§689 odst.1). Řádným užíváním se rozumí užívání, které je v souladu s účelem, ke kterému je byt určen, tedy bydlení. Nájemce je zároveň při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv (§690). Porušení těchto povinností může být sankcionováno ze strany pronajímatele možností vypovědět nájemní smlouvu, a to v souladu s §711 odst.2 písm.a) v případě, že nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí, přes

⁵ srov. Holub, M. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1063

písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě nebo dle §711 odst.2 písm.b), jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Novou povinností nájemce, kterou zakotvila novela OZ č. 107/2006 Sb., je povinnost oznámit pronajímateli změny v počtu osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, a to písemně do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo (§689 odst.2). Nesplnění této povinnosti ani do 1 měsíce je považováno za hrubé porušení povinností.

4.4.2. Práva a povinnosti spojená s údržbou a opravami bytu

Na údržbě bytu se po dobu trvání nájemního vztahu podílejí pronajímatel i nájemce, a to v rozsahu, který stanoví zákon a nájemní smlouva, pokud jsou v ní vymezeny konkrétní povinnosti.

K drobným opravám v bytě, které souvisí s jeho užíváním a k nákladům spojeným s jeho údržbou je povinný nájemce, pokud si strany v nájemní smlouvě nedohodly něco jiného (§687 odst.3). Tento paragraf zároveň odkazuje na zvláštní předpis, který definuje pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou. Je jím nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Podle §5 tohoto nařízení jsou drobnými opravami opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Drobné opravy jsou rozděleny do dvou skupin. Do první skupiny patří opravy, které jsou vymezeny věcně. Jedná se o taxativní výčet. Jako příklad můžeme uvést výměnu vypínačů, zásuvek, zvonků či opravy odsavačů par, ohříváčů vody nebo umyvadel. Do druhé skupiny patří další opravy bytu, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč.

Zvláštní úprava platí pro nájemce, kteří jsou členy bytového družstva. Ti mají rozsah práv a povinností týkající se oprav a údržby a úhrady nákladů s tím spojených určen ve stanovách (§687 odst.4).

Drobné opravy a běžnou údržbu může za podmínek §692 odst.2 provést na svůj náklad i pronajímatel a následně vůči nájemci požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Předpokladem však je, že pronajímatel předem upozornil nájemce na potřebu provedení konkrétní opravy a poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu, ve které nájemce tuto svou povinnost nesplnil. Toto právo pronajímatele koresponduje s povinností nájemce umožnit pronajímateli provedení drobných oprav a běžných udržovacích prací. Provedením opravy začíná pronajímateli běžet tříletá promlčecí lhůta, ve které se může na nájemci domáhat náhrady vynaložených nákladů.

Dále je třeba zmínit povinnost nájemce zakotvenou v §693. Podle tohoto ustanovení je nájemce povinen odstranit závady, které v domě způsobil buď on sám nebo osoby, které s ním bydlí. K odstranění závad by měl nájemce zásadně přistoupit i bez výzvy ze strany pronajímatele. V případě, že se nájemce k odstranění těchto vad nemá, přestože k tomu byl pronajímatelem vyzván, má pronajímatel podobně jako v předchozím případě právo odstranit závady a poškození namísto nájemce sám a požadovat po něm náhradu vynaložených nákladů. Druhou možností je domáhat se soudně splnění konkrétní povinnosti vůči nájemci.

Další povinnosti týkající se údržby bytu a domu již zatěžují pronajímatele. Pronajímatel je povinen odstraňovat závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo které ohrožují výkon nájemcova práva (§691). Toto ustanovení se týká závad, které nejsou vyjmenovány ve vládním nařízení č. 258/1995 Sb. Jestliže pronajímatel nesplní povinnost odstranit tyto závady, může se nájemce domáhat nápravy soudní cestou nebo postupovat podle §691, podle kterého je oprávněn odstranit závady v nezbytné míře sám a domáhat se na pronajímateli náhrady účelně vynaložených nákladů. Předpokladem je, že nájemce pronajímatele na tuto skutečnost předem upozornil. Důkazní břemeno ohledně tohoto upozornění leží na nájemci. Co se týče práva na náhradu nákladů, to musí nájemce uplatnit bez zbytečného odkladu. Od okamžiku odstranění závad počíná běžet 6-ti měsíční prekluzivní lhůta, jejímž marným uplynutím právo na náhradu nákladů zaniká.

Nájemce je ale v řadě případů povinen poskytnout pronajímateli součinnost potřebnou k tomu, aby pronajímatel mohl své povinnosti splnit. Dle ustanovení §692 odst.1 je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Opravy by měly být prováděny jen v nezbytné míře, aby tím byl nájemce co nejméně omezován. Pokud nájemce poruší svou oznamovací povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, a to nejen těch, na které nájemce pronajímatele upozornil, ale i těch, o kterých se pronajímatel dozvěděl jinak. Ustanovení §692 odst.3 výslovně ukládá nájemci povinnost umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot, pokud k tomu byl předtím písemně vyzván. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením. Účelem tohoto ustanovení je zejména transparentnost zajištění dodávek plnění souvisejících s nájmem bytu.

Na závěr je ještě třeba zmínit se o stavebních úpravách a jiných podstatných úpravách v bytě. Podle ustanovení §694 nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jiné podstatné

změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti odpovídá za její stavebně- technický stav, a proto musí mít nad prováděnými změnami kontrolu. Pokud nájemce poruší tuto svou povinnost, může po něm pronajímatel žádat uvedení bytu do původního stavu a nájemce je povinen tyto úpravy ihned odstranit.. Tohoto práva se může pronajímatel domáhat i soudně. Zákon nestanoví, v jaké formě má být dán souhlas se stavebními úpravami, takže nelze vyloučit souhlas ústní či konkludentní. V případě sporu však bude na nájemci, aby prokázal, že mu byl souhlas udělen, takže nelze doporučit jinou než písemnou formu.

Provedení stavebních změn či úprav v bytě může vést až k výpovědi z nájmu bytu podle §711 odst.2 písm.b) pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Co se týče práva pronajímatele provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě, tak ten tak může činit pouze se souhlasem nájemcem (§695). Občanský zákoník tak chrání nejen zájmy pronajímatele, ale též oprávněný zájem nájemce na nerušeném výkonu jeho nájemního práva. Nájemce může ale svůj souhlas odepřít pouze z vážných důvodů. Pokud nájemce pronajímateli neumožní provést tyto úpravy, může se pronajímatel domáhat žalobou u soudu, aby byla nájemci uložena povinnost strpět jejich provedení. Souhlasu nájemce není třeba, jestliže pronajímatel takové úpravy provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy, např. stavebního úřadu. Jestliže nájemce provedení takto nařízených změn neumožní, odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním jeho povinností. Jedná se opět o případ objektivní odpovědnosti, takže zavinění zde nehraje roli.

Pronajímatel může provádět stavební úpravy současně s užíváním bytu nájemcem, kterému tímto může vzniknout nárok na slevu z nájemného za podmínek ustanovení §698 odst.2.

4.5. Nájemné

Jelikož pojmovým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, je nájemce povinen platit za užívání věci nájemné. Nejinak je tomu u nájmu bytu. Placení nájemného za byt je už řadu let diskutovaným tématem. Důvodem je zejména nedostatečná právní úprava, která nestanoví jednotná pravidla pro úhradu nájemného a neustálé spory o tom, zda nájemné regulovat či nikoli. Tento problém by měl pomoci vyřešit nově přijatý zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Jelikož tento zákon nabyl účinnosti teprve nedávno (k 31.3.2006), můžeme jen ztěžít hodnotit, jaký dopad má jeho aplikace

v praxi. Dříve než se zaměřím na tento zákon, ráda bych se ještě stručně zmínila o úpravě předcházející.

Právní úprava nájemného je rámcově obsažen v §696 a násl. občanského zákoníku. Podle nové právní úpravy se nájemné sjednává primárně dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Výjimkou jsou případy, kdy zvláštní právní předpis stanoví něco jiného. Podle dřívější úpravy však občanský zákoník přímo odkazoval na zvláštní právní předpis. Za tento právní předpis bylo možno až do konce roku 2001 považovat vyhlášku Ministerstva financí č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravující regulaci nájemného se vztahovala na všechny nájemní byty s výjimkou nových bytů a domů postavených bez účasti veřejných prostředků, kolaudovaných po 30.6.1993 a bytů, u kterých byla sjednána nájemní smlouva s novým nájemcem. U těchto bytů se sjednávalo tržní nájemné. Pro rozpor s Ústavou ČR však byla tato vyhláška s účinností od 31.12.2001 zrušena nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. V roce 2002 bylo možno za tento zvláštní právní předpis považovat cenové výměry Ministerstva financí č.1/2002 a č.6/2002, jejichž obsah byl v podstatě totožný s obsahem zrušené vyhlášky. Také tyto předpisy byly zrušeny pro rozpor s Ústavou. Vláda následně schválila nařízení č.567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. I toto nařízení bylo o rok později zrušeno jako neústavní a od té doby neexistoval žádný právní předpis, který by určoval způsob stanovení nájemného v bytech. Sjednávání nájemného se řídilo pouze zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku těchto změn začaly vznikat problémy u bytů s regulovaným nájemným. Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodl smluvně na zvýšení nájemného, nemohl nájemné jednostranně sám zvýšit, protože neexistoval žádný právní předpis, který by toto umožňoval. Docházelo tak k situacím, kdy nájemné nestačilo pronajímatelům ani ke krytí nákladů.

Tento problém by měl pomoci vyřešit již výše zmíněný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který dočasně znovuzavádí regulaci ve formě jednostranného zvyšování v případě, kdy nedojde v této věci k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost tohoto zákona je časově omezena do 31.12.2010 a konečným cílem je zavést smluvní sjednávání nájemného. Tento zákon se nevztahuje na skupiny bytů, u kterých cena nájemného nebude cenou sjednávanou. Těmito byty jsou:

- byty pronajaté společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vlastníci dům
- byty bytových družstev zřízených po roce 1958 postavené s finanční pomocí
- byty bytových družstev dříve označovaných jako lidová bytová družstva

- byty vystavěné po 30.6.1993, na jejichž výstavbu byla poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo státních fondů
- byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení

Pronajímatel je oprávněn počínaje účinností tohoto zákona jednostranně zvýšit nájemné, a to jedenkrát ročně vždy k 1. lednu, příp. později. Zákon také stanoví způsob výpočtu maximálního přírůstku nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce o jednostranném zvýšení nájemného písemně informovat. Od doručení tohoto oznámení začíná nájemci běžet tříměsíční lhůta, ve které může podat u soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Tento zákon jak výše uvedeno pozbývá účinnosti dnem 30.12.2010, neboť po uplynutí této doby by mělo být podle navrhované novely občanského zákoníku možné řešit změnu nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu dohodou.

4.5.1. Slevy z nájemného

Občanský zákoník ve svých ustanoveních §698- 699 upravuje případy, ve kterých má nájemce bytu právo na přiměřenou slevu z nájemného.

Toto právo přísluší nájemci v případě, kdy pronajímatel neodstraní v domě nebo bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Podmínkou však je, že pronajímatel byl na tuto skutečnost písemně upozorněn a nezjednal nápravu. Totéž právo přísluší nájemci i tehdy, jestliže se zhoršilo užívání bytu v důsledku toho, že nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo tato plnění byla poskytována vadně. Není přitom rozhodné, zda vady, které brání řádnému užívání bytu, způsobil svým chováním pronajímatel nebo jiná osoba. Dále toto právo náleží nájemci v případě, že se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Nájemce musí toto své právo uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak toto právo zaniká uplynutím 6-ti měsíční prekluzivní lhůty, která začíná běžet od okamžiku odstranění závad.

4.6. Společný nájem bytu

O společný nájem bytu se jedná v případě, kdy na straně nájemce je více subjektů. Zákon rozlišuje dva druhy společného nájmu bytu, z nichž pro každý platí jiný právním

režim. Prvním z nich je společný nájem bytu, kdy společnými nájemci mohou být jakékoli osoby, ve druhém případě se jedná o společný nájem bytu manžely.

„Běžný“ společný nájem bytu může vzniknout ke všem typům bytů s výjimkou bytů družstevních, u kterých může společný nájem vzniknout toliko mezi manžely. Společný nájem vzniká nájemní smlouvou, kdy na straně nájemce je více subjektů nebo později dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem (§700 odst.2). Rozhodující je, že se vznikem společného nájmu musí vždy souhlasit pronajímatel. Vyloučena není ani možnost vzniku společného nájmu bytu z titulu přechodu nájmu bytu.

Společný nájem bytu může vzniknout jen mezi osobami, které jsou nájemci. Společným nájemcem tedy nemůže být vlastník nebo spoluvlastník bytu či domu, který byt užívá z titulu svého vlastnického práva.

Práva a povinnosti všech nájemců jsou stejná a jsou omezena pouze právy a povinnostmi ostatních společných nájemců. Jejich nájemní právo je nedílné a vztahuje se tedy k celému bytu.

Co se týče vyřizování běžných a jiných věcí, které souvisí se společným nájmem, tak úprava je obdobná jako u spoluvlastnických vztahů. Běžné věci, které se týkají společného nájmu, může vyřizovat kterýkoli z nájemců bez souhlasu ostatních. Typickým příkladem je placení nájemného. S ostatními věcmi, které nelze označit za běžné, jako např. stavební úpravy bytu, skončení společného nájmu bytu všech nájemců, podnájem bytu apod., musí projevit souhlas všichni nájemci. Společní nájemci mohou také udělit plnou moc jednomu z nich, který pak jedná a zavazuje i ostatní.

Společní nájemci jsou z právních úkonů, které se týkají společného nájmu bytu, oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§701 odst. 2).

V případě smrti některého ze společných nájemců se neuplatní ustanovení o přechodu nájmu bytu jako při individuálním nájmu bytu, ale nájemní právo přechází pouze na zbylé nájemce.

Ustanovení §702 řeší případy, kdy dojde mezi nájemci k neshodám o právech a povinnostech, které vyplývají ze společného nájmu. V takovém případě rozhodne na návrh některého ze společných nájemců soud. Soud může též na návrh některého ze společných nájemců zrušit společný nájem, avšak na rozdíl od zrušení spoluvlastnictví jsou tu přísnější kritéria. Soud tak může učinit pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných a pouze v případě, že nájemce, který se tohoto práva domáhá, nezavinil stav objektivně bránící užívání bytu společnými nájemci (§702 odst.2).

4.7. Společný nájem bytu manžely

Ustanovení o společném nájmu bytu manžely jsou speciální úpravou společného nájmu bytu. Společný nájem bytu manžely může vzniknout jak k bytům družstevním, tak k bytům nedružstevním, s výjimkou bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Zde vzniká nájem bytu jen tomu manželovi, který pro vznik bytu splňuje potřebné podmínky.

Společný nájem bytu manžely u nedružstevních bytů vzniká:

- a) jestliže se jeden z manželů nebo oba za trvání manželství stanou nájemci bytu
- b) jestliže se jeden z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství; pak vzniká společný nájem okamžikem uzavření manželství.

U družstevních bytů vzniká společný nájem manžely:

- a) jestliže za trvání manželství vznikne jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu; pak se oba manželé stanou společnými nájemci i společnými členy družstva
- c) jestliže se jeden z manželů stane nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství; pak vzniká společný nájem okamžikem uzavření manželství, nevzniká však společné členství manželů v družstvu.

Jestliže společný nájem bytu manžely vznikne v důsledku toho, že se jeden z manželů nebo oba za trvání manželství stanou nájemci bytu, potom je základní podmínkou vzniku tohoto společného nájmu skutečnost, že spolu manželé trvale žijí. Pokud tomu tak není, společný nájem nevznikne, resp. později zanikne. Při obnovení manželského spoluzití se však opět obnoví.

Zákon však již jednoznačně neupravuje, jak je tomu u vzniku společného nájmu bytu manžely, jestliže se jeden z manželů stal nájemcem bytu již před uzavřením manželství. Podle §704 odst.1 OZ vzniká společný nájem uzavřením manželství. Otázku, zda i v tomto případě musí být splněna podmínka trvalého soužití manželů, posoudil Nejvyšší soud následovně. Z dikce §704 odst.1 OZ vyplývá, že ke vzniku společného nájmu v tomto případě dochází přímo ze zákona uzavřením manželství, aniž by musela být splněna podmínka trvalého soužití manželů nebo vedení společné domácnosti manžely v bytě, jehož se právo společného nájmu týká. Ustanovení §704 odst.1 OZ dle názoru Nejvyššího soudu bere v úvahu, že muž a žena mohou v době uzavření manželství již spolu trvale žít nebo mohou trvalé soužití založit až po uzavření manželství. Požadavek, aby spolu trvale žili již v okamžiku uzavření manželství, by mohl mít v některých

případech za následek pochybnosti o vzniku práva společného nájmu bytu nebo by mohl vzbuzovat pochybnosti o tom, kdy právo společného nájmu bytu manželé skutečně vzniklo. Avšak předpoklad, že muž a žena vstupují do manželství s úmyslem trvale spolu žít, nemusí být vždy naplněn. Za této situace by vznikl společný nájem bytu, aniž by to odůvodňovala povaha vztahů mezi manželé. Proto lze v takovýchto případech analogickým užitím ustanovení §703 odst.3 OZ dovodit, že právo společného nájmu bytu manželé podle ustanovení §704 odst.1 OZ nevznikne. Jestliže tedy manželé prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn, potom společný nájem nevznikne.⁶

Co se týče zániku společného nájmu bytu, musíme rozlišovat, zda k němu dojde za trvání manželství nebo až při jeho zániku. V prvním případě zaniká společný nájem bytu manželé ze stejných důvodů jako zaniká nájem bytu obecně. K zániku může dojít též trvalým opuštěním společné domácnosti, kdy se jediným nájemcem bytu stane druhý manžel. Zánik společného nájmu bytu nastává i v souvislosti se zánikem manželství, ať už zanikne z jakéhokoli důvodu, tedy smrtí jednoho z manželů, resp. prohlášením za mrtvého nebo rozvodem. Rozvodem manželství nedochází k zániku společného nájmu ex lege, s výjimkou případu, kdy právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyt jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství. V ostatních případech zaniká společný nájem dohodou rozvedených manželů, a pokud se tito nedohodnou, pak rozhodnutím soudu, který rozhodne na návrh jednoho z rozvedených manželů o zrušení společného nájmu a určí, který z manželů bude byt nadále užívat. U družstevních bytů ten z rozvedených manželů, který bude byt nadále užívat, zůstane i členem družstva.

Soud při svém rozhodování o dalším nájmu bere v úvahu zejména dvě zákonná hlediska, a to zájem nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Není přitom rozhodné, zda se jedná o společné děti bývalých manželů, či děti z předchozích manželství nebo děti osvojené jedním z manželů. Dalšími kritérii, se kterými se lze v praxi často setkat, jsou majetkové a osobní poměry bývalých manželů, podíl na příčině rozvratu manželství, podíl na získání bytu atd.

Ustanovení §712 odst.3 zajišťuje rozvedenému manželovi právo na náhradní byt, resp. náhradní ubytování. V případě společného nájmu k nedružstevnímu bytu nebo k družstevnímu bytu, pokud právo na uzavření smlouvy nabyt jeden z manželů za trvání manželství, má manžel, který je povinen se vystěhovat, právo na náhradní byt, pokud soud

⁶ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.10.2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002, www.nsoud.cz

z důvodů zvláštního zřetele hodných nerozhodne, že postačí náhradní ubytování. Opačná je situace, kdy právo na uzavření smlouvy nabyt jeden z manželů ještě před trváním manželství. Potom, nejsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné, postačí poskytnout pouze náhradní ubytování.

4.8. Přechod nájmu bytu

Přechod nájmu bytu je upraven v §706 až 709 OZ. I tato ustanovení doznala jistých změn v souvislosti s přijetím zákona č.107/2006 Sb., který novelizuje občanský zákoník. Cílem novely bylo zpřísnit podmínky přechodu nájmu bytu, protože v praxi dochází často ke zneužívání těchto ustanovení. K přechodu nájmu bytu dochází ve dvou případech, a to v případě smrti nájemce a v případě trvalého opuštění společné domácnosti. Nutno ještě podotknout, že ustanovení o nájmu bytu se nevztahují na byty služební, na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

4.8.1. Smrt nájemce

Zemře-li nájemce nedružstevního bytu, přechází nájem bytu na osoby, které zákon výslovně označuje. Jedná se o dvě skupiny osob. První zahrnuje děti, sourozence, zetě a snachu, na které přechází nájem bytu v případě, že prokáží, že žili s nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (§706 odst.1). Doba, po kterou se tyto osoby musí nacházet ve společné domácnosti není sice stanovena, nicméně musí být dostatečně dlouhá, aby bylo možno učinit závěr o tom, že jde o společné soužití.

Do první skupiny patřili i vnuci nájemce. Ti se však po výše zmíněné novele dostali do druhé skupiny, kam tedy kromě nich patří i ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo ti, kteří na něho byli odkázáni výživou za předpokladu, že prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt (§706 odst.2). Původní úprava vyžadovala pouze spolužití po dobu tří let, podle současné úpravy se však musí jednat o nepřetržité spolužití. Toto upřesnění je jisté na místě, protože je tak možné zabránit případům, kdy nájem bytu přejde i na toho, kdo sice žil se zemřelým nájemcem po dobu tří let, nicméně pouze občasně.

Vnuci nájemce tím, že byli přeřazeni do druhé skupiny, se dostali do méně výhodné pozice, což je kompenzováno tím, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití se zemřelým nájemcem netrvalo tři roky.

Podle dřívější úpravy bylo nerozhodné, zda osoby, na které má přejít nájem bytu, žily s nájemcem v bytě již od okamžiku sjednání nájemní smlouvy, či zda je nájemce přijal do bytu až později. Nyní tomu tak již není a na osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, s výjimkou vnuků nájemce, přechází nájem bytu pouze v případě, že se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli.

Odlíšná úprava platí pro byty družstevní. Pokud se nejedná o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce nájem bytu a jeho členský podíl na dědice. V případě více dědiců záleží na jejich dohodě, protože u družstevních bytů může vzniknout společný nájem toliko mezi manžely, takže pokud by se dědici nedohodli, nastala by těžko řešitelná situace.

Pokud jde o byty ve společném nájmu manželů, pak v případě smrti jednoho z nich přechází nájem na pozůstalého manžela (§707 odst.1). U družstevních bytů je nutné rozlišovat, zda právo na tento byt bylo nabyto za trvání manželství nebo již před jeho uzavřením. V prvním případě zůstává členem družstva pozůstalý manžel a náleží mu i členský podíl. Jestliže však zemřel manžel, který nabyl právo na byt před uzavřením manželství, pak nájem bytu a členství v družstvu přechází na dědice, kterému připadl členský podíl.

U bytů, které jsou ve společném nájmu, přechází v případě smrti jednoho z nájemců jeho právo na ostatní společné nájemce, čímž je zaručena jejich ochrana.

4.8.2. Trvalé opuštění společné domácnosti

Trvalé opuštění společné domácnosti má, co se týče osudu nájmu bytu, tytéž důsledky jako smrt, a proto se příslušná ustanovení týkající se přechodu nájmu bytu v důsledku smrti použijí i na tyto případy s tím omezením, že se může jednat pouze o byty nedružstevní.

Podle komentáře k občanskému zákoníku M. Holuba a kol. se trvalým opuštěním společné domácnosti rozumí „jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit.“⁷ Jedná se například o odstěhování se za účelem založení nové domácnosti, odstěhování do nového bytu, který nájemce získá atd. Naopak pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, odhlášení z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro učinění závěru,

⁷ cit. Holub, M. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1095

že došlo k trvalému opuštění společné domácnosti. Trvale opustit společnou domácnost může původní nájemce, resp. všichni původní společní nájemci zároveň nebo jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu.

4.9. Zánik nájmu bytu

Občanský zákoník v ustanoveních §710 a násl. kogentně upravuje některé důvody zániku nájmu bytu, a to zánik nájmu písemnou dohodou, uplynutím doby, skončením výkonu práce nájemce pro pronajímatele a výpovědí. Pokud by smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem obsahovala taková ujednání o skončení nájmu, která by byla v rozporu s touto kogentní úpravou, byla by tato ujednání neplatná, a to absolutně. Kromě výše uvedených jsou právními důvody zániku nájmu bytu též smrt nájemce, zánik předmětu nájmu, splynutí nájemce a pronajímatele a zánik členství v bytovém družstvu.

4.9.1. Písemná dohoda

Občanský zákoník jako první důvod zániku nájmu bytu uvádí dohodu účastníků (§710 odst.1). Toto zcela odpovídá principům občanského práva, které preferují vůli smluvních stran. Nájem může tedy zaniknout písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Zákon stanoví požadavek písemné formy, jejíž nedodržení má za následek absolutní neplatnost tohoto právního úkonu. Dohoda může být uzavřena i formou soudního smíru v případě, že již dříve byl zahájen soudní spor.

Zákon nestanoví požadavky na obsah této dohody, nicméně z ní musí být zcela jasné, kdy nájem bytu končí, příp. též zda nájemce nemá právo na některou z forem bytové náhrady. Dohodou může zaniknout nájem bytu, který byl sjednán na dobu určitou i neurčitou a může jí zaniknout nájem kteréhokoli bytu, tedy i bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení.

Jestliže se jedná o byt ve společném nájmu, potom musí být dohoda podepsána všemi společnými nájemci, protože se nejedná o vyřizování běžné věci. Druhou možností je udělení plné moci jednomu z nájemců.

4.9.2. Uplynutí doby

Nájem zaniká též uplynutím doby na kterou byl sjednán (§710 odst.3). Z povahy věci je zřejmé, že tento důvod zániku přichází v úvahu pouze u nájemních smluv sjednaných na dobu určitou. Podle dřívější právní úpravy přicházela v úvahu prolongace nájmu bytu podle obecných ustanovení o nájmu, podle §676 OZ. Novela občanského zákoníku s účinností od 31.3.2006 však použití tohoto ustanovení na nájem bytu výslovně vyloučila (§686a odst.6).

4.9.3. Skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele

Novela občanského zákoníku č.107/2006 Sb. zavedla možnost sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Zároveň bylo nutno vyřešit otázku, jak bude postupováno v případě skončení výkonu práce. Podle §710 odst.4 OZ skončí nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Jestliže však nájemce tyto práce přestal vykonávat z vážného důvodu na své straně, potom se nájem bytu mění na nájem na dobu neurčitou. Za vážný důvod se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn (§710 odst.6).

4.9.4. Výpověď

Výpověď z nájmu bytu zaujímá v naší právní úpravě dominantní postavení. Výpověď musí mít stejně jako dohoda obligatorně písemnou formu a může ji učinit jak pronajímatel tak nájemce, ovšem na každého ze subjektů nájemního vztahu klade zákon jiné požadavky. Nájemce může dát výpověď kdykoli a z jakéhokoli důvodu, resp. bez udání důvodu. Nikoli již pronajímatel, který tak může učinit jen ze zákonem taxativně stanovených důvodů. Podle dřívější úpravy zákon vyžadoval ve všech případech, kdy dává výpověď pronajímatel, přivolení soudu. Tuto nerovnost subjektů alespoň částečně odstranila novela občanského zákoníku č.107/2006 Sb., když rozdělila výpovědní důvody

na ty, u kterých je třeba přivolení soudu a na ty, u kterých se toto přivolení nevyžaduje (o tom viz níže).

Výpověď musí splňovat předepsané náležitosti, musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a musí být řádně doručena druhé straně. Okamžik doručení je rozhodující pro počátek běhu výpovědní lhůty, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a může skončit pouze ke konci kalendářního měsíce (§710 odst.2).

4.9.4.1. Výpovědní důvody

Jak jsem již výše uvedla, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů taxativně uvedených v zákoně. Jedná se o čtyři výpovědní důvody, ke kterým je třeba přivolení soudu a pět výpovědních důvodů, ke kterým od účinnosti novely občanského zákoníku č.107/2006 toto přivolení již třeba není.

4.9.4.1.1. Výpověď bez přivolení soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě

Aby nájemci mohla být dána výpověď z výše uvedeného důvodu, musí být jednání proti dobrým mravům určité intenzity, trvat po určitou dobu a mít dopad na poměry v domě. Musí se jej dopustit buď nájemce sám nebo osoby, které s ním bydlí. Nájemce naopak neodpovídá za osoby, které se v bytě vyskytují jen nahodile, jako jsou návštěvy. Další podmínkou je, že se tyto osoby dopouštějí závažného chování přes písemnou výstrahu. Touto výstrahou může být jak písemné upozornění pronajímatele, tak i opatření nebo rozhodnutí státního orgánu nebo orgánu místní samosprávy.

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 náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle §686a odst.3

Toto ustanovení má zejména chránit pronajímatele před neplatiči nájemného. Zákon zde nově uvádí jako příklad hrubého porušování povinností nedoplnění tzv. kaucí k zajištění nájemného, které byly zavedeny poslední novelou občanského zákoníku. Výčet důvodů je však pouze demonstrativní, takže můžeme uvést i další jednání, která by byla hrubým porušováním povinností, jako např. užívání bytu k podnikání bez souhlasu pronajímatele nebo porušení nově novelou zavedené povinnosti nájemce ohlásit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě.

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt

V tomto případě není rozhodné, jaký právní vztah má nájemce k druhému bytu, tzn., že může být jeho nájemcem, ale také vlastníkem či oprávněným z věcného břemene.

Podle dřívější úpravy bylo na soudu, aby prověřil poměry účastníků a rozhodl, zda je spravedlivé na nájemci požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Tehdejší právní praxe byla taková, že se spíše klonila na stranu nájemců. Podle nové úpravy, kdy se nevyžaduje přivolení k výpovědi z nájmu soudem to bude nájemce, kdo se bude muset bránit a obhájit svá práva.

d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas

Zde se opět podobně jako v předchozím případě vyskytuje neurčitý pojem „bez vážných důvodů“. Pokud se tedy nájemce bude proti výpovědi bránit žalobou na určení neplatnosti výpovědi, bude to soud, kdo bude muset vyřešit výklad tohoto pojmu.

Další otázkou je, co rozumět „neužíváním bytu“ či „užíváním jen občas“. Výpovědní důvod by byl jistě dán, kdyby nájemce byt trvale vůbec neužíval. Pokud jej však užívá jen v určitých intervalech, je nutné zkoumat důvody, proč tak činí. Překážkou výpovědi by byl např. pobyt v nemocnici či služební cesta.

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

Jako kompenzací toho, že pronajímatel může vypovědět smlouvu z výše uvedených důvodů bez přivolení soudu, přiznává zákon nájemci právo podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, a to ve lhůtě šedesáti dnů od doručení výpovědi. Výpověď musí mít, jak již výše

uvedeno, písemnou formu a musí v ní být uveden výpovědní důvod, výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než tři měsíce, a poučení o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Jestliže nájemci náleží právo na bytovou náhradu, musí výpověď obsahovat také závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu (§711 odst.3).

V případě, že nájemce využije svého práva a podá ve stanovené lhůtě žalobu na určení neplatnosti výpovědi, má tato žaloba odkladný účinek a nájemce není povinen vyklidit byt dokud není řízení skončeno pravomocným rozhodnutím soudu. Jestliže má nájemce právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů od zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

S výjimkou posledně uvedeného výpovědního důvodu má nájemce ve všech ostatních případech nárok pouze na poskytnutí přístřeší. Pouze v případě, že jde o rodinu s nezletilými dětmi a nájemní poměr skončil výpovědí z důvodu, že nájemce má dva nebo více bytů, nebo z důvodu, že byt neužíval nebo jej užíval jen občas, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že má právo na náhradní ubytování nebo na náhradní byt, jsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné. Tato bytová náhrada může být poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt.

4.9.4.1.2. Výpověď s přivolením soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence

Toto ustanovení slouží k uspokojení bytových potřeb pronajímatele a osob jemu blízkých. Důvod k výpovědi tu bude dán v případě, že výše uvedené osoby nemají byt buď vůbec nebo např. bydlí v bytě menším nebo hůře vybaveném než má nájemce. Pokud jde o pronajímatele, pak je výpovědní důvod dán i tehdy, když svůj byt má. V opačném případě by mu bylo znemožněno vykonávat své vlastnické právo. Na druhou stranu by měl soud přihlížet k tomu, zda pronajímatel svá práva nevykonává v rozporu s dobrými mravy.

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat

Zde se jedná o zvláštní výpovědní důvod, který je možno použít pouze u služebních bytů, tj. „bytů ve vlastnictví nebo nájmu fyzických nebo právnických osob, které slouží

k ubytování jejich pracovníků“.⁸ Podmínkou je, že nájemce pro pronajímatele již nepracuje a pronajímatel za něho má již náhradu. Při skončení nájemního poměru z tohoto důvodu náleží nájemci bytová náhrada ve formě náhradního bytu s výjimkou případu, kdy nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů. Pak stačí poskytnout jen přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než ve které je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

c) 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 byt nebo dům delší dobu užívat

Pro posouzení toho, zda je zde dán veřejný zájem, bude určující rozhodnutí příslušného stavebního úřadu podle stavebně- právních předpisů (např. rozhodnutí o vyvlastnění).

Co se týče doby, po kterou není možné byt užívat v důsledku oprav, pak je nutné s ohledem na právní jistotu v každém konkrétním případě posuzovat, zda je zánik nájemního vztahu opravdu odůvodněn. Soudní praxe nepovažuje za delší dobu např. dobu, která je obvyklá pro rekonstrukci stoupaček, tedy dobu v rozmezí zhruba 3-4 týdnů.⁹

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

Z tohoto ustanovení je zřejmé, že výpovědní důvod je zde dán pouze v případě, že byt bude sloužit k bydlení, nikoli k jiným, např. podnikatelským účelům.

Výpověď musí mít ve všech výše uvedených případech opět písemnou formu, musí v ní být uveden výpovědní důvod a výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než 3 měsíce.

S výjimkou případu, kdy nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele, je pronajímatel ve všech ostatních výše uvedených případech povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady. Toto ustanovení je však dispozitivní a umožňuje, aby se strany dohodly

⁸ cit. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1056

⁹ srov. tamtéž, str. 1058

jinak. Díkce tohoto ustanovení se změnila poslední novelou občanského zákoníku, neboť podle dřívější úpravy mohl o této povinnosti rozhodnout soud, tato povinnost tedy nevyplývala přímo ze zákona.

Ustanovení §711a odst.5 zajišťuje, aby vyklizený byt byl skutečně využit k účelu, pro který k vyklizení došlo a má tak zamezit zneužití institutu výpovědi z nájmu. Jestliže tedy pronajímatel uvolněný byt bez vážného důvodu nevyužil k účelu, pro který byl byt vyklizen, může soud na návrh bývalého nájemce rozhodnout o povinnosti pronajímatele uhradit nájemci stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu, jakož i rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního po zákonem stanovenou dobu.

Ve všech případech skončení nájmu podle § 711a odst. 1 má nájemce právo na přiměřený náhradní byt, tj. byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit. Jsou- li však dány důvody zvláštního zřetele hodné, může soud na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše. Zvláštní úprava platí v některých případech skončení nájmu z toho důvodu, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele (o tom viz výše).

Nájemce je ve všech případech povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady.

4.9.4.2. Bytové náhrady

O tom, v jakých případech má nájemce právo na bytovou náhradu a jaká je forma této bytové náhrady, jsem se již zmínila v pasáži pojednávající o jednotlivých výpovědních důvodech. Nyní bych se ráda zaměřila na to, co se pod jednotlivými pojmy bytových náhrad skrývá.

Občanský zákoník rozděluje bytové náhrady na náhradní byt (a to přiměřený náhradní byt a náhradní byt o menší podlahové ploše) a náhradní ubytování. Vedle toho hovoří ještě o přístřeší, aniž by jej však výslovně řadil mezi bytové náhrady.

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti (§712 odst.2). Požadavky na náhradní byt se logicky odvíjejí od bytu vyklizovaného. Pokud je pronajímatel povinen zajistit přiměřený náhradní byt, potom se musí jednat o byt, který je zásadně rovnocenný s bytem vyklizovaným, tj. o byt o stejné podlahové ploše, stejně vybavený, ve stejné obci atd.

Za náhradní ubytování je považován byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce (§712 odst.4). Náhradní

ubytování je sice méně kvalitní bytovou náhradou než náhradní byt, ale na rozdíl od přístřeší má trvalý charakter. Práva těchto nájemců nebo podnájemců jsou však slabší, než práva nájemců u nájmu bytu.

Vedle bytových náhrad upravuje občanský zákoník i pojem tzv. přístřeší. Přístřeším je provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Poskytnout pouze přístřeší stačí v zásadě v případech, kdy se nájemce dopustil deliktu vůči pronajímateli, a ten mu z tohoto důvodu vypověděl nájemní smlouvu.

Subjektem povinným zajistit bytovou náhradu je pronajímatel. Nájemce, pokud mu právo na bytovou náhradu náleží, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není tato bytová náhrada zjištěna. Formu bytové náhrady stanoví zákon, a to buď jako jedinou možnou nebo alternativně. Potom o konkrétní bytové náhradě při zvážení všech okolností rozhoduje soud.

Podle ustálené soudní judikatury však lze v případech, kdy zákon výslovně váže uložení povinnosti vyklidit byt na zajištění bytové náhrady, uložit žalovanému povinnost byt vyklidit bez zajištění této náhrady tehdy, pokud by podmínění povinnosti byt vyklidit bez zajištění bytové náhrady znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu §3 odst.1 OZ, např. když žalovaný má jinou možnost bydlení.¹⁰

4.9.5. Ostatní důvody zániku nájmu bytu

K zániku nájmu bytu může dojít i z jiných než výše uvedených důvodů. Dalšími skutečnostmi, které vedou k zániku nájmu bytu, jsou tyto:

a) smrt nájemce, resp. jeho prohlášení za mrtvého

Podmínkou v tomto případě je, že nedojde k přechodu nájmu bytu.

b) zánik předmětu nájmu

Občanský zákoník nerozlišuje, z jakého důvodu k zániku předmětu nájmu došlo, takže

¹⁰ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005, www.nsoud.cz

sem můžeme řadit případy, kdy k zániku předmětu nájmu došlo v důsledku okolností vis maior, např. v důsledku zemětřesení, požáru, povodně, ale též případy, kdy k zániku došlo na základě rozhodnutí příslušného orgánu (např. rozhodnutí stavebního úřadu o demolici stavby).

c) splnutí nájemce a pronajímatele

Jedná se například o případ, kdy se nájemce bytu stane vlastníkem domu, ve kterém se byt nachází.

d) zánik členství v bytovém družstvu

Nájem družstevního bytu zaniká společně se zánikem členství v bytovém družstvu. Zánik členství v bytovém družstvu je upraven stanovami příslušného bytového družstva a dochází k němu zejména dohodou stran, výpovědí členství, vyloučením či zánikem družstva. Osoba, jejíž nájem bytu takto zanikl, se není povinna z bytu vystěhovat, dokud jí není zajištěna bytová náhrada podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

4.10. Výměna bytu

Zákon dává nájemcům právo dohodnout se na výměně bytu. Tato dohoda, jež musí mít písemnou formu, je však podmíněna písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda je možná i v případě, že nájemním bytem bude pouze jeden z vyměňovaných bytů a k druhému bytu bude účastníkovi dohody svědčit jiné neodvozené právo, např. právo vlastnické. Pokud je vyměňovaný byt ve společném nájmu, potom musí s jeho výměnou vyslovit souhlas všichni společní nájemci.

I u výměny bytu se projevuje princip ochrany nájmu, když občanský zákoník umožňuje nájemci domáhat se nahrazení souhlasu s výměnou rozhodnutím soudu, pokud pronajímatel bez vážných důvodů souhlas s výměnou odpírá.

Podle soudní judikatury vstupují ke dni splnění dohody o výměně bytů nájemci do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem a k tomuto okamžiku jim též zanikají dosavadní nájemní vztahy ke směňovaným bytům.

Od udělení souhlasu k výměně bytu, resp. od právní moci rozhodnutí, kterým se tento souhlas nahrazuje, začíná běže tříměsíční prekluzivní lhůta, ve které se nájemce může u soudu domáhat svého práva na splnění dohody o výměně bytu. Ten, u něhož se objevily okolnosti,

pro které není spravedlivé požadovat splnění závazku ze smlouvy, má právo od smlouvy odstoupit. Musí tak však učinit bez zbytečného odkladu.

V. NÁJEM OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ V ZAŘÍZENÍCH URČENÝCH K TRVALÉMU BYDLENÍ

Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení je upraven v ustanoveních §718- 719 OZ. Tato úprava je velmi stručná, takže bude nutné v řadě případů aplikovat obecná ustanovení o nájmu.

Pojem obytné místnosti není v občanskoprávních normách definován. Bude se jednat o místnosti, které jsou určeny k trvalému bydlení, např. místnosti ve svobodárnách, podnikových ubytovnách, nikoli však o byty. Tento režim však nedopadá na ubytování v hotelech, pensionech, internátech a podobných zařízeních, která poskytují ubytování jen na přechodnou dobu. Tyto místnosti zpravidla nejsou určeny pro bydlení rodin, i když zákon nevylučuje, aby v takové místnosti bydlelo více lidí. Příslušenství bývá zpravidla pro více obytných místností společné.

Nájem obytné místnosti vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Zákon nepředepisuje obligatorně písemnou formu, avšak s ohledem na právní jistotu ji nelze než doporučit. Jiné způsoby vzniku nájmu, jako např. přechod nájmu, vznik společného práva nájmu manželů, jsou vyloučeny.

V jedné místnosti může být i více nájemců. Každý z nich se potom stává samostatným nájemcem, a to pouze v rozsahu, jaký mu byl vymezen ve smlouvě. Z toho vyplývá, že u obytných místností nemůže vzniknout společný nájem bytu.

Co se týče zániku nájemního vztahu, tak občanský zákoník zvláštní úpravu u nájmu místností určených k trvalému bydlení neobsahuje. Použije se tedy obecná úprava zániku nájemního vztahu. Nájem sjednaný na dobu určitou zanikne uplynutím této doby, nájem sjednaný na dobu neurčitou pak výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, pokud nebyla sjednána výpovědní lhůta jiná. Pokud si strany nedohodly ve smlouvě něco jiného, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci náhradní ubytování. Po poslední novele občanského zákoníku stačí v zásadě v těch případech, ve kterých je možné vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, poskytnout pouze přístřeší.

VI. PODNÁJEM BYTU NEBO JEHO ČÁSTI

Podnájem bytu je upraven v ustanovení §719 občanského zákoníku. Jedná se o akcesorický právní vztah, který je odvozen od hlavního právního vztahu, vztahu nájemního. Podnájemní právní vztah vzniká uzavřením smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, kterou nájemce přenechává pronajatý byt nebo jeho část podnájemci do podnájmu.

Podnájem má řadu shodných rysů s nájmem. Značně odlišné je však postavení nájemce v nájemním vztahu a podnájemce ve vztahu podnájemním, kterému zákon nepřiznává takřka žádnou ochranu. Podnájem lze totiž vypovědět bez uvedení důvodu a podnájemce nemá nárok na náhradní podnájem. U výpovědi musí být ale dodržena minimálně tříměsíční výpovědní lhůta. Zákon však nevyklučuje, aby si strany dohodly výpovědní důvody ve smlouvě. Bude však záležet na vůli nájemce, zda bude ochoten takovou smlouvu podepsat.

Od účinnosti novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. musí mít podnájemní smlouva obligatorně písemnou formu. Podnájemní smlouvu je možné uzavřít pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas není možné nahradit rozhodnutím soudu. Pokud tato podmínka není splněna, je podnájemní smlouva neplatná, a to absolutně.

Jestliže nájemce uzavře podnájemní smlouvu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vystavuje se tím nebezpečí výpovědi z nájmu bytu pro hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu. K této výpovědi se již nevyžaduje přivolení soudu a nájemce má právo pouze na poskytnutí přístřeší.

Podnájem, který je sjednán na dobu určitou, končí uplynutím této doby, pokud neskončil již dříve výpovědí. Podnájem na dobu neurčitou pak končí nejpozději se zánikem nájmu.

VII. NÁJEM A PODNÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

Právní úprava nájmu a podnájmu nebytových prostor je obsažena ve zvláštním zákoně, na který odkazuje občanský zákoník v §720. Je jím zákon č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který představuje zvláštní právní úpravu těchto vztahů. Jedná se o poměrně komplexní právní předpis, který je k občanskému zákoníku ve vztahu speciality, takže použití občanského zákoníku připadá v úvahu pouze v případech, které tento zvláštní zákon neupravuje. Spornou se jevila otázka, zda ustanovení tohoto zákona jsou kogentní či dispozitivní. V současnosti v právní teorii i praxi již jednoznačně převládá názor, že se jedná o ustanovení kogentní povahy, a tudíž se od nich smluvní strany nemohou odchýlit s výjimkou případů, kdy to zákon výslovně připouští.

7.1. Vznik nájmu

Nájemní vztah k nebytovému prostoru je závazkovým právním vztahem, na jehož jedné straně stojí pronajímatel, který druhé straně, nájemci, přenechává dočasně do užívání nebytový prostor za úplatu. Nájemní právní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy, která musí mít obligatorně písemnou formu. Ustanovení §3 ZNPNP vymezuje podstatné náležitosti nájemní smlouvy, jejichž nedodržení je sankcionováno absolutní neplatností. Smlouva musí dle tohoto ustanovení obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení, a dobu, na kterou je nájem sjednán, pokud se nejedná o nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Jedná-li se o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání.

A. Předmět nájmu

Základním rozdílem mezi nájemní smlouvou podřízenou výhradně občanskému zákoníku a nájemní smlouvou podřízenou v první řadě tomuto speciálnímu zákonu je předmět nájmu. Tím jsou nebytové prostory. Co se považuje za nebytový prostor vymezuje §1 ZNPNP. Jedná se o dva typy prostor. Jsou to jednak místnosti a soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. Rozhodující je tedy právní stav a nikoli stav faktický. Současná úprava oproti dřívější obsahuje i demonstrativní výčet těchto prostor. Příkladem uvedeme např. prostory určené k provozování výroby, obchodu a služeb, archivy či garáže. Druhou skupinu tvoří byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich

užívání k nebytovým účelům. Tento souhlas si musí vyžádat pronajímatel u příslušného úřadu.

Novela dále uvádí i to, co se za nebytové prostory nepovažuje. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy. Naopak za nebytové prostory mohou být považovány některé společné prostory domu, neboť ty byly z negativního výčtu vypuštěny.

B. Účel nájmu

Účel nájmu musí být v nájemní smlouvě sjednán jasně a určitě, aby nedocházelo k pochybnostem. Účel nájmu nebytových prostor vyplývá zpravidla z kolaudačního rozhodnutí, případně ze stavebního povolení, což však nebrání tomu, aby byl ve smlouvě vymezen podrobněji. Účelem je nejčastěji výkon podnikatelské činnosti nájemce, ke které má nájemce povolení.

Jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, tedy v rozporu se smlouvou, vzniká pronajímateli právo vypovědět smlouvu podle §9 odst.2 písm a) ZNPNP.

C. Nájemné

Obligatorní náležitostí smlouvy o nájmu je i určení výše nájemného. Při stanovení výše nájmu se vychází v souladu s ustanovením §3 odst.1 ZNPNP z obecně závazného právního předpisu. Pokud výše nájemného není takovým předpisem upravena, potom je na dohodě účastníků. Tímto předpisem byla vyhláška č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci z nájemného nebytových prostor, která však byla s účinností od 1.10.1995 zrušena. V současné době žádný takový právní předpis neexistuje, takže se výše nájemného stanoví dohodou účastníků. Tato dohoda musí být dostatečně konkrétní, aby splňovala podmínky §3 ZNPNP. Výše nájemného závisí zejména na nabídce nájemních prostor a poptávce po nich.

Co se týče splatnosti nájemného, tak ta je ponechána dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Splatnost může být sjednána periodicky, např. měsíčně, čtvrtletně, ale také jako jednorázová splátka ať už placená dopředu nebo zpětně. Pokud však k dohodě o splatnosti nedojde, je možné použít §7 odst.2 ZNPNP, který stanoví, že nájemné se platí v měsíčních splátkách předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce.

Ve smlouvě musí být sjednána i úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Bude se jednat zejména o služby poskytované spolu s nájmem jako dodávky vody a energie, odvoz odpadků, úklid. Sporná je otázka, zda bude

platná smlouva, ve které nebude sjednána úhrada za služby, protože pronajímatel žádné služby související s nájmem bytu neposkytuje.¹¹

Zákon nevyžaduje, aby výše nájemného a výše úhrady za poskytované služby byly výslovně sjednány v nájemní smlouvě, postačí když je dohodnut způsob určení této výše v budoucnu. Výše nájemného může být určena např. vzorcem pro výpočet nebo rozhodnutím třetí nezávislé osoby (znalce, rozhodce). Stanovení výše nájemného pouze jedním účastníkem nájemního vztahu by bylo považováno za nepřipustné, neboť zákon vyžaduje dohodu stran.

Ustanovení §8 ZNPNP upravuje nárok nájemce na poměrnou slevu z nájemného. Toto právo vzniká nájemci v případě, že může nebytový prostor užívat jen omezeně, a to z toho důvodu, že pronajímatel neplní své povinnosti. Nezáleží na tom, zda se jedná o povinnosti, které pronajímateli vyplývají ze smlouvy nebo ze zákona. Poměrnost slevy bude závislá zejména na délce a rozsahu omezení.

D. Doba nájmu

Podstatnou náležitostí je i sjednání doby, na kterou se nájemní vztah uzavírá. Z povahy věci vyplývá, že tomu tak bude pouze u smluv sjednaných na dobu určitou. Naopak pokud doba nájmu sjednána není, lze usuzovat, že smlouva byla sjednána na dobu neurčitou. Doba trvání nájmu bude nečastěji stanovena na dny, měsíce či roky nebo ohraničena určitým datem. Nelze vyloučit ale ani jiné způsoby určení, pokud budou dostatečně určité.

E. Předmět podnikání

U nájemních smluv o pronájmu prostor určených k podnikání je jejich podstatnou náležitostí údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Nájemce v tomto případě musí být podnikatelem. Předmět podnikání v provozovně nemusí nutně zahrnovat celý předmět podnikání podnikatele, který je nájemcem nebytového prostoru.

7.2. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Úprava vzájemných práv a povinností je ponechána zejména na vůli účastníků nájemní smlouvy. Proto má také zákonná úprava §5 ZNPNP vesměs podpůrný charakter.

¹¹ srov. Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 13

platná smlouva, ve které nebude sjednána úhrada za služby, protože pronajímatel žádné služby související s nájmem bytu neposkytuje.¹¹

Zákon nevyžaduje, aby výše nájemného a výše úhrady za poskytované služby byly výslovně sjednány v nájemní smlouvě, postačí když je dohodnut způsob určení této výše v budoucnu. Výše nájemného může být určena např. vzorcem pro výpočet nebo rozhodnutím třetí nezávislé osoby (znalce, rozhodce). Stanovení výše nájemného pouze jedním účastníkem nájemního vztahu by bylo považováno za nepřijatelné, neboť zákon vyžaduje dohodu stran.

Ustanovení §8 ZNPNP upravuje nárok nájemce na poměrnou slevu z nájemného. Toto právo vzniká nájemci v případě, že může nebytový prostor užívat jen omezeně, a to z toho důvodu, že pronajímatel neplní své povinnosti. Nezáleží na tom, zda se jedná o povinnosti, které pronajímateli vyplývají ze smlouvy nebo ze zákona. Poměrnost slevy bude závislá zejména na délce a rozsahu omezení.

D. Doba nájmu

Podstatnou náležitostí je i sjednání doby, na kterou se nájemní vztah uzavírá. Z povahy věci vyplývá, že tomu tak bude pouze u smluv sjednaných na dobu určitou. Naopak pokud doba nájmu sjednána není, lze usuzovat, že smlouva byla sjednána na dobu neurčitou. Doba trvání nájmu bude nečastěji stanovena na dny, měsíce či roky nebo ohraničena určitým datem. Nelze vyloučit ale ani jiné způsoby určení, pokud budou dostatečně určité.

E. Předmět podnikání

U nájemních smluv o pronájmu prostor určených k podnikání je jejich podstatnou náležitostí údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Nájemce v tomto případě musí být podnikatelem. Předmět podnikání v provozovně nemusí nutně zahrnovat celý předmět podnikání podnikatele, který je nájemcem nebytového prostoru.

7.2. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Úprava vzájemných práv a povinností je ponechána zejména na vůli účastníků nájemní smlouvy. Proto má také zákonná úprava §5 ZNPNP vesměs podpůrný charakter.

¹¹ srov. Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 13

První odstavec upravuje otázky související s předáním nebytového prostoru. Povinností pronajímatele je předat nájemci byt ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. V zájmu právní jistoty obou účastníků by zajisté bylo vhodné učinit prohlídku nebytových prostor ještě před uzavřením smlouvy. Zákon však nevylučuje, aby se účastníci dohodli jinak, aby si např. nájemce upravil nebytový prostor v souladu se svými potřebami. Pokud není dohodnuto jinak, leží odpovědnost za stav nebytového prostoru na pronajímateli, který je povinen udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno (§5 odst.1 ZNPNP). Služby, které jsou spojeny s užíváním nebytového prostoru, mohou být nejrůznějšího druhu, a proto je vhodné sjednat jejich okruh ve smlouvě, aby nedocházelo v tomto směru k nejasnostem. Na povaze jednotlivých služeb pak bude záviset, zda je bude pronajímatel poskytovat sám nebo jejich poskytování zajistí jiným způsobem.

Pokud nájemce může užívat nebytový prostor jen omezeně z toho důvodu, že pronajímatel neplní povinnosti stanovené smlouvou nebo zákonem, náleží nájemci právo požadovat slevu z nájemného.

Pronajímatel je dále povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv spojených s nájmem. Nájemce je na druhou stranu omezen ve výkonu užívacího práva rozsahem dohodnutým ve smlouvě (§5 odst.2 ZNPNP).

Ustanovení §5 odst.3 ZNPNP zakotvuje oznamovací povinnost nájemce, pokud vznikne potřeba oprav, které má provést pronajímatel. Nesplnění této oznamovací povinnosti, resp. neumožnění provedení těchto oprav zakládá nájemcovu odpovědnost za škodu.

Smlouva, ve které je sjednán nájem nebytového prostoru za účelem podnikání, musí obsahovat údaj o předmětu podnikání. Pokud nájemce hodlá změnit předmět podnikání v provozovně a pokud tato změna podstatným způsobem ovlivní využití nebytových prostor, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas. Toto ustanovení je však dispozitivní povahy, takže se strany mohou dohodnout jinak.

7.3. Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu. Podmínkou je, že mu k tomu pronajímatel udělil písemný souhlas. Souhlas s podnájemem může být i součástí nájemní smlouvy. Může být udělen obecně nebo ke konkrétnímu návrhu podnájemní smlouvy za podmínek, které jsou v něm uvedeny.

Podnájemní smlouva může být uzavřena pouze na dobu určitou. To vyplývá z její povahy. Nájemce je při sjednávání podnájemní smlouvy limitován trváním hlavního nájemního vztahu. O smlouvu na dobu určitou se jedná i v případě, kdy podnájem je sjednán na dobu trvání nájemního vztahu. Zákon vyžaduje pro podnájemní smlouvu obligatorně písemnou formu.

7.4. Skončení nájmu

Skončení nájmu nebytových prostor je upraveno v §9 a násl. zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Je nutné rozlišovat, zda se jedná o nájem uzavřený na dobu určitou nebo neurčitou.

Nájem sjednaný na dobu určitou zaniká uplynutím této doby. Kromě toho má jak nájemce, tak pronajímatel právo nájemní smlouvu ze zákonem stanovených důvodů písemně vypovědět. Toto ustanovení je však dispozitivní povahy, takže smluvní strany mohou výpovědí důvody ve smlouvě modifikovat.

Nejprve se zaměříme na důvody, pro které může nájemní smlouvu na dobu určitou vypovědět pronajímatel. Jedná se o případy, kdy:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou

Ve smlouvě by měl být jasně uveden účel, ke kterému je nebytový prostor přenecháván do nájmu, aby případné porušení smlouvy bylo zřejmé.

b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

Nájemce musí být v prodlení s placením v okamžiku výpovědi. I kdyby nájemce nájemné potom zaplatil, nemá to již na podanou výpověď vliv.

c) nájemce neposkytuje řádně a včas služby, které má na základě smlouvy poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného

Jedná se o případy, kdy je v nájemní smlouvě dohodnuto, že nájemné nebude poskytováno v penězích, ale ve službách. Tyto služby mohou být nejrůznějšího charakteru. Může se jednat např. o stavební úpravy, úklidové práce, ale třeba také obstarávání nákupů atd. Podmínkou výpovědi je, že tyto služby nejsou poskytovány řádně a včas opakovaně.

d) nájemce a osoby s ním užívající nebytový prostor přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek

Podmínkou je, aby porušování klidu a pořádku dosahovalo určité intenzity a aby ani po písemném upozornění nebyl tento závadný stav odstraněn.

e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit

Bude se jednat zpravidla o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti.

f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru

Důvod k výpovědi tu nastane tehdy, bylo-li rozhodnuto o odstranění stavby, avšak stavba dosud odstraněna nebyla.

g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti nečiní podnájmní smlouvu neplatnou, ale zakládá výpovědní důvod.

h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě, resp. převedené původnímu vlastníkovi podle restitučních zákonů

Cílem tohoto ustanovení je, aby pronajímatelům, kterým byl v restituci vrácen majetek, nebyly dlouhodobě zablokovány nebytové prostory.

i) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

Tento výpovědní důvod koresponduje s nově zákonem zavedenou povinností nájemce oznámit pronajímateli změnu v předmětu podnikání, pokud tato změna podstatným způsobem ovlivňuje využití nebytových prostor.

Také nájemce má právo písemně vypovědět smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, a to z těchto zákonných důvodů:

a) jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal

Ztráta způsobilosti k provozování určité činnosti je zpravidla spojena s odebráním oprávnění vydaného příslušným orgánem, které opravňuje příslušný subjekt k této činnosti. Může se tak stát z úřední moci i na návrh oprávněného subjektu, který již nechce ve výkonu činnosti dále pokračovat.

b) jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání

Nezpůsobilost k užívání může být způsobena jak právními vadami, např. když dřívější nájemce úspěšně uplatní své právo nájmu a pronajímatel již mezitím uzavřel smlouvu s novým nájemcem, tak vadami faktickými, např. poničení nebytového prostoru v důsledku živelné události. Nezpůsobilost ke smluvenému užívání by měla být trvalého charakteru. Je však vždy nutné přihlížet k povaze činnosti, která je v tomto nebytovém prostoru vykonávána.

c) jestliže pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti

Pronajímatel musí své povinnosti porušovat opakovaně a toto porušování musí dosáhnout určité intenzity.

Nájemní smlouvu, která je uzavřena na dobu neurčitou, může vypovědět jak pronajímatel, tak nájemce. Oba tak mohou učinit bez udání důvodu. Podmínkou je však písemná forma.

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor dovoluje, aby si strany sjednaly jakoukoli výpovědní lhůtu. Jestliže tak neučiní, uplatní se zákonná tříměsíční výpovědní lhůta. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto ustanovení platí opět pouze v případě, že si strany nedohodly něco jiného.

Kromě výpovědi upravuje zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor i další důvody zániku nájmu. Nájem zaniká smrtí nájemce za předpokladu, že jeho dědicové do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu nebo zánikem právnické osoby- nájemce, pokud tato zanikla bez právního nástupce.

VIII. PODNIKATELSKÝ NÁJEM VĚCÍ MOVITÝCH

V ustanoveních §721- 723 OZ jsou upraveny některé zvláštní otázky týkající se podnikatelského nájmu movitých věcí. Tato zvláštní ustanovení se týkají především stavu pronajaté věci. Již z dikce občanského zákoníku plyne, že se v této části uplatní obecná úprava nájmu.

Tento nájem nemůže poskytovat každý, ale pouze podnikatel. Z charakteru činnosti pronajímání plyne, že půjde o podnikání podle živnostenského zákona, tedy o soustavnou činnost provozovanou samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Typickým příkladem je pronájem motorových vozidel (autopůjčovny).

Nyní se zaměříme na jednotlivá specifika u podnikatelského nájmu movitých věcí. Pokud má pronajatá věc vady, které ztěžují nebo znemožňují její užívání, má nájemce stejně jako u obecné úpravy nájmu právo na slevu z nájemného nebo právo na prominutí nájemného. Navíc se zde nabízí ještě třetí alternativa, a to poskytnutí jiné věci, která slouží témuž účelu. Co se týče doby, ve které musí být nárok uplatněn, tak ta je omezena trváním nájemního vztahu. Z toho vyplývá, že nájemce nepočítá s tím, aby tyto nájmy byly uzavírány na dobu neurčitou.

Nájemce neodpovídá za opotřebení věci, které bylo způsobeno řádným užíváním, a to ani kdyby toto opotřebení bylo třeba nadměrné. Nájemce má vůči pronajímateli ohlašovací povinnost, která se týká poškození, zničení či ztráty věci. Tato povinnost musí být splněna ve lhůtě bez zbytečného odkladu. Nájemce odpovídá v zásadě podle obecné odpovědnosti za škodu (§420 a násl. OZ) s možností liberace v případě, kdy pronajímatel nesplnil povinnost, kterou mu ukládá §617 OZ a neseznámil nájemce s pravidly užívání věci, pokud nejsou obecně známá.

Jestliže je nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu, musí až do vrácení věci platit nájemné a navíc i poplatek z prodlení. V případě, že došlo ke ztrátě nebo zničení věci, je nájemce povinen platit nájemné do doby, dokud tuto skutečnost nenahlásil pronajímateli, resp. se o ní pronajímatel nedozvěděl jinak. Poplatek z prodlení je nájemce povinen platit pouze pokud se tak s pronajímatelem dohodl.

IX. ZÁVĚR

V závěru diplomové práce mi dovoluji krátce shrnout některé mé poznatky a zamyslet se nad změnami, které byly vneseny do právní oblasti nájmu.

Při zpracování diplomové práce jsem se zabývala tématem nájemní smlouvy. Právní úprava nájmu je z převážné většiny obsažena v občanském zákoníku a co se týče obecných ustanovení o nájmu, tak ty zůstávají již delší dobu bez zásadních změn. Toto však již nelze tvrdit o zvláštních ustanoveních týkajících se nájmu bytu. I přes řadu dílčích změn, které byly provedeny v posledních letech, již úprava nájmu bytu neodpovídala potřebám postupného rozvoje trhu s byty, neboť stále obsahovala některé nestandardní prvky, které byly založeny v období administrativně direktivního způsobu řízení. Bylo třeba provést takové změny, které přispějí k větší smluvní volnosti stran a zrovnoprávnění vztahů mezi nájemci a pronajímateli. V neposlední řadě bylo nutné odstranit již několik let trvající mezeru v zákoně a upravit problematiku nájemného, když občanský zákoník odkazuje na neexistující zvláštní právní předpis.

Tyto nedostatky by měl vyřešit nově přijatý zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti 31. března 2006. Nyní bych se ráda zaměřila na změny, které tento zákon přinesl.

Těžištěm tohoto zákona je úprava změny nájemného. Zákon upravuje mechanismy, které slouží k dosažení přiměřené a odůvodněné změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu v těch případech, kdy nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Domnívám se, že přijetí tohoto zákona bude mít pozitivní dopad a přispěje ke zrovnoprávnění postavení nájemců a pronajímatelů. Dochází zde k prolomení principu nadměrné ochrany nájemců na úkor pronajímatelů a do bytové politiky začíná být vnášeno tržní prostředí. Pronajímatelé dosud neměli žádné prostředky, kterými by se mohli efektivně domáhat zvýšení nájemného, a tak v praxi často docházelo k případům, kdy nájemné nepokrývalo ani pronajímatelem vynakládané náklady na údržbu bytu. Největší problémy nastávaly u bytů obsazených nájemci, kteří získali právo užívat byt před rokem 1992 nebo na něž toto právo nájmu přešlo. Nájemci užívající tyto byty často nebyli ochotni přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného, a tak nájemné v těchto bytech stagnovalo na úrovni roku 2002. Tento zákon by měl pomoci překlenout přechodné období končící 31. prosincem 2010, kdy první část tohoto zákona týkající se nájemného pozbývá účinnosti. V poslanecké sněmovně již leží návrh novely občanského zákoníku týkající se nájemného, který by měl nabýt účinnosti k 1. lednu

2011. Cílem zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu je tedy především odstranit cenové deformace a připravit podmínky pro úplné uplatnění smluvního principu.

Navazující novela občanského zákoníku pak již počítá se zavedením smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a podpůrně upravuje postup řešící situaci, kdy nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem o změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, a to zejména s odkazem na v místě obvyklé nájemné.

Podle navrhované novely je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné, jestliže nájemné nebylo zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců, oznámené zvýšené nájemné nepřesahuje o více než 25% nejnižší nájemné, které bylo placeno v předcházejících třech letech a oznámené zvýšené nájemné není vyšší než v místě obvyklé nájemné, za které by bylo možno pronajmout daný byt v daném místě, stavu a čase. Pronajímatel musí písemné oznámení o zvýšení nájemného doručit nájemci. Jsou-li splněny všechny výše uvedené podmínky, může pronajímatel požadovat zvýšené nájemné, a to nejdříve k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení oznámení. Nájemci je pak přiznáno právo podat u soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Tento zákon přiznává recipročně i nájemci právo na snížení nájemného. Ten je oprávněn snížit nájemné, jestliže oznámené snížené nájemné z bytu není nižší, než nájemné obvyklé. Nájemné je možné snížit za stejných podmínek, za kterých je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit. Oznámení o snížení nájemného musí být doručeno pronajímateli, který má právo podat u soudu žalobu na určení neplatnosti snížení nájemného.

Podle mého názoru, pokud bude zákon schválen a nabude účinnosti v návaznosti na pozbytí účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, potom budeme mít v našem právním řádu poměrně uspokojivou a moderní úpravu nájemného. Je však nesnadné hodnotit teoretický dopad navrhované novely. Její skutečnou kvalitu prověří až praxe.

Dále bych se ještě ráda zmínila o změnách občanského zákoníku v oblasti nájmu bytu, které přinesla druhá část již zmíněného zákona č. 107/2006 Sb.

Přijatá novela bezesporu přispěla k posílení práv pronajímatelů a odstranila některé deformace dřívější úpravy, zejména zpřísnila postup proti nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu a odstranila umělé prolongování nájemních vztahů.

A nyní ke konkrétním změnám. Podle nové úpravy je možné sjednat nájem bytu na dobu, po kterou bude nájemce vykonávat práci pro pronajímatele. Nájem pak skončí koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele. Pronajímatel služebního bytu má tak záruku, že nájemce, který pro něho přestane pracovat, byt vyklidí bez zajištění bytové náhrady, což dřívější úprava neumožňovala. Aby však tato

úprava nebyla nepřiměřeně tvrdá vůči nájemcům, obsahuje zákon ustanovení, podle kterého, pokud nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou. Tato úprava se mi jeví jako korektní vůči oběma stranám smluvního vztahu.

Úplnou novinkou, kterou novela přinesla, je zavedení tzv. kaucí k zajištění nájemného. Tyto kauce mají zabránit libovůli na straně pronajímatelů, kteří v některých případech vybírali od nájemců neúměrně vysoké částky. Nyní je omezena horní hranice složených peněžních prostředků, stanovena povinnost jejich uložení na zvláštní účet, rozsah čerpání těchto prostředků a povinnost jejich vrácení i s příslušenstvím v případě skončení nájemního vztahu. Na druhou stranu je zde zakotvena i povinnost nájemce doplnit peněžní prostředky, pokud pronajímatel tyto oprávněně čerpal.

Podle dosavadní úpravy byl pronajímatel bez výjimky povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Podle nové úpravy si mohou účastníci smlouvy dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání a nájemce provede úpravy předávaného bytu sám. Mám za to, že tímto bylo odstraněno poměrně nelogické ustanovení, které kogentně ukládalo pronajímateli povinnost, na které se smluvní strany mohou bez problému dohodnout odlišně. Myslím si, že v občanském právu by měl být ponechán co nejširší prostor dohodě stran a kogentní normy by měly upravovat jen ty záležitosti, u kterých je to bezpodmínečně nutné, což v tomto případě zajisté není.

Aby nedocházelo k nežádoucí prolongaci nájemních vztahů, vyloučila novela aplikaci ustanovení o prodloužení nájmu na nájem bytu. To znamená, že nájem bytu skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Výrazné zpřísnění přinesla novela u přechodu nájmu bytu. Důvod je zde zcela nasnadě, zabránit četnému zneužívání ustanovení o přechodu nájmu bytu. Novela dopadá zejména na vnuky nájemce, na které dříve přecházel nájem bytu automaticky, pokud v den smrti nájemce s ním žili ve společné domácnosti a neměli vlastní byt. Nyní jsou vnuci zařazeni do druhé skupiny mezi osoby, které musí prokázat, že se zůstavitelem žili ve společné domácnosti po dobu tří let, a to nepřetržitě, a nemají vlastní byt. Na rozdíl od ostatních osob patřících do druhé skupiny může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se vnuci stávají nájemci, i když společné soužití netrvalo tři roky.

Další podstatnou změnou je, že na osoby, které nájemce přijal, aby s ním vedly společnou domácnost, až po sjednání nájemní smlouvy, vyjma vnuků, přejde nájem bytu pouze tehdy, pokud se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli. Podle mého názoru bude toto ustanovení činit v praxi značné problémy a bude docházet k častým sporům mezi

nájemci a pronajímateli. Na druhou stranu uznávám, že předcházející úpravu bylo třeba zpřísnit, a například to, že osoby musí žít s nájemcem ve společné domácnosti tři roky, a to podle nové úpravy nepřetržitě, hodnotím pozitivně. Jaký bude mít tato změna dopad v praxi ukáže až čas.

Co se týče osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, byla zde dále uzákoněna povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě.

Asi nejzásadnější změnou, kterou přinesla výše zmíněná novela, je rozdělení výpovědních důvodů na ty, u kterých je nadále třeba přivolení soudu a na ty, u kterých se přivolení soudu již nevyžaduje. Myslím, že posílení práv pronajímatelů je v tomto případě zcela na místě, když pronajímatel může bez přivolení soudu vypovědět nájem například nájemci, který neplatí nájemné či hrubě porušuje dobré mravy v domě. Mimo jiné dochází touto cestou k eliminaci často zbytečných soudních řízení a nedochází k nežádoucímu prodlužování doby potřebné k uvolňování bytů. Podmínkou je, že písemná výpověď, která obsahuje některý ze zákonem taxativně stanovených výpovědních důvodů, bude řádně doručena nájemci, který má právo podat u soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Konečně poslední zásadní změna se týká podnájmu. Nájemce může přenechat byt do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele, jak tomu bylo již dříve. Nyní však nově musí mít smlouva o podnájmu obligatorně písemnou formu, což si myslím je zcela v pořádku, neboť se tak může předejít spekulacím, zda nájemce pouze umožnil užívání bytu např. hostům nebo zda přenechal byt do podnájmu za úplatu.

Kdybych měla celkově zhodnotit změny, které do oblasti nájmu přinesl zákon č. 107/2006 Sb., tak se domnívám, že tyto změny jsou veskrze pozitivní, že se jimi podařilo odstranit některé přežitky poplatné dřívějšímu režimu a přiblížit tak naši právní úpravu nájmu moderním právním řádům.

X. SEZNAM LITERATURY

- Balík, S., Hrubý, J., Krtková, P., Pokorná, H.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení §711 občanského zákoníku, 4. vydání, Linde Praha, 2005
- Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 1998
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, 2002
- Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C.H.Beck, 2002
- Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář, 3. vydání, C.H.Beck, 2005
- Holub, M.: Byty a právo, 2. vydání, Panorama, 1988
- Holub, M. a kol.: Občanský zákoník- komentář, 1.,2. svazek, 2. vydání, Linde Praha, 2003
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 11. vydání, Linde Praha, 2006
- Horák, M., Nováková, H.: Kdo hradí opravy v bytě a nájemné za vybavení bytu?, 8. vydání, Polyglot, 2000
- Jehlička, O., Petříková L., Vopálenský, J.: Byty a bydlení: praktická příručka pro nájemce i pronajímatele, Prospektrum, 1992
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, 2004
- Korecká, V.: Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku §685 až 716 a 719), Iuridica Brunensia, 1995
- Korecká, V.: Zánik společného nájmu bytu manžely- z judikatury Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 2/2001, str. 37
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné1., 2. svazek, 3. vydání, ASPI, 2002
- Králík, M.: Bytové náhrady- jejich odraz a vývojové trendy v judikatuře Nejvyššího soudu (vybrané otázky), Soudní rozhledy 8/2003, str. 257
- Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde Praha, 2002
- Liška P.: Novela zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Právní rozhledy 18/2005, str. 2
- Liška, P., Lišková, V.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář, 3. vydání, C.H.Beck, 2005
- Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodnář, 2003

Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, C.H.Beck, 2000

Taraba, M.: Rádce nájemníka bytu, 4. vydání, Grada, 2001

Internetové odkazy:

www.cak.cz

www.concourt.cz

www.judikatura.cz

www.juristic.cz

www.nsoud.cz

www.psp.cz

www.sagit.cz