

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Diplomová práce

Nájem bytu

Vedoucí diplomové práce: **prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.**

Petra Pavlíková

Září 2013

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze, dne 19.9.2013

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat panu prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za cenné rady, připomínky a odborné vedení diplomové práce. Velmi si vážím toho, že jsem měla možnost psát svou diplomovou práci právě pod jeho vedením.

Obsah:

Obsah:	3
1 Úvod.....	5
2 Charakteristika nájemních vztahů, právní úprava nájmu bytů	7
2.1 Obecně o nájemních vztazích.....	7
2.1.1 Obecně o bydlení	7
2.1.2 Vývoj právní úpravy nájmu bytů	7
2.1.3 Nájemní smlouva obecně.....	7
2.2 Právní úprava nájmu v našem právním řádu	8
2.2.1 Pojem nájmu	11
2.2.2 Forma nájemní smlouvy	11
2.2.3 Subjekty nájmu	13
3 Nájem bytu jako právní důvod bydlení.....	14
3.1 Ochrana nájmu bytu	14
3.2 Právní úprava nájmu bytu	15
3.3 Pojmové znaky nájmu bytu.....	16
3.3.1 Přenechání bytu do užívání.....	17
3.3.2 Dočasnost.....	23
3.3.3 Úplatnost.....	25
3.4 Odlišení smlouvy o nájmu bytu od jiných smluvních typů.....	25
4 Vznik nájmu bytu.....	27
4.1 Smlouva o nájmu bytu	27
4.1.1 Obecné náležitosti smlouvy o nájmu bytu	27
4.1.2 Zvláštní náležitosti smlouvy o nájmu bytu	28
4.2 Jiné způsoby vzniku nájemního vztahu k bytu	32
5 Práva a povinnosti stran z nájmu bytu	35
5.1 Práva pronajímatele.....	36
5.1.1 Právo na placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaných s nájmem bytu	36
5.1.2 Právo požadovat řádné užívání bytu	36
5.1.3 Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami prováděnými nájemcem	37
5.1.4 Právo přístupu do bytu za účelem kontroly	39
5.1.5 Právo ukončit nájemní smlouvu jednostranným právním úkonem	40
5.1.6 Právo udělit souhlas k podnájmu bytu	41
5.2 Povinnosti pronajímatele.....	42
5.2.1 Povinnost předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.....	42
5.2.2 Povinnost zajistit nájemci výkon práv spojených s užíváním bytu	44
5.2.3 Souhlas nájemce se stavebními úpravami v bytě.....	45
5.3 Práva nájemce	46
5.3.1 Právo nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.....	46
5.3.2 Právo požadovat provedení oprav, ke kterým je pronajímatel povinen ...	48
5.3.3 Právo na přiměřenou slevu z nájemného	49
5.3.4 Právo dát byt do podnájmu	50
5.4 Povinnosti nájemce	50
5.4.1 Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s nájmem.....	50

5.4.2	Povinnost řádně užívat byt a při výkonu svých práv dbát dobrých mravů	50
5.4.3	Povinnost oznámit změny v osobách, které v bytě žijí	52
5.4.4	Povinnost provádět a hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu	53
5.4.5	Povinnost umožnit provedení instalace a údržby měřidel a umožnit přístup k technickým zařízením	56
5.4.6	Povinnost odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele	56
6	Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	57
6.1	Historický vývoj této oblasti	57
6.2	Současný stav	63
6.2.1	Obecně o nájemném z bytu	64
6.2.2	Způsob stanovení nájemného	64
6.2.3	Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejího placení	67
6.2.4	Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu	69
6.2.5	Ochrana v podobě zajištění práva pronajímatele na nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu	70
6.2.6	Sleva z nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu	73
6.2.7	Úprava nájemného a jiných plateb v NOZ	74
7	Společné nájemní vztahy k bytu	79
7.1	Společný nájem bytu	79
7.2	Společný nájem bytu manžely	81
7.3	Vztahy k nájemnímu bytu u osob žijících v registrovaném partnerství	84
8	Zánik nájmu bytu	85
8.1	Relativní zánik nájmu bytu	85
8.1.1	Zánik nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ	85
8.1.2	Zrušení společného nájmu bytu mezi manžely podle ustanovení § 705 ObčZ	86
8.2	Absolutní zánik nájmu bytu	87
8.2.1	Zánik nájmu bytu dohodou	88
8.2.2	Ukončení nájmu bytu uplynutím doby	88
8.2.3	Zánik nájmu bytu výpovědí	89
8.2.4	Úprava zániku nájmu bytu v NOZ	91
9	Závěr	93
10	Seznam zkratk	95
11	Použitá literatura	96
12	Resumé – in English	98
13	Resumé – v češtině	99
14	Klíčová slova	100

1 Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolila oblast nájemního bydlení. Toto téma, jsem si vybrala z toho důvodu, že je velice praktické a poměrně často se s ním v životě setkávám. Dalším neméně důležitým důvodem je fakt, že problematika nájmu je stále velmi diskutované téma s ohledem na svou sociální i ekonomickou hodnotu. Bydlení je pro většinu lidí základní životní potřebou. Je-li tato potřeba určitým způsobem uspokojena, může člověk lépe zajišťovat své další subjektivní soukromé potřeby, což v důsledku přispívá k větší spokojenosti celé společnosti. Vzhledem k tomu, že nájemní bydlení je jedním z právních důvodů, na jehož základě se může uvedená základní životní potřeba uskutečňovat, přijde mi velice důležité a zároveň smysluplné se její úpravou zabývat.

S ohledem na budoucí právní vývoj, který je spojen s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a se změnami, jež tento předpis v oblasti nájemního bydlení přinese, je toto téma velice aktuální. Uvedené novinky se dotknou velké části domácností, a proto se jimi budu v této práci v jednotlivých kapitolách přiměřeným způsobem věnovat.

Cílem této práce je zhodnotit a popsat současný právní stav a přihlédnout k právní úpravě budoucí. Ráda bych touto prací vytvořila určitý rozcestník, který by mohl být čtenáři nápomocen při hledání odpovědí na různé otázky, které se nájemního bydlení týkají.

Téma, které jsem si vybrala, je velice rozsáhlé, proto není účelem této práce podat kompletní právní výklad celé problematiky nájemního bydlení. Těžištěm mé práce je především problematika nájmeného a úhrad za plnění, která jsou v souvislosti s užíváním bytu nájemci poskytována. Budu proto zkoumat jejich historický, současný a budoucí právní vývoj.

V jednotlivých kapitolách postupně pohovořím o oblasti nájmu bytu v této struktuře: V počátku práce nastíním nájemní vztahy v obecné rovině, co pro člověka bydlení znamená, jak vypadá problematika nájmu bytu v našem právním řádu a postupně rozeberu pojem nájmu, formální náležitosti nájmení smlouvy a její subjekty. S ohledem na rozsahové omezení práce se však nemohu dopodrobna zabývat historickým vývojem.

Následně se budu zabývat principem ochrany nájmu bytu a jeho projevem v rámci občanského zákoníku. Dále se v ní budu věnovat ustanovením občanského zákoníku, která právní úpravu nájmu bytu obsahují, budu charakterizovat jednotlivé pojmové znaky a blíže je rozeberu. V posledním bodu této kapitoly se zmíním o pojmových znacích, které nájemní smlouvu odlišují od jiných smluvních typů.

Další část mé práce budu věnovat obecným a zvláštním náležitostem smlouvy a jmenuji i jiné způsoby, na jejichž základě může nájem bytu vzniknout.

Větší část své práce budu zkoumat také problematiku práv a povinností jednotlivých smluvních stran. Tato práva a povinnosti určitým způsobem strukturuji a analyzuji. V posledních dvou kapitolách se budu věnovat společným nájemním vztahům včetně vztahů, které k nájemnímu bytu mají osoby žijící v registrovaném partnerství a oblasti zániku nájmu bytu, který rozdělím v souladu s teorií na zánik relativní a absolutní.

Všechna uvedená témata se budu snažit řešit též v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vzhledem k tomu, že se jedná o problematiku širokého charakteru a rozsah mé práce je do jisté míry omezen, nemohu se v této práci zabývat vším, co s nájmem souvisí. Proto na různých místech této práce odkážu tam, kde je to možné, na další relevantní zdroje, kde se uvedená problematika řeší podrobněji. Práce se bude zabývat pouze byty nedružstevními.

Při řešení diplomové práce budu vycházet z odborné literatury, odborných článků, judikatury soudů, legislativy minulé, současné i té, která ještě nenabyla účinnosti a také z internetových zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu použité literatury v zadní části této práce.

2 Charakteristika nájemních vztahů, právní úprava nájmu bytů

2.1 Obecně o nájemních vztazích

2.1.1 Obecně o bydlení

Bydlení je možné považovat za jednu ze základních potřeb každého člověka, kterou lze s ohledem na jeho povahu, finanční možnosti, rodinné či pracovní vazby realizovat různými způsoby. Zajištění této potřeby dává člověku pocit bezpečí, soukromí a poskytuje mu předpoklad k jeho dalším činnostem.

2.1.2 Vývoj právní úpravy nájmu bytů

Nejstarší doložené právní úpravy této potřeby je možno nalézt již ve vyspělých starověkých civilizacích, jako byly civilizace, které vznikaly v oblastech Mezopotámie, Egypta, starověkého Řecka a zejména v Římské říši. Římskoprávní instituty jsou mimořádně kvalitní a doslova nadčasové, což je doloženo skutečností, že moderní právo z mnohých institutů dodnes vychází. Nejinak je tomu v oblasti nájmu bytu. Základní pojmové znaky locatio conductio rei (nájemní smlouva) odpovídají základním pojmovým znakům nájemní smlouvy tak, jak ji známe z dnešní doby.

Problematikou historie nájmu bytu, kromě historického vývoje stanovení nájemného popsaného v kapitole č. 0, se s ohledem na rozsah této práce dále zabývat nebudu a odkazuji na prameny, ve kterých ji můžeme najít.¹

Nájemní vztahy jsou podle současné právní úpravy ustavené tzv. velkou novelou občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992 vztahy občanskoprávními a patří do oblasti práva soukromého.

2.1.3 Nájemní smlouva obecně

Nájem, resp. nájemní smlouva je závazkově právní vztah. Oba pojmy „nájem“ a „nájemní smlouva“ bývají zaměňovány. Je proto dobré si uvědomit, v čem je spatřován rozdíl mezi nimi. Nájem je právní vztah, který většinou vzniká (ale nemusí nutně

¹ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání. Praha : Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003.; ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012.

vzniknout) uzavřením nájemní smlouvy. Nájem může také vzniknout na základě zákona. Příkladem takového nájmu může být společný nájem bytu manžely nebo přechod nájmu bytu.

Nájemní smlouva je klasickým institutem soukromého práva a její právní úprava je tradiční součástí civilních kodexů. „Patří k nejméně používaným právním důvodům užívání cizí věci nebo její části.“ Je zahrnuta do osmé části občanského zákoníku nazvané „Závazkové právo“, konkrétně do sedmé hlavy této části (§ 663 – 723 ObčZ).

2.2 Právní úprava nájmu v našem právním řádu

Na úvod, ještě než rozeberu právní úpravu nájmu podle současného občanského zákoníku zákona č. 40/1964 Sb., bych se ráda ve stručnosti zmínila o ústavněprávních základech práva bydlet. Právo bydlet v Listině základních práv a svobod zmíněno není. Poskytuje se v ní ochrana právu na lidskou důstojnost, jehož odraz je možné najít i v právní úpravě nájmu bytu. Příkladem uvádím čl. 7 odst. 1 Listiny, který stanoví nedotknutelnost soukromí, čl. 12 Listiny upravující domovní svobodu a čl. 14 odst. 1 Listiny týkající se svobody pohybu a pobytu. Právem na bydlení se zabývá také celá řada mezinárodních smluv, které jsou po splnění podmínek daných inkorporační klauzulí čl. 10 Ústavy nadány aplikační předností před zákonem. Jen příkladem bych uvedla čl. 17 Mezinárodního paktu o občanských a politických právech, čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, čl. 8 Evropské úmluvy o právech a základních svobodách či čl. 12 a čl. 25 Všeobecné deklarace lidských práv. S ohledem na rozsah této práce se ale ústavněprávními ani mezinárodními základy práva bydlet podrobněji zabývat nebudu.

Struktura právní úpravy nájmu se podle právní nauky dělí na část obecnou a část zvláštní. Obecná úprava nájemní smlouvy je obsažena pouze v občanském zákoníku, a to konkrétně v ustanoveních § 663 – 684 ObčZ, která „*se použijí vždy, kdy jde o přenechání věci za účelem užívání, požívání nebo za jiným účelem ve smlouvě obdobně určeným na určitou dobu a za úplatu, takže samozřejmě i na právní vztahy mezi podnikateli, podnikatelskými (podnikajícími) a nepodnikatelskými (nepodnikajícími) osobami, právníckými a fyzickými osobami, resp. státem.*“²

² ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané*

Zvláštní úprava nájemní smlouvy se nachází jednak v dalších ustanoveních občanského zákoníku, konkrétně v § 685 – 723 ObčZ, a jednak ve zvláštních právních předpisech. Zvláštní úprava nájmu v občanském zákoníku obsahuje:

- Ustanovení o nájmu bytu (§ 685 – 716 ObčZ),
- Ustanovení o podnájmu bytu (§ 719 ObčZ),
- Ustanovení o nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 717 – 718 ObčZ),
- Ustanovení o nájmu a podnájmu nebytových prostor (§ 720 ObčZ ve spojení se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dale jen “zákon č. 116/1990 Sb.”)) a
- Ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých (§ 721 – 723 ObčZ).

Pro úplnost výčtu všech právních pramenů nájmu v občanském zákoníku je třeba poukázat i na ustanovení o spotřebitelských smlouvách v § 52 – 56 ObčZ a na zvláštní ustanovení § 58 an. ObčZ o ochraně spotřebitele při uzavírání smluv o užívání budovy nebo její části na časový úsek (pak jde o tzv. time-sharing). V případě time-sharingu se sice obecně nejedná o nájem, ale naplní-li konkrétní time-sharingová smlouva podstatné náležitosti nájmu, užijí se na takovou smlouvu rovněž ustanovení o nájmu.

Vedle občanského zákoníku jsou jednotlivé specifické případy nájemního vztahu upraveny i v dalších zvláštních zákonech:

- již zmíněný zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kde jsou upraveny následující případy:
 - smlouva o nájmu podniku (§ 488b - 488i ObchZ),
 - smlouva o nájmu dopravního prostředku (§ 630 – 637 ObchZ) a
 - smlouva o koupi najaté věci, *“která je svou povahou blízká tzv. leasingové smlouvě a v našem právním řádu má zvláštní a dosud ne zcela jasné postavení.”*³

judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 10

³ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 11*

- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, upravující otázky související s právy a povinnostmi nájemců půdy.

Mimo výše uvedené zákony existují specifické předpisy, které upravují nájem s ohledem na jeho předmět (např. zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů) a na jeho subjekty (např. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů).

V neposlední řadě je vhodné zmínit, že některé předpisy upravují ještě zvláštní případy, na jejichž základě nájem zaniká (např. § 336a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 256n zákona č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Všechny zmíněné zvláštní úpravy a ustanovení v oblasti nájmu jsou k obecné úpravě nájmu obsažené v občanském zákoníku ve vztahu speciality. Obecná úprava nájmu obsažená v ustanovení § 663 – 684 ObčZ je ve vztahu k úpravě zvláštní podpůrná, a proto se obecná úprava použije i pro všechny zvláštní úpravy nájmu, pokud tyto zvláštní úpravy svou vlastní speciální úpravu neobsahují.

Prováděcí a související prameny práva k úpravě nájmu dále tvoří nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které občanský zákoník provádí a vymezuje pojmy týkající se údržby a oprav bytu, vyhláška č. 301/2010 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a další.

Na úrovni pramenů práva mají význam i nálezy Ústavního soudu ČR (např. nálezy Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., nálezy Ústavního soudu č. 528/2002 Sb., nálezy Ústavního soudu č. 84/2003 Sb.), aj.

Od 1. 1. 2014, kdy má nabýt účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, bude institut nájmu bytu upraven v tomto právním kodexu. V ten samý den má nabýt účinnosti také zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

2.2.1 Pojem nájmu

Ustanovení § 663 občanského zákoníku je základním ustanovením, z něhož vyplývají pojmové znaky nájmu a také podstatné náležitosti nájemní smlouvy. Pokud smluvní strany podstatné náležitosti ve svém vzájemném styku naplní, jedná se o nájemní smlouvu. Pokud tyto znaky nenaplní, nemusí to automaticky znamenat, že je smlouva neplatná. Podle vůle smluvních stran se totiž může jednat o jiný smluvní typ či o smlouvu inomínatní.

Nájemní smlouva je podle tohoto ustanovení definována následovně:

„Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.“ Pojmové znaky tedy jsou:

- přenechání práva užívání nebo braní užiteků z věci
- věc individuálně určená
- dočasnost
- úplatnost

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. obsahuje v rámci smluv o přenechání věci do užití na rozdíl od současné právní úpravy vedle smlouvy nájemní, kterou nájemci (§ 2201 až § 2331 NOZ) vznikne právo byt užívat, také smlouvou pachtovní (§ 2332 až § 2357 NOZ), kterou pachtýři vznikne právo věc užívat a požívat. Dále budu hovořit jen o smlouvě nájemní. Obecná ustanovení o nájmu jsou obsažena v ust. § 2201 až § 2234 NOZ. Na tato obecná ustanovení pak v dalších paragrafech navazují ustanovení zvláštní, která se týkají jednotlivých druhů předmětů nájmu. Obecné obligatorní znaky nájmu zůstanou stejné jako v současné době (viz. výše).

2.2.2 Forma nájemní smlouvy

V občanském právu platí zásada bezformálnosti právních úkonů. Znamená to, že právní úkon může být proveden v jakékoliv formě, pokud není zvláštní forma stanovena. Smysl této úpravy spočívá v zajištění bezproblémového každodenního občanského styku, kterou by povinný formální režim smluv ztížil. Forma obecné nájemní smlouvy proto může být písemná, ústní, ale i konkludentní, což můžeme logicky dovodit z ust. § 46 odst. 1 ObčZ, který stanoví, že písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků. Zákon vyžaduje písemnou formu právě u jednotlivých druhů nájemní smlouvy tak, jako je tomu u nájmu bytu (§ 686 odst. 1 ObčZ), u nájmu nebytových

prostor (zákon č. 116/1990 Sb.), a u všech nájemních smluv uzavíraných podle ustanovení obchodního zákoníku. Pro svou platnost vyžaduje smlouva uzavřená v písemné formě také podpisy smluvních stran (§ 40 odst. 3 ObčZ). Uzavření smlouvy v písemné formě proto logicky předpokládá:

- 1) písemnost, spočívající v projevu vůle jednajícího subjektu zahrnujícího všechny podstatné náležitosti, které jsou obsažené v písemném textu.
- 2) podpis, který se připojí na konec textu, který obsah vůle jednajícího obsahuje.

Pokud tedy podpisy nejsou k písemné smlouvě připojeny, nemůže smlouva vyvolat zamýšlené právní následky.⁴ Nedostatek formy, kterou po právním úkonu (smlouva) vyžaduje zákon, má za následek absolutní neplatnost takového právního úkonu. To znamená, že z takových právních úkonů nevznikají pro jejich účastníky ani pro třetí osoby právní následky, které by nastaly, kdyby byl právní úkon bezvadný. Pokud se nedostatečnost týká formy, kterou po právním úkonu vyžaduje smlouva, je takový právní úkon neplatný relativně. Relativnost právního úkonu znamená, že je takový úkon platný do doby, než je jeho neplatnost účastníkem smlouvy namítnuta nebo prohlášena příslušným orgánem. Občanský zákoník ve svém ust. § 40 odst. 2 dále stanoví, že smlouvy uzavřené v písemné formě mohou být změněny nebo zrušeny pouze písemně. Pro platnost takové změny nebo zrušení je rovněž potřeba podpisu smluvních stran.

V NOZ je obecná úprava formy právních jednání obsažena v § 559 až § 564 NOZ. Jednou ze základních zásad NOZ je, stejně jako je tomu v současném občanském zákoníku, zásada bezformálnosti s výjimkou § 560 NOZ⁵. Ust. § 559 NOZ v tomto ohledu hovoří o libovolné formě, není-li jednající omezen ujednáním nebo zákonem. V § 561 odst. 1 NOZ se stejně, jako je tomu dnes, vyžaduje k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě podpis osoby, která jednala. Ve zvláštních ust. týkajících se nájmu bytu je pak v ust. § 2237 NOZ stanoveno, že se k platnosti smlouvy o nájmu bytu vyžaduje písemná forma. Nájemci je dále v § 2237 ve větě za středníkem NOZ poskytována ochrana v případě, že písemná forma, kterou zákon stanoví, dodržena

⁴ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 275

⁵ § 560 NOZ zní: „ *Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.* “

nebude.⁶ Pokud byt užívá po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou (§ 2238 NOZ).

S ohledem na požadavek právní jistoty je dle mého názoru vhodnější, a co se týká možnosti budoucích možných sporů bezpečnější, pokud jsou právní úkony významnější povahy činěny ve formě písemné. Co je a co není významné, si musí zvážit každý sám. V případě smlouvy o nájmu bytu pokládám za správné, že je zákonem písemná forma pro smluvní strany stanovena, a to z toho důvodu, že právně významný je pouze takový projev vůle jednající osoby, který je vyjádřen písemně.

2.2.3 Subjekty nájmu

Subjekty nájemní smlouvy jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatelem je ten, kdo je oprávněn s předmětem nájmu nakládat. Pronajímatelem je nejčastěji vlastník věci, ale v určitých případech může být pronajímatelem i osoba, která je od vlastníka věci odlišná, pokud je na základě zákonného zmocnění nebo na základě jiné právní skutečnosti sama oprávněna s věcí nakládat a přenechat ji do nájmu. Nájemcem může být jakákoliv osoba. Jen v některých případech může být okruh osob nájemce omezen, a to u zvláštních případů nájmu bytu.

Podle úpravy NOZ se smluvní strany nájemního vztahu rovněž nazývají pronajímatel a nájemce. Zde ke změně nedochází. Subjektům nájmu se dále věnuji v dalších kapitolách této práce.

⁶ § 2237 věta za středníkem NOZ zní: „*pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“

3 Nájem bytu jako právní důvod bydlení

V zemích, které je možno označit jako rozvinuté, lze říci, že nájem bytů má přinejmenším ekonomický význam, který je předmětem právní úpravy. Nájem bytu patří mezi nejrozšířenější způsoby, jakými lidé uspokojují svou potřebu bydlení. Zákonodárce tuto skutečnost respektuje a snaží se nalézt rovnováhu mezi zájmy pronajímatele na straně jedné, k nimž patří v první řadě právo s bytem nakládat a zájmy nájemce na straně druhé, k nimž patří zejména právní jistota a určité trvání nájemního vztahu. Nájem bytu má z tohoto důvodu charakter nájmu chráněného.

3.1 Ochrana nájmu bytu

Princip ochrany nájmu bytu vyjadřuje občanský zákoník v ustanovení § 685 odst. 3, který výslovně stanoví, že nájem bytu je chráněn. Smyslem ustanovení je zvláštní ochrana nájemce, fyzické osoby, jako slabší smluvní strany. Zákonodárce tak narušuje formální rovnost pronajímatele a nájemce, když nájemce preferuje a snaží se vyrovnat faktickou nerovnost mezi nimi. Taková úprava je však přípustná jen je-li přiměřená svému účelu, což je s ohledem na změny společenských a sociálních poměrů stále nutné zkoumat. Ustanovení o ochraně nájmu je kogentní a strany ho smlouvou nemohou omezit ani vyloučit.

Ochrana nájemce se projevuje zejména v souvislosti s výpovědí z nájmu bytu. Pronajímatel může dát nájemci výpověď jen ze zákonem taxativně stanovených důvodů a v některých případech k ní ještě musí přivolit soud. Ochrana spočívá dále v tom, že v případech, jež jsou stanoveny zákonem, má nájemce, který dostal od pronajímatele výpověď, právo na zajištění bytové náhrady. Důsledkem ochrany je i zvýšená ochrana nájemce v případě přechodu nájmu bytu. Pokud nájemce zemře a jsou-li současně splněny zákonem požadované podmínky, přejde nájem bytu bez ohledu na vůli pronajímatele na osoby, které stanoví zákon. V soudní praxi dále bývají na ochranu nájemce používána ustanovení § 3 ObčZ upravující zásadu, že výkon určitého práva se nesmí přičít dobrým mravům, které odpovídají zásadám mravního řádu společnosti a

§ 5 ObčZ poskytující specifickou ochranu před „zřejmým zásahem do posledního pokojného faktického stavu dotčeného subjektu“.⁷

Z uvedeného vyplývá, že je možné, aby se smluvní strany při uzavírání smlouvy od zákona ve prospěch nájemce odchýlily, např. si sjednaly kauci k zajištění konkrétního okruhu pohledávek nájemce (§ 686a odst. 3 ObčZ).

V NOZ je ochrana nájmu obsažena v několika ustanoveních. V ust. § 2235 odst. 1 NOZ se stanoví, že se nepřihlíží k takovým ujednáním, která nájemcova práva v pododdílu věnovanému nájmu bytu a nájmu domu, zkracují. Další ustanovení upravující zakázaná ujednání je § 2239 NOZ.⁸ Z důvodové zprávy k NOZ vyplývá, že tato právní úprava byla převzata ze zahraničních úprav, které přípustnost klauzulí o smluvní pokutě umožňujících obcházení zákazu ujednání v neprospěch nájemce, a dále klauzulí ukládajících nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené, vylučují. Ochrana je pak nájemci poskytována i v ust. § 2237 a § 2238 NOZ, o kterých jsem již pojednala v kapitole 2.2.2 této práce.

3.2 Právní úprava nájmu bytu

Úprava nájmu bytu se nachází v ust. § 685 – 716 ObčZ. Jedná se o zvláštní úpravu, která působí jako *lex specialis* vůči obecným ustanovením o nájmu v § 663 – 684 ObčZ a má před obecnou úpravou přednost. Existují ovšem případy, kdy zvláštní normy určité otázky výslovně neupravují, a na místě pak je užití obecných ustanovení. Takovými ustanoveními jsou zejména:

- § 665 odst. 2 ObčZ, podle kterého je pronajímateli přiznáno právo kontrolovat způsob, jakým je nájemcem předmět nájmu užíván;
- § 667 odst. 1 ObčZ, dispozitivní ustanovení, které nám říká, že pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodl jinak, tak pronajímatel po skončení nájmu nahradí nájemci to, o co nájemce věc zhodnotil, pokud se změnou předmětu nájmu předem souhlasil;
- § 671 ObčZ, dispozitivní ustanovení stanovící pravidla pro určení výše nájemného a jeho splatnosti pro případ, že nájemní smlouvou upravena nejsou, či splatnost přímo neplyne z jiného právního předpisu;

⁷ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 63

⁸ Srov. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 499 [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

- § 672 ObčZ, upravující zajištění nájmného pomocí zástavního a zadržovacího práva;
- § 676 ObčZ, dispozitivní ustanovení, které řeší skončení nájmu sjednaného na dobu určitou;
- § 679 ObčZ, obsahující úpravu práva pronajímatele a nájemce odstoupit od smlouvy;
- § 680 ObčZ, řešící kontinuitu nájmu v případě změny vlastnictví předmětu nájmu;
- § 681 ObčZ, o povinnosti nájemce umožnit pronajímateli nebo jeho zástupci 3 měsíce před skončením nájmu prohlídku pronajaté nemovité věci dalším zájemcem o nájem bytu;
- § 682 ObčZ, upravující povinnost nájemce vrátit předmět nájmu ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání. Pokud tento způsob nebyl výslovně smluven, pak ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, přičemž se přihlédne k jeho obvyklému opotřebení;
- § 683 ObčZ, o odpovědnosti nájemce bez zřetele na zavinění za důsledky svého jednání či jednání třetích osob, kterým umožnil přístup k pronajaté věci.

Pokud se určitá situace nebude dát řešit ani pomocí obecných ustanovení upravujících nájem, použijí se na daný případ příslušná obecná ustanovení závazkového práva.

Podle NOZ má právní úprava nájmu bytu převážně dispozitivní charakter. Výjimku tvoří zejména ustanovení upravující lhůty, kdy je možno navrhnout zvýšení nájmného, dále ustanovení o následcích smrti nájemce a o skončení nájmu výpovědí.⁹

3.3 Pojmové znaky nájmu bytu

Smlouva o nájmu bytu je dvoustranný právní úkon a je upravena v ustanovení § 685 ObčZ takto:

Pronajímatel přenechává nájemci za nájmné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Pojmovými znaky nájmní smlouvy k bytu jsou:

- přenechání práva byt užívat,

⁹ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 114

- existence individuálně určeného bytu, jeho příslušenství a rozsahu jejich užívání,
- úplatnost a
- dočasnost

Od nájemního vztahu je ovšem třeba odlišit užívání bytu, které vzniklo na základě jiného právního důvodu, například vlastnictví, věcného břemene nebo výpůjčky. Stejně tak je zajímavé i srovnání s pojmovými znaky obecné nájemní smlouvy uvedené v kapitole 2.2.1 této práce.

3.3.1 Přenechání bytu do užívání

Vlastním účelem nájmu bytu je jeho přenechání do užívání nájemci na základě a v rozsahu nájemní smlouvou stanoveném. Pronajímatel své právo dobrovolně omezuje, převádí ho na nájemce a nájemce získává možnost byt v daném rozsahu užívat. Nájemce se tak stává detentorem a byt fakticky ovládá.

Předmět smlouvy o nájmu bytu

Předmětem smlouvy o nájmu bytu je individuálně určený byt, který je natolik určitelný, že je nezaměnitelný s jiným bytem. Obecně vymezuje občanský zákoník předmět občanskoprávních vztahů v prvním odstavci § 118 tak, že jím jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být také byty nebo nebytové prostory.

Občanský zákoník pojem věci v právním smyslu nevymezuje, ale *„občanskoprávní teorie i praxe ji tradičně i v souladu s řadou evropských občanských zákoníků (německý, švýcarský, italský, polský) vymezují jako ovladatelné hmotné předměty či jako ovladatelné přírodní síly, které obojí slouží potřebám lidí.“*¹⁰ V § 119 ObčZ věci dále člení na movité a nemovité a definuje nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Byty mají podle českého právního řádu dvojí právní povahu. *„Zpravidla jsou jen prostou částí (nikoli součástí ve smyslu § 120 ani příslušenstvím podle § 121) domu, v němž se nalézají, takže nejsou samostatnými*

¹⁰ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 418

*předměty občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2.*¹¹ Je-li dům stavbou spojenou se zemí pevným základem, je podle ustanovení § 119 odst. 2 ObčZ nemovitostí. Byty v domě, které tvoří jeho prosté části nejsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů a sledují stejný právní režim, jako dům. Tvoří-li však byty podle ustanovení § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, jednotku, jako vymezenou část domu, pak se samostatnými předměty občanskoprávních předpisů stávají a může s nimi být samostatně nakládáno.

Otázkou bytu, jako samostatného předmětu občanskoprávních vztahů se zabýval také Nejvyšší soud ve svém rozsudku: *“Byt (jako předmět občanského práva) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele).”*¹² Ve svém rozhodnutí došel Nejvyšší soud k závěru, že pro posouzení, zda byt je či není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů je rozhodný kolaudovaný stav, nikoliv faktický způsob jeho užívání.

Pojem bytu

Pojem bytu je v oblasti nájmu bytů zcela klíčovým termínem a v běžném životě je často zcela bezproblémově používán. Občanský zákoník sice využívá pojmu byt hned na několika místech (např. výše zmíněný § 118 odst. 2, § 125 odst. 1, § 685 - § 716), ale jeho vymezení naprosto postrádá. Nutno konstatovat, že v celém právním řádu ČR není pojem bytu vymezen tak, aby mohl být s obecnou platností užíván napříč celým právním řádem. Definice bytu byla a je formulována jednotlivými zvláštními předpisy ve specifické oblasti jejich působnosti.

Původně byl pojem bytu definován v § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, podle kterého se bytem rozuměly *„místnost nebo soubor místností, které nejsou podle stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako*

¹¹ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné : Svazek I.* 4. vydání. Praha : ASPI, 2005, s. 282

¹² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

*samostatné bytové jednotky.*¹³ Právní praxe z tohoto vymezení vychází i po jeho zrušení zákonem č. 509/1991 Sb., kterým byl občanský zákoník zásadně novelizován (při zkoumání platnosti smluv o nájmu bytů, které byly v tomto období uzavřeny, je nutné z tohoto předpisu stále vycházet) a zastává názor, že je při posuzování otázky zda je místnost či soubor místností bytem nutno vycházet ze stavebně právních předpisů.

V současném právním řádu je byt vymezen jednak v rovině veřejnoprávní a jednak v rovině soukromoprávní. V oblasti veřejného práva se tak stalo vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“), která je prováděcím předpisem k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podle § 3 písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto užívání určen. Toto určení plyne z ustanovení § 119 odst. 1 StavZ., podle kterého lze dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, anebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem a byla provedena v souladu s ním, užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Aby mohl být byt užíván k účelu svého určení, musí být tvořen zejména obytnými místnostmi. Definice místnosti i obytné místnosti jsou v našem právním řádu vymezeny ve výše uvedené vyhlášce č. 268/2009 Sb. Místností se podle § 3 písm. h) této vyhlášky rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. Obytnou místností se podle § 3 písm. i) citované vyhlášky rozumí část bytu, která je určena k trvalému bydlení, splňuje požadavky stanovené touto vyhláškou a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Je-li byt tvořen jen jedinou obytnou místností, musí být rozloha podlahové plochy místnosti nejméně 16 m². U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

¹³ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1293

V rovině soukromoprávní je pojem bytu definován v § 2 písm. b) BytZ. Pro účely tohoto zákona se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Lze tedy říci, že s ohledem na platnou právní úpravu se za byt, který je předmětem občanskoprávních vztahů považuje takový byt, který je rozhodnutím stavebního úřadu zkolaudován. Tento závěr potvrzuje i ustálená judikatura soudů, která s ohledem na ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ postupně vymezila definici bytu, kterou nalezneme v rozsudku Nejvyššího soudu: *“Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které tvoří byt, k trvalému bydlení dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů.”*¹⁴ Na tomto místě je možné uvést ještě další důležitý rozsudek Nejvyššího soudu, který upřednostňování právního stavu, založeného pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, před stavem faktickým v případě jakéhokoliv vymezení pojmu byt, potvrzuje. Pro účely nájmu bytu se podle rozhodnutí Nejvyššího soudu za pojmový znak bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů považuje skutečnost, že se jedná o *“soubor místností (popřípadě jednotlivou obytnou místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro posouzení, zda soubor místností (jednotlivá obytná místnost) je bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání, nikoli faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy. Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá o.s.ř.).”*¹⁵ V případě, že by se dle kolaudačního rozhodnutí zjistilo, že se o byt nejedná, bylo by nutné, aby vlastník dané nemovitosti požádal v souladu s ustanovením § 126 an. StavZ příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání stavby. Právní nejistotu v oblasti kolaudačního stavu je třeba odstranit, neboť kolaudace bytu má význam nejen pro stanovení skutečnosti, že je soubor místností k trvalému bydlení určen, ale má význam i pro vymezení práv a povinností smluvních

¹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 400/2000

stran smlouvy o nájmu bytu. Problematika kolaudací je sama o sobě dosti rozsáhlá a v této práci zpracována není.¹⁶

Příslušenství bytu

Pojem vymezuje občanský zákoník obecně v ustanovení § 121 odst. 2 jako vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu tedy slouží k bydlení a spolu s bytem je také užíváno. Pro účely nájmu bytu má příslušenství podle § 121 odst. 2 ObčZ samostatný právní obsah.¹⁷

Při výkladu tohoto institutu musíme rozlišovat pojem vedlejší místnosti a vedlejší prostory. Vedlejšími místnostmi jsou takové místnosti v bytě, které jsou neobytné a jsou určeny k jeho užívání. Jsou jimi neobytné kuchyně a haly, komory, koupelny, sprchové kouty, splachovací záchody, spíže, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou také určeny pro užívání s bytem, ale leží na rozdíl od vedlejších místností mimo byt. Za vedlejší prostory lze považovat sklep, prádelnu, kolnu atd. Nelze však za ně považovat garáže, neboť ty slouží ke garážování a nikoli k bydlení, byť by byla umístěna v téže stavbě jako byt.¹⁸

Soudní praxe (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp.zn. 22 Cdo 1455/2008) s odkazem na dřívější právní předpisy (konkrétně na zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a vyhlášku federálního ministerstva č. 83/1976 Sb., pro technický a investiční rozvoj, ve znění platném v době, kdy bylo učiněno sporné prohlášení vlastníka, upravující obecné technické požadavky na výstavbu,) a starší komentář dospěla k závěru, že v rámci doposud chápaného příslušenství je třeba rozlišovat vedlejší místnosti, tvořící součást bytu a vedlejší prostory. Podle uvedeného rozsudku, zahrnuje byt, který je složený z více místností, jako součást i místnosti, které obytné nejsou (neobytné kuchyně a haly, koupelny, záchody, komory atd.). *”Pokud by tomu tak*

¹⁶ Zájemce o bližší seznámení s touto oblastí je možné odkázat tuto literaturu: KLIKOVÁ, A.; HAVLAN, P.; VALACHOVÁ, K. et al. *Stavební právo. Praktická příručka*. 3. Vydání. Praha: Linde Praha, a.s.; MAREČEK, J.; DOLEŽAL, J. SEDLÁČKOVÁ, V et al. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013

¹⁷ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 107

¹⁸ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99

nebylo, zákon by pojem bytu zřejmě vymezil jako soubor “obytných místností.”¹⁹ Toto odpovídá i běžnému chápání pojmu “byt” a jeho používání v právním styku. U vedlejších prostorů, které s bytem přímo nesouvisejí a nejsou pod společným uzavřením, je tomu ale jinak. Nejsou součástí, ale příslušenstvím bytu, které je jeho vlastníkem určeno k tomu, aby byly s bytem trvale užívány. “*Toto určení musí provést vlastník domu, ve kterém se byt nachází, a tímto určením je vázán jen potud, že nemůže nájemní právo k těmto prostorám, jsou-li zahrnuty do nájemní smlouvy (§ 686 odst. 1 ObčZ) jednostranně bez splnění zákonných podmínek vypovědět.*”²⁰ Z uvedeného plyne, že to, co je jako příslušenství bytu označeno, se z části odvíjí od vůle vlastníka bytu. Vlastník bytu je totiž ve vztahu k ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ omezen kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu a nemůže tudíž jako příslušenství určit cokoli (např. společnou chodbu v domě, půdu nebo kočárkárnu).

V souvislosti s příslušenstvím se sluší také zmínit zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (dále jen „zákon č. 107/2006 Sb.“), který ve svém § 2 písm. f) používá pojem základní příslušenství. Tímto pojmem rozumí koupelnu nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Takové základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když se nachází v domě mimo byt, za předpokladu, že ho využívá výhradně nájemce bytu. Z § 2 písm. e) zákona č. 107/2006 Sb., dále vyplývá, že za byt je možno považovat i byt bez základního příslušenství. Zákon byty bez základního příslušenství a byty bez ústředního topení souhrnně označuje jako byty se sníženou kvalitou. Pomocí logického výkladu je tak možné dojít k závěru, že za byt bez základního příslušenství je možné považovat takový byt, který se nachází v domě, ve kterém je základní příslušenství bytu situováno mimo tento byt a je zároveň užíváno více nájemci.

Vymezení příslušenství bytu je významné zejména z toho důvodu, že v případě, že se příslušenství bytu nachází mimo budovu, ve které je pronajímán byt, musí být toto příslušenství ve smlouvě o nájmu bytu explicitně vyjmenováno, jinak se na něj smlouva o nájmu bytu nevztahuje (viz. kapitola 4.1.2 této práce).

¹⁹ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 439

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

V závěru této kapitoly bych se ještě chtěla věnovat úpravě této problematiky v NOZ. Na rozdíl od současného stavu NOZ definici bytu upravuje, a to v ust. § 2236.²¹ Toto nové ustanovení už nechrání jen nájem bytu, ale chrání nájem každého prostoru, který je pronajat za účelem bydlení. Určující pro posouzení, zda se na prostor bude vztahovat ochrana podle zvláštní části věnované nájmu bytu, tedy bude posouzení, zda je prostor k bydlení fakticky vhodný a zdravotně způsobilý. Nebude tedy rozhodné kolaudační rozhodnutí, jak je tomu dnes. Podle ust. § 2235 odst. 2 NOZ nebude chráněn byt nebo dům určený k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu. Chráněn bude dále výslovně také pronajatý dům, popřípadě jiný objekt nebo prostor způsobilý sloužit k uspokojení bytových potřeb nájemce (houseboat, dostatečně vybavený obytný vůz apod.).²²

3.3.2 Dočasnost

Imanentním znakem smlouvy o nájmu bytu je její dočasnost. Dočasnost vyjadřuje, že se nájemci poskytuje právo byt užívat jen na ohraničenou dobu, nikoliv na dobu trvalou. Smlouvu o nájmu bytu je možné uzavřít na dobu určitou a na dobu neurčitou.

O nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou se jedná, je-li doba, kdy má užívací právo nájemce skončit, určitelná. To znamená, že je jisté, že daný okamžik nastane a také je jasné, kdy nastane. Určitost lze v nájemní smlouvě vyjádřit různým způsobem. Může být, a ve většině případů také je, smlouva uzavřena na dobu, která je vyjádřena v čase počítaném ve dnech, týdnech, měsících či letech. Doba nájmu však může být stanovena také pomocí rozvazovací podmínky, kterou je např. splnění určitého vymezeného úkolu. Občanskoprávní teorie považuje za smlouvu uzavřenou na dobu určitou také smlouvu, jejíž délku lze dostatečně objektivně určit. Jedná se o případ, kdy daný okamžik musí jednou nastat, není však možné říci, kdy nastane. Příkladem takto určené doby nájmu je situace, kdy nájemní smlouva k nájmu bytu

²¹ § 2236 odst. 1 NOZ zní: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“

²² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 498 [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

skončí okamžikem, kdy jedna ze smluvních stran půjde do důchodu, popř. kdy nájemce zemře.²³

Z výše uvedeného je možné odvodit, že o nájem na dobu neurčitou půjde tehdy, pokud nebude nijak časově omezen anebo je omezen jen tím, že jedna smluvní strana podá výpověď. Stanovení doby trvání nájmu a okamžik jeho skončení je tak plně na dohodě smluvních stran. Je však nutné podotknout, že smyslem smlouvy upravující nájem bytu na časově omezenou dobu je stanovení limitu, po který bude byt užíván a dále možnost nové úpravy vzájemných práv a povinností mezi smluvními stranami. Otázkou délky doby nájmu a určení toho, zda se jedná o dobu určitou či neurčitou se zabýval Nejvyšší soud, který ve svém rozsudku konstatuje: „*Ujednání o délce nájmu přesahující obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou, takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou.*“²⁴ Pokud by si smluvní strany mezi sebou dobu užívání nedohodly, uplatnila by se vyvratitelná právní domněnka stanovená v § 686 odst. 2 ObčZ, tj. že smlouvu uzavřely smluvní strany na dobu neurčitou.

Podle druhé věty ustanovení § 685 odst. 1 ObčZ je také možné sjednat nájem na dobu výkonu určité práce nájemce. Takto sjednaný nájem je příkladem nájmu sjednaného na dobu určitou. Podmínkou takového nájmu však již není výkon práce pro pronajímatele, jak tomu bylo před změnou tohoto ustanovení novelou občanského zákoníku zákonem č. 132/2011 Sb. (dále jen “zákon č. 132/2011 Sb.”).

Úprava doby nájmu je v NOZ upravena v § 2204. Z jeho obsahu vyplývá, že je možné sjednat nájem na dobu určitou i neurčitou tak, jako dnes. Díkce současného a nového ustanovení o době nájmu bytu je stejná s tím rozdílem, že v současné právní úpravě je při určení doby nájmu použita vyvratitelná právní domněnka, kdežto v úpravě (§ 2204 odst. 1 NOZ) je použita domněnka nevyvratitelná. Ustanovení § 2204 odst. 2 NOZ stanoví, že ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Vznik citovaného ustanovení ovlivnil rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 3. 2007, sp. zn.

²³ srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

²⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

28 Cdo 2747/2004.²⁵ Podle důvodové zprávy k NOZ je tímto ustanovením odstraněna nejistota v rozhodování o době nájmu, která na základě uvedeného rozhodnutí vznikla. Pravidlo je stanoveno jako vyvratitelná právní domněnka, což znamená, že je určení doby nájmu platné, dokud se neprokáže opak.

3.3.3 Úplatnost

Posledním pojmovým znakem smlouvy o nájmu bytu, který ze smlouvy musí vyplývat je její úplatnost. Smlouva o nájmu bytu je právním vztahem mezi dvěma stranami, které si vzájemně poskytují plnění. Toto plnění se nazývá nájemným a musí mít obligatorně majetkovou povahu. Jeho charakter však může být peněžní i naturální. Více se této problematice budu věnovat v kapitole č. 6 této práce.

3.4 Odlišení smlouvy o nájmu bytu od jiných smluvních typů

Na závěr této kapitoly, ve které jsem se zabývala jednotlivými pojmovými znaky smlouvy o nájmu bytu, bych se ještě ráda ve stručnosti zmínila o tom, v čem se tato smlouva liší od jiných smluvních typů a kde je možné naopak nalézt shodné znaky.

Smlouva o nájmu bytu se liší od smlouvy o výpůjčce, na jejímž základě vznikne vypůjčitelovi právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat. Shodnými znaky obou smluvních typů je přenechání do užívání individuálně určené věci na určitou dobu. Liší se ale tím, že nájemní smlouva je obecně úplatná.

Dále se smlouva o nájmu bytu liší od smlouvy o půjčce, podle které věřitel přenechává dlužníkovi věci určené podle druhu, zejména peníze, a dlužník se zavazuje vrátit po uplynutí dohodnuté doby věci stejného druhu. Smlouva o půjčce se liší tím, že jejím předmětem je věc genericky určená a může být jak úplatná tak i bezplatná.

Dále zmíním smlouvu kupní, ze které vzniká prodávajícímu povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupujícímu vzniká povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. Kupní smlouva se liší tím, že u ní na rozdíl od smlouvy nájemní dochází k převodu vlastnického práva.

Podle smlouvy o ubytování vzniká objednateli právo, aby mu ubytovatel poskytl na přechodnou dobu ubytování a objednateli povinnost zaplatit za ubytování a služby s tím spojené. Tato smlouva se od smlouvy o nájmu bytu liší tím, že poskytované

²⁵ Nejvyšší soud v něm zaujal stanovisko, že „že nájem ujednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života, platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou.“

ubytování je jen přechodné. Proto je rozdílná i úprava práv a povinností smluvních stran.

Smlouva o nájmu bytu se odlišuje též od smlouvy o nájmu nebytových prostor, kterých se občanský zákoník letmo dotýká v ustanovení § 720 a odkazuje jím na zvláštní zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon upravuje problematiku nebytových prostor a bytů, které jsou užívány k nebytovým účelům.

Právní úpravě tzv. time-sharingu a specifické úpravě nájemních smluv v obchodním zákoníku se věnuje v kapitole 2.2 této práce.

4 Vznik nájmu bytu

4.1 Smlouva o nájmu bytu

Nájem bytu vzniká nejtýpčtěji na základě nájemní smlouvy, která je uzavřena mezi dvěma smluvními stranami. Ty jsou označovány jako pronajímatel a nájemce. Ze smlouvy o nájmu bytu vzniká závazkově právní vztah pouze mezi pronajímatelem a nájemcem. Jen tyto subjekty jsou smlouvou vázány. Jiné osoby se mohou stát subjekty závazkově právního vztahu ze smlouvy o nájmu bytu jen tehdy, nastane-li právní skutečnost, jejímž následkem je převod či přechod práv a povinností z tohoto právního vztahu vzniklých.

4.1.1 Obecné náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Nájem bytu je dvoustranný právní úkon, který vzniká na základě dvou jednostranných právních úkonů, oferty a akceptace. Nájemní smlouva musí splňovat základní náležitosti, které jsou občanským zákoníkem obecně stanoveny pro všechny právní úkony v § 34 a násl. Každý právní úkon, a tedy i nájemní smlouva, musí být podle § 37 odst. 1 ObčZ učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, aby mohl být označen za platný. V opačném případě by se jednalo o úkon, který by byl od počátku absolutně neplatný a subjektivní práva a povinnosti by z něj účastníkům vůbec nevznikla. Ustanovení § 37 odst. 2 ObčZ stanoví, že předmětem právního úkonu nesmí být plnění, které by bylo v době vzniku nemožné. Tato počáteční nemožnost, ať už právní nebo faktická, by činila takový právní úkon rovněž absolutně neplatným. Z § 37 odst. 3 ObčZ vyplývá, že nesprávnosti spočívající v chybách v psaní a počtech právní úkon neplatný nečiní, pokud je jeho obsah jinak nepochybný. Další obecná kritéria, která musí nájemní smlouva pod sankcí absolutní neplatnosti splňovat, jsou uvedena v § 39 ObčZ. Právní úkon tak nesmí být v rozporu se zákonem, nesmí zákon obcházet a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu: „*Pokud je smlouva od počátku absolutně neplatná, není rozhodné, zda účastníci smlouvy o důvodu její neplatnosti věděli.*“²⁶

Nájemní smlouva pak musí rovněž splňovat obecná ustanovení o smlouvách upravená v § 43 a násl. ObčZ. Jedním takovým obecným ustanovením je § 49 ObčZ, který stanoví hranici dispozitivního chování smluvních stran ve smluvních vztazích

²⁶ Rozhodnutí publikované pod č. 33/1975 Sbírky rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu

ovládanou zásadou smluvní autonomie vůle. Tato hranice vyrovnává spravedlnost. Zásada autonomie vůle je vedle zásady rovného postavení subjektů jednou ze stěžejních zásad a postulátů svobody jednotlivce ve sféře soukromého práva. Zásada autonomie vůle se projevuje ve smluvní volnosti jednotlivců v jejich vzájemných vztazích. Má však své limity, které jsou v demokratickém právním systému dané zájmem společnosti na vzájemném pokojném soužití. Ustanovení § 49 ObčZ je pravidlem, které chrání smluvní stranu, jež by uzavřela smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a dává jí právo od takto uzavřené smlouvy odstoupit. V konkrétním případě může být taková smlouva odporující dobrým mravům kvalifikována podle § 39 ObčZ, jako neplatná. Nelze opominout ani případ, kdy by byla smlouva o nájmu bytu uzavřena v omylu. Ustanovení § 49a ObčZ uvádí, že pokud by právní úkon učinila osoba jednající v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět, byl by takový právní úkon neplatný. Důvod neplatnosti právního úkonu by způsobila i skutečnost, že byl omyl touto osobou úmyslně vyvolán. Neplatnost by byla v případě omylu relativní, z čehož plyne potřeba, aby se dotčená osoba neplatnosti dovolala.

4.1.2 Zvláštní náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 686 odst. 1 vypočítává obligatorní náležitosti smlouvy o nájmu bytu, které smlouva o nájmu bytu musí pro svou platnost nezbytně obsahovat. Těmito náležitostmi jsou:

- označení bytu a jeho příslušenství,
- rozsah jejich užívání a
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

Druhá věta prvního odstavce § 686 ObčZ stanoví, že smlouva o nájmu bytu musí být písemná. Nedodržení požadavku písemné formy má za následek absolutní neplatnost smlouvy (srov. vztah § 40 odst. 1 a § 40a věty třetí ObčZ), ke které by soud v případě sporu přihlížel z úřední povinnosti. Toto pravidlo vstoupilo do našeho právního řádu až s novelou občanského zákoníku zákonem č. 267/1994 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1.1995. Do 31. 12.1994 mohly smluvní strany smlouvu o nájmu bytu uzavřít ústně nebo konkludentně. Pokud byla smlouva uzavřena v jiné než písemné formě, měly o ní strany vyhotovit zápis. Jeho nevyhotovení nemá na platnost smlouvy

vliv, ale v případě sporu by musely být jak existence, tak i obsah smlouvy prokázány jinak. Citovaná novela občanského zákoníku vložila do přechodných ustanovení také ustanovení § 879b, ve kterém stvrzuje, že smlouvy o nájmu bytu platně uzavřené před 1. 1. 1995 i v jiné než písemné formě jsou platné i nadále.

Obligatorií náležitostí smlouvy o nájmu bytu je požadavek, aby byl její předmět dostatečně určitě a nezaměnitelně označen. Důležité je, aby nedošlo k pochybnosti o jeho určení. Jak jsem již uvedla v kapitole 3.3.1, může být předmětem nájmu bytu jen takový byt, který je rozhodnutím stavebního úřadu určen k trvalému bydlení. Byt by měl být, jako předmět nájmu, číselně označen a mělo by být zřejmé, kde se v domě nachází. Rovněž dům, ve kterém se byt nachází, musí být dostatečně jasně identifikován (zejména adresou). Účelné je ve smlouvě uvést kolik se v bytě nachází místností, označit jeho příslušenství, popsat bytové vybavení a rozsah užívání bytu. Nachází-li se příslušenství bytu (vedlejší místnosti nebo prostory) mimo budovu, ve které se byt nachází, je třeba, aby takové příslušenství bylo ve smlouvě rovněž označeno. Pokud by ve smlouvě označeno nebylo, nestalo by se předmětem smlouvy o nájmu bytu. Na platnost takové smlouvy by to ovšem vliv nemělo.²⁷ Pro vymezení obsahu práv a povinností nájemce a pronajímatele v průběhu trvání nájemního vztahu je rozhodné popsat ve smlouvě o nájmu bytu stav, ve kterém byl byt k nájmu předán.

Pro určení práv a povinností smluvních stran je důležité vymežit také rozsah užívání bytu. Rozsah užívání lze omezit například časem, okruhem osob a způsobem jeho užití. K vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, ve kterém konstatoval následující: „*Vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě je třeba rozumět takové ujednání, z něhož lze (příp. za pomoci výkladových pravidel obsažených v § 35 odst. 2 obč. zák.) dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat ve smlouvě (příp. v příloze, která je její součástí) vymezený byt a jeho příslušenství. Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě lze dostát i tak, že nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně, tj. aniž by mu v tom bránila práva jiných osob (např. ostatních nájemců bytů v domě).*“²⁸ Z uvedeného vyplývá, že pokud by smlouva o nájmu bytu rozsah užití předmětu nájmu neobsahovala, vzniklo by nájemci výlučné

²⁷ srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

²⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 2446/2004

užívací právo, které by bylo po celou dobu trvání nájmu neomezené. Jediné, co by ho tak omezovalo, by byla zákonná omezení uvedená například v § 689 ObčZ.

Poslední obligatorní náležitostí smlouvy o nájmu bytu je způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu nebo jejich výši. Pokud by smlouva výši nájemného nebo způsob jeho výpočtu neupravovala, postrádala by svou podstatnou náležitost. V takovém případě by byla smlouva o nájmu bytu neplatná nebo by se v konkrétním případě podle jejího obsahu mohlo jednat o smlouvu o výpůjčce, která však na rozdíl od smlouvy o nájmu bytu zákonnou ochranu postrádá. Nájemným a úhradami za plnění spojených s užíváním bytu se budu zabývat v samostatné kapitole č. 6 této práce.

Smluvní strany si mohou ve smlouvě o nájmu bytu, podle své vůle, sjednat i další náležitosti. Například si mohou sjednat, v jakém rozsahu bude nájemce provádět opravy v bytě (§ 687 odst. 3 ObčZ), či písemný souhlas pronajímatele s podnájmem (§ 719 ObčZ) nebo delší než tříměsíční výpovědní lhůtu (§ 710 odst. 2 ObčZ).

Ujednáním o době, na kterou je smlouva o nájmu bytu uzavírána jsem se již věnovala v kapitole 3.3.2 této práce. V této souvislosti bych se ještě chtěla zmínit o možnosti prodloužení smlouvy o nájmu bytu, která je sjednávána na dobu určitou. Tato úprava prošla v průběhu účinnosti občanského zákoníku určitým vývojem. Úprava prodloužení doby nájmu byla až do účinnosti novely občanského zákoníku zákonem č. 132/2011 Sb., obsažena v § 686a odst. 6 ObčZ. Znění uvedeného ustanovení vylučovalo použití obecné úpravy prodloužení nájmu upravené v § 676 odst. 2 ObčZ na zvláštní úpravu nájmu bytu, které bylo dříve, před účinností novely občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., na tuto problematiku aplikováno. Před účinností novely občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., totiž vznikaly pochybnosti, zda se ustanovení § 676 odst. 2 ObčZ vztahuje i na ustanovení o nájmu bytu. Nejvyšší soud dospěl později k názoru, že aplikace obecného ustanovení nájemní smlouvy na nájem bytu možná je.²⁹ Ke stejnému závěru dospěla i teorie.³⁰ V novele občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., bylo ustanovení § 686a odst. 6 ObčZ formálně zrušeno a nově bylo zařazeno do druhé věty § 710 odst. 3 ObčZ, která zní: Pokud smlouva nestanoví jinak, na dobu nájmu bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu

²⁹ srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. února 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97

³⁰ srov. Jehlička O.; Švestka J.; Škárová M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 6. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001, s. 1061

(§ 676 odst. 2 ObčZ). V této nové úpravě je opět promítnut princip smluvní volnosti, protože nezakládá automatické prodloužení nájemního vztahu, ale možnost, aby si smluvní strany za dohodnutých podmínek obnovení nájmu sjednaly. „*Není ani vyloučena možnost dohody o použití ustanovení § 676 odst. 2 pro nájem bytu. V takovém případě se nájem bude obnovovat za podmínek zde uvedených, avšak nikoli z právního titulu zákona, ale na základě smluvního ujednání.*“³¹

NOZ žádné obligatorní náležitosti nájemní smlouvy nestanoví. V obecném ustanovení § 1725 NOZ stanoví, že smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. Stranám je pak v mezích právního řádu ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah. Smyslem tohoto ustanovení je podle důvodové zprávy k NOZ především podmínění vzniku smlouvy shodou vůle smluvních stran. Dále je tu promítnuta zásada autonomie vůle považovaná za první zásadu soukromého práva, která svobodné iniciativě jednotlivce ponechává co možná nejširší prostor. Smluvní svoboda však není zcela neomezená. Limity jí určuje právě právní řád za pomoci svých kogentních ustanovení, limity dobrých mravů, veřejného pořádku, záležitostí osobního stavu a práva na ochranu osobnosti (§1 odst. 2), které překročit nelze ani s odkazem na dispozitivitu zákonné úpravy.³² V následujícím § 1726³³ je dále upřesněno, zda je smlouva považována za uzavřenou v případě, že si strany nějakou náležitost neujednaly. Základním hlediskem pro posouzení se má stát samo chování smluvních stran, tedy především, zda strany daly najevo, že smlouvu považují za uzavřenou.³⁴ Novinkou oproti současnému je pravidlo obsažené v § 2203 NOZ. To stanoví, že pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce. Tento dobrovolný zápis by měl chránit dobrou víru zúčastněných stran.

³¹ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 123

³² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 430 – 431 [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

³³ § 1726 zní: „*Považují-li strany smlouvu za uzavřenou, ač si ve skutečnosti neujednaly náležitost, již měly ve smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, lze-li, zvláště s přihlédnutím k jejich následnému chování, rozumně předpokládat, že by smlouvu uzavřely i bez ujednání této náležitosti. Dala-li však některá ze stran již při uzavírání smlouvy najevo, že dosažení shody o určité náležitosti je předpokladem uzavření smlouvy, má se za to, že smlouva uzavřena nebyla; tehdy ujednání o ostatních náležitostech strany nezavazuje, ani byl-li o nich vyhotoven zápis.*“

³⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 431 [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

4.2 Jiné způsoby vzniku nájemního vztahu k bytu

Vedle vzniku nájemního vztahu k bytu na základě uzavřené nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem zná náš právní řád i jiné právní důvody vzniku nájmu.

Právo nájmu bytu tak může vzniknout přímo ze zákona. Tuto možnost založila novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1.1992. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. před touto velkou novelou institut nájmu bytu neupravoval. Významně tak v tomto směru omezoval princip smluvní volnosti. Místo nájmu, který tento zákoník zrušil, zavedl institut osobního užívání bytu. Právo na osobní užívání takového bytu vznikalo rozhodnutím místního národního výboru, na jehož podkladě byla uzavřena mezi občanem a organizací místního hospodářství dohoda o odevzdání a převzetí bytu. Institut osobního užívání bytu byl charakteristický svou časovou neomezeností a vždy přecházel na dědice. „*Toto užívací právo tak v podstatě vystupovalo v roli vlastnického práva, pro občany (fyzické osoby), kteří – přestože soukromé vlastnictví nesmělo být rozšiřováno, naopak, mělo postupem doby zcela zaniknout – nemohli nabývat pozemky do svého individuálního vlastnictví.*“³⁵ Přejícné ustanovení § 871 ObčZ, které nabylo účinnosti na základě uvedené novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., opět založilo zákonné nájemní právo, tím, že zakotvilo transformační pravidla pro změnu vztahů osobního užívání na vztahy nájemní.

Tímto způsobem se tak v našem právním řádu opět objevilo nájemní právo, které je podle způsobu svého vzniku zákonné a které náš právní řád v době mezi 1. 4.1964 a 1. 1.1992 neupravoval.

Nájem bytu může dále vzniknout na základě právní skutečnosti, kterou je uzavření manželství (§ 704 ObčZ) V případě, že byt je již před uzavřením manželství ve výlučném, samostatném nájmu jednoho z manželů, vzniká ze zákona uzavřením manželství společný nájem k bytu oběma manželům. Výlučné nájemní právo jedné osoby se tak ze zákona mění uzavřením manželství na společný nájem bytu obou manželů. Jinak je tomu u registrovaných partnerů. Přesto, že je v určitých aspektech trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví postaveno na roveň manželství, vzniká

³⁵ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 14

registrovanému partnerovi uzavřením registrovaného partnerství s osobou, která je výlučným nájemcem určitého bytu pouze právo byt užívat (§ 705a ObčZ).

Způsobem vzniku nájemního vztahu na základě zákona je i dohoda bývalých manželů (§ 705 ObčZ), jejímž obsahem by měl být projev vůle obou manželů směřující k ukončení společného nájmu bytu, který jim vznikl v důsledku zániku práva společného nájmu bytu manžely po rozvodu jejich manželství. Součástí této dohody je i určení, který z manželů zůstane nadále nájemcem, jakož i zajištění náhradního bydlení pro druhého manžela. Pokud by manželé ke společné dohodě nedospěli, rozhodl by na návrh kteréhokoli z nich soud, který by při svém rozhodování o dalším nájmu bytu vycházel zejména ze zájmů nezletilých dětí a stanoviska pronajímatele (§ 705 odst. 3 ObčZ). Uvedená kritéria jsou uvedena pouze demonstrativně. Soud proto při svém rozhodování může vycházet i z dalších souvisejících okolností a přednesených důkazů.

Nájemní vztah k bytu ze zákona vzniká také podle § 705 odst. 2 ObčZ v případě rozvodu manželů, kteří byli společnými nájemníky družstevního bytu. V tomto případě se rozlišuje, zda nájem bytu vznikl jednomu z manželů před uzavřením manželství či nikoli. Podrobně se však problematikou nájmu družstevního bytu v této práci zabývat nebudu.

Dalším způsobem vzniku nájemního vztahu je přechod nájmu bytu, který je upraven v ustanoveních § 706 – 709 ObčZ. K přechodu nájmu bytu dochází přímo ze zákona za předpokladu, že jsou splněny všechny zákonné podmínky. Jedná se o právní nástupnictví svého druhu, při kterém majetkové právo nezaniká smrtí nájemce, ale přechází na jinou osobu určenou tímto ustanovením, která vstupuje do nájemního vztahu namísto zemřelého nájemce. Jde tak o změnu v subjektech nájemního vztahu, ke které dochází bez vůle nájemce i pronajímatele. Více se této problematice s ohledem na rozsah této práce zabývat nebudu.

Ke vzniku nového nájemního vztahu dochází i při výměně bytu, která je upravena v § 715 – 716 ObčZ. Podle teorie se jedná o postoupení smlouvy, při níž dochází ke změně v subjektech závazkově právního vztahu. Dohoda o výměně bytu je podle právní úpravy smlouvou, na kterou se vztahují obecná ustanovení o právních úkonech upravená v § 34 a násl. ObčZ. Tato dohoda vzniká souhlasnými projevy vůle mezi jejími účastníky. K tomu, aby byla uzavřena platně, vyžaduje předchozí souhlas pronajímatele či pronajímatelů, je-li byt ve spoluvlastnictví více osob. Zákon dále

stanoví, že dohoda o výměně bytu musí být učiněna v písemné formě, jinak by byla absolutně neplatná. Dřívější právní úprava dovolovala, aby byl případný nesouhlas pronajímatele bytu, odepřený bez závažných důvodů, nahrazen soudním rozhodnutím. Tato možnost ale byla zrušena novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb.

5 Práva a povinnosti stran z nájmu bytu

Smlouva o nájmu bytu je, jak jsem již výše uváděla, závazkovým právním vztahem. Subjekty tohoto závazkového právního vztahu jsou pronajímatel a nájemce, kterým vznikají na základě souhlasného projevu vůle vyjádřeného ve smlouvě o nájmu bytu vzájemná práva a povinnosti. Obsahem tohoto vzájemného vztahu utvářeného v mezích kogentních ustanovení zákona jsou jejich vzájemná práva a povinnosti, což znamená, že právu jedné smluvní strany odpovídá povinnost druhé smluvní strany. Uzavřená smlouva se stává smluvním zákonem (*lex contractus*), podle kterého se strany řídí. Povinnosti, které ze smlouvy o nájmu bytu vyplývají, jsou vynutitelné soudem. Pokud smluvní strana svou smluvní povinnost nesplní, následuje sankce, která může vyplývat jednak ze smlouvy (smluvní pokuta) nebo ze zákona (možnost odstoupení od smlouvy, odpovědnost za škodu, důvod k výpovědi).

Občanský zákoník upravuje práva a povinnosti pronajímatele a nájemce související s užíváním bytu v ustanoveních § 687 – 699. Zde jsou upravena zvláštní práva a povinnosti, která platí jen pro nájem bytu. Pokud zvláštní ustanovení některou z otázek výslovně neupravují lze na nájem bytu aplikovat též obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Práva a povinnosti jsou také upravena v dalších právních předpisech a v neposlední řadě v samotné smlouvě o nájmu bytu. Při tvorbě smlouvy o nájmu bytu je třeba mít na paměti, že podle § 574 odst. 2 ObčZ se smluvní strana nemůže vzdát práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout. Nikdo se tak například dopředu nemůže vzdát práva na náhradu škody. Dohoda, která by obsahovala takové ujednání, by byla absolutně neplatná.

Je potřeba říci, že ne všechna práva a povinnosti, která občanský zákoník ve svých ustanoveních obsahuje, jsou realizovatelná v každém nájemním vztahu. Některá, jako například právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného, vznikají jen za podmínek, které stanoví zákon. Naopak v každém nájemním vztahu se například po pronajímateli vyžaduje, aby nájemci odevzdal byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistil mu plný a nerušený výkon práv, která jsou s užíváním bytu spojena. Ustanovení § 687 až 699 ObčZ jsou pro smluvní strany nájemní smlouvy závazná a jsou ve vzájemné korelaci, tzn., že právu jednoho subjektu odpovídá povinnost druhého subjektu a naopak.

Od 1.1.2011 se práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu rozšířila také o osoby, které s nájemcem žijí v bytě (srov. § 689 ObčZ) nebo osoby, které v bytě bydlí (§ 693 ObčZ). Je tak jednak řešena existence společné domácnosti a dále situace, kdy se v bytě zdrží na dlouhodobou návštěvu osoba, jejíž přítomnost je třeba v rámci nájemního vztahu zohlednit. Tyto další osoby, které s nájemcem sdílí domácnost, nemají přímý vztah k pronajímateli, ale odvozují svá práva a povinnosti od práv a povinností nájemce. Těmto osobám nemůže pronajímatel v jejich užití bránit.

5.1 Práva pronajímatele

Mezi práva pronajímatele bytu můžeme řadit zejména práva uvedená v následujících podkapitolách.

5.1.1 Právo na placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaných s nájmem bytu

Toto základní právo pronajímatele je rovněž pojmovým znakem nájemní smlouvy a já se mu budu více věnovat v kapitole č. 6 této práce.

5.1.2 Právo požadovat řádné užívání bytu

Pronajímatel má jako vlastník bytu zájem, aby nájemce užíval jeho majetek řádně a dbal o to, aby na jeho majetku nevznikla nevhodným užíváním škoda. Občanský zákoník poskytuje pronajímatelovým zájmům ochranu v několika ustanoveních, kterými se budu ve své práci dále zabývat v části věnované povinnostem pronajímatele. Jedná se o ustanovení § 687 odst. 3, § 690, § 692, § 693 a § 694 ObčZ.

V ustanovení § 688 odst. 2 ObčZ je stanoveno, že nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Pronajaté prostory by tak měly, v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny, sloužit převážně k bydlení a případně k činnostem, které neobtěžují nad přiměřenou míru vlastníka bytu ani další obyvatele domu. V případě, že by byl byt užíván k jinému účelu, než ke kterému byl určen, a došlo by v této souvislosti ke sporu, musel by rozhodnout soud, zda byt byl nebo nebyl řádně užíván.

Pokud by nájemce neplnil povinnosti, které mu stanoví občanský zákoník, nastoupily by ze strany pronajímatele sankce. Tyto sankce mohou plynout buď ze smlouvy (jako například smluvní pokuta) nebo ze zákona. Podle ustanovení § 711 odst.

2 písm. a) ObčZ může pronajímatel bez přivolení soudu nájemní smlouvu vypovědět, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Jinou sankcí vyplývající ze zákona může být výpověď daná pronajímatelem bez přivolení soudu z důvodu hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, jak stanoví § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. Proti těmto dvěma výpovědním důvodům má však nájemce možnost podat do šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a není povinen byt vyklidit do té doby, dokud není řízení ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu (§ 711 odst. 4 ObčZ). Dalším důsledkem porušení povinnosti ze strany nájemce je možnost pronajímatele od smlouvy odstoupit v případě, že některý z těchto závadných stavů nastane. Tato možnost vyplývá z obecného ustanovení § 679 odst. 3 věta první ObčZ, které je podle teorie aplikovatelné i na nájem bytu a vyžaduje podstatně vyšší intenzitu důvodů pro odstoupení, než jsou důvody § 711 odst. 2 písm. a) a b) ObčZ k výpovědi.³⁶ Na základě ustanovení § 420 a násl. ObčZ není vyloučeno, aby se pronajímatel domáhal rovněž náhrady škody, a to nejen škody skutečné, ale i ušlého zisku, na jehož výpočet by měla být uplatněna tržní cena nájemného.³⁷

Podle úpravy nájmu v NOZ je nájemce povinen i bez zvláštního ujednání užívat věc jako řádný hospodář k dohodnutému účelu, a pokud účel dohodnut není, k účelu obvyklému (§ 2213 NOZ). Soudím, že vzhledem k tomu, že se jedná o nájemcovu povinnost, má pronajímatel právo, aby byla nájemcem řádně plněna. Ve zvláštní části týkající práv a povinností z nájmu bytu a domu se pak v ustanovení § 2255 NOZ dále stanoví, že nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Obsahově se právo pronajímatele na řádné užívání bytu neliší od současné právní úpravy.

5.1.3 Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami prováděnými nájemcem

Podle ustanovení § 694 věty první ObčZ nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

³⁶ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1283

³⁷ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání. Praha : Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003, s. 68

Pronajímatel má podle tohoto ustanovení právo dávat souhlas k jakýmkoli stavebním či jiným úpravám a změnám v bytě, které hodlá nájemce v bytě realizovat. Ustanovení poskytuje právní ochranu pronajímatelovu vlastnictví před nepřiměřenými zásahy ze strany nájemce, neboť přenecháním bytu do užívání nájemci dochází k omezení kontroly bytu ze strany pronajímatele.

Platný stavební zákon nedefinuje pojem stavební úprava, ale pracuje s obecnějším pojmem „změna dokončené stavby“, kterou je podle § 2 odst. 5 StavZ a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje, b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou a c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. Za stavební úpravu je tak možné považovat veškeré změny stavby „např. zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového nebo jiného vedení, instalace, odstraňování nebo přemísťování plynových kamen, záměna druhu kuchyňského sporáku, vysekávání otvorů do komína, zazdívání nebo zřizování oken dveří a příček.“³⁸ Za stavební úpravy ale nelze označit udržovací práce a drobné úpravy, kterými se pouze zajišťuje dobrý stav bytu, aby byl co možná nejdéle užitelný a k nimž je nájemce podle § 687 odst. 3 ObčZ povinen.

Samotný souhlas je právní úkon, který může být učiněn v jakékoliv formě, přičemž je nejvhodnější, je-li učiněn předem a ve formě písemné. Vzhledem k tomu, že se jedná o právní úkon, musí souhlas splňovat náležitosti, které občanský zákoník pro právní úkon v ustanovení § 34 a násl. vyžaduje. Souhlas pronajímatele ovšem nenahrazuje povolení stavebního úřadu nebo jiných subjektů, je-li zvláštními právními předpisy vyžadováno. I na to je potřeba brát zřetel v případě, že by mělo k takovým úpravám či změnám v bytě dojít. Jako vlastník bytu odpovídá pronajímatel za stavebnětechnický stav nemovitosti a musí mít proto dohled nad prováděnými změnami a úpravami. Pokud pronajímatel se stavebními úpravami souhlasí, je žádoucí, aby s nájemcem uzavřel písemnou dohodu o majetkoprávních nárocích obou stran. Nedohodnou-li se strany na řešení majetkoprávních nároků, je třeba vycházet z obecné úpravy o nájemní smlouvě obsažené v ustanovení § 667 ObčZ. Z § 667 odst.1 ObčZ vyplývá, že nájemce může požadovat úhradu nákladů za změnu, kterou na věci provedl s pronajímatelovým souhlasem jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal.

³⁸ HORÁK, M; NOVÁKOVÁ, H. *Kdo hradí opravy v bytě*. 15. vydání. Praha : Bova, Polygon, 2010

Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. V případě, že nájemce poruší svou povinnost a nevyžádá se souhlas pronajímatele s provedením úprav a změn, je pronajímatel podle § 694 věty druhé ObčZ oprávněn domáhat se bezodkladného odstranění provedených úprav a změn a uvedení bytu do původního stavu. Jednalo by se o závažné porušení povinností ze strany nájemce, které může být natolik závažné, že může při naplnění kvalifikované intenzity odůvodnit i použití výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. Pokud by nájemce svou povinnost opatřit si souhlas nesplnil, jednal by protiprávně a odpovídal by pronajímateli za škodu (§ 420 ObčZ), která mu protiprávním jednáním vznikne.

Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami je v NOZ upraven v § 2263 odst. 1, kde se uvádí, že nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu, jestliže s tím pronajímatel souhlasí. Nově je ale výslovně možné, aby v případě nutné a vážné potřeby případný pronajímatelův nesouhlas nahradil na návrh nájemce soud, a to za předpokladu, že je změna nezbytná vzhledem zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí a pronajímatelovo odmítnutí souhlasu postrádá vážný a spravedlivý důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá (§ 2263 odst. 2 NOZ). Nájemce tedy nebude muset uvést předmět nájmu do původního stavu v případě, že to pronajímatel nebude žádat nebo tehdy, když se jinak dohodnou.

5.1.4 Právo přístupu do bytu za účelem kontroly

Pronajímatel má jako vlastník bytu právo vědět, zda je byt nájemcem řádně užíván. Zákon mu proto dává možnost svou věc při respektování určitých podmínek kontrolovat. Podle ustanovení § 665 odst. 1 věty druhé ObčZ v obecné části úpravy nájemní smlouvy, které je použitelné i pro úpravu nájmu bytu, je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Výrazem „přístup k věci“ zde má zákon na mysli přístup do prostor bytu, nejen tedy ke vstupním dveřím. Právo kontroly je ale zároveň omezeno povinnostmi pronajímatele nerušit nájemce v užívání věci. Jedná se o zákonnou výjimku nedotknutelnosti obydlí

vyplývající z čl. 12 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, která je v demokratické společnosti nezbytná pro ochranu práv a svobod druhých, zde konkrétně pronajímatele. Přístup k věci závisí na dohodě obou stran. Pravidla kontroly si mohou obě strany dohodnout v nájemní smlouvě. Pokud k takové dohodě nedojde, lze se obrátit na soud, aby upravil formu kontroly, její frekvenci a rozsah. Soud je limitován pouze ustanovením § 3 odst. 1 ObčZ³⁹, podle kterého nesmí být výkon práva kontroly v rozporu s dobrými mravy a nesmí bezdůvodně zasahovat do nájemcových práv. Nájemce je povinen umožnit kontrolu bytu, ale zároveň se může soudní cestou bránit šikanóznímu jednání, spočívajícím například v nadměrné četnosti kontrol ze strany pronajímatele. Smlouva, která by šikanózní ujednání obsahovala, by byla pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatná (§ 39 ObčZ).

V úpravě NOZ toto právo výslovně uvedeno není, ale vzhledem k možnosti smluvních stran upravit si obsah nájemní smlouvy dle své svobodné vůle, mohou se na takovém ujednání ve smlouvě dohodnout.

5.1.5 Právo ukončit nájemní smlouvu jednostranným právním úkonem

Právní úprava dává pronajímateli možnost, aby nájemní smlouvu vypověděl nebo od ní odstoupil. Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů, které jsou dány taxativně. Svou povahou jsou kogentní, takže se od nich smluvní strany nemohou odchýlit. Zákon č. 107/2006 Sb., který občanský zákoník novelizoval, vytvořil dvě kategorie výpovědních důvodů, a sice výpovědní důvody podle § 711 odst. 2 ObčZ, u nichž není třeba přivolení soudu k výpovědi a výpovědní důvody podle § 711a odst. 1 ObčZ, u kterých se přivolení soudu k výpovědi vyžaduje. U institutu výpovědi pronajímatele bytu se projevuje charakter nájmu bytu jako bytu chráněného. V případě první kategorie se ochrana nájemce projevuje tak, že nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu (§ 711 odst. 4 ObčZ). Právní instituty výpovědi a odstoupení od nájemní smlouvy patří obsahově k problematice zániku nájemního vztahu, o kterém se zmíním v kapitole č. 8 (včetně úpravy obsažené v NOZ).

³⁹ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005

5.1.6 Právo udělit souhlas k podnájmu bytu

Podnájem je právní důvod bydlení, který je odvozen od nájemního práva nájemce bytu. Jedná se akcesorický právní vztah, což znamená, že je na nájemním vztahu závislý co do svého vzniku, obsahu, trvání i zániku. Podnájem vzniká pouze mezi nájemcem a podnájemcem. Pronajímatel smluvní stranou podnájemní smlouvy není. Přesto jako vlastník bytu má právo udělit souhlas k přenechání svého bytu do podnájmu. Podle ustanovení § 719 odst. 1 ObčZ je možné přenechat pronajatý byt nebo jeho část do podnájmu a to pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Po novelizaci občanského zákoníku zákonem č. 267/1994 Sb., která vstoupila v účinnost 1.1.1995, již není možné, aby byl případný nesouhlas pronajímatele s podnájemem nahrazen rozhodnutím soudu. Od té doby tak nelze souhlas pronajímatele s podnájemem jinak nahradit. Pokud by byl podnájem sjednán bez písemného souhlasu pronajímatele, bylo by takové nájemcovo jednání sankcionováno absolutní neplatností podnájemní smlouvy (§ 39 ObčZ) a nejen to. Chování nájemce by mohlo být vyhodnoceno jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu a pronajímatel by mohl takové jednání uplatnit jako výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. Podmínky pro umožnění podnájmu bytu zpřísnila novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb. Zdůraznila, jak jsem již uvedla, pod sankcí neplatnosti smlouvy nutnost písemného souhlasu pronajímatele s podnájemem, obligatorně stanovila písemnou formu pro podnájemní smlouvu a výslovně stanovila závislost podnájmu na existenci nájmu. Vzhledem k tomu, že podmínka souhlasu pronajímatele s podnájemem bytu má kogentní povahu, není možné, aby si strany ve smlouvě o nájmu bytu sjednaly, že souhlas pronajímatele s podnájemem bytu není třeba.

V úpravě NOZ je, stejně jako v současném občanském zákoníku, zachována akcesorita tohoto vztahu (§ 2278 NOZ)⁴⁰. Změna oproti současné úpravě spočívá v tom, že pokud bude nájemce v bytě trvale bydlet sám, může dát část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele (§ 2274 NOZ). Pokud v bytě nebude trvale⁴¹ bydlet sám, může dát do podnájmu byt nebo jeho část, ale jen se souhlasem pronajímatele. Samotný souhlas i žádost o něj musí mít písemnou formu (§ 2275 NOZ). Pokud by nájemce uvedené povinnosti porušil, jednalo by se o jeho hrubé porušení povinností, které je

⁴⁰ § 2277 NOZ zní: „*Podnájem končí nejpozději s nájmem.*“

⁴¹ Z Důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 505 [Citováno 10.9.2013], Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> se výrazem „trvale“ míní dlouhodobá nepřítomnost, např. dlouhodobá zahraniční cesta.

výpovědním důvodem podle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ. Je ovšem třeba dodat, že pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě ujednájí zákaz podnájmu, bude takové ujednání možné, a pak zákonná ustanovení o podnájmu nebudou pro uvedený smluvní vztah platit.

5.2 Povinnosti pronajímatele

Povinnosti pronajímatele bytu jsou ve vztahu k nájmu bytu zejména tyto:

5.2.1 Povinnost předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání

Povinnost předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání je základní povinností pronajímatele, která je upravena v kogentním ustanovení § 687 odst. 1 ObčZ a znamená pro pronajímatele povinnost předat byt nájemci se vším příslušenstvím a s vybavením, na kterém se pronajímatel s nájemcem dohodli. Ustanovení § 687 ObčZ je zvláštní ve vztahu k obecným povinnostem pronajímatele v § 664 ObčZ. Samotný pojem „způsobilost bytu k užívání“ se stal předmětem výkladů teorie i praxe. *“Způsobilost k užívání znamená jak způsobilost faktickou (např. funkčnost příslušenství bytu, estetickou kvalitu), tak způsobilost právní (např. splnění požadavků stanovených právními předpisy pro byty).“*⁴² Aby mohl být byt označen za funkční, musí mít základním způsobem vybavenou kuchyň, koupelnu a záchod. Aby mohl být byt označen za esteticky vyhovující⁴³, musí být vymalován alespoň základním nátěrem, podlahovou krytinou a musí být hygienicky nezávadný.

Byt by měl být standardně vybaven tak, aby v něm mohl nájemce realizovat své bydlení a měl by tak zajišťovat důstojné ubytování nájemce a ostatních členů jeho domácnosti. To, co se dnes posuzuje jako standard, se v průběhu času posouvá a mění. V současné době vyžaduje byt, který můžeme označit jako standardní, hygienické zařízení, zajištění faktického poskytování dodávek pitné vody, elektrické energie, popřípadě plynu, odvodu odpadních vod a účinného vytápění. Byt by měl být dále vybaven uzamykatelnými dveřmi a okny. Podrobnosti týkající se obytných místností nalezneme ve vyhlášce č. 268/2009 Sb.

Z ustanovení § 687 odst. 2 ObčZ vyplývá, že si nájemce s pronajímatelem mohou ujednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, např. není

⁴² ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009.

⁴³ srov. rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 15. června 1977, sp. zn. Cpj 11/77

vymalován ani základním nátěrem, a proto není esteticky vyhovující. Tuto možnost umožnila novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb. Úprava reagovala na neuspokojivý stav bytového fondu a jejím smyslem bylo odstranit pochybnosti o platnosti podobných dohod, ke kterým docházelo ještě před přijetím zákona č. 107/2006 Sb. Zákonem č. 132/2011 Sb. bylo dále upřesněno, že je takové ujednání mezi smluvními stranami možné, pokud si strany současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy. V dohodě by tak měly být vymezeny úpravy, které má provést nájemce a může zde být modifikováno, jak budou náklady, které nájemce na provedené úpravy bytu vynaložil, uhrazeny.

Budoucí úprava obsažena v NOZ umožňuje, aby mohl být nájemci předán byt způsobilý i nezpůsobilý k řádnému obývání. Pokud bude předán byt nezpůsobilý k řádnému obývání, bude se k platnosti takového ujednání vyžadovat, aby byla zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav (§ 2242 odst. 2 ObčZ). Jedná se o ochranné ustanovení, které svědčí nájemci. Ustanovení § 2243 NOZ definuje, jaký byt se pro účely bydlení za způsobilý k nastěhování a obývání považuje.⁴⁴ V NOZ je výslovně stanovena doba, kdy má být byt nájemci zpřístupněn. Pokud nedojde podle ust. § 2242 odst.1 NOZ k jiné dohodě, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Zpřístupnění znamená, že nájemce obdržel klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu. Pokud není byt v době, kterou si strany sjednaly, způsobilý k odevzdání nebo pokud sdělení pronajímatele o stavu bytu neodpovídá realitě, je nájemce oprávněn nastěhováním do bytu odmítnout. Pokud se však přesto nastěhuje, má právo po pronajímateli požadovat, aby svou smlouvu splnil a byt uvedl do stavu, který je k nastěhování vhodný. Uvedené neplatí v případě, že nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy znal nebo ho neznal proto, že si ho neprohlédl, ačkoli ho k tomu pronajímatel včas a řádně vyzval (§ 2244 NOZ). Jestliže se nájemce za uvedených podmínek nastěhuje do bytu, vznikne mu právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní (§ 2245 NOZ).

⁴⁴ Srov. § 2243 NOZ zní: „Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, a není-li nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.“

5.2.2 Povinnost zajistit nájemci výkon práv spojených s užíváním bytu

Povinností pronajímatele podle ustanovení § 687 odst. 1 ObčZ je též zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv, která jsou s užíváním bytu spojena. Tato povinnost předpokládá, že pronajímatel bude udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zahrnuje rovněž ochranu, kterou je pronajímatel povinen poskytnout nájemci v případě, že do jeho užívacího práva zasáhne třetí osoba. Byt tak musí být po stránce faktické i právní pronajímatelem zajištěn k řádnému užívání, a to po celou dobu, po kterou bude nájemní vztah trvat. Byt proto například nesmí být obsazený jinou osobou. Pokud by byl obsazený a obydlený jinou osobou jednalo by se o vadu, která by musela být pronajímatelem odstraněna. Může také nastat situace, kdy by možnosti užívat byt bránil například nájemní vztah jiné osoby k předmětnému bytu. Pak by se nejednalo o vadu, ale o počáteční nemožnost plnění, kvůli které by nájemní vztah vůbec nevznikl (§ 37 odst. 2 ObčZ). V takovém případě by pronajímatel odpovídal za škodu, která by byla nájemci způsobena podle § 420 ObčZ a strany by si podle zásad o bezdůvodném obohacení byly povinny vrátit vše, co si navzájem plnily (§ 451 odst. 2 ObčZ).

Na tuto povinnost navazuje povinnost pronajímatele odstraňovat závady, které by bránily nájemci v řádném užívání bytu. Nájemce je oprávněn odstranění závad po pronajímateli požadovat, s výjimkou drobných oprav a údržby, které má odstranit sám. K této povinnosti Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí konstatoval, že uživatel bytu má právní nárok na odevzdání bytu v hygienicky nezávadném stavu. Tento jeho nárok trvá po celou dobu trvání nájemního vztahu. Jestliže se v průběhu trvání nájemního vztahu projeví závady, které brání řádnému užívání bytu, je pronajímatel povinný závady odstranit a byt uvést do stavu vhodného pro řádné užívání. V této souvislosti Nejvyšší soud dále uvedl, že *„povinnost odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu se nevztahuje jen na ty závady, za jejichž vznik odpovídá uživatel, nebo na ty, které jako obvyklé udržovací náklady je povinen nést sám.“*⁴⁵

Lze tedy shrnout, že pronajímatel je povinen udržovat byt ve stavu, který umožňuje jeho řádné užívání. V případě, že zjistí nějaké závady, které by mohly řádnému užívání bytu bránit, musí je na své vlastní náklady odstranit, aby mohl byt opět sloužit svému účelu.

⁴⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2001, sp. zn. 25 Cdo 566/99

5.2.3 Souhlas nájemce se stavebními úpravami v bytě

Povinnost pronajímatele získat souhlas s prováděním stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě, který je v nájmu, se odvíjí od základního oprávnění nájemce na plný a nerušený výkon práv (§ 687 odst. 1 ObčZ), jež má pronajímatel nájemci zajistit. Nájemce má ze zákona právo na soukromí a nerušené užívání bytu a pronajímatel je povinen toto nájemcovo právo respektovat. To platí i ohledně jeho možnosti provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě v době, kdy je byt užíván nájemcem. Proto občanský zákoník tuto povinnost pronajímateli v ustanovení § 695 ObčZ ukládá a zároveň uvádí, že nájemce může tento souhlas odepřít jen ze závažných důvodů. Samotná důvodnost odmítnutí souhlasu je soudně přezkoumatelná a považuje se za ní většinou dlouhodobé či dokonce trvalé a podstatné zhoršení kvality pronajatého bytu.⁴⁶ Souhlas nájemce může být učiněn v jakékoliv formě, přičemž je pro pronajímatele z důvodu právní jistoty nejlepší, je-li učiněn ve formě písemné. Jelikož se jedná o právní úkon, musí souhlas splňovat všechny náležitosti, které pro právní úkon občanský zákoník v ustanovení § 34 a násl. vyžaduje.

V ustanovení § 695 větě třetí ObčZ je stanoveno, že pokud by pronajímatel prováděl takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit. Obdobně tato povinnost platí v případě, že byla uložena soudem. V případě, že nájemce provedení takových úprav neumožní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Takový příkaz může vzejít od stavebního úřadu na základě ustanovení § 139 odst. 1 StavZ. Stavební úřad může na základě tohoto ustanovení nařídit, aby vlastník stavby, která není řádně udržovaná, zjednal její nápravu. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou pak na základě § 139 odst. 1 věty třetí StavZ povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací. Ustanovení § 137 StavZ dále uvádí, které nezbytné úpravy a za jakých okolností může stavební úřad vlastníku stavby nařídit.

Pokud by pronajímatel svou povinnost opatřit si souhlas nesplnil, jednal by protiprávně a odpovídal by nájemci za škodu (§ 420 ObčZ), která mu pronajímatelovým jednáním vznikne. Své odpovědnosti za škodu by se pronajímatel zprostil v případě, že by jednal za okolností, které vylučují protiprávnost, a potřebný souhlas by si nemohl dostatečně rychle opatřit.

⁴⁶ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

Ustanovení § 2259 NOZ ukládá nájemci povinnost strpět úpravu bytu nebo domu, přestavbu či jinou změnu, pokud to nesníží kvalitu a komfort jeho bydlení, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci či přímo hrozí zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem pronajímatele. V ustanoveních § 2260 až 2262 NOZ jsou stanovena pravidla pro určení doby zahájení uvedených prací a pro vyklizení bytu v souvislosti s úpravami a změnami bytu.

5.3 Práva nájemce

5.3.1 Právo nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno

Mezi základní práva nájemce patří bezesporu právo byt užívat. Aby toto právo mohlo být náležitě realizováno, musí pronajímatel splnit svou povinnost upravenou v ustanovení § 687 odst. 1 ObčZ, a sice povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Těmito povinnostmi jsem se blíže zabývala v kapitolách 5.2.1 a 5.2.2 této práce.

Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb. s účinností od 1.1.2011 významným způsobem rozšířila práva pronajímatele bytu ve vztahu k osobám, které s nájemcem v pronajatém bytě bydlí ať již z toho důvodu, že se jedná o příslušníky nájemcovi domácnosti, tak i z důvodu tzv. dlouhodobé návštěvy či podnájemního vztahu. Práva těchto osob ale občanský zákoník výslovně neřeší. „*Pokud se jedná o příslušníky společné domácnosti, lze dovodit, že tyto osoby, které trvale žijí s nájemcem a společně uhrazují náklady na své potřeby, mají stejný rozsah práv k bytu i společným prostorám jako nájemce.*“⁴⁷ Pojem společné domácnosti vysvětluje ustanovení § 115 ObčZ, ve kterém stanoví, že domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Pronajímatel nemá v tomto ohledu žádný vliv na výběr osob, se kterými nájemce hodlá společnou domácnost sdílet. Nesmí nájemci bránit, aby s dalšími osobami předmět nájmu užíval. Má však, jak se o tom dále zmíním, právo žádat, aby v bytě žil jen určitý počet osob a také si může v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Za trvalé soužití je

⁴⁷ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 142

pak možné podle rozhodnutí Nejvyššího soudu⁴⁸ považovat takové soužití osob, které podle objektivně zjištěných okolností svědčí o úmyslu vést takové společenství, a které se vyznačuje společným uhrazováním nákladů na životní potřeby a osoby, které takto se společnými příjmy hospodaří, neoddělují své finanční prostředky a nerozlišují, které věci v domácnosti smějí užívat. Osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti odvozují své právo bydlení přímo od práva nájemce bytu. Nejsou tudíž v žádném právním vztahu k pronajímateli bytu, což potvrdil Nejvyšší soud v rozhodnutí, ve kterém konstatoval: „*Odvozeným právním důvodem bydlení v bytě u osoby, již nesvědčí jiný důvod, je také okolnost, že nájemce (resp. osoba, jejíž postavení určuje § 712a ObčZ) s bydlením této další osoby v bytě souhlasí. Za trvání nájemního poměru (resp. poměru dle § 712a) je k vyklizení této osoby aktivně legitimován zásadně jen nájemce (osoba uvedená v § 712a ObčZ), nikoli pronajímatel.*“⁴⁹

Vedle práva užívat byt má nájemce podle ustanovení § 688 odst. 1 ObčZ právo užívat společné prostory domu. Pojem společných prostor však není v právním řádu definován. Jejich příklady však můžeme nalézt v obecném ustanovení § 2 písm. g) BytZ, které uvádí demonstrativní výčet širšího pojmu společné části domu, které jsou pro společné užívání domu všemi uživateli určeny, ale za prostory je považovat nelze. Jedná se zejména o základy, střechu apod. Společnými prostory jsou například vchody, schodiště, chodby, terasy, balkóny, prádelny, kočárkárny a další prostory nacházející se v domě, které nejsou užívány výlučně nájemcem. Za společná zařízení lze označit například rozvody vody, plynu, elektřiny, společné antény apod. Nájemce však musí při realizaci svého práva respektovat stejná užívací práva ostatních obyvatel domu.

Dále je nájemce oprávněn požívat plnění, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno. Nájemce tak má právo na dodávku základních služeb, bez nichž není možné byt řádně užívat. Určení jednotlivých služeb je individuální a bude záviset na konkrétním technickém vybavení domu, nájemní smlouvě a vůli pronajímatele.

Ohledně budoucí úpravy obsažené v NOZ bych odkázala na kapitolu č. 5.2.1. Dále bych jen doplnila, že ust. § 2256 odst. 1 NOZ stanoví, že pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Z Důvodové zprávy k NOZ vyplývá, že tyto pokyny dané pronajímateli nejsou právně vynutitelné, ledaže by opakovaly ustanovení, která jsou použita už v zákoně. Podle § 2257 odst. 1

⁴⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2006, sp. zn. 26 Cdo 3024/2005

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 1997, sp. zn. 2 Cdon 959/96

NOZ udržuje pronajímatel po dobu nájmu byt a dům ve stavu, který je způsobilý k řádnému užívání. Tato údržba zahrnuje mimo jiné také běžnou údržbu a např. odpovídající čištění domu. V ustanovení § 2255 odst. 2 NOZ se dále dává nájemci možnost pracovat nebo podnikat v bytě za předpokladu, že takové činnosti nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Z důvodu rozsahu této práce se uvedenými právy blíže zabývat nebudu a odkazuji v této chvíli prozatím na Důvodovou zprávu k zákonu č. 89/2012 Sb.⁵⁰

5.3.2 Právo požadovat provedení oprav, ke kterým je pronajímatel povinen

Nájemce má právo žádat, aby pronajímatel odstranil závady, které brání řádnému užívání bytu a které není povinen sám odstranit. Toto právo je ve vzájemné korelaci s povinnostmi pronajímatele, které mu ukládají, aby nájemci předal byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a aby mu zajistil plný a nerušený výkon práv, jež jsou s užíváním bytu spojena. Podle ustanovení § 691 ObčZ má pronajímatel zákonnou povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pokud pronajímatel svou povinnost nesplní, má nájemce bytu právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Upozornění je podmínkou nároku nájemce na náhradu účelně vynaložených nákladů a mělo by obsahovat co nejpřesnější popis závady, přiměřenou lhůtu k jejímu odstranění a dále upozornění na to, že pokud pronajímatel závadu v této lhůtě neodstraní, odstraní ji nájemce sám a po pronajímateli bude požadovat náhradu nákladů, které na odstranění závady vynaložil. Forma upozornění není právním předpisem stanovena, ale vhodnější je z důvodu právní jistoty forma písemná. Pro odstranění závad však musí nájemce pronajímateli poskytnout potřebnou součinnost spočívající především v zajištění přístupu do bytu. Pokud by pronajímatel v přiměřené lhůtě závady neodstranil, má nájemce na výběr několik možností, jak dále postupovat. Mohl by se u soudu domáhat odstranění závad žalobou na plnění. Nájemce má také právo uplatnit nárok na náhradu škody podle § 420 ObčZ. Dále má právo na přiměřenou slevu z nájemného za období, kdy závada

⁵⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

podstatně nebo po delší dobu užívání bytu znemožňovala. V neposlední řadě má nájemce podle § 679 odst. 1, 2 ObčZ právo od nájemní smlouvy odstoupit.

Pokud nájemce odstraní závady sám, má na základě zákona právo na náhradu nákladů, které byly na odstranění závad účelně a skutečně vynaloženy. Nájemce by měl závady odstranit jen v nezbytné míře, což znamená, že nájemce provede jen takové práce, které jsou k řádnému užívání bytu nutné. Pokud by nájemce vylepšil byt více než je nutné, náleželo by mu stále jen právo na náhradu nákladů, které na odstranění závad bránících řádnému užívání bytu a nerušenému výkonu jeho práv účelně vynaložil. Podle konkrétních okolností by však proti pronajímateli mohl uplatnit právo na vydání bezdůvodného obohacení (§ 451 a násl. ObčZ), které by vzniklo na straně pronajímatele tím, že by pronajímatel ušetřil finanční prostředky, které by jinak musel sám na provedení opravy použít.

Podle ustanovení § 691 ObčZ musí nájemce u pronajímatele uplatnit právo na náhradu nákladů bez zbytečného odkladu. Pokud právo do šesti měsíců od odstranění závad neuplatní, zanikne prekluzí. To neplatí v případě, že se obě strany na provedení oprav a úhradě nákladů předem dohodly. Uplatní-li nájemce v prekluzivní lhůtě u pronajímatele své právo na náhradu nákladů, počíná od této doby běžet tříletá promlčecí lhůta (§ 101 a § 102 ObčZ). Pokud v této lhůtě pronajímatel právo neuspokojí, je nutné se s žalobou na zaplacení obrátit na soud a požadovat zde úhradu vzniklých nákladů včetně případných úroků z prodlení se zaplacením této částky.

Marginálně v této podkapitole zmíním, kde se nachází úprava související s tímto právem v NOZ. Toto právo je spojeno s již výše zmíněným § 2257 odst. 1 NOZ a úpravu k němu můžeme naleznout v § 2264 až 2268 NOZ. Odkazuji proto na studium zákona a Důvodové zprávy k NOZ.⁵¹

5.3.3 Právo na přiměřenou slevu z nájemného

Tímto právem se budu zabývat v kapitole č. 6 této práce.

⁵¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

5.3.4 Právo dát byt do podnájmu

Dalším právem nájemce je právo přenechat byt do podnájmu. Podnájem bytu je upraven v § 719 ObčZ. Jedná se o právní důvod bydlení, který je odvozen od nájemního práva nájemce bytu a já jsem se jím už v této práci zabývala v souvislosti s právem pronajímatele dát souhlas k podnájmu bytu v kapitole 5.1.6, na kterou tímto odkazuji.

5.4 Povinnosti nájemce

5.4.1 Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s nájmem

Této povinnosti nájemce se budu věnovat v následující samostatné kapitole č. 6 této práce.

5.4.2 Povinnost řádně užívat byt a při výkonu svých práv dbát dobrých mravů

Ustanovení § 688 odst. 2 ObčZ stanoví nájemci povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Řádným užíváním je myšleno především takové užívání, které je v souladu s nájemní smlouvou. Pokud způsob užívání není v nájemní smlouvě blíže určen, je byt řádně užíván tehdy, využívá-li se za účelem bydlení.⁵² Řádné užívání předpokládá především takové užívání bytu, které je šetrné k vybavení a zařízení bytu a společných částí domu, aby nebyly nad obvyklou míru opotřebovány a nevznikla tak na nich škoda. Nájemce se proto musí řídit příslušnými právními předpisy, technickými normami a pokyny, které způsob užívání upravují, a to zejména u vybavení bytu, pokud jsou tato pravidla užívání obecně známá anebo ho s nimi pronajímatelem seznámil.

Podle ustanovení § 690 ObčZ jsou nájemci při výkonu svých práv povinni dbát na to, aby bylo v domě vytvořeno prostředí, které by i ostatním uživatelům domu zajišťovalo nerušený výkon jejich práv. Jedná se o povinnost, která pro oblast nájemních vztahů konkretizuje obecnou povinnost upravenou v § 3 ObčZ. Ustanovení § 3 ObčZ vyžaduje soulad výkonu práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů s dobrými mravy. Pro nájemce bytu to v oblasti nájemních vztahů znamená, že musí respektovat stejná práva ostatních uživatelů domu. Nesmí zejména znečišťovat společné prostory domu, rušit noční klid a obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům

⁵² ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1321

ostatní sousedy v domě. Samostatnou problematikou je pak chování zvířat v bytě, které bývá často předmětem různých sporů. Podle současné právní úpravy nemůže pronajímatel nájemci v nájemní smlouvě zakázat, aby v bytě domácí zvíře choval. Každý takový případ je nutné posoudit individuálně, a to s ohledem na bezpečnost, ochranu života a zdraví ostatních uživatelů domu. S ohledem na uvedené by mělo být v domě zachováno důstojné prostředí, které by zajišťovalo výkon práv ostatním uživatelům domu. Podle ustanovení § 853 ObčZ lze na nájemce za použití analogie aplikovat ustanovení o sousedských právech. Ochranu osobám, které jsou chovem domácích zvířat nájemcem dotčeny, poskytuje ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ, které stanoví, že vlastník věci (zvíře se podle současné právní úpravy považuje za věc movitou) se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

Pokud nájemce své povinnosti nerespektuje, dává právní řád dotčeným osobám na výběr, jak spornou věc vyřešit. Sousedé se mohou dohodnout. Pokud k dohodě nedojde, mohou se ostatní uživatelé domu domáhat záporní žalobou, aby soud uložil nájemci povinnost zdržet se určitého jednání. Dotčené osoby se mohou dále na základě § 5 ObčZ domáhat u příslušného orgánu státní správy obnovení pokojného stavu či při splnění zákonem stanovených předpokladů použít podle § 6 ObčZ⁵³ svépomoc.

Porušením nájemcovi povinnosti vzniká též výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. a) nebo b) ObčZ, na jehož základě má pronajímatel právo smlouvu o nájmu bytu vypovědět. Pronajímatel má rovněž možnost od smlouvy odstoupit (§ 679 odst. 3 ObčZ). V neposlední řadě má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody podle § 420 ObčZ.

V NOZ je nově v § 2258 NOZ stanoveno pravidlo, které současná právní úprava neobsahuje. Jde o oprávnění nájemce chovat v bytě zvíře za podmínky, že takový chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. V případě, že takový chov zvířete vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

⁵³ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání. Praha : Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003, s. 68

5.4.3 Povinnost oznámit změny v osobách, které v bytě žijí

Novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., byla rozšířena informační povinnost nájemce ohledně osob, které s ním v bytě žijí, pokud lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Do 31.10. 2011 platila pro nájemce informační povinnost týkající se pouze změn v počtu osob, které s ním v bytě žijí. Od 1.11.2011 byla tato povinnost rozšířena také o informace týkající se identity těchto osob. Nájemce je podle ustanovení § 689 odst. 3 ObčZ povinen pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob, pokud je možné mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Tato notifikační povinnost se vztahuje nejen na osoby, se kterými chce nájemce sdílet společnou domácnost, ale i na osoby, které se u nájemce zdrží na tzv. dlouhodobé návštěvě, pokud by taková návštěva přesáhla 2 měsíce. Novela dále přinesla pronajímateli právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím dalších osob do bytu. Uvedené ovšem neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo o případy zvláštního zřetele hodné.

Nájemce je dále povinen pronajímateli oznámit, že uzavřel manželství nebo že nájem bytu přechází na jinou osobu. Jde o situace, kdy se nemění počet osob, které spolu v bytě žijí. Mění se ale právní vztah mezi těmito osobami nebo dojde ke změně subjektu právního vztahu nájmu bytu v důsledku přechodu nájmu. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009 je nájemce pronajímateli povinen oznámit i změnu v počtu osob spočívající v narození potomka nájemce.

Nájemce je povinen splnit svou notifikační povinnost bezodkladně. Pokud by tak neučinil a od změny by mezitím uplynuly 2 měsíce, jednalo by se z jeho strany o hrubé porušení povinností, které by mohlo založit výpovědní důvod.

Je třeba ještě dodat, že se oznamovací povinnost nájemce vztahuje podle ustanovení § 689 odst. 4 ObčZ také na případy, kdy je nájemce dlouhodobě nepřítomen a jeho dosažitelnost je složitá. V takovém případě je nájemce povinen zajistit osobu, která by mohla řešit případy, které by mohly v souvislosti s nájmem bytu nastat, a umožnila přístup do bytu v případech, kdy by bylo nutné odvrátit bezprostředně hrozící škodu.

Úprava této povinnosti je v NOZ upravena v § 2272 až 2273. Je možné říci, že chrání soukromí nájemce a na druhé straně i zájmy pronajímatele. Pronajímatel má právo požadovat, aby žil v nájemcově domácnosti s ohledem na velikost bytu takový počet osob, který je přiměřený a nebrání tomu, aby jej mohly užívat s ohledem na hygienické a jiné podmínky. Pronajímatel má dále právo vyhradit si ve smlouvě souhlas (vyžaduje se písemná forma) s přijetím dalšího člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jednalo-li by se o osobu blízkou. Nájemce má právo ve své domácnosti kohokoli přijímat. Rozhodne-li se přijmout do své domácnosti nového člena, musí pronajímateli zvýšení počtu osob v bytě bez odkladu oznámit. Pokud tak neučiní do dvou měsíců od doby, co změna nastala, má se za to že závažně porušil svou povinnost. Tato oznamovací povinnost platí rovněž pro snížení počtu osob nájemcovy domácnosti. Sankcionována však už není. V § 2269 NOZ je dále stanovena notifikační povinnost a další požadavky na nájemce pro případ, že byt po nějakou dobu nebude užívat (nepřítomnost má být delší než dva měsíce).

5.4.4 Povinnost provádět a hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Není-li nájemní smlouvou stanoveno jinak a ani nájemce s pronajímatelem se jinak nedohodnou, hradí nájemce drobné opravy v bytě, které souvisí s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou (§ 687 odst. 3 ObčZ). Pokud nájemní smlouva ujednání o této otázce neřeší, odkazuje toto ustanovení na zvláštní právní předpis, kterým je § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. provádějící občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. (dále jen „nařízení vlády č. 258/1995 Sb.“). Smyslem této úpravy je předcházet sporům, které by mohly mezi nájemcem a pronajímatelem vzniknout.

V ustanovení § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. je vymezen pojem drobných oprav. Považují se za ně opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Za drobné opravy se proto nepovažují opravy těch předmětů, které součástí pronajatého bytu nejsou. Ustanovení se proto nemůže vztahovat na předměty, které jsou ve vlastnictví nájemce nebo např. volně stojícího nábytku, který se za součást bytu nepovažuje.

Podle citovaného ustanovení se drobné opravy vymezují věcně nebo podle výše nákladů. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (§ 5 odst. 2 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.):

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt (například opravy plovoucích podlah či poškozených parket),
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií (příkladem může být oprava okenních parapetů),
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Výčet uvedených skupin a oprav je taxativní, a proto jej není možné rozšiřovat o další zařízení.

Za drobné opravy se podle § 5 odst. 3 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. I tento výčet je taxativní, ale na rozdíl od druhého odstavce citovaného výše se zde hovoří jen o opravách. Při těchto opravách nedochází k výměnám součástí uvedených předmětů vybavení bytu.

V citovaném nařízení se dále uvádí, že se za drobné opravy považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3. Tyto drobné součásti ovšem nejsou nikde definovány. Z formulace ovšem můžeme dovodit, že se nebude

jednat o takové součásti, které lze z hlediska fungování bytu považovat za podstatné (např. výměnu náhradního dílu u plynového kotle). Tuto výměnu proto hradí pronajímatel bytu.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou vymezeny věcně, a náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Tímto ustanovením je stanoven finanční limit, který se týká rovněž oprav nebo výměn součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které nejsou v odst. 2, 3 a 4 citovaného nařízení vůbec zmíněny. Pokud se na téže věci provádí několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet všech nákladů na související opravy. Náklady na práce spojené s opravou se pak sčítají. Provádí-li se však současně na téže věci jiná oprava nebo výměna součásti, která přímo nesouvisí s odstraněním vzniklé závady, počítá se samostatně a platí pro ni znovu limit 500 Kč.⁵⁴

Pro všechny náklady za drobné opravy uvedené v § 5 odst. 2 až 5 citovaného nařízení platí, že jejich součet nesmí přesáhnout částku 70Kč za m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok. V této částce jsou dále započítány i náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedené v daňovém dokladu o provedení opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou uvedeny v § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. tak, že jsou to náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Zde se jedná o demonstrativní výčet činností, pro které je společné to, že se jedná o práce spojené s udržováním a čištěním bytu a jeho vybavení.

Nájemce má podle citovaného nařízení hradit tyto stanovené opravy a údržbu v bytě sám. Tato nájemcova povinnost je upravena v § 692 odst.2 ObčZ, které stanoví, že pokud se nájemce sám nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu v bytě, je pronajímatel po předchozím upozornění nájemce oprávněn učinit tak na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Pokud nájemce svou povinnost nesplní, vzniká

⁵⁴ HORÁK, M; NOVÁKOVÁ, H. *Kdo hradí opravy v bytě*. Praha : Bova, Polygon, 2010, s. 57

mu výpovědní důvod z nájmu bytu. Zároveň může pronajímateli odpovídat za způsobenou škodu, která by pronajímateli jeho zaviněným porušením povinnosti vznikla (§ 420 ObčZ).

Tato povinnost je v NOZ řešena v ustanoveních § 2264 až 2268, na které tímto odkazují. Jde o běžná ustanovení upravující práva a povinnosti stran, která souvisejí s vadami věci. Jestliže nájemce zjistí v bytě nějakou závadu, měl by jí ihned oznámit pronajímateli. Pokud v takové situaci zůstane pronajímatel nečinný, může tyto závady odstranit nájemce sám. Má pak nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů. Z důvodu rozsahu této práce se touto problematikou podrobněji zabývat nebudu.

5.4.5 Povinnost umožnit provedení instalace a údržby měřidel a umožnit přístup k technickým zařízením

Ustanovení § 692 odst. 3 ObčZ ukládá nájemci povinnost umožnit po předchozí písemné výzvě pronajímateli nebo jím pověřené osobě, provést instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nájemce je v těchto případech povinen být součinný při provádění uvedených činností, zejména pak v zajištění přístupu do bytu. Podmínky součinnosti si mohou nájemce s pronajímatelem ujednat v nájemní smlouvě. Ustanovení § 692 odst. 3 ObčZ řeší komplexně problematiku všech zařízení, která jsou součástí bytu a jsou ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel má právo tato zařízení instalovat, provádět jejich údržbu a odpočet. Nájemce pak musí činnosti uvedené v § 692 odst. 3 ObčZ strpět a poskytnout pronajímateli součinnost, která je k jejich provedení nutná. Pokud by svou povinnost porušil, byl by odpovědný za případnou škodu, která by tak vznikla (§ 420 ObčZ). Rovněž může být naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm.b) ObčZ.

5.4.6 Povinnost odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele

Touto povinností nájemce jsem se již zabývala v kapitole 5.1.3 této práce. Proto na ni v této souvislosti odkazují.

6 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

6.1 Historický vývoj této oblasti

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je podle ustanovení § 685 ObčZ nájemné. Jedná se také o jednu ze základních povinností nájemce, které vůči pronajímateli bytu má. Způsob, jakým byla výše nájemného v právní úpravě stanovena, se však v průběhu historického vývoje lišil. Proto bych se jím hned v úvodu této kapitoly chtěla zabývat.

V období před 1. světovou válkou se platilo nájemné smluvní, které vycházelo z ceny určené trhem. V době 1. světové války se v důsledku válečných událostí trh s nájemními byty zhroutil. V té době se ale zároveň objevily první snahy o ochranu nájemníků, jakožto slabší smluvní strany a problematika regulace nájemného se začala komplexněji řešit. Zásadním předpisem se v té době stalo vládní nařízení č. 34/1917 Ř. z., které rozdělilo bytový fond na domy tzv. staré a domy tzv. nové. Pouze tzv. staré domy podléhaly regulaci, která upravila míru zvyšování nájemného a zároveň stanovila ochranu nájemce před jeho neomezeným zvyšováním. V tzv. nových domech se nacházely byty nechráněné. V důsledku uvedeného stavu začalo docházet k nerovnostem mezi pronajímateli bytů.

Období první republiky pokračovalo v trendu ochrany nájemníků a oblast nájemního bydlení byla doplňována samostatnými zákony. Bylo přijato nařízení č. 83/1918 Sb., které potvrzovalo provedené dělení bytového fondu na domy zkolaudované před 27. 1. 1917 a po něm a pod sankcí absolutní neplatnosti ujednání nepřipouštělo zvýšit nájemné v jiných než odůvodněných případech. Po druhé světové válce došlo ke zpřísnění právní úpravy. Prvním zákonem, který nahradil předchozí vládní nařízení, se stal zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, který potvrdil předválečné sjednané nájemné, přičemž ponechal majiteli možnost zvýšit nájemné o maximálně 20 % nad předválečný stav. Další zákon č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků stanovil, že o přípustnosti zvýšení nájemného rozhoduje soud. Postupně začalo docházet k deregulaci nájemného, která spočívala ve zmenšování počtu regulovaných bytů a vazbě ochrany nájemníka na jeho příjem a počet nezaopatřených dětí, které vyživoval.

V průběhu druhé světové války byl vývoj v oblasti nájemního bydlení přerušen. Od vydání vládního nařízení z roku 1939 nebylo možné nájemné zvýšit nad úroveň před

20. červnem 1939, ani sjednat nájemné dohodou. V důsledku uvedených událostí byl deregulační proces završen rokem 1940. Od té doby již v podstatě žádný další krok k liberalizaci nájemních vztahů neproběhl.

Od roku 1948 byla politická moc soustředěna v rukou Komunistické strany Československa, která v následujících letech zapříčinila mnoho politických a společenských změn. Ke změnám došlo také v oblasti nájemních vztahů. Regulace nájemného se postupem času začala vztahovat na všechny byty a držela cenu nájemného na velmi nízké výši, což v mnohých případech zapříčinilo upadání bytového fondu. Po přijetí občanského zákoníku z roku č. 41/1950 Sb., upravovala nájemné z bytů a jiných místností vyhláška Ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú. 1., která kategoricky stanovila, že nájemné je možné požadovat a platit toliko ve výši, kterou tato vyhláška určila.

Přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. byla dezintegrace celého soukromého práva, započatá rokem 1948 završena. Nucenými převody nemovitostí z rukou soukromých osob do rukou státu docházelo k pomalé destrukci soukromého vlastnictví a stát díky tomu získal dominantní postavení pronajímatele v oblasti nájemních vztahů. Výši úhrad spojených s bydlením byla od roku 1964 regulována vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Výše úhrady za užívání bytu byla v této vyhlášce určena v zásadě kogentně a platila pro všechny byty bez ohledu na to, kdy nájem, osobní užívání bytu či užívání bytu v soukromém vlastnictví vznikly.⁵⁵ Tato právní úprava byla podstatně novelizována až po změně politických poměrů vyhláškou č. 15/1992 Sb., která nově stanovila do té doby nemožné jednostranné zvýšení nájemného (o 100 % z vypočteného základu), vyčlenila z nájemného služby spojené s užíváním bytu a stanovila splatnost nájemného v měsíci, za který se nájemné platí.

Po tzv. velké novele občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. je nájemné upraveno v obecném ustanovení § 696 odst. 1. V té době byl přijat zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, který stanovil zvláštní podmínky pro uplatnění regulace nájemného, které vyloučily svobodnou možnost jeho sjednávání. Pronajímatel musel respektovat cenovou regulaci, jejíž výše byla nepřekročitelná.⁵⁶

⁵⁵ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s.1333

⁵⁶ KORECKÁ, V. *Nájem bytu*. 1. vydání. Brno : IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 32

Na počátku 90. let byla vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu zrušena a nahradila ji vyhláška MF č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „vyhláška č. 176/1993 Sb.“). Tato vyhláška upravovala způsob výpočtu maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu a dále způsob jejich sjednávání a placení mezi pronajímatelem a nájemcem. S účinností od 1.1.1994 se nájemné zvýšilo v průměru o 40 %, došlo k zrušení sociálních slev z nájemného a sjednotila se maximální cena nájemného za 1 m² u nově definované podlahové plochy. U nově postavených nestátních bytů bylo nájemné uvolněno a jeho výše byla ponechána na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Vyhláška se ale na všechny byty nevztahovala.⁵⁷ V případě, že se na výstavbu nových bytů použily veřejné prostředky nebo byl byt rekonstruován či modernizován, mohl pronajímatel stanovit věcně usměrňované nájemné.⁵⁸ Tato vyhláška lépe odrážela vývoj po roce 1989, který směřoval k tržní ekonomice, ale reálná situace se tím příliš nezlepšila. Uvedená vyhláška by si jistě zasloužila podrobnější rozbor. Já se ji ale s ohledem na rozsah mé práce věnovat nebudu a odkazuji tímto laskavého čtenáře na literaturu, která se tímto tématem zabývá.

Přijetím vyhlášky č. 30/1995 Sb., která vyhlášku č. 176/1993 Sb. novelizovala, došlo k určité modernizaci. Od roku 1995 byl zahájen postupný deregulační proces, který trval až do roku 2001. Za prvé se regulace nájemného neuplatňovala u bytů, ve kterých byla po 1. červnu 1995 sjednána smlouva s novým nájemcem a za druhé byla schválena pravidla, která pro každoroční zvýšení regulovaného nájemného umožnila zohlednit míru inflace za předcházející kalendářní rok. Od roku 1995 tak začaly existovat byty, na které se regulace nevztahovala a nájemné bylo sjednáváno mezi pronajímatelem a nájemcem dohodou.⁵⁹

⁵⁷ Podle § 2 odst. 1 citované vyhlášky, byly z její působnosti vyjmuty: 1) byty bytových družstev zřízených po roce 1958, 2) byty, se kterými hospodařil Diplomatičeský servis, 3) byty, jejichž nájemcem byla osoba, která neměla trvalý pobyt nebo sídlo na území České republiky

⁵⁸ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 179

⁵⁹ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 179

Vyhláška č. 176/1993 Sb. byla nakonec ke dni 31.12. 2001 nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., pro rozpor s Ústavou a Listinou základních práv a svobod, v celém rozsahu zrušena. Podstatu problému spatřoval Ústavní soud v existenci určité kategorie vlastníků bytů, kteří se museli podřídit regulaci nájemného, zatímco jiné kategorie vlastníků bytů regulaci strpět nemusely, což bylo shledáno v rozporu s čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny. Ve svém odůvodnění vyjádřil Ústavní soud názor, že se citovanou vyhláškou dostávají do kolize dvě základní práva, a sice právo na vlastnictví a právo na přiměřenou životní úroveň. Ochrana práva na přiměřenou životní úroveň není zakotvena v Listině, ale v mezinárodních smlouvách, což nijak nesnižuje význam tohoto práva, neboť ústavní a smluvní katalogy základních práv jsou komplementární a mají působit ve vzájemné harmonii. Ústavní soud tedy své konečné rozhodnutí odůvodnil tím, že předmětná vyhláška je v rozporu s mezinárodními úmluvami (zejména s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod, čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských sociálních a kulturních právech, čl. 16 Evropské sociální charty a čl. 4 Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě), kterými je Česká republika na základě čl. 10 Ústavy vázána. Zrušení vyhlášky zasáhlo paradoxně nejvíce pronajímatele bytů s regulovanými nájemnými, neboť přišli o i tak omezenou možnost jednostranně zvyšovat nájemné.⁶⁰

Po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., upravilo Ministerstvo financí oblast nájemného Cenovým výměrem č. 1/2002, který, velmi zjednodušeně řečeno, převzal podstatnou část zrušené vyhlášky. I proti němu byla z logických důvodů podána veřejným ochráncem práv a skupinou zákonodárců ústavní stížnost. K jejímu projednání ovšem nedošlo, neboť 5 dnů před nařízeným jednáním pléna Ústavního soudu zrušilo ministerstvo financí napadený Cenový výměr č. 1/2002 a nahradilo ho novým Cenovým výměrem č. 6/2002. S ohledem na nastalou situaci rozšířili navrhovatelé svou ústavní stížnost i na Cenový výměr č. 6/2002. Ústavní soud rozšíření připustil a s uvedením, že jsou oba výměry téměř identické, ho zrušil. Tento nález byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 528/2002. Při hodnocení ústavnosti zrušeného Cenového výměru č. 6/2002 dospěl Ústavní soud k několika závěrům. Poukázal mimo jiné na to, že nedošlo k proměně práva osobního užívání bytů v nájemní vztah, uznal cenovou regulaci za

⁶⁰ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1334

ústavní formu realizace politiky státu a uvedl, že do budoucna by měly být ceny regulovány s ohledem na tržní ceny v konkrétní lokalitě. Postavení pronajímatelů se ovšem zrušením cenových výměrů nezměnilo. Nastal určitý zmatek projevující se například tím, že se pronajímatelé snažili přinutit své nájemníky ke změně nájemních smluv. Na to reagovala vláda vydáním nařízení vlády č. 567/2002 Sb., které stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. Podle něj nájemné z bytu regulované k 17.12. 2002 maximální cenou a nájemné z bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30.6. 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nešlo ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat.⁶¹ I toto nařízení bylo ke dni 19.3.2003 zrušeno, a sice nálezem Ústavního soudu č. 84/2003 Sb. Po vydání tohoto nálezu nastala v našem právním řádu situace označovaná veřejností jako „právní vakuum“, kdy neexistoval právní předpis, který by nájemné v nedružstevních bytech reguloval. Výši nájemného tak bylo možné měnit buď dohodou stran, což bylo s ohledem na nevýhodnost kroku na straně nájemce velice řídkým jevem, nebo se jedna ze smluvních stran mohla obrátit na soud a žalobou se tak zvýšení nájemného domáhat. Tato situace byla výhodná zejména pro nájemníky bydlící v bytech s regulovaným nájemným, které bylo podle nastíněné právní situace téměř neměnné a oproti tržnímu nájemnému nízké. Pronajímatelům bytů tento stav nevyhovoval, a tak se prostřednictvím žalob na určení nájemného snažili zvýšení nájemného dosáhnout. Obecné soudy je však většinou zamítaly jako nedůvodné, přičemž argumentovaly tím, že právní předpis, který by jednostranné zvýšení nájemného umožňoval, zatím neexistuje.⁶² Uvedený stav trval od roku 2002 do roku 2006. Během této doby byly Poslanecké sněmovně předkládány návrhy zákona o nájemném z bytů, avšak politická reprezentace nebyla schopna dojít ke společnému konsenzu. Byl tak prodlužován stav, který Ústavní soud označil za protiústavní.⁶³ Ke změně došlo až v okamžiku, kdy se pronajímatelé začali obracet na Ústavní soud, který svůj názor na daný stav vyjádřil

⁶¹ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1334

⁶² Uvedený názor byl vyjádřen rovněž Nejvyšším soudem viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2005, č.j. 26 Cdo 819/2005-76

⁶³ Srov. nález Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., nález Ústavního soudu č. 528/2002 Sb., nález Ústavního soudu č. 84/2003 Sb.

v několika rozhodnutích⁶⁴ apelujících na neudržitelnost stavu bez právního předpisu, který by nájem v nedružstevních bytech upravil. Poukázal v nich také na postupně se prohlubující nerovnost mezi první skupinou pronajímatelů, u které bylo nájemné dříve regulováno a druhou skupinou pronajímatelů, na něž se regulace nevztahovala.

Ve svých nálezech, týkajících se regulace nájemného, se Ústavní soud nejednou odvolával na judikaturu Evropského soudu pro lidská práva (dále jen ESLP).⁶⁵ S ohledem na rozsah této práce se však tímto zajímavým tématem nebudu podrobněji zabývat. Zmíním se jen v krátkosti o rozhodnutí Senátu ESLP ve věci *Hutten Czapska vs. Polsko*, ve kterém polská majitelka domu, jehož se týkala striktní regulace nájemného, paní Maria Hutten-Czapská, vyhrála spor proti polskému státu, když Štrasburský soud rozhodl, že Polsko porušilo Evropskou konvenci o lidských právech mimo jiné tím, že majitelka nemohla zvyšovat nájemné nad úroveň, kterou stanovil stát. Soud uvedenou situaci označil za systémový problém související se špatným fungováním polské legislativy. Případ se stal průlomovým v boji proti regulaci nájemného a významně ovlivnil dění v České republice, neboť situace v obou zemích byla podobná. Podání hromadné stížnosti českých pronajímatelů proti České republice, pro porušení Úmluvy v souvislosti s regulací nájemného rozhýbalo českou politickou reprezentaci, která se problematikou nájemného začala konstruktivně zabývat.

Vládní návrh zákona o jednostranném zvyšování nájemného byl vypracován Ministerstvem pro místní rozvoj a předložen Poslanecké sněmovně ke schválení. V důvodové zprávě k tomuto zákonu vláda obtížnost situace uznala. Uvedla, že v podstatě není možné změnit tzv. nesjednané nájemné u nájemců, kteří své právo byt užívat získali před rokem 1992, nebo na ně přešlo a nájemné tak ustrnulo na úrovni roku 2000, čímž jeho reálná hodnota klesala.⁶⁶ Návrh zákona byl přijat jako zákon č. 107/2006 Sb. a účinnosti nabyl 31. 3. 2006. Stal se zvláštním právním předpisem, na který občanský zákoník, ve svém ustanovení § 696 odst. 1, odkazuje. Ve své první části upravil postup při jednostranném zvyšování nájemného a vyjmenoval byty, na které nedopadal. Ve zkratce lze říci, že se vztahoval pouze na ty nájemní byty, u nichž se po ukončení čtyřletého reformního přechodného období předpokládalo využití smluvního

⁶⁴ Srov. nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 20/05, nález Ústavního soudu, sp.zn. I. ÚS 489/05, nález Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 524/03

⁶⁵ Např. věc *Hutten Czapska vs. Polsko*, věc *Mellacher a další proti Rakousku*

⁶⁶ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, Parlament ČR, Poslanecká sněmovna 2005, sněmovní tisk č. 1059

přístupu.⁶⁷ Nevztahoval se ani na smlouvy o nájmu bytu, které dohodu pronajímatele a nájemce o způsobu změny výše nájemného obsahovaly. Hlavním principem zákona bylo stanovit výši nájemného při uzavírání nových nájemních smluv a jeho změnu v průběhu trvání nájemního vztahu dohodou smluvních stran. Nedošlo-li v průběhu trvání nájemní smlouvy k dohodě ohledně zvýšení nájemného, byl pronajímatel oprávněn jedenkrát ročně nájemné jednostranně zvýšit.⁶⁸ Postup při zvyšování nájemného byl upraven v ustanovení § 3 zákon č. 107/2006 Sb. tak, že podle něj mohli pronajímatelé jednostranně zvýšit nájemné vždy k 1.1. daného roku, a to ve čtyřletém období počínaje 1.1.2007 a konče 31.12. 2010. Zákon 150/2009 Sb. kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, upravil následně délku tohoto období u některých krajských měst a u některých měst střeďočeského kraje tak, že regulované nájemné zde zůstalo do 31.12.2012. Regulované nájemné tak v české republice skončilo dne 31.12.2010 s výjimkou měst⁶⁹, ve kterých byl poslední deregulační krok rozložen do dvou let a nájemné zde bylo možné zvyšovat do 31.12.2012. Tímto datem také zcela skončila platnost zákon č. 107/2006 Sb.

6.2 Současný stav

Od 1. 11. 2011 je na celém území České republiky účinná tzv. malá novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb., kterou se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, která oblast nájemního bydlení po ukončení regulace nájemného ovlivnila. Od 1. 1. 2013 nabylo účinnosti také novelizované znění ustanovení § 696 ObčZ u bytů, kterým skončila platnost zákona č. 107/2006 Sb. k 31. 12. 2012.

⁶⁷ Viz. ust. § 1 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku

⁶⁸ Viz ust. § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku

⁶⁹ Srov. čl. I odst. 2 zákona č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který zní: „U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Střeďočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.“

Podle této úpravy by se mělo postupovat až do doby, kdy nabude účinnosti občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který současnou úpravu zruší. Současná úprava provedená zákonem č. 132/2011 Sb., se snaží posílit zejména zásadu autonomie vůle smluvních stran, která je pro soukromé právo jednou ze stěžejních zásad. Podle různých autorů odborných publikací se s ohledem na změny, které přinese občanský zákoník 89/2012 Sb., jedná pouze o pokus k zásadní změně, kterou považují s ohledem na práva a povinnosti smluvních stran za nevyváženou.⁷⁰

V následující části této kapitoly se budu věnovat současné právní úpravě nájemného a úhrady za plnění, která jsou poskytována v souvislosti s užíváním bytu a přihlédnou též k úpravě budoucí.

6.2.1 Obecně o nájemném z bytu

Úprava nájemného z bytu je velice významnou společenskou problematikou, neboť velké množství českých domácností bydlí v bytech, které si pronajímají. Nájemní bydlení vzniká na základě nájemní smlouvy, která je smlouvou úplatnou. U nájemní smlouvy se úplata, která je za užívání bytu poskytována, označuje jako nájemné. Jde v podstatě o cenu, která je nájemcem placena za to, že může pronajatý byt užívat. Nájemné je spolu s úhradami za plnění poskytovanými s užíváním bytu (dále jen „úhrady za služby“) obecně upraveno v ust. § 696 – 699 ObčZ. Výše částky nájemného i úhrady za služby jsou dvě odlišné náležitosti, což potvrdil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí.⁷¹ Úhrady za služby proto nemohou být v nájemném zahrnuty. Vzhledem k této skutečnosti se budu těmito dvěma složkami zabývat v oddělených kapitolách. Povinnost nájemce platit nájemné a úhradu za služby vzniká okamžikem, kdy nájemní vztah vzniká a to bez ohledu na to, zda byt fakticky užívá či nikoliv. Zánik této povinnosti se pak váže na okamžik, kdy právo nájmu bytu zaniká. V případě, že by nájemce svou základní povinnost platit nájemné a úhrady za služby neplnil, může se stát takové porušení povinnosti výpovědním důvodem podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ.

6.2.2 Způsob stanovení nájemného

⁷⁰ Srov. KŘEČEK, S. *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*. Praha : Leges, 2011; VESELÁ, L.; TARABA, M. *Paragrafy o bydlení: výklad novely občanského zákoníku s účinností od 1. 11. 2011 a dalších legislativních úprav*. Praha : Sondy, s.r.o., 2011

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007

V ust. § 696 odst. 1 ObčZ je stanoveno, že se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo při změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Občanský zákoník v souladu se zásadou svobodné vůle smluvních stran dává v tomto ustanovení přednost dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, a to za předpokladu, že občanský zákoník ani jiný zákon nestanoví něco jiného. Výše nájemného by se tak měla primárně řešit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě nových nájemních smluv je výše nájemného určována nabídkou a poptávkou. Problém může nastat v okamžiku, kdy pronajímatel hodlá výši nájemného změnit a smluvní strany se na její výši neshodnou.

Zákonem č. 132/2011 Sb., byly do § 696 ObčZ vloženy nové odstavce 2 až 5. Ustanovení § 696 odst. 2 ObčZ⁷² přineslo podstatnou změnu spočívající v možnosti pronajímatele písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného pro případ, že mezi nimi k dohodě o výši nájemného podle § 696 odst. 1 ObčZ nedojde. K vyjádření souhlasu s navrženým zvýšením stanoví zákon nájemci lhůtu 2 měsíce od doby, kdy mu byl návrh doručen. Pokud by s navrženým zvýšením nájemného souhlasil, zvýší se mu nájemné od 3. kalendářního měsíce po doručení pronajímatelova návrhu. V případě, že se nájemce v uvedené lhůtě k návrhu nevyjádří, může to signalizovat skutečnost, že s navrženým zvýšením nesouhlasí. Pronajímatel pak má ze zákona právo obrátit se ve lhůtě 3 měsíců, jejíž běh se počítá ode dne, kdy skončila dvouměsíční lhůta daná nájemci k vyjádření, domáhat se žalobou u soudu, aby soud o výši nájemného rozhodl. Soud pak na návrh pronajímatele rozhodne a určí takovou výši nájemného, která je v místě a čase obvyklá (dále jen „obvyklé nájemné“).

V současném občanském zákoníku se definice pojmu obvyklého nájemného ani po novele zákonem č. 132/2011 Sb. nenachází. Již před jejím přijetím se ovšem určením výše nájemného ve své judikatuře několikrát zabýval Ústavní soud. V nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 nastínil hlediska posuzování, podle kterých by měly obecné soudy při

⁷² § 696 odst.2 ObčZ zní: „Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.“

určování výše nájemného postupovat.⁷³ V dalším nálezu sp. zn. IV. ÚS 282/05 pak výše uvedená kritéria dále upřesnil.⁷⁴ Uvedená kritéria ale nakonec v zákoně č. 132/2011 Sb. zohledněna nebyla. Podle důvodové zprávy k zákonu č. 132/2011 Sb. je postačující využít analogicky stávající právní úpravy a použít definici „obvyklé ceny“⁷⁵, která je upravena v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“). Tato definice se stala vodítkem pro určení obvyklého nájemného, do kterého se musí dále promítnout konkrétní znaky bytu, např. o jaký typ bytu se jedná (např. 2+kk či garsoniéra), v jakém podlaží se byt nachází, plocha bytu, počet obytných místností, technický stav apod., a konkrétní znaky domu, ve kterém se byt nachází, např. typ domu, jeho technický stav a stáří, existence výtahu, poloha domu atd. Znalost těchto znaků je podstatná zejména pro všechny způsoby, kterými lze obvyklé nájemné zjistit. Těmito způsoby, které mohou využít všichni, kdo jsou na zjištění obvyklého nájemného zainteresovaní (tedy nejen soudy), jsou:

- Mapy nájemného⁷⁶, které vytvořilo Ministerstvo pro místní rozvoj (mají pouze informativní charakter)
- Porovnání se třemi srovnatelnými byty
- Názor realitního makléře na cenu, za jakou by bylo reálné byt pronajmout
- Znalecký posudek (příp. znalecký posudek soudem ustanoveného znalce)
- Jiné způsoby – např. internet⁷⁷

⁷³ Ústavní soud vyjádřil, že by se soudy při rozhodování o výši nájemného měly „vyvarovat libovůle, rozhodování soudů by se mělo zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností daného případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené konformní soudní praxe“.

⁷⁴ Ústavní soud zde stanovil, že „konkrétní výše nájemného musí vyplynout především z procesu dokazování, v němž obecné soudy poskytnou sporným stranám dostatečný prostor pro předložení relevantních podkladů, jež mohou výši nájemného ovlivnit. S ohledem na mimořádnost postupu při dotváření práva se pak také musí žalobci i žalovanému dostat od obecného soudu vhodného poučení, a to i nad rámec obecné poučovací povinnosti zakotvené v § 5 občanského soudního řádu.“

⁷⁵ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ – Mimořádné okolnosti, osobní poměry ani zvláštní obliba se však do výše obvyklého nájemného promítnout nemohou.

⁷⁶ Tyto mapy jsou dostupné z: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho> >

Je třeba dodat, že soud může při zjišťování obvyklého nájemného použít i další možnosti, které se s ohledem na daný případ nabízejí a jsou v konkrétní situaci vhodné.

Podle ust. § 696 odst. 3 ObčZ mohou soudy změnit výši nájemného také v případech, že jde o nájem sjednaný na dobu určitou a došlo k tak podstatné změně okolností, za kterých strany nájemné sjednaly, že by taková změna založila hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran. Dotčená osoba pak musí v daném případě prokázat, že takovou změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit.⁷⁸ Na základě § 696 odst. 4 ObčZ pak může změnu nájemného, konkrétně její snížení, navrhnout také nájemce, přičemž se mají odst. 2 a 3 uvedeného ustanovení použít obdobně. K novelizovanému ustanovení § 696 ObčZ jsou někteří představitelé právnické veřejnosti skeptičtí. U stanovení výše nájemného dokonce spoléhají na to, že ustanovení § 696 odst. 2 ObčZ soudy nebudou respektovat a nepoužijí je s ohledem na ustanovení o dobrých mravech (§ 3 odst. 1 ObčZ).⁷⁹

6.2.3 Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejího placení

Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (úhrada za služby) je, jak jsem již uvedla výše, jednou z podstatných náležitostí nájemní smlouvy. Nájemné a úhrada za služby jsou dvě zcela samostatné složky a každá z těchto složek má pro práva povinnosti obou smluvních stran jiný význam.⁸⁰ Neurčitost, která by spočívala v nerozlišení obou těchto složek nebo způsobu jejich výpočtu, by měla dopad i na další ujednání smluvních stran. Není proto možné aby úhrada za nájem bytu a úhrada za služby byla stanovena jednou pevnou částkou, aniž by bylo možné rozlišit, jaká část připadá na nájemné a jaká na úhradu za služby. Tato neurčitost by měla za následek posouzení smlouvy jako absolutně neplatné podle § 37 odst. 1 ObčZ. K tomu se vyjádřil i Nejvyšší soud, podle jehož názoru „*se sankce absolutní neplatnosti právního úkonu*

⁷⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Průvodce přechodem na smluvní nájemné*. 2012 Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/getmedia/2f19329e-4408-49c2-bf04-f9efe317eff3/Pruvodce-prechodem-na-smluvni-najemne.pdf>>

⁷⁸ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 175

⁷⁹ Křeček, S. *Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb.* Bulletin advokacie. 2011, č. 7-8, s. 20

⁸⁰ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007

pro neurčitost váže k případům, kdy ani jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.) nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit. ⁸¹

Ustanovení § 696 odst.2 ObčZ stanoví, že se pronajímatel s nájemcem mohou dohodnout na způsobu výpočtu plateb za služby. Dále uvádí, že pokud se nedohodnou, stanoví způsob výpočtu plateb a způsob jejich placení zvláštní právní předpis. Tento zvláštní právní předpis již v současné době existuje (zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty), ale není účinný. Účinnosti má nabýt 1.1.2014. V současnosti je tedy problematika úpravy služeb řešena v položce 5 části I, Výměru MF č. 01/2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Tento předpis vymezuje služby, které jsou v souvislosti s užíváním bytu pronajímatelem nájemci poskytovány. Považují se za ně vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.⁸² Pronajímatel použije pro rozúčtování ceny služeb cenu, kterou má sjednanou s dodavatelem služby. Maximálně však může použít takovou cenu, která je v místě a čase plnění obvyklá a zjištěná podle jiného právního předpisu, konkrétně ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Do cen služeb ale nesmí zahrnout ceny za služby, které jsou spojeny s užíváním nebytových prostor v domě. Výše zálohy na úhradu cen služeb, které jsou s užíváním bytu poskytovány, se stanoví podle zvláštního právního předpisu nebo podle ustanovení příslušné položky citovaného výměru regulujícího ceny služeb. V ostatních případech se výše zálohy řeší dohodou s nájemcem. Pokud se strany nájemní smlouvy nedohodnou, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány. Cenový výměr dále uvádí, že má pronajímatel právo měsíční zálohu za cenu služby změnit i v průběhu roku (zejména s ohledem na změnu rozsahu či kvality služby). Může ji však požadovat až počínaje prvním dnem měsíce, který následuje po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci. Pronajímatel je

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006

⁸² Položka 5 části I, Výměru MF č. 01/2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

povinen skutečnou výši cen a záloh za jednotlivé služby vyúčtovat. Vyúčtování se provádí, není-li právním předpisem nebo dohodou smluvních stran stanoveno jinak, vždy za kalendářní rok, a to nejpozději do 31. května následujícího roku po roce, kdy byly služby nájemci poskytovány. Pokud o to nájemce písemně požádá, je pronajímatel na základě uvedeného Výměru povinen, doložit nájemci ceny jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle citovaného Výměru. V případě, že by porušil povinnosti, které mu z Výměru vyplývají, dopustil by se přestupku a hrozilo by mu uložení pokuty. Uložení pokuty však není dotčeno právo na vydání majetkového prospěchu tomu, na jehož úkor byl získán.⁸³ Při stanovení sankce se v současné době postupuje podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Je to dané tím, že povinnosti vyplývají z předpisu Ministerstva financí a také tím, že předpis, který by tuto problematiku z oblasti občanského práva upravoval, zatím není účinný.

6.2.4 Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu

Pojem splatnost označuje obecně datum nebo čas, do něhož je plátce (nájemce) povinen zaplatit svůj peněžitý závazek (nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu). Nedodržením předem stanoveného termínu, se může ten, co má plnit, dostat prodlení, které může být určitým způsobem penalizováno.

Ustanovení § 697 ObčZ uvádí, že pokud nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „úhrady za služby“) do pěti dnů po její splatnosti, je pronajímateli povinen zaplatit poplatek z prodlení. Poplatek z prodlení je peněžitou sankcí, kterou dává zákon pronajímateli vůči nájemci, který řádně a včas nesplnil svou povinnost zaplatit nájemné. Pro vznik nároku na poplatek z prodlení je rozhodující datum splatnosti. To se zpravidla stanoví v nájemní smlouvě. Pokud tam ale uvedeno není, postupuje se podle obecného ustanovení § 671 odst. 2 ObčZ, které říká, že jsou obě platby splatné měsíčně pozadu. Nájemci je ze zákona dána pětidenní ochranná lhůta k tomu, aby svůj dluh splnil. Pokud se mu ovšem nepodaří dluh uhradit ani v této pětidenní lhůtě, je pronajímateli povinen zaplatit kromě obou plateb ještě poplatek z prodlení, a to od prvního dne prodlení.

⁸³ Srov. § 15 a 18 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

Výši poplatku z prodlení stanoví nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění. Tento předpis ve svém § 2 stanoví, že výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Jiná výše, než právě uvedená, nesmí být mezi pronajímatelem a nájemcem sjednána.

U nedoplatků za úhrady za služby je tomu jinak. Pokud nájemci v určitém období nedoplatky vzniknou, může nastat jejich splatnost jen tehdy, je-li jejich vyúčtování řádné, tzn., obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a uvádí-li cenu poskytnuté služby ve správné výši. Není-li řádné, pak jejich splatnost nenastává.⁸⁴

Vzhledem k tomu, že pro pronajímatele může být neplacení nájemného nepříjemné, poskytuje mu občanský zákoník i jiné možnosti, jak se s dlužníkem vypořádat.

Strany si například mohou sjednat pro případ, že by nájemce uvedené platby nezaplatil, smluvní pokutu. Tuto možnost už ale neobsahuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který právě smluvní pokutu zařadil do skupiny tzv. zakázaných ujednání, od kterého se smluvní strany nemohou odchýlit (§ 2239 NOZ). Tímto opatřením by se mělo zabránit, aby nebyl obcházen zákaz ujednání v neprospěch nájemce.

Další možnou sankcí, která může neplaticímu nájemci hrozit, je výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. V případě, že budou podmínky zde stanovené naplněny, může mu pronajímatel dát bez přivolení soudu výpověď.

6.2.5 Ochrana v podobě zajištění práva pronajímatele na nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu

Při úpravě smluvních vztahů obecně by smluvní strany měly v zájmu své právní jistoty učinit taková opatření, aby bylo plnění jejich závazků zajištěno způsoby, které by minimalizovaly případné budoucí spory. Není samozřejmě dobře možné pamatovat na všechny situace, které by v budoucnu z jejich vztahu mohly vzniknout. Jsem ale toho

⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002. Nejvyšší soud v něm uvedl: „Podmínkou splatnosti nedoplatku je, že bylo vyúčtování řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Vyúčtování provedené v rozporu s příslušnými předpisy nemůže vyvolat ani účinky, které s (řádným) vyúčtováním zákon spojuje. Jestliže tedy pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, není zde (řádného) vyúčtování jako předpokladu pro vznik platební povinnosti nájemce. Protože (řádné) vyúčtování je také předpokladem pro vznik splatnosti částky v něm uvedené (nedoplatku), nestává se vyúčtovaná částka splatná, a to ani z části.“

názoru, že by se o to měly alespoň pokusit a pomocí nástrojů, které nám právní řád pro takovéto situace poskytuje, případně negativní důsledky vznikající z nedostatečné smluvní úpravy či jiných okolností zmírnit. Je třeba říci, že zajištění není samo o sobě schopno přinutit dlužníka k tomu, aby svůj závazek plnil. Je však alespoň částečnou náhradou a i určitou sankcí za nesplněnou pohledávku.

V oblasti nájmu bytu poskytuje občanský zákoník ochranu pronajímateli v oblasti práva na nájemné v několika směrech. Podle obecné úpravy ustanovení § 672 ObčZ, které je aplikovatelné rovněž na nájem bytu, je pronajímateli nemovitosti k zajištění nájemného poskytnuto zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.⁸⁵ Jedná se o zástavní právo zákonné, jehož úprava je kogentní, takže se od ní není možné odchýlit. Předmětem tohoto zástavního práva jsou movité věci patřící nájemci a osobám sdílejícím s ním společnou domácnost, které se nacházejí na pronajaté věci. Zástavní právo se tedy vztahuje nejen na věci uvnitř pronajatého bytu, ale třeba i na osobní auto nacházející se na pronajatém parkovacím místě. Zástavní právo ale nevzniká na věcech, které patří podnájemcům, hostům či osobám, které se v bytě krátkodobě zdržují.⁸⁶ Uvedené zákonné zástavní právo zajišťuje jen pohledávku nájemného a její příslušenství, tzn., že nezajišťuje náhradu škody nájemcem způsobenou, pohledávky, smluvní pokuty, pohledávky úhrady služeb, aj.⁸⁷

Zástavní právo neznemožňuje vlastníkovu věci, aby s věcmi disponoval. Právě naopak. Pokud jsou věci z bytu odstraněny dříve, než je soudní vykonavatel sepíše, zástavní právo zaniká, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel svá práva do osmi dnů po tomto výkonu ohlásí u soudu. V tomto případě se jedná o zákonnou překážku zániku zástavního práva.

V případě, že nájemce nájemné nezaplatí včas, má pronajímatel právo na uspokojení své pohledávky, které může realizovat buď zpeněžením ve veřejné dražbě podle 26/2000 Sb., o veřejných dražbách nebo soudním prodejem zástavy podle o.s.ř.

⁸⁵ Srov. ust. § 321 a § 322 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁶ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1268

⁸⁷ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012, s. 60

Vedle zástavního práva může pronajímatel využít rovněž právo zadržovací, a to v případě, že se nájemce stěhuje nebo jsou-li věci z předmětu nájmu odstraňovány, přestože není nájemné zapláceno ani zajištěno. Jde o mimořádné opatření, které může pronajímatel použít, neboť odpovídá i za nahodilou škodu či ztrátu odstraněných věcí. Aby se pak na základě učiněného nestal neoprávněným držitelem, musí do osmi dnů zažádat o soupis věcí soudním vykonavatelem. Pokud tak neučiní, musí zadržené věci nájemci vydat zpět.

Dalším zajišťujícím prostředkem pro vymáhání pohledávek z nájemného a rovněž pro úhrady za služby, je tzv. kauce. Tento právní institut, který je upraven v ust. § 686a ObčZ je v současné době dispozitivní, což znamená, že si smluvní strany mohou při jeho použití dohodnout vlastní pravidla. Podle uvedeného ustanovení má pronajímatel při sjednávání nájemní smlouvy právo požadovat, aby nájemce složil tzv. kauci. Jedná se o finanční prostředky, které slouží pronajímateli k zajištění nájemného, záloh na úhrady za služby a záloh na úhrady jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem (např. za škodu způsobenou na pronajatém bytě). Zákon dále stanoví, že výše limitu kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za služby, které jsou s nájmem bytu spojeny. Ujednání, které by uvedený limit přesahovalo, by bylo v rozporu se zákonem a jako takové by bylo neplatné (§ 39 ObčZ). Kauce může být po novele občanského zákoníku (zákon č. 132/2011 Sb.) uložena kdekoliv. Pronajímatel může peněžní prostředky vložit na účet vedený bankovním ústavem nebo je převzít v hotovosti a mít je doma.

Nedojde-li k jiné dohodě, může být kauce pronajímatelem využita k úhradě zákonem vymezených pohledávek, ovšem pouze za předpokladu, že mu byly přiznány vykonatelným soudním rozhodnutím, nebo byly písemně uznány nájemcem. Smluvní strany se tedy mohou dohodnout, že kauce bude využita i jiným způsobem a jen v případě, že k dohodě nedojde, postupuje se podle zákona. Pokud by pronajímatel finanční prostředky čerpal neoprávněně, porušil by svou právní povinnost, na jejímž základě by nájemci vzniklo právo na náhradu škody. V případě, že pronajímatel peněžní prostředky čerpal oprávněně, vyzve písemně nájemce, aby do jednoho měsíce peněžní prostředky do původní výše doplnil, a to opět podle jejich dohody na účet nebo jinam podle pokynů pronajímatele. Počátek běhu této jednoměsíční lhůty dnem, kdy pronajímatel nájemci sdělí, že pohledávka nájemce byla započtena a písemně jej vyzve,

aby výši kauce doplnil. V zájmu právní jistoty pronajímatele je vhodné, pokud výzvu doručí prostřednictvím doručujícího orgánu pro zajištění případných důkazů ve sporu. Pokud nájemce kauci na původní výši nedoplní, kvalifikuje zákon takové jednání nájemce jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu, což pronajímatele opravňuje k výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu (ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ).

Poté, co nájem bytu skončí, je pronajímatelovou povinností vrátit nájemci nevyčerpané peněžní prostředky i s příslušenstvím, které vyplývá z uzavřené smlouvy o běžném účtu mezi pronajímatelem a peněžním ústavem, a to po zdanění a po odpočtu nákladů na vedení účtu. Povinnost vrátit peněžní prostředky pronajímatel nemá pouze v případě, že byly tyto použity oprávněně, tzn. tehdy, jestliže byly použity na započtení pohledávky nájemce. Občanský zákoník stanoví, že je pronajímatel povinen vrátit nevyčerpané prostředky do jednoho měsíce ode dne, kdy mu byl vyklizený byt předán. Je ovšem možné, aby se strany na vypořádání svých závazků dohodly jinak.

6.2.6 Sleva z nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu

V kapitole č. 5 obsahující problematiku práv a povinností smluvních stran jsem se již v úvodu zmínila o tom, že uvedená práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou ve vzájemné korelaci. Nejinak je tomu i u práva nájemce na přiměřenou slevu z nájemného v případě, že pronajatý byt není ve stavu, který by odpovídal řádnému užívání (§ 698 ObčZ).

Povinností pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (nejedná-li se o dohodu podle § 687 odst. 2 ObčZ – podrobněji v kapitole 5.2.1) a zajistit mu plný a nerušený výkon jeho práv odpovídá povinnost nájemce řádně a včas platit nájemné a úhrady za plnění, která jsou s užíváním bytu spojena. Povinností pronajímatele je tedy v každé fázi nájemního vztahu závady bránící uvedenému užívání odstranit. Obtěžují-li nájemce tyto závady bytu podstatnou měrou (např. plíseň v bytě) a po delší dobu trvají, má nájemce podle ustanovení § 698 ObčZ právo na přiměřenou slevu z nájemného. V konkrétním případě se tedy bude zkoumat především intenzita této kvalifikované závady a její vliv na omezení užívání bytu. Závada se může týkat také domu, ve kterém se byt nachází. V tomto případě se však musí jednat o takovou závadu, kterou má odstranit pronajímatel.

Právo na slevu má nájemce také v případě, že plnění, která jsou s užíváním bytu spojena (viz. kapitola 6.2.3 této práce), jsou poskytována vadně, pozdě nebo vůbec. Použijeme-li jazykový výklad tohoto ustanovení, zjistíme, že se vyžaduje určitá doba neposkytování některého plnění. Právo na slevu se pak vztahuje na celou dobu, kdy trvaly nedostatky, které užívání bytu nájemci zhoršily. Právo na slevu nevzniká, jsou-li výše uvedené nedostatky poskytování v plnění důsledkem porušení povinnosti nájemce. Právo na přiměřenou slevu z nájemného vzniká nájemci také v důsledku stavebních úprav v domě, které podstatně a po delší dobu užívání bytu zhoršují (jedná se např. o různé přístavby či vestavby v domě). Právo nájemce na přiměřenou slevu trvá po celou dobu, kdy je užívání bytu nájemci zhoršeno.

Podle ust. § 699 ObčZ je třeba, aby bylo právo na slevu u pronajímatele uplatněno bez zbytečného odkladu. Pokud uplatněno nebude, pak v šestiměsíční prekluzivní lhůtě zanikne. Uplatnění práva je jednostranným právním úkonem, který nájemce adresuje pronajímateli. Zákon pro něj žádnou zvláštní formu nevyžaduje. Lze však doporučit, aby měl z hlediska případného budoucího sporu z důvodu právní jistoty formu písemnou.

Pro běh šestiměsíční lhůty platí ust. § 122 ObčZ. Počátek běhu se pak váže k okamžiku, kdy byly závady odstraněny. Pokud vzniká právo na slevu v důsledku stavebních úprav v domě (§ 698 odst. 2 ObčZ) nebo v důsledku nedostatku poskytování plnění spojených s užíváním bytu (§ 698 odst. 1, 3 ObčZ), běží nájemci prekluzivní lhůta od okamžiku, kdy tyto důvody odpadly. V okamžiku, kdy slevu u pronajímatele uplatní, začne nájemci běžet tříletá promlčecí lhůta určená k tomu, aby se v jejím průběhu mohl obrátit na soud a zde svůj nárok na přiměřenou slevu z nájemného uplatnit.

6.2.7 Úprava nájemného a jiných plateb v NOZ

Po nabytí účinnosti NOZ se bude problematika nájemného řešit následujícím způsobem: Výše nájemného a jeho úprava bude primárně ponechána dohodě smluvních stran. V ustanovení § 2246 odst. 1 NOZ se uvádí, že si smluvní strany sjednají nájemné pevnou částkou a vyvratitelnou právní domněnkou stanoví, že se sjednává na jeden měsíc.

„Neujednají-li si strany výši nájemného, nemění to nic na tom, že byla uzavřena nájemní smlouva, je-li možné ze smlouvy nebo z okolností, za nichž byla uzavřena, dovést, že jde o nájemní smlouvu.“⁸⁸ Je to dáno tím, že smlouva o nájmu bytu je typově smlouvou úplatnou a dále skutečností, že podle NOZ není ujednání o nájemném povinnou náležitostí nájemní smlouvy. Pokud si tedy smluvní strany výši nájemného nedohodnou, pak podle § 2246 odst. 2 NOZ platí, že jeho horní hranice se stanoví v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

Podle ustanovení § 2247 odst. 1 NOZ se mohou smluvní strany dohodnout, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel. Pro případ, že se nedohodnou, § 2247 odst. 2 NOZ stanoví, že pronajímatel zajistí po dobu nájmu služby nezbytné.⁸⁹ Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb pak stanoví jiný právní předpis, kterým je zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Tento právní předpis nabyde účinnosti 1. 1. 2014. V § 2247 odst. 4 NOZ se zároveň stanoví, že pokud by jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu způsob rozúčtování cen a úhrady dalších případných služeb stanoven nebyl, ujednají si jej strany samy. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.

Ustanovením § 2248 je umožněno, aby si strany ve smlouvě ujednaly každoroční zvyšování nájemného. Toto ujednání by mělo být natolik přesné a určité, aby z něj bylo možné vycházet. Pokud se strany na zvyšování nájemného nedohodnou nebo v případě, že jej ani nevyloučí, je pronajímatel oprávněn navrhnout nájemci v písemné formě jeho zvýšení, a to až do výše srovnatelného nájemného, které je v daném místě obvyklé, pokud navržené zvýšení spolu s tím zvýšením, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %. Hranice, která zvýšení nájemného omezuje maximálně na 20 % za poslední tři roky je v NOZ stanovena zejména proto, že se snaží pronajímatelům zabránit v možnosti nalákat nájemce na výrazně nižší nájemné, než je

⁸⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 500 [Citováno 11.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> >

⁸⁹ § 2247 odst. 2 věta druhá NOZ zní: „*Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*“

srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, a poté jej nepřiměřeně zvýšit. Návrh na zvýšení nájemného musí splňovat stanovené obsahové i formální podmínky.⁹⁰ Nepřihlíží se k návrhu, který je učiněn dříve, než po uplynutí dvanácti měsíců, nebo který výši nájemného neobsahuje a splnění podmínek podle § 2249 odst. 1 NOZ nedokládá. Podobnou klauzuli obsahovala již vyhláška č. 176/1993 Sb.⁹¹ Podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě budou stanoveny v prováděcím právním předpise.

Pokud bude nájemce s návrhem na zvýšení nájemného souhlasit, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po obdržení návrhu zvýšené nájemné tak, jak bylo navrženo. Jestliže nájemce pronajímateli do dvou měsíců od obdržení návrhu v písemné formě nesdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, je pronajímatel oprávněn navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu (§ 2249 odst. 3 NOZ). Toto ustanovení bude dle mého názoru pro nájemce nebezpečné v případě, že bude pronajímatelově návrhu na zvýšení nájemného vyhověno. Nájemné by se totiž mělo vyměřovat zpětně ke dni podání žaloby a výše nájemného by tak mohla být značně vysoká. NOZ dále ve svém ustanovení § 2249 odst. 4 stanoví, že při snížení nájemného navrhovaného nájemcem se bude postupovat obdobně.

Ustanovení § 2250 odst. 1 NOZ upravuje možnost pronajímatele zvýšit nájemné v případě, že provede stavební úpravy, které trvale zvýší komfort a kvalitu bydlení bytu či domu, anebo v případě, že mají takové úpravy za následek trvalé úspory energie nebo vody. V těchto případech se lze s nájemci na zvýšení nájemného dohodnout, přičemž hranice zvýšení může činit maximálně 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně.

Může jít teoreticky o situaci, kdy pronajímatel nechá budovu, ve které se nacházejí pronajímané byty, zateplit, a tato jeho investice bude mít příznivý dopad na náklady nájemců vzniklých v souvislosti s odběry tepla, které se jim tak logicky sníží. Aby se jeho uvedená investice umožnila, může nájemcům uvedené zvýšení navrhnout. Zajímavá

⁹⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 501 [Citováno 11.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> >

⁹¹ Srovnej § 16 odst. 1 písm. a) vyhláška MF č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovanou s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

mi připadá druhá věta § 2250 odst. 1 NOZ, která uvádí, že pokud s návrhem na zvýšení nájemného v souvislosti s uvedenými stavebními úpravami souhlasí alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Uvedený návrh tak bude závazný i pro zbylou jednu třetinu nájemců, která s ním nesouhlasila a vylučuje, aby menšina nájemců zablokovala účelné modernizace v domě.⁹² Pronajímatel bude moci nájemné zvýšit (v podstatně nižší míře) i tehdy, pokud k dohodě nedojde (§ 2250 odst. 2 NOZ).

V souvislosti s nájemným bych se ještě ráda zmínila o ustanovení, které upravuje období, za něž se nájemné platí. V § 2251 odst. 1 NOZ je stanoveno, že pokud se strany nedohodnou na pozdějším dnu placení nájemného, platí nájemce nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději však do pátého dne příslušného platebního období. Z důvodové zprávy k NOZ vyplývá, že se nájemné platí na jednotlivá platební období, což znamená, že po nájemci nelze žádat, aby platil nájemné předem za větší počet platebních období.⁹³ Společně s nájemným platí nájemce také zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 NOZ obdobně. Nájemce může, stejně jako dnes, pronajímatele požádat o nahlédnutí do vyúčtování nákladů za poskytnuté služby za minulý kalendářní rok. Pronajímatel umožní nájemci nahlédnout do vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

V ust. § 2253 NOZ se hovoří o dlužném nájemném. Pronajímatel má možnost nájem vypovědět nebo jinak zrušit, pokud nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část neuloží do notářské úschovy. Smluvní strany se však mohou dohodnout jinak.

V poslední části týkající se nové úpravy nájemného a jiných plateb bych se okrajově zmínila o kauci. NOZ používá pro kauci termín jistota a stanoví, že po dohodě smluvních stran může dát nájemce pronajímateli jistotu zajišťující splnění nájemcových povinností vyplývajících z nájmu dosahující nejvýše šestinásobku měsíčního

⁹² Česko. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 501 [Citováno 11.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> >

⁹³ Z Důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 501 [Citováno 11.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>: „Právní pravidlo o pevně ujednaném nájemném nelze obcházet nucením nájemce, aby plnil pronajímateli vedle nájemného a případných záloh na služby ještě jiná plnění, např. příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav apod. Stejně tak nelze nutit nájemce, aby pronajímateli vystavil na pozdější platební období předem šek nebo směnku opatřenou pozdějším datem vystavení či aby pronajímateli založil oprávnění vybírat si budoucí nájemné z nájemcova účtu apod.“

nájemného. Poté co nájem skončí, má nájemce právo na vrácení jistoty spolu s úroky z jistoty. Pokud nájemci za trvání nájmu vznikne dluh vůči pronajímateli související s nájmem (může jít například o dluh související s placením nájemného) je na nájemci, aby ho vyrovnal, nebo se strany mohou dohodnout, že se jistota o dlužnou částku sníží a nájemce ji pak do určité doby doplní do původní výše.⁹⁴

⁹⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 502 [Citováno 11.9.2013], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

7 Společné nájemní vztahy k bytu

Problematika společných nájemních vztahů k bytu je upravena v občanském zákoníku v ustanoveních § 700 až 705. Jedná se o situace, kdy je byt ve společném nájmu více osob, jejichž práva a povinnosti z nájemního vztahu vyplývající jsou od sebe navzájem neodvozená. Nejedná se tedy o příslušníky domácnosti, dlouhodobější návštěvy či podnájemce, kteří naopak svá práva a povinnosti od osoby nájemce odvozují. Ještě v odlišnější právní situaci jsou pak osoby, které uzavřely registrované partnerství, jimž se budu v závěru této kapitoly rovněž věnovat. Speciální úpravou společného nájmu bytu je společný nájem bytu manžely, který je obsažen v ustanoveních § 703 až 705 ObčZ a já se jím budu zabývat v kapitole 7.2 této práce.

V úpravě NOZ je společný nájem obsažen v § 2270 an. Společný nájem může vzniknout dohodou více osob, které se chtějí stát společnými nájemci, a pronajímatele. Dále může společný nájem vzniknout tak, že k nájemní smlouvě přistoupí se souhlasem všech subjektů tohoto závazkového právního vztahu další osoba. Pro společné nájemce platí obdobně to samé, jako pro nájemce samotného. Na právní úpravě se tak v podstatě nic nemění, a to ani v souvislosti s úpravou společného nájmu bytu manžely. Rozdíl spočívá v možnosti, kterou jim dává ustanovení § 716 an. NOZ. Podle § 716 odst. 1 věty první NOZ si mohou snoubenci a manželé ujednat manželský majetkový režim (sem patří i oblast nájemní bydlení) odlišně od režimu zákonného.

7.1 Společný nájem bytu

Byt může být ve společném nájmu více osob. Právní institut, který tento vztah označuje, se nazývá společný nájem bytu. V podstatě to znamená, že strana nájemce je tvořena několika osobami, přičemž každá tato osoba, společný nájemce, má nedílné právo a nedílné povinnosti vztahující se k celému bytu. Právo nebo povinnost jednoho spolunájemce je tak vždy omezena jen povinností nebo právem druhého spolunájemce (či spolunájemců), přičemž se oba (všichni) musí dohodnout, v jakém rozsahu a jakým způsobem budou společně pronajatý byt užívat. Pro pronajímatele je ovšem nejdůležitější skutečnost, že v případě porušení těchto povinností odpovídají všichni spolunájemci solidárně, což znamená, že např. náhradu škody nebo nezaplacení nájemného může žádat úhradu po všech společně nebo jen od jednoho z nich – např. od toho, koho považuje za nejsolventnějšího.

Nejobvyklejším právním titulem, na jehož základě právo společného nájmu bytu vzniká, je nájemní smlouva, kterou uzavírají pronajímatel a všichni spolunájemci. Společný nájem bytu může vzniknout také dohodou podle ust. § 700 odst. 2 ObčZ mezi pronajímatelem, dosavadním nájemcem a dalšími osobami, které se na jejím základě stanou spolunájemci dosavadního nájemce. Forma těchto právních úkonů není zákonem přímo stanovena, ale lze ji dovodit z ust. § 686 odst. 1 ObčZ, podle kterého musí mít nájemní smlouva formu písemnou. Dále může společný nájem bytu vzniknout i písemnou dohodou o výměně bytu, která je zákonem č. 132/2011 Sb. upravena tak, že je stále podmíněna souhlasem pronajímatele. Už se však neumožňuje, aby byl jeho případný nesouhlas nahrazen rozhodnutím soudu. Konečně posledním právním důvodem, podle kterého společný nájem bytu vzniká, je přímo zákon. Takto může vzniknout společný nájem bytu manželům nebo na základě přechodu nájmu po nájemci, který zemřel, na osobu, jež s ním v den smrti žila ve společné domácnosti a splňovala další podmínky, které zákon vyžaduje (§ 706 ObčZ).

Obsah společného nájmu bytu tvoří práva a povinnosti, která jsou mezi všemi nájemci navzájem stejná. Jejich rozsah je stejný jako u nájmu bytu jednou osobou (viz kapitola č. 5 této práce). Spolunájemci se však mohou dohodnout, že si jejich rozsah upraví jinak (např. se mohou dohodnout, že každý bude kromě kuchyně, záchodu či koupelny užívat pouze jeden pokoj, do kterého ostatní nebudou mít přístup). Takováto dohoda bude mít účinky pouze ve vztahu mezi spolunájemci, ale nikoli ve vztahu k pronajímateli. Ve vzájemném vztahu spolunájemců ohledně společného nájemního vztahu je rozhodující skutečnost, zda řeší záležitosti, které lze označit za běžné nebo zda řeší věci podstatnější. Běžné záležitosti může vyřizovat každý ze spolunájemců sám, přičemž platí, že jeho jednání zavazuje všechny spolunájemce společně a nerozdílně. Ohledně těch závažnějších se však musí všichni shodnout. Kdyby tomu tak nebylo a jeden spolunájemce by jednal bez souhlasu ostatních, bylo by jeho jednání relativně neplatné, což znamená, že by bylo platné a vyvolávalo by právní následky jen do té doby, než by se oprávněný subjekt neplatnosti dovolal. Co patří do věcí běžných a co již ne občanský zákoník blíže nevymezuje. Vymezení pojmu je tak záležitostí výkladovou. Dá se říci, že za běžné je možné považovat takové záležitosti, které odpovídají obvyklému hospodaření a nevybočují z něho. Lze tak mezi ně zařadit např. hrazení nájemného či objednávání drobných oprav. Mezi ty podstatnější záležitosti tak lze jistě

zařadit takové úkony, které se dotýkají realizace dispozičních oprávnění všech spolunájemců, např. přijetí další osoby jako spolunájemce do bytu či stavební úpravy v bytě. V případě, že se společní nájemci na svých právech a povinnostech plynoucích jim ze společného nájmu nedohodou, může se kterýkoliv z nich obrátit na soud, který jejich spor rozhodne a jejich vzájemná práva a povinnosti vymezí.

Způsoby zániku společného nájmu bytu jsou stejné jako u nájmu bytu obecně (viz kapitola č. 8 této práce). Můžeme rozlišit zánik absolutní, kdy v nájemním vztahu nepokračuje nikdo ze společných nájemců a společný nájem bytu tak skutečně končí, a zánik relativní, kdy nájem bytu skončí jen některému z nájemců a jde v podstatě o změnu nájmu v subjektech. Obecnými důvody zániku nájmu se budu zabývat na jiném místě této práce. Zde bych se chtěla zmínit jen o jednom ze zvláštních důvodů, kterým je zrušení společného nájmu bytu na návrh společného nájemce (§ 702 odst. 2 ObčZ). Druhý důvod zániku společného nájmu je zrušení společného nájmu bytu manžely rozvodem manželů (§705 ObčZ), který rozeberu v následující kapitole (kapitola 7.2 této práce).

Zrušení společného nájmu bytu na návrh společného nájemce podle § 702 odst.2 ObčZ přichází v úvahu tehdy, jestliže existuje důvod hodný zvláštního zřetele bránící společnému užívání bytu společnými nájemci, který spolunájemce navrhuující zrušení společného nájmu nezavinil. Takovým důvodem může být například nadměrná konzumace omamných látek či alkoholu, domácí násilí apod., přičemž stačí, když spolunájemci brání společný byt řádně užívat.⁹⁵ Soud je v tomto případě povinen zhodnotit především stránku dobrých mravů (§ 3 odst. 1 ObčZ). Při splnění zákonných předpokladů je pak oprávněn společný nájem bytu zrušit a zároveň určit, který spolunájemce (spolunájemci) budou byt dále užívat.

Podrobněji se v této práci problematikou společného nájmu zabývat nebudu a odkazuji tímto na odbornou literaturu zabývající se touto oblastí.

7.2 Společný nájem bytu manžely

Manželství je jedním z nejdůležitějších lidských vztahů, jehož významnost spočívá nejen v rozhodnutí dvou osob spojit z lásky své životní příběhy, ale také v jeho společenském dosahu, pro který se mu dostává právní ochrany. Účelem úpravy

⁹⁵ Srov. R 45/1986

právního institutu společného nájmu bytu manželů je poskytnout manželům určité bytové zázemí k tomu, aby mohl být smysl manželství naplněn.

Společný nájem bytu manželů je speciální úpravou společného nájmu bytu, který je k ní úpravou obecnou. Tato užší (speciální) právní úprava má před úpravou širší (obecnou) přednost. Proto se obecná úprava použije jen tam, kde zvláštní úprava věc neupravuje. Pro společný nájem bytu manželů se tak právní úprava společného nájmu bytu použije jen tehdy, pokud úprava společného nájmu bytu manželů danou věc neřeší. Společný nájem bytu manželů vzniká osobám ve svazku manželském, na základě jedné ze dvou právních skutečností:

1. nabytím nájemního práva za trvání manželství jedním z manželů (§ 703 odst. 1 ObčZ)
2. uzavřením manželství (§ 704 odst. 1 ObčZ)

Podle ustanovení § 703 odst. 1 ObčZ vzniká společný nájem bytu manželů tehdy, jestliže se za trvání manželství stanou oba manželé nebo jen jeden z nich nájemci bytu. Je přitom zcela lhostejné, jaký je právní důvod vzniku práva nájmu bytu. Nejobvyklejším důvodem je uzavření nájemní smlouvy jedním z manželů, může jít ale také při splnění zákonných podmínek o dohodu podle § 700 odst. 2 ObčZ, či dohodu o výměně bytu podle § 715 ObčZ. Právo společného nájmu bytu vzniká dále přeměnou ze společného nájmu bytu nebo v důsledku přechodu nájmu podle § 706 nebo § 708 ObčZ. V případě, kdy smlouvu o nájmu bytu uzavírá s alespoň jedním manželem ještě další osoba (která není manželem), vzniká oběma manželům a této třetí osobě společný nájem bytu. O společný nájem manželů se pak v tomto případě nejedná.⁹⁶ Základní podmínkou, která musí být splněna proto, aby společný nájem manželů vznikl, je vedle skutečnosti, že se jedná o osoby, které spolu uzavřely manželství (podle § 3 ZOR), skutečnost, že spolu trvale žijí. Posouzení trvalosti soužití se posuzuje u každého případu zvlášť. Soudní praxe ale dovozuje, že „*manželé spolu trvale nežijí, pokud manželství formálně trvá, ale manželé spolu nesdílejí společnou domácnost a manželství vykazuje znaky rozvratu ve smyslu § 24 ZOR.*“⁹⁷ Z uvedeného vyplývá, že pokud smlouvu o nájmu bytu uzavírají manželé, kteří spolu trvale nežijí, nevzniká právo

⁹⁶ Srov. R 27/80

⁹⁷ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1364; R III/1965, R 34/1983

společného nájmu bytu manžely, ale právo společného užívání bytu se všemi z toho plynoucími důsledky. Pokud spolu začnou manželé opět trvale žít, změní se právo společného nájmu bytu na právo společného nájmu bytu manžely.

Druhou právní skutečností, na jejímž základě společný nájmu bytu manžely vzniká, je podle § 704 odst. 1 ObčZ uzavření manželství. Právo společného nájmu bytu manžely vzniká druhému manželovi v případě, že je jeden z budoucích manželů v době, kdy uzavírá manželství, samostatným nájemcem bytu (nesmí být např. vlastníkem bytu ani společným nájemcem bytu). Skutečnost, že je manžel samostatným nájemcem bytu, zakládá stejné právo společného nájmu i druhému manželovi.

Práva a povinnosti související s nájmem bytu, která jsou obsahem společného nájmu bytu manžely, vykonávají oba manželé společně a nerozdílně. Tato solidarita se týká například placení nájemného. V uvedeném případě to znamená, že pronajímatel může uplatnit své právo na zaplacení nájemného vůči kterémukoliv z manželů, protože každý z manželů odpovídá za celý dluh vůči pronajímateli až do jeho úplného splnění.

Společný nájem bytu manžely zaniká obecnými způsoby, podle kterých právo nájmu zaniká (viz kapitola č. 8 této práce) a také zvláštními způsoby. Těmito zvláštními způsoby jsou:

- 1) zrušení společného nájmu bytu manžely soudem pro případ, že se manželé po rozvodu manželství o nájmu bytu nedohodnou (§ 705 ObčZ),
- 2) zánik společného nájmu bytu manžely smrtí jednoho z manželů (§ 707 ObčZ),

U prvního případu se jedná o situace, kdy společný nájem bytu manžely zaniká zánikem manželství v důsledku rozvodu. Primárním způsobem, jak by se taková situace dala řešit, je dohoda manželů o tom, že společný nájem bytu manžely zaniká a určení jednoho z manželů, který bude dále nájemcem bytu. Takovouto dohodu je možné uzavřít až po právní moci rozsudku o rozvodu. Protože se jedná o změnu nájemní smlouvy, je nutné, aby taková smlouva byla písemná. Teprve v případě, že se manželé na dalším užívání bytu nedohodnou, může se jeden z nich obrátit na soud, který určí, kdo z nich bude byt dále užívat. Zároveň v takovém rozhodnutí uvede, že manžel, který nájemcem zůstane, musí druhému manželovi zajistit náhradní bydlení.

V druhém diskutovaném případě zániku společného nájmu bytu jde o situace, kdy společný nájem zaniká v důsledku smrti jednoho z manželů. Dochází tak přímo ze

zákona k přeměně nájmu společného na nájem jednoho manžela. Podrobněji se tomuto tématu budu věnovat v kapitole č. 8 této práce.

7.3 Vztahy k nájemnímu bytu u osob žijících v registrovaném partnerství

Zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, bylo osobám stejného pohlaví umožněno, aby spolu vstoupily do úředně uzavřeného svazku, který by jim zajistil určitou právní ochranu. Tato právní ochrana ovšem není na stejné úrovni, jako je ochrana daná manželům, což se projevuje mimo jiné i v oblasti nájemního práva.

Podle ust. § 705a ObčZ má osoba, která uzavřela registrované partnerství, po dobu jeho trvání právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená. Jak je vidět ze samotné dikce zákona, vzniká registrovanému partnerovi (dále jen „partner“) pouze právo byt užívat, které je odvozeno od nájemního práva druhého partnera. Pronajímatel je tak stále v nájemním vztahu jen k jednomu z partnerů. Partneři tak nemají v oblasti nájemního bydlení stejné postavení, jako mají manželé. Pokud by partneři chtěli vstoupit do společného nájemním vztahu, mají možnost využít obecných ustanovení o společném nájmu bytu a svůj společný nájemní vztah tak podle nich založit. V dalším proto odkazuji na kapitolu 7.1 této práce.

V případě, že partnerovi svědčí jen užívací právo k nájmu bytu, zaniká toto právo okamžikem, kdy je partnerství zrušeno či byla vyslovena jeho neexistence nebo neplatnost. Právo byt užívat je tedy vázáno na existenci registrovaného partnerství. Okamžikem jeho skončení by partner užíval byt bez právního důvodu. Z důvodu rozsahu této práce se touto problematikou dále zabývat nebudu.

NOZ právní institut registrovaného partnerství neobsahuje. I nadále tak bude jeho úprava ponechána v současně platném zákoně.

8 Zánik nájmu bytu

Úprava zániku nájmu bytu (dále jen "zánik nájmu") platí obecně pro všechny případy nájmu, tedy nájmu družstevního i nedružstevního. V teorii se rozlišuje zánik nájmu relativní a absolutní. Absolutní zánik se v právní úpravě označuje jako skončení nájmu. Relativní zánik je pouze změna právního vztahu v subjektech.

Zánik nájmu neznamena, že užívání bytu po jeho zániku je vždy protiprávní. Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se vystěhovat a byt vyklidit dokud pro něj není bytová náhrada zajištěna. Velkou změnu v zániku nájmu přinesl zákon č. 132/2011 Sb, který nabyl účinnosti dne 1. listopadu 2011.

8.1 Relativní zánik nájmu bytu

Relativní zánik nájmu znamená, že dochází ke změně subjektů nájemního vztahu a to v důsledku toho, že zanikl nájem pouze určitého subjektu. Výjimku představují případy společného nájmu bytu, nikoliv však společného nájmu bytu manžely, kdy podle ustanovení o zániku nájmu bytu dochází k zániku nájmu i jednotlivých společných nájemců, např. výpovědí. K relativnímu zániku nájmu dochází v případě zrušení společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ, zrušení společného nájmu bytu manžely podle ustanovení § 705 ObčZ, přechodu nájmu bytu podle ustanovení § 706 ObčZ, zúžení společného nájmu podle ustanovení § 707 ObčZ, v případě trvalého opuštění společné domácnosti podle ustanovení § 708 ObčZ a při výměně bytu podle ustanovení § 715 ObčZ. Z důvodu rozsahu diplomové práce dále podrobněji rozeberu zánik nájmu podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ a podle ustanovení § 705 ObčZ.

8.1.1 Zánik nájmu bytu podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ

Zákon v ustanovení § 702 odst. 1 ObčZ primárně předpokládá, že se společní nájemci dohodnou na výkonu svých práv a povinností, které jim vyplývají ze společného nájmu. Neshody mohou být různého charakteru, může jít např. o spor o rozsah užívání jednotlivých pronajatých prostor. V případě, že mezi společnými nájemci není dohoda možná, nabízí zákon několik řešení. Jedním z nich je podání návrhu společného nájemce k soudu, aby rozhodl o zrušení společného nájmu podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ. Občanský zákoník uvádí jako předpoklad pro zrušení

společného nájmu bytu existenci případu hodného zvláštního zřetele a stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Jedná se tedy o situace, kdy se ukazuje zrušení společného nájmu jako jediné řešení, např. pro nadměrnou konzumaci alkoholu jednoho z nájemců či pro existenci domácího násilí. Zavinění situace se nevyžaduje. Nemusí jít ani o stav, který brání společnému užívání bytu absolutně. Zrušení práva společného užívání tedy není objektivně jediným prostředkem pro řešení stavu. Stačí, že jej ztěžuje do té míry, že nájemci nemohou být reálně společně řádně užívat. Nestačí ovšem běžné neshody. Musí vzniknout takový stav, který brání řádnému společnému užívání bytu. Je potřeba zmínit fakt, že účastníky soudního řízení musí být všichni společní nájemci. Pronajímatel účastníkem řízení není.⁹⁸

8.1.2 Zrušení společného nájmu bytu mezi manžely podle ustanovení § 705 ObčZ

Zákon preferuje dohodu rozvedených manželů. Jelikož dohoda je právním úkonem, musí splňovat obecné náležitosti uvedené v § 34 ObčZ. Nezbytnou náležitostí dohody je určení nájemce po zániku společného nájmu bytu manžely. Dosud nevypořádané právo společného nájmu bytu rozvedených manželů zaniká, stane-li se jeden z nich vlastníkem takového bytu. Ustanovení § 680 odst. 2 ObčZ o změně v osobě pronajímatele (nabyvatele bytu) se zde neuplatní.⁹⁹

V kometářích i judikatuře se vyskytují rozdílné názory na to, zda je možné dojít k transformaci ze společného nájmu bytu manžely na společný nájem více osob v souladu s ust. § 700 ObčZ. Přikláním se k názoru autorů komentáře prof. JUDr. Jiří Švestky a kol., *Občanský zákoník I,II ; 2 vydání*, nakladatelství C. H. Beck, 2009, že takováto formulace v dohodě manželů možná je a nebrání tomu, aby se po rozvodu manželství na této změně dohodli rozvedení manželé s pronajímatelem. Podobně ovšem jako v případě dohod o vypořádání společného jmění manželů je stále odmítána možnost uzavřít dohodu podle tohoto ustanovení před rozvodem, tedy v zásadě před právní mocí rozvodového rozsudku, a to i v případě, kdy je její součástí odkládací podmínka. Takové dohody jsou považovány za neplatné.¹⁰⁰

⁹⁸ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář. 2.* vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 1365 – 1366; R 23/1989

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1464/2005

¹⁰⁰ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. Července 2008, sp. zn. 20 Cdo 1849/2006

V současné době je tento formalistický požadavek prolomen jedině v případě uzavření smlouvy podle § 24a ZOR upravující pro dobu po tomto rozvodu vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práva a povinnosti společného bydlení a případnou vyživovací povinnost. Použití odkládacích nebo rozvazovacích podmínek jiného obsahu není vyloučeno.

Krátce bych se zmínila o formě dohody, která není v zákoně výslovně stanovena. V judikatuře (např. R 14/1978) se dovozuje a stejně tak i odborná literatura tyto závěry přejímá, že může být uzavíraná písemně, ústně nebo dokonce i konkludentně. Ovšem současný ObčZ nařizuje pod sankcí absolutní neplatnosti povinnost uzavřít nájemní smlouvu v písemné formě (srovnej ustanovení § 686 odst.1, § 40 odst.1 ObčZ). Z toho vychází i zrušení nájmu, kdy v souladu s obecnými ustanoveními zákona platí, že písemně uzavřená smlouva může být zrušena pouze písemně (§ 40 odst. 2 ObčZ). K tomuto je ovšem nutné uvést, že judikatura vznikala v době, kdy neexistoval pojem nájemní smlouvy, dohoda o odevzdání a převzetí bytu nemusela být písemná a neexistovalo také ustanovení § 40 odst. 2 ObčZ.¹⁰¹

8.2 Absolutní zánik nájmu bytu

Občanský zákoník uvádí příkladný výčet důvodů absolutního zániku nájmu bytu. Jinak řečeno, uvedené důvody v zákoně nejsou taxativní, úplné. Z důvodu rozsahu diplomové práce uvedu příkladmo jen některé právní skutečnosti. Jde tedy o uplynutí doby nájmu, výpověď, dohodu, odstoupení od smlouvy o nájmu bytu, splynutím, soudním rozhodnutím nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem, např. z důvodů vyplývajících z obecné úpravy nájmu občanského zákoníku, např. ustanovení § 679 ObčZ, které řeší odstoupení od smlouvy nájemcem, ustanovení § 680 odst. 1 ObčZ zničením pronajaté věci. Další důvody zániku mohou být sjednané, např. rozvazovací podmínka. Jestliže mají strany možnost sjednat si dobu trvání nájmu, mohou si sjednat i rozvazovací podmínku či ze stejného důvodu možnost odstoupení od smlouvy. V další části diplomové práce se budu zabývat okrajově pouze zánikem nájmu dohodou, výpovědí a ukončením nájmu bytu uplynutím doby.

¹⁰¹ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s 1378-1379

8.2.1 Zánik nájmu bytu dohodou

Občanský zákoník v ustanovení § 710 odst. 1 ObčZ dává přednost dohodě. Dohoda může být uzavřena i po zahájení soudního řízení, a to formou soudního smíru. V případě skončení nájmu dohodou nevzniká bývalému nájemci ex lege právo na bytovou náhradu. Takové právo je nutné si sjednat. Dohoda o zániku nájmu je dohodou o privativní novaci, jinak řečeno strany se dohodnou navzájem, že mezi nimi zanikají práva a povinnosti ve smyslu § 572 odst. 2 ObčZ. Nelze vyloučit ani dohodu o privativní novaci podle § 570 ObčZ, tj. nahrazení dosavadního závazku novým, kdy původní závazek zaniká. Z hlediska obsahu z ní musí vyplývat vůle subjektů skončit nájem bytu.

Dohodu musí uzavírat všichni společní nájemci. Nedostatek souhlasu některého z nájemců vede k relativní neplatnosti dohody podle ustanovení § 40a ObčZ. Má-li zaniknout nájem pouze jednoho ze společných nájemců bytu, může uzavřít dohodu s pronajímatelem pouze on. Jde sice o změnu nájemní smlouvy v subjektech (tzv. relativní zánik), ale jestliže se připouští zánik jeho samostatného práva nájmu, např. výpovědí, nelze bránit ani uzavření takové dohody.

Pro dohodu o zániku nájmu předepisuje zákon písemnou formu, a to bez ohledu na to, zda původní nájemní smlouva písemně sjednána byla či nikoliv. Projevy vůle nemusí být na téže listině.¹⁰² Jednostranný úkon, a sice sdělení nájemce o tom, že se z bytu odstěhoval, nemá sám o sobě za následek zánik nájmu bytu. Totéž platilo i o právu osobního užívání bytu přede dnem 1. 1. 1992.¹⁰³

8.2.2 Ukončení nájmu bytu uplynutím doby

Pokud byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby. K zániku práva k nájmu dochází podle ustanovení § 578 ObčZ. Nejde tedy o lhůty k učinění úkonu či plnění ve smyslu ustanovení § 122 odst. 3 ObčZ, takže se tato úprava nepoužije a lhůta zaniká uplynutím doby, nikoliv až nejbližším příštím pracovním dnem.¹⁰⁴

¹⁰² ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s 1404-1405

¹⁰³ *Právní rozhledy*, 1996, č.1; Rozsudek VS v Praze sp. zn. 2 Cdo 169/95

¹⁰⁴ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s 1406

K prodloužení nájmu může dojít jen ve smluvených případech, tj. dohodou smluvních stran.¹⁰⁵ Od účinnosti zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného se novelizovala i úprava nájmu bytu v občanském zákoníku, kam byl mimo jiné vložen i § 686a, kdy v odst. 6 tohoto ustanovení bylo vyloučeno použití na nájem bytu ust. § 676 odst. 2 ObčZ.¹⁰⁶ Další novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb. novelizovala ustanovení § 710 odst. 3 ObčZ a zrušila ustanovení § 686a odst. 6 ObčZ. Zákon tedy primárně upřednostnil možnost smluvních stran dohodnout si odchýlně od ObčZ jiný režim o obnově nájmu. Teprve v případě, že smluvní strany tuto možnost nevyužijí, použije se úprava dispozitivní obsažená v ustanovení § 710 odst. 3 ObčZ, která vylučuje využít na nájem ust. o obnovení nájmu (§ 676 odst.2 ObčZ).

8.2.3 Zánik nájmu bytu výpovědí

Jako právní úkon musí výpověď splňovat obecné náležitosti právních úkonů (§ 34 a násl. ObčZ). Musí z ní být zjevné, kdo výpověď činí a jaký nájemní vztah se vypovídá. Výpověď musí být podepsána. Další náležitosti vyplývají pro případ výpovědi pronajímatele z ustanovení § 711 odst. 3 a ustanovení § 711a odst. 2 ObčZ.

Pokud jde o identifikaci nájemního vztahu, musí být natolik dostatečná, aby nemohlo dojít k záměně s jiným nájemním vztahem. V praxi se tak děje často odkazem na konkrétní nájemní smlouvu nebo na byt.

Zákon nařizuje písemnou výpověď, která je jednostranným adresovaným hmotněprávním úkonem a je účinná doručením nájemci bytu, tj. okamžikem, kdy se dostane do sféry jeho dispozice. Je třeba zdůraznit, že právě doručení druhé straně je pro posouzení výpovědi klíčové. K uvedenému se vyjádřil Nejvyšší soude ve svém rozsudku ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011.¹⁰⁷ Pravidla uvedená v tomto

¹⁰⁵ Soubor rozhodnutí nejvyššího soudu; R NS č. C 1358 – NS sp. zn. 26 Cdo 2876/2000

¹⁰⁶ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář. 2.* vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s 1406

¹⁰⁷ Nejvyšší soud uvedl: „*Judikatura i právní teorie se ustálila v právním názoru, že účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45 odst. 1 obč. zák.). Slovní spojení dostane do sféry jeho dispozice nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jim třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením zásilky, obsahující projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyt adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu, dostačuje, že měl objektivně*

rozsudku budou dle mého názoru použitelná i pro úpravu obsaženou v NOZ, a to z toho důvodu, že pravidla obsažená v ust. § 45 odst. 1 ObčZ pojednávající o účincích projevu vůle, jsou obdobná pravidlům obsaženým v ust. § 570 odst. 1 NOZ.

Ve výpovědi musí být uvedena lhůta skončení nájmu, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Pokud by tedy bylo v zájmu stran ukončit nájemní poměr dříve, než je zákonem stanovená výpovědní lhůta, je možné uzavřít písemnou dohodu o ukončení nájmu (§ 710 odst. 1 ObčZ). Nájemce i pronajímatel mohou ve výpovědi jednostranně stanovit i delší lhůtu. Neuvedení výpovědní lhůty způsobuje neplatnost výpovědi (§ 39 ObčZ). Součástí výpovědi přitom musí být délka této lhůty, nikoliv však již pravidla pro její počítání. Jak jsem uvedla výše (v kapitole 8.2.1 o ukončení nájmu dohodou) výpovědní lhůta není lhůtou k plnění nebo jinému právnímu úkonu. Nájem zaniká jejím uplynutím, nikoliv až nejbližším příštím pracovním dnem (§ 122 odst. 3 ObčZ). Jestliže je k výpovědi nutné přivolení soudu, počíná běžet výpovědní lhůta prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nabyl rozsudek právní moci. Výpověď může být dána jak ze strany nájemce, tak i pronajímatele.

Výpověď ze strany nájemce

Nájemce má právo vypovědět nájemní vztah bez jakéhokoliv omezení, tzn. bez uvedení důvodu a bez přivolení soudu. O zvláštní případy jde, zanikne-li nájem sjednaný na dobu určitou výpovědí i před uplynutím sjednané doby (srovnej § 6 zákona č. 102/1992 Sb.). Nájemce má právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu, ovšem jen po dobu na kterou byl nájem sjednán. Jedinou výjimkou jsou případy nájmu sjednaných na dobu delší deseti let. Po uplynutí této doby má nájemce nárok na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm nelze spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. V praxi se jedná např. o případ, kdy svobodný nájemce uzavře manželství a narodí se mu dítě.

příležitost tak učinit.“ Dále konstatoval že: „Podle ustálené soudní praxe měl-li nájemce na základě oznámení pošty objektivně možnost vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, nastaly hmotněprávní účinky výpovědi v okamžiku, kdy i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky (a tudíž i s výpovědí z nájmu bytu) nevyužil.“

Výpověď ze strany pronajímatele

Pronajímatel může nájem vypovědět pouze z taxativně uvedených důvodů v ObčZ, tzn. že všechny důvody výpovědi jsou uvedeny v zákoně.¹⁰⁸ Z důvodu rozsahu diplomové práce uvedu ke každému důvodu příklad a dále nebudu tento článek podrobněji rozebírat.

Zákon uvádí důvody, kdy může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu (srovnej ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ), např. neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo ho užívá jen občas. Dále zákon uvádí důvody, kdy může pronajímatel vypovědět nájem s přivolením soudu (srovnej ustanovení § 711a ObčZ), např. potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče a sourozence.

8.2.4 Úprava zániku nájmu bytu v NOZ

NOZ upravuje problematiku zániku nájmu bytu v § 2285 a násl. NOZ. Na rozdíl od současného občanského zákoníku používá odlišnou terminologii pro zánik nájmu. Z tohoto důvodu budu v této kapitole používat termín skončení nájmu.

Nájem bude moci být ukončen na základě stejných skutečností, jako je tomu dnes, a to uplynutím doby (prolongací), odstoupením od smlouvy a výpovědí. I když si nájemce sjedná nájem na dobu určitou, mohou se následně změnit okolnosti do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval, např. získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět. Jde o výraz zásady *clausula rebus sic stantibus* (§ 2287 NOZ).

U výpovědi ze strany pronajímatele se u nájmu na dobu neurčitou rozlišují výpovědi s výpovědní dobou a bez výpovědní doby. Pronajímatel má možnost skončení nájmu bez výpovědní doby v případě, kdy nájemce poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem, např. nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců (§ 2291 NOZ). Pronajímatel má možnost nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou ze stanovených důvodů uvedených v § 2288 NOZ, např. v případě kdy nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu bytu.¹⁰⁹ NOZ dále ve svém ust. § 2286 NOZ vyžaduje, aby výpověď měla písemnou formu a zároveň došla

¹⁰⁸ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné : Svazek II. 4.* vydání. Praha : ASPI, 2005, s. 256

¹⁰⁹ Ministerstvo spravedlnosti ČR. *Nájem a pacht.* 2013 [Citováno 10.9.2013] Dostupný z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>>

druhé straně. Výpovědní doba pak bude plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Ráda bych upozornila také na skutečnost, že NOZ neupravuje poskytování bytových náhrad v případě výpovědi z bytu tak, jak tomu je podle současného občanského zákoníku. Pouze v přechodném ust. § 3076 NOZ¹¹⁰, které chrání nabytá práva spojená s tzv. starými nájmy, přináší jisté zmírnění, spočívající v tom, že se podle něj ještě budou moci bytové náhrady za stanovených podmínek poskytovat.

Poslední poznámku bych věnovala významné novince, kterou je skončení nájmu bez přivolení soudu. Podle nové právní úpravy nebude pronajímatel k výpovědi nájmu bytu nájemce potřebovat přivolení soudu. Z ustanovení § 2290 NOZ vyplývá, že má nájemce právo domáhat se žalobou přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Tato úprava se liší od současné tím, že současný občanský zákoník dává nájemci právo podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi do šedesáti dnů od jejího doručení v případě, kdy je pronajímatel oprávněn nájmem bytu vyvést bez přivolení soudu (srovnej § 711 odst. 4 ObčZ). Podle Důvodové zprávy k NOZ je citované ust. § 2290 NOZ dostatečnou ochranou nájemce, protože je vyváжено skutečností, že k platnosti výpovědi je nutné, aby pronajímatel nájemce o možnosti přezkoumat oprávněnost výpovědi poučil. Pokud je tedy do práv nájemce nějak zasaženo, je zcela v jeho intencích, aby se proti tomu bránil.

¹¹⁰ § 3076 NOZ zní: „Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.“

9 Závěr

Člověk žije v proměnlivém životním prostředí, ve kterém na něho působí množství nejrůznějších faktorů. Nutnou podmínkou pro optimální psychický a fyzický vývoj každého jedince je zdravé a vhodné vnější životní prostředí, jehož nedílnou součástí je i vyhovující bydlení, kde může každodenně odpočívat a čerpat sílu do dalšího dne. Člověk, kterému se takového vhodného prostředí nedostává, nemůže dlouhodobě dobře vykonávat svou práci, soustředit se na každodenní činnost a svůj rozvoj, protože mu místo, které by mohl označit za svůj domov a nalézt zde klid, jednoduše schází.

Smyslem a cílem této práce bylo rozebrat problematiku nájemního bydlení tak, jak je tomu dnes a nastínit výhled do budoucna. Je třeba říci, že současný stav je výsledkem vývoje uplynulých desetiletí, která přinesla v oblasti nájemního bydlení mnoho zvrátů. Ty se pak promítly do právních konstrukcí, které zde postupně vznikaly a zanikaly a zásadním způsobem ovlivňovaly životy mnoha lidí.

V diplomové práci jsem se snažila vytvořit ucelený přehled celé problematiky nájemního bydlení s ohledem na dobu současnou i budoucí tak, aby práce jako taková mohla mj. sloužit i jako referenční příručka pro každého, kdo se o tuto problematiku bude zajímat, ať už z profesních, tak i z ryze praktických důvodů. Ze svých zkušeností z praxe vím, že se v oblasti nájmu bytu mnoho lidí, kteří vystupují v rolích jednotlivých protistran smlouvy o nájmu, dostatečně neorientuje a tak jsem se snažila prostřednictvím této práce – samozřejmě v mezích a s omezeními danými zejména rozsahem diplomové práce - stávající stav posunout směrem k lepší osvětě této problematiky mezi širokou laickou veřejností. Popsala jsem právní úpravu nájmu v našem současném právním řádu, kterou jsem doplnila o ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., týkající se té které oblasti. Mezi jednotlivými právními instituty jsem se s ohledem na dvě popisované právní úpravy snažila najít shodné a rozdílné rysy a úpravu jsem navíc doplňovala příslušnou judikaturou tak, aby byl příslušný text co nejúplnější. Podrobněji jsem se v diplomové práci zabývala problematikou nájemného a úhrad za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, přičemž jsem zhodnotila i její historický vývoj. Dá se říci, že v průběhu novodobé historie doznalo nájemné i určování jeho výše značných změn, které se odvíjely od

společenské a politické situace, která se na našem území během posledních takřka 100 let neustále měnila. V posledním desetiletí došlo k velkým změnám v oblasti nájemného a určování jeho výše, které byly završeny 31.12. 2012, kdy v České republice skončil proces deregulace nájemného. Od 1.1.2013 platí, že se na výši nájemného domlouvají pronajímatel s nájemcem smluvně. Současná právní úprava se tak snaží posílit zejména zásadu autonomie vůle, která je pro oblast soukromého práva stěžejní a podle budoucí právní úpravy ustanovené občanským zákoníkem č. 89/2012 bude považována za zásadu hlavní.

10 Seznam zkratek

Listina	Listina základních práv a svobod, vyhlášená pod č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
BytZ	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
ZOR	Zákon č. 94/1963 Sb., zákon o rodině, v platném znění
R	Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, vydaná Nejvyšším soudem ČSFR, Nejvyšším soudem ČR a Nejvyšším soudem SR (v době do 31.12.1992) a Nejvyšším soudem (od 1.1.1993)
Úmluva	Evropská úmluva o lidských právech, podepsaná Českou republikou v Madridu dne 21.2.1991, vyhlášená pod č. 209/1992 Sb.
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 347/1997 Sb., 300/2000 Sb., 448/2001 Sb., 395/2001 Sb., 515/2002 Sb., 319/2009 Sb., 71/2012 Sb. a 98/2013 Sb.

11 Použitá literatura

DAREBNÝ, J.; HÁDL, T. *Nové nájemné v bytech*. Praha: Sagit, 1993, s. 6

DOLEŽAL, K. *Deregulace nájemného: Zkušenosti z první republiky*. [Citováno 3. září 2013]. Dostupný z: <<http://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/>>

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., [Citováno 10.9.2013], Dostupná z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

ELIÁŠ, K. et al. *Občanské právo pro každého : Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2013.

FIALA, J.; KORECKÁ, V.; KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, a. s., 2005

GERLOCH, A. *Teorie práva*. 2. rozšířené vydání. Dobrá voda: Aleš Čeněk, 2001.

GERLOCH, A. *Teorie práva*. 4. upravené vydání. PLZENĚ: Aleš Čeněk, 2007.

HORÁK, M; NOVÁKOVÁ, H. *Kdo hradí opravy v bytě*. 15. vydání. Praha : Bova, Polygon, 2010

JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 6. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001.

KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 1995.

KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné : Svazek II*. 4. vydání. Praha : ASPI, 2005.

KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné : Svazek I*. 4. vydání. Praha : ASPI, 2005.

KORECKÁ, V. *Nájem bytu*. 1. vydání. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995

KŘEČEK, S. *Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb.* Bulletin advokacie. 2011, č. 7-8, s. 15

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

KŘEČEK, S. *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*. Praha : Leges, 2011

KŘEČEK, S., *Změny v bytovém právu po 1.1.2007*, Praha : Linde Praha, a.s., 2006

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Průvodce přechodem na smluvní nájemné. 2012
Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/getmedia/2f19329e-4408-49c2-bf04-f9efe317eff3/Pruvodce-prechodem-na-smluvni-najemne.pdf>>

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor bytové politiky: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dostupný z: <http://www.mmr.cz/getmedia/0d6c70f4-3771-4f33-9e36-3297afac80a2/Komentar_pro2009.pdf>

Ministerstvo spravedlnosti ČR. Nájem a pacht. 2013 [Citováno 10.9.2013] Dostupný z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>>

NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T. et al. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H. Beck, 2011

POHL., M. *Aktuální právní otázky týkající se nájemního bydlení*. Jurisprudence. 2/2011, s. 19 – 26

Právní rozhledy, 1996, č.1; Rozsudek VS v Praze sp. zn. 2 Cdo 169/95

SALÁČ, J. *Zamyšlení nad rozhodnutím Evropského soudu pro lidská práva, Kauza Hutten-Czapská versus Polsko*. In Dvořák, J.; Kindl, M. : *Pocita Martě Knappové k 80. narozeninám*, 1. Vydání, ASPI, 2005

SALÁČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání. Praha : Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003.

SCHELLOVÁ, I.; SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964*. Brno: Doplněk, 1993

SCHÖDELBAUEROVÁ, P.; NOVÁKOVÁ, H. *Bydlení v nájemním bytě*. 1 vydání. Praha: C. H. Beck, 2000

ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník : Komentář*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009.

VESELÁ, L.; TARABA, M. *Paragrafy o bydlení: výklad novely občanského zákoníku s účinností od 1. 11. 2011 a dalších legislativních úprav*. Praha : Sondy, s.r.o., 2011

ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku : Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2012.

12 Resumé – in English

The concern of this thesis is residential lease and its legal consequences. Thesis describes current legislation having the Act No. 89/2012 Coll. The Civil Code as the main pillar. At the beginning the general legislation aspects of residential lease (without deep dive into history) are discussed. The thesis's primary focus is the rent and payment for services related with the flat usage (Chapter 6). This chapter also covers historical development of the related legislation since the World War 1st till the present time with the outlook for the near future. The opening chapters of the thesis discuss the general aspects of lease agreement and all its components, the form of lease agreement and all its subjects. Further chapters depict the main principles of legal protection of all agreement parties, where the appropriate legislation can be found and what are the main conceptual characteristics of this legal term including its deeper details. However, the characteristics distinguishing residential lease agreement and other agreements are covered just marginally. Subject of residential lease agreement, the term „flat“ and its „accessories“ are analyzed thoroughly. Thesis includes also the description of general and specific elements of residential lease agreement and mentions also other ways how the residential lease can be formed. Rights and obligations of the agreement parties are not omitted at all as well. These rights and obligations are sorted and deeply analyzed. The joint tenancy relations and residential lease agreement termination are described just to a certain level and examples are used for their explanation where it was appropriate.

With regard to the extent of the work this thesis cannot (due to its size limitation) cover all the aspects of residential agreement.

13 Resumé – v češtině

Tato práce pojednává o právní úpravě nájmu nedružstevního bytu. Jejím cílem je popsat současnou právní úpravu (podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v platném znění) v této oblasti s přihlédnutím k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb. u každé z jednotlivých kapitol. Pojednává se zde obecně o právní úpravě nájemního bydlení, přičemž obecným historickým vývojem se zabývá marginálně. Práce je zaměřena primárně na oblast nájemného a úhrad za plnění, která jsou s užíváním bytu poskytována (kapitola č. 6 této práce). V této části je také pro pochopení problematiky stručně pojednáno o historickém vývoji, a to od období 1. světové války, do současnosti a s výhledem do budoucnosti. Práce ve svých počátečních kapitolách stručně pojednává o obecné nájemní smlouvě a jejích náležitostech, o formě nájemní smlouvy a jejích subjektech. Dále se věnuje principu ochrany nájmu bytu, a kde a jak se taková ochrana projevuje. Popisuje, kde se právní úprava nájmu bytu v našem právním řádu nachází a jaký charakter mají pojmové znaky tohoto právního institutu, které blíže rozebírá. Okrajově pak popisuje pojmové znaky odlišující ji od jiných smluvních typů. Podrobněji se zabývá předmětem smlouvy o nájmu bytu a analyzuje pojem byt a jeho příslušenství. Zabývá se obecnými i zvláštními náležitostmi smlouvy a vyjmenovává i jiné způsoby, na jejichž základě může nájem bytu vzniknout. Nevynechává ani pojednání o právech a povinnostech smluvních stran, které určitým podrobnějším způsobem třídí a analyzuje. V práci jsou spíše omezeněji řešeny společné nájemní vztahy k bytu a zánik nájmu bytu, jehož způsoby jsou s ohledem na rozsah práce uváděny místy příkladmo.

S ohledem na rozsah práce, který je i v poměru k požadované délce na uvedený druh práce poměrně značný, se práce dopodrobna nezabývá vším, co s nájmem souvisí.

14 Klíčová slova

Česky: nájem – smlouva – byt

English: tenancy – agreement - flat