

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Jakub Doležal

**Smlouva o nájmu bytu – postavení
pronajímatele a dispozitivnost právní úpravy
nájmu bytu**

Diplomová práce

Praha
březen 2013

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

V Praze dne 14. 3. 2013

Jakub Doležal

Obsah

1. Úvod	- 5 -
2. Smlouva o nájmu bytu	- 5 -
2.1 Zákonné náležitosti smlouvy o nájmu bytu	- 6 -
2.1.1 Subjekty nájmu bytu	- 6 -
2.1.2 Užívání bytu	- 9 -
2.1.3 Nájemné a úhrady za plnění spojená s nájmem bytu	- 11 -
2.1.4 Forma uzavření smlouvy o nájmu bytu	- 14 -
2.2 Doba nájmu	- 15 -
2.2.1 Automatické prodlužování a obnovování nájmu bytu (smluvní prolongace)	- 16 -
2.2.2 „Řetězení“ nájmních smluv na dobu určitou	- 17 -
2.3 Práva a povinnosti smluvních stran ze smlouvy o nájmu bytu	- 18 -
2.3.1 Kauce	- 18 -
2.3.2 Stav bytu při předání	- 20 -
2.3.3 Závady a poškození bytu	- 21 -
2.3.4 Drobné opravy a běžná údržba bytu	- 24 -
2.3.5 Stavební úpravy	- 27 -
2.3.6 Kontrola počtu osob v bytě, oznamovací povinnost ohledně změn osobních údajů a nepřítomnosti nájemce a trvalý pobyt nájemce v bytě	- 29 -
2.3.7 Sleva z nájmného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	- 33 -
2.3.8 Podnájem bytu	- 36 -
2.3.9 Přístup pronajímatele a jiných osob do bytu	- 37 -
2.4 Zajištění nájmného a peněžité sankce plynoucí z porušení povinností ze smlouvy o nájmu bytu	- 38 -
2.4.1 Zákonné zástavní právo a zadržovací právo pronajímatele	- 39 -
2.4.2 Poplatek z prodlení	- 41 -
2.4.3 Smluvní pokuta	- 44 -
3 Zánik nájmu bytu	- 45 -
3.1 Uplynutí doby a skončení výkonu práce	- 45 -
3.2 Dohoda o ukončení nájmu bytu	- 46 -
3.3 Splynutí osob nájemce a pronajímatele, zničení bytu a změna vlastnictví bytu	- 47 -
3.4 Odstoupení od smlouvy o nájmu bytu	- 48 -
3.5 Problematika výpovědi z nájmu bytu a bytových náhrad	- 49 -

4. Závěr.....	- 50 -
Použité zkratky	- 51 -
Prameny	- 51 -
Právní předpisy (ve znění platném k 14. 3. 2013).....	- 51 -
Judikatura.....	- 52 -
Monografie	- 53 -
Komentáře	- 54 -
Odborné články.....	- 54 -
Internetové zdroje	- 54 -
Summary.....	- 55 -
Shrnutí	- 55 -
Klíčová slova	- 55 -
Keywords.....	- 55 -

1. Úvod

Téma této práce jsem si vybral ze dvou důvodů. Za prvé se již téměř deset let osobně pohybuji v oblasti nájmu bytů, a tudíž mám jakožto pronajímatel možnost sledovat praktické dopady právní úpravy nájmu bytu na adresáty těchto právních norem. Za druhé se i ve své právní praxi hodlám zabývat právem civilním se specializací na bytové právo.

Tato diplomová práce si klade za cíl rozebrat vybrané inputy nájmu bytu a poukázat zejména na možnost smluvního odchýlení od zákonné úpravy. Kogentnost mnoha těchto ustanovení totiž činí právo nájmu bytů velmi složité, nepřehledné a zcela výjimečné v rámci ostatních závazkových vztahů. Jakožto zastávce co nejširší smluvní volnosti v soukromém právu (s určitými výjimkami, např. v právu spotřebitelském) se snažím ukázat smluvním stranám „mantinely“, ve kterých jejich smluvní ujednání mohou stále být v souladu se zákonem, a to zejména z pohledu pronajímatele, jelikož právě on je současnou právní úpravou více znevýhodňován. Problematiku nájmu družstevních bytů ponechávám stranou.

K těmto cílům jsem užil zejména rozsáhlé judikatury Nejvyššího soudu ČR, jakož i mých osobních poznatků z praxe a odborné literatury. U většiny rozebraných institutů nastiňuji jejich budoucí právní úpravu, tedy jak budou řešeny novým občanským zákoníkem. Od 1.1.2014 se totiž veškeré smlouvy o nájmu bytu budou řídit touto novou právní úpravou bez ohledu na vůli smluvních stran.

2. Smlouva o nájmu bytu

Smlouva o nájmu bytu je nejčastějším právním důvodem vzniku nájmu bytu. Jsou však možné i jiné důvody založení nájemního vztahu k bytu, ty jsou ale nezávislé na vůli pronajímatele. Jedná se o případy přechodu nájmu dle §706 a §707 OZ a o společný nájem bytu manželů dle §703 a § 704 OZ kdy nájem bytu vzniká *ex lege*.

Občanský zákoník v platném znění charakterizuje nájemní smlouvu k bytu jako závazkový vztah, kterým „... pronajímatel přenechává nájemci za nájemné **byt** do užívání...“¹. Z uvedeného vyplývá, že zde jsou **dva subjekty vztahu** (pronajímatel a nájemce), že předmětem vztahu je na rozdíl od obecného nájmu věci **pouze byt** jakožto zákonný pojem, a že z tohoto vztahu vznikají dvě základní **povinnosti**: povinnost

¹ § 685 odst. 1 OZ

pronajímatele **přenechat byt nájemci k užívání** a povinnost nájemce **platit za toto užívání** pronajímateli **nájemné**.

Nový občanský zákoník v § 2235 odst. 1 tuto nepřímou definici v reakci na soudní praxi ještě rozšiřuje. Místo výrazu „přenechání do užívání“ používá „přenechání k zajištění bytových potřeb nájemce“. Nejvyšší soud České republiky totiž v roce 2009 judikoval², že „obsahem práva nájmu bytu (ve smyslu § 685 a n. OZ) je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu (pronajímatel a nájemce) vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to **potřeby bydlení nájemce** – fyzické osoby.“ (dále viz. níže v „Subjekty nájmu bytu“). NOZ dále rozšiřuje předmět nájemního vztahu i o dům.

2.1 Zákonné náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Smlouva o nájmu bytu musí jakožto dvoustranný právní úkon splňovat zákonné náležitosti kladené obecně na právní úkony dle § 34 OZ a násl. a na smlouvy dle § 43 OZ a násl. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu pak v § 686 odst. 1 určuje specifické náležitosti.

Z toho plyne následující výčet náležitostí:

1. Označení subjektů nájmu bytu – Pronajímatele a Nájemce
2. Označení bytu a jeho příslušenství
3. Závazek pronajímatele přenechat byt nájemci k užívání ve stanoveném rozsahu
4. Závazek nájemce platit za užívání bytu nájemné a způsob jeho výpočtu či výše a způsob výpočtu či výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu
5. Písemná forma

Pokud by nájemní smlouva nespĺňovala jednu či více z výše uvedených obsahových náležitostí, byla by absolutně neplatná dle § 39 OZ pro rozpor se zákonem.

2.1.1 Subjekty nájmu bytu

Pronajímatelem může být fyzická či právnická osoba, které je oprávněná předmětný byt pronajmout. Nejčastěji vyvěrá toto právo **z vlastnického práva pronajímatele k bytu**, zákon však může přiřknout oprávnění byt pronajmout i osobě, která není vlastníkem (např. § 28 zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů). Pronajímateli též nesmí v uzavření nájemní

² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, dostupný na www.nsoud.cz, právní názor v tomto rozsudku potvrzen Ústavním soudem dne 31. srpna 2006, sp. zn. I. ÚS 240/05

smlouvy bránit žádná překážka spočívající v užívacím právu třetí osoby vůči bytu, plynoucí například z věcného břemene či jiného nájemního vztahu. Neexistenci takovýchto překážek obvykle pronajímatel prohlašuje v nájemní smlouvě.

Složitější situace nastává při **pluralitě oprávněných pronajímatelů**. Pokud je daná nemovitost předmětem spoluvlastnického práva, řídí se vztahy mezi spoluvlastníky § 139 OZ, tedy o hospodaření se společnou věcí (tzn. i pronájmu bytu) rozhodují spoluvlastníci většinou podle velikosti podílů. Z nájemní smlouvy pak jsou všichni zavázáni společně a nerozdílně (solidárně) dle § 139 odst. 1 OZ. Nájemní smlouvu k bytu tedy mohou uzavřít jak všichni spoluvlastníci najednou, tak i jen jeden – ostatními zmocněný – spoluvlastník nemovitosti. I v případě, kdy **nájemcem má být přímo podílový spoluvlastník** nemovitosti, je potřeba rozhodnutí nadpoloviční většiny spoluvlastníků či dohody mezi nimi o jeho právu užívat společnou věc³. Pokud je byt ve **společném jmění manželů**, může každý z nich činit právní úkony ohledně pronájmu tohoto bytu pod podmínkou, že se jedná o obvyklou správu majetku dle § 145 odst. 2 OZ.

Nájemcem bytu může být osoba fyzická i právnická. Právnická osoba však může uzavřít pouze nájemní smlouvu podle obecných ustanovení OZ o nájmu⁴, nebude proto chráněna zvláštními ustanoveními o nájmu bytu dle § 685 a násl. Dle již výše zmíněné judikatury² totiž právnická osoba nemůže mít bytovou potřebu, ta přísluší pouze osobě fyzické, jejíž základní lidská potřeba bydlení je hodna zvýšené ochrany zákonem.

Pronajatý byt obvykle užívá **více než jen jedna osoba**. Může se jednat buď o členy domácnosti nájemce (popř. registrovaného partnera), kteří odvozují svoje právo byt užívat od nájemce (faktické užívání), nebo o další společné nájemce, kteří jsou ve smluvním vztahu přímo s pronajímatelem (společný nájem bytu). Členové domácnosti nájemce, i když nejsou smluvní stranou smlouvy o nájmu bytu, mají však právo užívat byt i společné prostory domu, užívat zařízení domu a mít v držení klíče od bytu i domu⁵.

Pokud nájemní smlouvu uzavře s pronajímatelem vícero nájemců, vzniká jim **společný nájem bytu** dle § 700 odst. 1 OZ. Každý z těchto nájemců, který je uveden ve smlouvě jakožto smluvní strana, má neodvozené právo užívat celý byt, tzn. je v přímém

³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1481/2005, uveřejněný pod č. 3 v sešitě č. 1 z roku 2007 časopisu Soudní judikatura

⁴ FIALA, J., KINDL, M. a kol., Občanský zákoník: Komentář II. díl, 1.vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s.1297

⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.11.2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001, dostupný na www.nsoud.cz

smluvním vztahu s pronajímatelem⁶. Společný nájem bytu je možné založit i již po uzavření nájemní smlouvy, a to formou písemné dohody mezi pronajímatelem, dosavadním nájemcem (či nájemci) a přistoupivší osobou⁷ s výjimkou bytu družstevního, kde společnými nájemci mohou být pouze manželé⁸. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti a jejich práva užívat celý byt jsou omezena pouze právy ostatních společných nájemců⁹. Jedná se tedy o druh společenství (NOZ přímo odkazuje v § 2271 na ustanovení o společnosti), ve kterém je nutné si ujasnit který ze společných nájemců je oprávněn jednat ve věcech společného nájmu. Pokud se jedná o tzv. *běžné věci*, může vystupovat každý z nájemců samostatně¹⁰ bez zmocnění ostatními nájemci, avšak v ostatních věcech je třeba souhlasu všech společných nájemců. Co se rozumí *běžnou věcí* zákon dále nevysvětluje, je tedy třeba přistoupit k výkladu s ohledem na dostupnou judikaturu. Běžnou věcí se zejména rozumí placení nájemného či jiných úhrad spojených s užíváním bytu, provádění drobných oprav a údržby bytu, nelze za ně ale již považovat například ukončení společného nájmu bytu či podstatná změna nájemní smlouvy spočívající ve změně doby nájmu¹¹. Pokud společný nájemce jedná v těchto běžných věcech, popřípadě na základě zplnomocnění ostatními, sám právně zavazuje z těchto úkonů všechny společné nájemce¹². Pokud ne, je takovýto právní úkon pouze relativně neplatný dle § 40a OZ, tzn. zůstává platným, dokud se některá z dotčených osob neplatnosti nedovolá.

Právo společného nájmu bytu může vzniknout nejen smlouvou mezi více nájemci a pronajímatelem, ale v řadě případů **i ze zákona** v důsledku přechodu práva podle § 706 a násl. OZ či dle § 703 v případě, že se za trvání manželství jeden z manželů či oba stanou nájemci bytu.

Laická veřejnost často plně nevnímá rozdíl mezi faktickým užíváním bytu a společným nájmem. Pronajímatel by si měl v případě plurality osob, které budou byt užívat, již před uzavřením nájemní smlouvy řádně promyslet, se kterou z nich bude přímo v nájemním poměru. Větší okruh společných nájemců je výhodou z pohledu dobytosti pohledávek vzniknuvších v průběhu nájmu, jelikož tyto osoby odpovídají z takovýchto dluhů solidárně. Na druhou stranu je pak obtížnější komunikace s nájemci a doručování písemností,

⁶ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.198

⁷ § 700 odst. 2 OZ

⁸ § 700 odst. 3 OZ

⁹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 10.11.1998, I.ÚS 34/98

¹⁰ § 701 odst. 1. OZ

¹¹ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.203

¹² § 701 odst. 2 OZ

neboť je třeba zajistit doručení všem společným nájemcům. Tato situace se dá snadno vyřešit zplnomocněním jednoho spolunájemce ostatními společnými nájemci k přebírání písemností ve věcech nájmu bytu. Osoby, které budou byt užívat společně s nájemcem a nejsou smluvní stranou, je záhodno identifikovat přímo v nájemní smlouvě a předejít tak budoucím sporům. Pronajímatel by též měl zjistit, zda nájemce má manžela, protože i této třetí osobě - i když nebude ve smlouvě uvedena - ze zákona vznikne společný nájem bytu. Z důvodu předcházení škodám na předmětu nájmu a správného vyúčtování úhrad spojených s užíváním bytu, by pronajímatel měl mít stálý přehled o počtu a jménech osob, které v bytě žijí. Významnou změnou byla nová právní úprava obsažená v § 689 OZ, která s účinností od 1.11.2011 zavedla právo pronajímatele vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu a právo být informován o změně v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě (dále viz. níže v kapitole 2.3.6). Již před účinností této novely však byla takováto obdobná práva zakotvována smluvně na základě dispozitivnosti občanského práva.

2.1.2 Užívání bytu

Bydlení lze považovat za jednu z nejdůležitějších lidských potřeb¹³. Nájemce bytu má vždy právo byt užívat. Jedná se o zákonnou náležitost nájemní smlouvy a též o základní právo nájemce plynoucí z nájmu bytu.

Vedle bytu může nájemce **užívat i společné prostory a zařízení domu**, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno¹⁴. Na to, co se myslí pojmem „společné prostory a zařízení domu“, lze usuzovat dle definice společných částí domu v zákoně o vlastnictví bytů¹⁵. Jedná se například o části domu určené pro společné užívání, zejména vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny a kočárkárny (pokud tedy nejsou ve výhradním užívání jiných nájemců na základě nájemní či jiné smlouvy), dále společné výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Vedle nájemce mají právo užívat byt i společné prostory členové společné domácnosti nájemce¹⁶.

Plněními, s jejichž poskytováním je užívání bytu spojeno, se myslí dodávky takových služeb, které umožňují řádné užívání bytu. Vymezení takovýchto služeb je na nájemní

¹³ SALAČ, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta., 2003, s. 5, ISBN: 80-85889-53-6

¹⁴ § 688 odst. 1 OZ

¹⁵ § 2, písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. („zákon o vlastnictví bytů“)

¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.11.2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001

smlouvě a závisí na technické vybavenosti nemovitosti. Minimální rozsah služeb však musí vyhovovat účelu užívání bytu, tedy umožňovat plnění bytové potřeby nájemce. V současné době by se za takové základní služby považovaly zejména dodávky vody, elektřiny a tepla (v domech vybavených ústředním topením).

Na druhé straně pokud nájemce byt bez vážných důvodů neužívá či užívá jen občas, může mu být nájem vypovězen dle § 711 odst. 2, písm. d).

Občanský zákoník ukládá nájemci povinnost byt, společné prostory a zařízení domu **užívat řádně**, jakož i řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno¹⁷. Řádným užíváním pronajatých prostor se rozumí takové užívání, které je v souladu s účelem, ke kterému jsou prostory stavebně určeny – tedy k bydlení¹⁸. Nájemce však v bytě může dělat více věcí, než „jen bydlet“. Nejvyšší soud ČR konstatoval¹⁹, že „právo nájemce nebo jiné oprávněné osoby na užívání bytu **nelze redukovat na „holé“ bydlení** (jíst, sledovat televizi, sprchovat se, spát) ... nevyžaduje se pronajímatelův souhlas, pokud nájemce např. namaluje obraz, vymyslí vynález, vytvoří program, napíše knihu, nebo vypěstuje bonsai. Totéž platí, jestliže osoba vykonává zaměstnání z domova, překládá-li texty nebo vede-li účetnictví. Typovým znakem těchto aktivit zůstává, že neobtěžují vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou míru a byt stále převážně slouží k bydlení“.

Nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele **užívat byt za účelem podnikání**. Dle Nejvyššího soudu by však „bylo nepřipustným omezováním práv nájemce trvat na požadavku, že v bytě nesmí vykonávat žádnou administrativní činnost souvisící s jeho podnikatelskou činností ... Užívá-li (nájemce) byt řádně k uspokojování své potřeby bydlení a provozuje-li samotnou podnikatelskou činnost (živnost) nikoli v bytě, ale ve svých provozovnách, není samotné uvedení místa bydlení jako sídla nebo místa podnikání, hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu“²⁰. Stejně tak nemusí nájemce vlastníka (pronajímatele) žádat o souhlas s registrací místa podnikání podle živnostenského zákona, pokud nebylo smlouvou stanoveno jinak. Jednalo by se o bezdůvodné omezení nájemcovy ústavně chráněné svobody podnikání (čl. 26 odst. 1 Listiny)²¹.

¹⁷ § 688 odst. 2 OZ

¹⁸ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.144

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.5.2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.5.2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008

Povinnost nájemce užívat byt řádně v sobě zahrnuje i povinnost nájemce, aby zajistil **řádné užívání bytu i osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají**. Pokud tyto osoby hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může pronajímatel vypovědět nájem z důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 2, písm. b OZ²².

Dle **NOZ** je nájemce i bez zvláštního ujednání povinen užívat byt jako řádný hospodář k ujednanému účelu²³ (tzn. bydlení) a užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou²⁴. Nájemci budou již přímo ze zákona plynout práva v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt či dům²⁵, a právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě²⁶. I tato práva však lze smluvně upravit odchylně od zákona.

2.1.3 Nájemné a úhrady za plnění spojená s nájmem bytu

Pronajímatel přenechává byt nájemci za úplatu, která se označuje jako nájemné. Závazek nájemce platit za užívání bytu nájemné je zákonnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu²⁷. Pokud je uzavřena smlouva, jejímž obsahem je přenechání bytu k dočasnému a bezplatnému užívání, bude tato právně kvalifikována jako smlouva o výpůjčce dle § 659 a násl. OZ. K tomuto právnímu názoru došel Nejvyšší soud ČR, který říká: „...zákon neomezuje předmět výpůjčky na movité věci, a proto lze jeho ustanovení o výpůjčce aplikovat i na bezúplatné přenechání nemovitosti k užívání po dohodnutou dobu ... předmětem výpůjčky může být i byt; prostřednictvím uvedeného institutu tak lze řešit případy, kdy vlastník jako půjčitel přenechává jinému jako vypůjčiteli byt po dohodnutou dobu z jakéhokoliv důvodu do bezplatného užívání“²⁸. Takovýto „bezúplatný nájem bytu“ pak ale samozřejmě není chráněn zvláštními ustanoveními o nájmu bytu.

Placení nájemného je základní povinností nájemce, jejíž porušení, pokud dosáhne určité intenzity, může být důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele a dále nájemci vznikne povinnost uhradit pronajímateli tzv. poplatek z prodlení (viz. níže).

Nájemné při uzavření nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li zákon

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.8.2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003

²³ § 2213 NOZ

²⁴ § 2255 odst. 1 NOZ

²⁵ § 2255 odst. 2 NOZ

²⁶ § 2258 NOZ

²⁷ § 685 odst. 1 OZ

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001, uveřejněný pod č. 55 v sešitě č. 6 z roku 2004 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

nebo zvláštní právní předpis jinak²⁹. Určení výše nájemného je tedy prvotně věcí domluvy. Nájemné lze sjednat určitou výší (např. 10.000,- Kč za měsíc) či musí být určité stanoven způsob jeho výpočtu. Určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní „výše“ nájemného/úhrad za služby, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu. Nelze tudíž než dovodit, že „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet nájemného (úhrady za služby), tj. dospět ke konkrétní peněžitě částce³⁰. Nájemné lze platně sjednat pouze ve formě peněžní, nelze plnit naturáliemi (např. prováděním prací, opravami bytu apod.)³¹. Není-li nájemné platně sjednáno, je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajatého bytu a způsobu jeho užívání³². Výši obvyklého nájemného lze orientačně zjistit podle tzv. cenových map uveřejňovaných na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj³³.

Výše nájemného byla v minulosti značně **regulována** za účelem ochrany nájemců. Zvláštním právním předpisem, na který odkazuje současný občanský zákoník v §696 odst. 1, býval zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Ten však pozbyl platnosti k 31.12.2012. V dnešní době je tedy nájem bytů plně deregulován a došlo tak ke konečnému přechodu na tržní systém, tzn. výše nájemného je ponechána na smluvních stranách. Vývoj regulace a následné deregulace nájemného je zajisté velmi zajímavým tématem, jež by vystačilo i na samostatnou diplomovou práci. Já se však vzhledem k neaktuálnosti této problematiky tímto dále nebudu zabývat.

Smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě dohodnout, že nájemné bude moci být **jednostranně zvyšováno** v průběhu nájmu na základě objektivně zjistitelných hledisek. Nejčastěji se tak děje formou každoročního zvyšování nájemného o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, což připustil i Nejvyšší soud ČR³⁴.

Splatnost nájemného není v zákoně kogentně upravena, smluvní strany si mohou volně dohodnout s jakou periodicitou (nejčastěji za měsíc) bude nájemné hrazeno, ke kterému dni (např. k 4. dni či ke konci měsíce) se hradí a zda za příslušný měsíc či měsíc předcházející

²⁹ § 696 odst. 1 OZ

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.1.2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002

³² § 671 odst. 1 OZ per analogiam

³³ Dostupné na <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.10.2011, sp. zn. 26 Cdo 4677/2009

měsíci, za který se nájemné platí. Není-li takové dohody, hradí se nájemné vždy měsíčně pozadu³⁵. Způsob úhrady nájemného je též ponechán na dohodě (např. bankovním převodem, v hotovosti).

Úhrady za **plnění spojená s užíváním bytu** (dále jen „služby“) musí být stanoveny buď jejich výší, nebo způsobem jejich výpočtu³⁶. Je na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem jaké úhrady za služby a v jaké výši bude nájemce hradit. Služby, které jsou **spojené s celým domem** (např. odvoz odpadu, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, správa nemovitosti, vodné a stočné) jsou zpravidla placeny zálohově nájemcem a periodicky pronajímatelem vyúčtovány podle skutečné spotřeby a přepočítány na jednotlivé nájemce podle počtu osob v bytě. Pronajímatel pak vrátí nájemci případný přeplatek, či naopak nájemce uhradí nedoplatek. Služby, které jsou užívány **výhradně jedním nájemcem** či společnými nájemci (např. odběr elektrické energie a plynu v bytě) mohou být převedeny na tohoto nájemce zakotvením smluvní povinnosti nájemce uzavřít s příslušným poskytovatelem služeb smlouvu o dodávce služby. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem na způsobu výpočtu úhrad za služby a způsobu jejich placení, postupuje se podle zvláštního právního předpisu³⁷, jímž bude nově přijatý zákon č. 67/2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty („zákon o službách“) a který nabude účinnosti k 1.1.2014, tedy společně s novým občanským zákoníkem. Do té doby se použije cenový výměr Ministerstva financí č. 01/2012³⁸.

NOZ upravuje nájemné v § 2246 – 2249 nazvaných jako „Nájemné a jiné platby“. Nájemné musí být sjednáno pevnou částkou, nelze již způsobem výpočtu³⁹. Ohledně služeb se též odkazuje na smluvní ujednání. Pokud toto chybí, tak pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu „nezbytné služby“, jimiž jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz a čištění komínů a dokonce i zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, popřípadě i provoz výtahu⁴⁰. Každoroční zvyšování nájemného mohou strany sami sjednat. Pokud takové ujednání chybí a strany výslovně nevyloučí jednostranné zvyšování či snižování nájemného, může pronajímatel či nájemce postupovat podle § 2249 NOZ. Pronajímatel písemně navrhne

³⁵ § 671 odst. 2 OZ

³⁶ § 686 odst. 1 OZ

³⁷ § 686 odst. 6 OZ

³⁸ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.171

³⁹ § 2246 odst. 1 NOZ

⁴⁰ § 2247 NOZ

nájemci zvýšení nájemného (či nájemce navrhne pronajímateli snížení nájemného) a to nejdříve po uplynutí 12 měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno (či sníženo) a určí výši nového nájemného, které nesmí přesáhnout (popř. klesnout pod, pokud nájemce navrhuje snížení) hranici srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Navrhované zvýšení (či snížení) nesmí být vyšší než 20 %. Pokud v posledních třech letech došlo také ke zvýšení (či snížení) nájemného, pak se do 20 % limitu započítává i toto předchozí, tzn. spolu nesmějí tuto hranici přesáhnout.

2.1.4 Forma uzavření smlouvy o nájmu bytu

Jak již bylo řečeno, občanský zákoník v platném znění vyžaduje **písemnou formu** smlouvy o nájmu bytu. Nesplnění písemné formy má za následek absolutní neplatnost právního úkonu dle § 40 odst. 1 OZ, jelikož takovou formu vyžaduje zákon. I případné dodatky ke smlouvě o nájmu bytu musejí být písemné, jelikož podle § 40 odst. 2 OZ písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně (též podle § 570 odst. 2 věty první OZ nahrazuje-li se závazek zřízený písemnou formou, musí být dohoda o zřízení nového závazku uzavřena písemně – tzv. privativní novace).

Ještě do 31.12.1994 bylo možno uzavřít nájemní smlouvu i ústně⁴¹. V současné době by byla ústní forma postihována velmi tvrdou sankcí, jelikož absolutní neplatnost právního úkonu působí ex lege a ex tunc, takže subjektivní práva a povinnosti z takového úkonu vůbec nevzniknou a soud by přihlížel k její neplatnosti i bez návrhu, tj. z úřední povinnosti. V praxi se setkáváme s případy, kdy se pronajímatel a nájemce **ústně dohodnou** o nájmu bytu, ujasní si všechny potřebné náležitosti, nájemce byt i po dlouhou dobu užívá a rádně platí nájemné, ale není chráněn zvláštními ustanoveními o nájmu bytu (např. omezení výpovědních důvodů, bytové náhrady). Takovýto nájemce sice byt užívá oprávněně na základě smlouvy o nájmu věci dle § 663 OZ, která nevyžaduje písemnou formu, ale je krácen na svých právech, i když z hlediska faktického by měl požívat zvláštní ochrany při výkonu své bytové potřeby jako jiní nájemci. Výraznou změnu v tomto přístupu přináší nový občanský zákoník, který sice v § 2237 vyžaduje písemnou formu smlouvy o nájmu bytu, zároveň však uvádí, že pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. V kombinaci s ustanovením § 2238 NOZ, dle kterého „užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou“, dochází v lex ferenda

⁴¹ Změna přišla s účinností zákona č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník

ke zvýšené ochraně smluvní volnosti, korespondující s obecnou zásadou nového občanského zákoníku, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako neplatné⁴².

Absolutní neplatnost smlouvy o nájmu bytu v současné právní úpravě nemůže být odvrácena ani za použití § 3 odst. 1 OZ, tedy pro rozpor s dobrými mravy. Absolutní neplatnost právního úkonu totiž nenastává z jednání subjektu občanskoprávního vztahu jako je tomu u relativní neplatnosti právního úkonu podle § 40a OZ, ale právě přímo ze zákona⁴³.

2.2 Doba nájmu

Nájemní vztah jako takový, tedy i nájem bytu jako jeden ze zvláště upravených případů nájemního vztahu, je pojmově vztahem dočasným. Určení doby nájmu není zákonnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu, jejíž absence by byla postihována neplatností smlouvy, ale zajisté je jedním z nejdůležitějších ujednání smlouvy. Doba nájmu totiž představuje časový úsek, ve kterém působí podstatná většina práv a povinností pronajímatele a nájemce, zejména právo nájemce užívat byt.

Nájemní smlouva se uzavírá buď na dobu **určitou** či bez určení doby užívání (tzn. na dobu **neurčitou**)⁴⁴. Pokud ujednání o době nájmu ve smlouvě chybí, či pokud ujednání o době určité trpí vadami neurčitosti či nesrozumitelnosti dle § 37 odst. 1 OZ, pak se má za to, že je smlouva uzavřena na dobu neurčitou⁴⁵. Důsledky této právní domněnky jsou obzvláště tíživé pro pronajímatele, který je vázán omezením zákonnými výpovědními důvody, měl by tedy dbát zvýšené pozornosti při sjednávání doby nájmu.

Nájem na dobu **určitou** se s největší jistotou sjedná uvedením konkrétního data skončení nájmu, popř. i uvedením začátku doby nájmu pokud má být odlišný ode dne podpisu smlouvy (např. od 1.1.2013 do 31.12.2013). Dobu nájmu lze vyjádřit i uvedením **na kolik let či měsíců** se nájem uzavírá, pak je ale potřeba použít ustanovení občanského zákoníku o počítání času (§ 122 OZ) a tím dojít k přesnému datu, kdy nájemní poměr skončí. Dále je možno vázat dobu trvání nájmu na **určitou skutečnost**, která v budoucnu nastane, ale o které není jisto, kdy přesně nastane, jinými slovy tedy že doba trvání nájemního poměru je vázána na konkrétní *datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost*, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít smluvní strany jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Tak například není možné **vázat dobu nájmu na řádné placení nájemného**, neboť

⁴² § 574 NOZ

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064 /2006

⁴⁴ § 685 odst. 1 OZ

⁴⁵ § 686 odst. 2 OZ

není jisté, zda tato skutečnost nastane (navíc by takové ujednání bylo pokládáno za obcházení zákona dle § 39 pro krácení práv nájemce ohledně omezení výpovědních důvodů a souvisejících ustanovení).

Občanská zákoník sám v § 685 odst. 1, větě druhé, umožňuje uzavřít nájemní smlouvu na **dobu výkonu určité práce nájemce**. Před novelou OZ č. 132/2011 Sb. bylo možné takto vázat dobu **nájmu pouze na dobu práce nájemce pro pronajímatele**. Došlo tedy k oddělení osoby pronajímatele od osoby, pro kterou bude nájemce pracovat. Doba nájmu je pak závislá na jiném závazkovém vztahu mezi třetí osobou a nájemcem spadajícím do jiného právního odvětví. Pokud tedy je pracovní poměr uzavřen na dobu určitou, končí i nájem bytu současně s ukončením pracovního poměru. Problém, na který musela reagovat judikatura, nastává, když je pracovní poměr uzavřen na dobu neurčitou a zároveň je v nájemní smlouvě dohodnuto, že nájem končí současně s ukončením pracovního poměru. V tomto případě Nejvyšší soud ČR došel k závěru, že i tak je platně sjednán nájem na dobu určitou, tedy omezen dobou výkonu práce nájemce pro pronajímatele⁴⁶.

2.2.1 Automatické prodlužování a obnovování nájmu bytu (smluvní prolongace)

V rámci zásady smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů je možné v nájemní smlouvě dohodnout automatické **prodlužování** nájemní smlouvy. Lze se tak vyhnout situacím, kdy by nájemce po uplynutí nájemní doby sjednané na dobu určitou užíval předmětný byt již bez právního důvodu, přestože pronajímatel i nájemce měli v úmyslu nájemní poměr zachovat i po této lhůtě, ale například zapomněli uzavřít dohodu o prodloužení nájmu či novou nájemní smlouvu. Též se tím dává nájemci záruka, že bude moci byt nadále užívat zpravidla pod podmínkou, že plní své povinnosti (např. řádně a včas platí nájemné).

Smluvní strany se musí zcela srozumitelně, určitě a písemně dohodnout za jakých předpokladů a na jak dlouho dobu se nájem automaticky prodlouží. Při splnění těchto podmínek pak dochází - zpravidla ke konci původní nájemní doby - ke kumulativní novaci nájemní smlouvy spočívající v tom, že doba nájmu se sjednává na novou - smluvními stranami předem dohodnutou – dobu určitou či neurčitou, a to i bez dalšího právního jednání účastníků smlouvy. Je třeba dbát na určitost podmínek (předpokladů) prodloužení nájmu, neboť právě tyto v praxi dělají problémy. Tak například smluvní ujednání: „Pokud bude nájemce řádně dodržovat podmínky uvedené ve smlouvě o nájmu bytu, bude tato smlouva opět prodloužena na dobu určitou.“, není dostatečně určité, aby založilo automatické prodloužení nájmu.

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003

Před novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. bylo možné automatické **obnovování** nájemní smlouvy **přímo ze zákona**, tzn. i bez smluvního ujednání stran⁴⁷. Po účinnosti této novely, tedy ode dne 31.3.2006, byla tato možnost obnovení nájmu věci ze zákona dle § 676 odst. 2 OZ vyloučena novým ustanovením v § 686a odst. 6 OZ, které **neumožňovalo aplikaci ustanovení o prodloužení nájmu pro případ nájmu bytu**. Došlo tak k řadě komplikací v praxi, jelikož nájemci a pronajímatelé se včas s touto novelizací neseznámili a často - spoléhajíc se na zákonné automatické prodlužování dle staré právní úpravy – se dostávali do situací, kdy byl byt užíván již bez platné nájemní smlouvy. Hromadně se tedy začala do nájemních smluv vkládat ujednání o automatickém obnovování smluv, smluvní strany i tak zůstávali ve značné právní nejistotě, jelikož soudní praxe nebyla ustálená v názoru, zda taková ujednání nejsou obcházením zákona⁴⁸. V roce 2010 pak NS ČR vyjádřil názor, že „z ustanovení § 686a odst. 6 OZ ve znění účinném od 31.3.2006 **nelze dovodit, že by po uvedeném datu byla vyloučena dohoda pronajímatele a nájemce**, podle níž může dojít k obnovení nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou.“⁴⁹, což bylo výrazným krokem v rámci větší smluvní svobody a jasně vyjádřilo dispozitivnost ustanovení § 686a odst. 6 (prakticky totožné ustanovení se v současném OZ nachází v § 710 odst. 3).

NOZ se v § 2285 vrací k prodlužování nájmu bytu přímo ze zákona. Pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve (písemně) v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Jsou tedy stanoveny jiné podmínky obnovení nájmu, než byly v § 676 odst. 2 OZ. I tato nová právní úprava je ale dispozitivní, lze tedy takovéto *ex lege* obnovení nájmu vyloučit dohodou stran či si sjednat odlišné podmínky.

2.2.2 „Řetězení“ nájemních smluv na dobu určitou

Pronajímatelé v praxi často hledají způsoby, jak se vyhnout případným obtížím spojeným s výpovědí z nájmu bytu. Zejména velcí pronajímatelé (právnícké osoby) zvolili na Ostravsku zajímavý postup, jak si zajistit zaplacení nájemného za každý měsíc, aniž by museli podstupovat peripetie ohledně výpovědi a bytové náhrady. Docházelo k uzavírání smluv o nájmu bytu na dobu určitou, a to velmi krátkou (i na jeden měsíc). Pokud nájemce zaplatil ke konci tohoto měsíce další měsíční nájemné, pronajímatel s ním uzavřel novou nájemní

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. února 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97, uveřejněný pod č. 10 v sešitě č. 2 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura

⁴⁸ Např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.1.2010, sp. zn. 42 Co 458/2009, kde v odůvodnění uvádí „Odvolací soud sice připouští, že v minulosti měl sám pochybnosti o platnosti tzv. prolongační doložky...“

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2010, sp. zn. 26 Cdo 2951/2008

smlouvu (či dodatkem prodloužil stávající) opět pouze na jeden měsíc. Takto se i roky trvající nájemní poměry rozdrobovaly na desítky dílčích nájemních poměrů. Pokud nájemce nezaplatil nájemné, právo byt užívat mu skončilo ke konci měsíce a on se musel odstěhovat bez nároku na bytovou náhradu či na jinou ochranu jinak spojenou se zánikem nájmu. Z hlediska práva je ale zcela zřejmé, že se jedná o ujednání *in fraudem legis*, kterým se pronajímatel snaží vyhnout aplikaci pro něj nevýhodných zvláštních ustanovení o nájmu bytu, zejména § 710 odst. 1, § 711 odst. 1 a § 712. Takové ustanovení by tedy bylo absolutně neplatné a nájem by se považoval za uzavřený na dobu neurčitou.

2.3 Práva a povinnosti smluvních stran ze smlouvy o nájmu bytu

S uzavřením nájemní smlouvy vzniká nájemci a pronajímateli řada práv a povinností, která si částečně korespondují, ale ne v takovém rozsahu jako jiné klasické soukromoprávní vztahy⁵⁰. Samotná smlouva pak především konkretizuje určitá práva či povinnosti, popřípadě mění jejich okruh.

2.3.1 Kauce

Pronajímatel může po nájemci požadovat, aby při sjednání nájemní smlouvy nájemce složil **peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad** za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem⁵¹. Tyto peněžní prostředky se též v právní praxi označují jako **kauce** (NOZ užívá pojmu „Jistota“) a plní **funkci jak zajišťovací, tak uhrazovací**. Pronajímatel nesmí dle současné právní úpravy požadovat složení kauce vyšší, než činní trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu⁵².

Pronajímatel může složené prostředky tvořící kauci **využít** k úhradě zákonem vyjmenovaných pohledávek vůči nájemci (viz.výše) pod podmínkou, že jsou pronajímateli přiznány vykonatelným soudním rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznané. S účinností novelizace občanského zákoníku prostřednictvím zákona č. 132/2011 Sb. se ustanovení § 686a, odst. 3 o způsobech použití kauce ze strany pronajímatele stalo ustanovením dispozitivním. Smluvní strany mohou dohodou rozšířit či zúžit okruh skutečností, za kterých bude kauce použita (například nedodržení termínu splatnosti nájemného⁵³), nemohou však již měnit druhy zajišťovaných pohledávek dle § 686a odst. 1, neboť se jedná o kogentní

⁵⁰ SALAČ, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta., 2003, s. 64, ISBN: 80-85889-53-6

⁵¹ § 686a odst. 1 OZ

⁵² § 686a odst. 2 OZ

⁵³ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. Vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.127

ustanovení, které taxativně vyjmenovává pouze pohledávky na nájemném, záloh na službách a z jiných závazků *v souvislosti* s nájmem. Například nelze použití kauce vázat na výpověď nájemce, tzn. smluvně dohodnout „propadnutí“ kauce pokud nájemce ukončí nájem bytu před uplynutím sjednané doby nájmu, což se v praxi běžně děje.

Dle současné právní úpravy již nemusí pronajímatel ukládat peněžní prostředky tvořící kauci na zvláštní účet, společný všem nájemcům, u peněžního ústavu. Ze zákona navíc již nevyplývá povinnost pronajímatele vůbec kauci uložit na jakýkoliv běžný účet, lze tedy dovodit, že ji lze skladovat i například v hotovosti „pod polštářem“. I tak ale musí pronajímatel vrátit nájemci kauci po skončení nájmu **s příslušenstvím** (tzn. běžným úrokem, který by měl nájemce v bance). Pronajímatel též nemůže složenou kauci použít k osobní potřebě, i kdyby ji později doplnil.

Pokud **v průběhu nájmu** pronajímatel oprávněně čerpal peněžní prostředky z kauce, sdělí tuto okolnost nájemci a ten je povinen do jednoho měsíce doplnit chybějící část kauce na účet. Nesplnění této povinnosti nájemce je výpovědním důvodem dle § 711 odst. 2 písm. b).

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nevyčerpanou část kauce i s příslušenstvím⁵⁴. Zároveň pronajímatel může provést započtení svých pohledávek z ukončeného nájmu vůči pohledávce nájemce na vydání kauce či uzavřít s nájemcem jinou dohodu o vypořádání kauce (např. nájemce písemně uzná škody na bytu, smluvní strany se dohodnou na jejich výši a vzájemně si započtou pohledávky). Nájemce nemůže provést jednostranný zápočet na kauci (např. svůj dluh na nájemném vůči pohledávce na vydání kauce). Zbýlé prostředky z kauce pronajímatel vrátí nájemci ve lhůtě jednoho měsíce od doby vyklizení bytu, pokud se nedohodnou na jiném termínu, v praxi nejčastěji pozdějším v souvislosti s vyúčtováním služeb (jelikož poskytovatelé služeb – zejména vodného a stočného – často nevystavují faktury s měsíční periodicitou).

Lex ferenda upravuje takzvanou „**jistotu**“, kterou složí nájemce za účelem zajištění pohledávek pronajímatele vyplývajících z nájmu bytu. Konkrétně zákon hovoří o placení nájemného a plnění *jiných* povinností vyplývajících z nájmu bytu⁵⁵. Tyto pohledávky nebudou muset být přiznány soudním rozhodnutím či nájemcem písemně uznány. Zvýší se i horní hranice požadované jistiny, a to až na šestinásobek měsíčního nájemného (ale již se nezapočítávají do této výše zálohy na služby). Započtení pohledávek pronajímatele a vydání kauce s příslušenstvím po skončení nájmu proběhne obdobně jako podle OZ, pouze již není

⁵⁴ § 686a odst. 4 OZ

⁵⁵ § 2254 odst. 1 NOZ

určen zákonný termín pro vydání kauce a výše příslušenství jistiny musí být alespoň ve výši zákonné sazby. Nový občanský zákoník tedy zůstává i u úpravy kauce věrný své zásadě autonomie vůle a nabízí mnohem širší možnosti dohody smluvních stran.

2.3.2 Stav bytu při předání

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve **stavu způsobilém k řádnému užívání**⁵⁶, tedy k bydlení. Způsobilost bytu k plnění bytové potřeby nájemce není občanským zákoníkem dále specifikována, je tedy třeba přistoupit k výkladu za užití judikatury a odborné literatury. Vyhláška č. 176/1993 Sb., která (mimo jiné) upravovala základní rozsah příslušenství bytu, již byla zrušena.

Pronajímatel předává byt i se vším příslušenstvím a dohodnutým vybavením. Dle odborné literatury⁵⁷ by měl být zejména vybaven vytápěním, hygienickým zařízením, rozvodem elektřiny (popřípadě i plynu a vody), odvodem odpadních vod. Dále by měl být vymalován alespoň základním nátěrem, mít základní podlahovou krytinu, uzamykatelné vstupní dveře a funkční okna. Nejvyšší soud ČR při výkladu § 687 odst. 1 OZ říká⁵⁸: „zákon zde (kromě jiného) ukládá pronajímateli, aby byl byt vybaven fungujícím a bezpečnostním předpisům vyhovujícím zařízením, které k němu patří, a bez něhož by byt nemohl sloužit k účelům bydlení; k takovým zařízením patří také rozvody plynu, je-li na dodávce plynu do bytu závislý ohřev vody, funkčnost vařiče či sporáku, popř. vytápění bytu ... Uvedená povinnost, která stíhá pronajímatele, je soudně vymahatelná a může být v žalobním návrhu“.

V první řadě ale záleží na smluvních stranách, v jakém stavu bude byt předán do užívání a s jakým vybavením. Stav bytu zajisté ovlivňuje dohodnutou cenu nájemného, není pak důvodu omezovat smluvní volnost a vyjednávání mezi nájemcem a pronajímatelem. Zákon v § 687 odst. 2 OZ dokonce umožňuje – za určitých podmínek - předat byt k bydlení nezpůsobilý.

Smluvní strany obvykle pořizují **předávací protokol**, který, jako nedílná součást nájemní smlouvy, zachycuje stav bytu ke dni předání a jeho případné vady. Dále nájemce zpravidla prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu, jeho příslušenstvím a vybavením a jako takový jej přebírá.

⁵⁶ 687 odst. 1 OZ

⁵⁷ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. Vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.130

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.6.2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99

Jakmile je jednou byt pronajímatelem řádně předán, nemůže se již nájemce domáhat dalšího řádného předání, neboť se jedná o jednorázovou povinnost pronajímatel při vzniku nájmu⁵⁹. Pokud se byt stane nezpůsobilý k řádnému užívání v průběhu nájmu, je třeba tento problém řešit dle § 691 a 693 OZ.

NOZ upravuje řádné předání bytu v § 2242 – 2245 nazvaných „Odevzdání bytu“. **Stejně jako současná úprava je i tato dispozitivní povahy.** Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním ve smlouvě. Pokud smluvní ujednání chybí, pak byt musí být čistý a ve stavu, který „*se obvykle považuje za dobrý*“ a musí být zajištěno poskytování nezbytných plnění (služeb) spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících⁶⁰. Nájemce má právo odmítnout se do bytu nastěhovat, pokud byt není způsobilý k nastěhování⁶¹. Po tuto dobu není povinen platit nájemné⁶². Znal-li však nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy či si byt neprohlédl, ačkoliv byl k tomu pronajímatelem včas a řádně vyzván, nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného a ani nemůže odmítnout se do bytu nastěhovat a neplatit nájemné⁶³.

2.3.3 Závady a poškození bytu

Pokud za trvání nájemního poměru dojde k poškození či vzniku závad na předmětu nájmu, objevuje se mezi nájemcem a pronajímatelem nový okruh práv a povinností. Tyto odvozené závazkové vztahy pramení z primárních povinností pronajímatel a nájemce, konkrétně z povinnosti pronajímatel předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a **zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu**⁶⁴, **povinnosti nájemce řádně užívat byt**, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno⁶⁵ a obecné povinnosti obou stran počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám ve smyslu § 415 OZ.

Určení osoby povinné takovéto vady odstranit se řídí charakterem vady (vady spadající v rámec drobných oprav, vady nad tímto rámcem a vady bránící řádnému užívání bytu), dále místem, kde vada vznikla (v bytě, ve společných částech domu), popřípadě i právním postavením osoby, která vadu způsobila (nájemce, pronajímatel a osoby, které s nájemcem bydlí a návštěvy).

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.6.2006, sp. zn. 26 Cdo 497/2006

⁶⁰ § 2243 NOZ

⁶¹ § 2244 odst. 1 NOZ

⁶² § 2245 NOZ

⁶³ § 2244 odst. 2 v souvislosti s § 2245 NOZ

⁶⁴ § 687 odst. 1 OZ

⁶⁵ § 688 odst. 1 OZ

V první řadě je **nájemce povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám**⁶⁶. O této povinnosti nemůže být pochyb, vyplývá i z obecných ustanovení o náhradě škody dle § 420 OZ a je koncipována jako odpovědnost subjektivní, tudíž se jí nájemce může zprostit, prokáže-li, že škodu nezavinil. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu však zakládají i objektivní odpovědnost nájemce za škody způsobené **osobami, které s nájemcem bydlí**. Jestliže takováto spolubydlící osoba způsobí škodu na předmětu nájmu, může se pronajímatel obrátit se svým nárokem na její odstranění na nájemce bez rozdílu jeho zavinění škody. Pronajímateli tímto zákon usnadňuje nárokování odstranění škody od osoby povinné, nemusí totiž zjišťovat, kdo konkrétně ze spolubydlících byt poškodil. Je pak až na nájemci, jestli bude regresním nárokem požadovat náhradu škody po škůdci (§440 OZ), za jehož chování nájemce ze zákona odpovídá. Ustanovení o objektivní odpovědnosti nájemce se nevztahuje k **osobám**, které jsou v bytě či domě **jen krátkodobě**, tedy například opraváři či večerní návštěvy. Takové osoby odpovídají za případnou škodu přímo pronajímateli dle § 420 OZ. Pokud nájemce škodu sám neodstraní (tzn. neuvede věc poškozenou do původního stavu), vyzve ho k tomu pronajímatel a to formou upozornění. I když písemná forma upozornění není zákonem vyžadována, obecně se doporučuje, neboť z ní musí být patrná nejen výzva k odstranění škody, ale i poskytnutí dostatečné lhůty nájemci k provedení opravy a poučení, že neučiní-li tak v dané lhůtě, provede pronajímatel opravu sám na účet nájemce⁶⁷. V případě marného uplynutí lhůty dané v upozornění, může pronajímatel přistoupit k opravě závady sám a následně požadovat od nájemce náhradu⁶⁸. **Nájemce je též povinen**, nestanoví-li smlouva jinak, **hradit tzv. drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou**, o čemž bude pojednáno v následující kapitole.

Závady bránící řádnému užívání bytu, nebo závady, jimiž je výkon nájemcova práva na plné a nerušené užívání bytu a společných prostor **ohrožen**, má **pronajímatel povinnost odstranit**. Pouze pokud vada dosáhne výše zmíněné intenzity, bude se aplikovat § 691 OZ. Ustanovení § 691 OZ, pokud jde o pojem „závady bránící řádnému užívání bytu“, neobsahuje ani příkladmo jejich výčet. Záleží tedy na soudu, aby v každém jednotlivém případě podle svého uvážení posoudil v závislosti na širokém předem neomezeném okruhu okolností, zda jde o kvalifikované závady ve smyslu uvedeného ustanovení⁶⁹. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost výše uvedené vady odstranit, má nájemce právo po předchozím

⁶⁶ § 693 první věta OZ

⁶⁷ FIALA, J., KINDL, M., a kol., Občanský zákoník - Komentář, II. díl. Praha, 1. vydání, Wolters Kluwer ČR a.s., 2009

⁶⁸ § 693 poslední věta OZ

⁶⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 301/2001

upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře sám a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů⁷⁰. Předchozí upozornění pronajímatele nevyžaduje zvláštní formu, ale dle judikatury „však musí jednoznačně obsahovat nejen upozornění na závadu a poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění, nýbrž rovněž upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů“⁷¹, proto se i zde doporučuje z hlediska předcházení sporům forma písemná. Pronajímatel nahradí nájemci pouze účelně vynaložené náklady, tzn. náklady na standardní materiál a práce (dle místa a možností), a jen pokud byly nutné k umožnění řádného užívání bytu. Jakékoliv další zhodnocení bytu nad výše zmíněný rámec nezakládá právo nájemce na náhradu vynaložených nákladů dle § 691. Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu⁷². Zároveň zákon určuje prekluzivní lhůtu v délce šesti měsíců od odstranění závad, v případě jejího marného uplynutí právo nájemce zaniká.

Po dobu trvání závady bránící řádnému užívání bytu má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného dle § 698 odst. 1 OZ, popřípadě i mimo tuto dobu právo na náhradu škody dle § 420 OZ, vznikla-li na majetku nájemce škoda porušením povinnosti pronajímatele. Nájemce však **nemá právo přestat platit nájemné** z důvodu neodstranění výše zmíněných vad pronajímatelem. „Povinnost pronajímatele zajistit nájemci řádný výkon jeho užívacího práva k bytu a povinnost nájemce plnit základní povinnost vyplývající z nájmu bytu, tj. povinnost platit nájemné, nemají povahu synallagmatického závazku, a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat ... Splnění povinnosti platit nájemné nelze podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Této povinnosti tudíž není nájemce zbaven ani v případě, že pronajímatel nesplní svoji povinnost odstranit kvalifikované závady bránící řádnému užívání bytu“⁷³.

Pokud v průběhu nájmu dojde k potřebě oprav v bytě, které má nést pronajímatel, je nájemce povinen **oznámit** tuto skutečnost bez zbytečného odkladu pronajímateli⁷⁴. V případě, že nájemce svoji zákonnou oznamovací povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím způsobenou⁷⁵. Důvodem této tvrdé sankce je omezenost práv pronajímatele vstupovat do pronajatého bytu (pouze na základě kogentních zákonných ustanovení) a zjistit tak sám

⁷⁰ § 691 věta první OZ

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003

⁷² § 691 věta druhá OZ

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.12.2009, sp. zn. 26 Cdo 2573/2008

⁷⁴ § 692 odst. 1 věta před středníkem OZ

⁷⁵ § 692 odst. 1 věta za středníkem OZ

potřebu oprav, jejichž neřešení by mohlo způsobit značné škody na majetku pronajímatele. Nájemce má též povinnost poskytnout pronajímateli **součinnost potřebnou k odstranění zjištěné závady** v bytě, konkrétně umožnit provedení těch nutných oprav, které má nést pronajímatel. Nájemce tedy, pokud je to nutné, musí zpřístupnit prostory v bytě za účelem provedení oprav, avšak pouze v nebytné míře tak, aby bylo nájemcovo právo na užívání bytu co nejméně omezeno (např. pronajímatel by neměl opravovat okna v zimním období, pokud oprava snese odkladu). Obecně nemá nájemce právo na náhradu škody z důvodu omezení jeho užívacího práva po dobu opravy, to by bylo možné jen v případech, kdy z důvodů na straně pronajímatele nedojde k opravě ve sjednaném termínu a nájemce např. musí zůstat v bytě a ujde mu tak zisk⁷⁶.

Ustanovení OZ, týkající se práv a povinností z vad bytu, jsou veskrze **kogentní povahy**. Bylo by však možné uzavřít dohodu, na základě které by nájemce hradil opravu určité specifikované věci v bytě, nelze ale plně přenést úhradu všech oprav předmětu nájmu na nájemce, neboť by se jednalo o ujednání v rozporu se zákonem. Drobné opravy předmětu nájmu, o nichž bude pojednáno níže, mohou být sjednány zcela odlišně od zákona a podzákoných právních předpisů.

2.3.4 Drobné opravy a běžná údržba bytu

Na předmětu nájmu se v průběhu času vyskytnou i vady, které nemají jasného původce. Amortizací materiálu a jinými fyzikálními jevy dochází postupně ke stárnutí pronajaté věci, jež se projeví vznikem různých drobných vad a to i přesto, že nájemce užívá byt zcela řádně. Je tedy nutné si ujasnit, kdo bude hradit opravu takovýchto vad.

Vady způsobené nájemcem či osobami, které s ním bydlí, popřípadě vady na věci nájemce, se nepovažují za drobné vady ve smyslu § 687 odst. 3. Stejně tak stavební úpravy či vady nad rámec níže vymezený, se neřídí následující úpravou.

Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a **náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce**⁷⁷, není-li dohodnuto jinak. Je tedy v první řadě na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, kdo bude jaké drobné opravy a běžnou údržbu provádět. Pokud se tedy nájemní smlouva neodchyluje od zákona, použije se zákonná úprava dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Ta sama odkazuje, co se týče pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou, na zvláštní právní předpis⁷⁸, jímž je **Nařízení vlády č. 258/1995**

⁷⁶ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H., Kdo hradí opravy v bytě. Bova, Polygon, Praha 2010

⁷⁷ § 687 odst. 3 věta první OZ

⁷⁸ § 687 odst. 3 věta druhá OZ

Sb. (ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.), kterým se provádí občanský zákoník. Dle § 5 odst. 1 tohoto nařízení se drobnými opravami rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení **součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele**, a to podle taxativního **věcného vymezení** nebo podle **výše nákladu**. Dle věcného vymezení se za drobné opravy, které hradí nájemce, považují: *opravy jednotlivých vrchních částí **podlah**, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí **oken a dveří** a jejich součástí a výměny **zámků**, kování, **klik**, rolet a žaluzií, 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 (žárovky), výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu (s výjimkou hlavního uzávěru pro byt), opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Dále se jedná o opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, 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 (ne však opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění)⁷⁹, či výměny drobných součástí předmětů v této větě uvedených⁸⁰.***

Za drobné opravy se považují i **jiné opravy bytu**, jeho vybavení a výměny součástí předmětů vybavení, které nejsou zmíněny v nařízení, ale pouze pokud **náklad na jednu opravu nepřesáhne 500,- Kč** (vymezení dle výše nákladu, do 31.12.2009 byl limit 300,- Kč). „Jednou opravou“ se pak rozumí všechny časově a věcně související opravářské úkony, které je nutné současně provést, aby se odstranila závada ve funkci předmětu. Náklady na jednotlivé opravářské úkony se pak sečtou, a pokud překročí limit 500,- Kč, tak již nájemce nenese náklady na danou opravu dle tohoto nařízení. Pokud se ale provede na tomtéž předmětu jiná oprava či výměna součástí, která již s odstraněním závady přímo nesouvisí, je pak považována za samostatnou „jednu opravu“ a platí pro ni nový samostatný limit 500,- Kč⁸¹.

⁷⁹ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění NV č. 174/2009 Sb., § 5 odst.2 a 3

⁸⁰ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění NV č. 174/2009 Sb., § 5 odst. 4

⁸¹ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H., Kdo hradí opravy v bytě. Bova, Polygon, Praha 2010

Výčet drobných oprav hrazených nájemcem je tedy velmi obsáhlý. Nájemci by tak mohlo hrozit neúměrné zatížení náklady na opravy bytu. Zákon tomuto zamezuje **stanovením maximálních nákladů na všechny drobné opravy, jejichž součet nesmí za jeden kalendářní rok překročit limit 70 Kč za m²** podlahové plochy bytu⁸². Do podlahové plochy bytu se pro účely výpočtu ročního limitu nákladů započítává i příslušenství bytu nacházející se mimo tento byt, pokud je využíváno výhradně nájemcem bytu s tím, že podlahová plocha sklepů (pokud nejsou místností), balkónů, lodžií a teras se započítává jen jednou polovinou⁸³. Do celkových ročních nákladů se zase započítávají i náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy⁸⁴. Příkladem: celkové náklady nájemce na drobné opravy bytu s podlahovou plochou 100 m² a s balkónem o ploše 10 m² tedy nemohou přesáhnout částku 7.350,- Kč za rok.

Nájemce dále hradí **náklady spojené s běžnou údržbou bytu**, není-li dohodnuto jinak. § 6 citovaného nařízení za ně pokládá náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Demonstrativně jsou uvedeny některé konkrétní udržovací práce: pravidelné prohlídky (revize) a čištění předmětů uvedených v §5 odst. 3 (ne však revize domovních elektrorozvodů a plynovodů, které musí ze zákona zajišťovat vlastník nemovitosti), malování včetně opravy omítek, vnitřní nátěry, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin (i například lakování parket), obkladů stěn (výměna kachliček apod.) a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům (dříve: „stoupačky“). Pro náklady spojené s běžnou údržbou již **neplatí maximální roční limit** určený pro drobné opravy.

Nájemce má povinnost provádět drobné opravy a běžnou údržbu bytu včas. **Nepostará-li se nájemce o jejich včasné provedení, může pronajímatel provést opravy a údržbu bytu po předchozím upozornění nájemce sám a na svůj náklad.** Po nájemci pak může požadovat náhradu vynaložených nákladů⁸⁵, nárokovat náhradu vzniklé škody, popřípadě i dát výpověď z nájmu bytu dle § 711 odst. 2, písm. b. Nájemce je též povinen opravu umožnit zpřístupněním bytu po předchozí písemné výzvě.

⁸² Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění NV č. 174/2009 Sb., § 5 odst. 6

⁸³ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění NV č. 174/2009 Sb., § 5 odst. 7

⁸⁴ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění NV č. 174/2009 Sb., § 5 odst. 6

⁸⁵ § 692 odst. 2 OZ

Dle **NOZ** nájemce provádí a hradí **pouze** běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu⁸⁶. Ostatní údržbu či opravy hradí nájemce jen, pokud se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal⁸⁷.

2.3.5 Stavební úpravy

Nájemce smí provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě **jen se souhlasem pronajímatele**⁸⁸. Toto ustanovení OZ slouží k ochraně vlastnického práva pronajímatele před neoprávněnými zásahy ze strany nájemce do předmětu nájemního (vlastnického) vztahu. Činí tak zákazem takových zásahů a výslovným stanovením sankce za protiprávní jednání nájemce, který do vlastnického práva neoprávněně zasáhl⁸⁹, konkrétně povinností nájemce na výzvu pronajímatele provedené úpravy a změny bez odkladu odstranit⁹⁰. **Vymezení pojmů stavební úpravy** a jiné podstatné změny v bytě je ponecháno na výkladu soudů. Judikatura⁹¹ uvádí například zazdívání nebo zřizování oken, dveří a příček, zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení, instalace, odstraňování nebo přemísťování plynových kamen, změna druhu kuchyňského sporáku a vysekávání otvorů do komína. Společným znakem těchto prací je jejich zásah do bytu, kterým dochází k podstatné změně na bytu jakožto vlastnictví pronajímatele a často i jisté riziko spojené s jejich prováděním. Na to, že se jedná o práce takové intenzity, že vyžadují souhlas pronajímatele, nelze usuzovat pouze z toho, že překročí rámec drobných oprav a běžné údržby dle nařízení vlády. Kategorie „drobná oprava“ a kategorie „podstatná stavební úprava“ se natolik liší, že je možno nalézt velké množství především údržbových prací v bytě, které sice překračují dimenze drobné opravy ve smyslu nařízení vlády a přitom ještě nejsou podstatnou stavební úpravou nebo změnou⁹².

Pokud nájemce stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě provede **bez souhlasu pronajímatele**, může pronajímatel v první řadě požadovat po nájemci okamžité odstranění těchto úprav a uvedení bytu do původního stavu, tj. před neoprávněným zásahem nájemce. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci odstranění těchto úprav, provedených v bytě bez jeho souhlasu, i když povinnost k odstranění stavby byla ve stavebním řízení uložena

⁸⁶ § 2257 odst. 2 NOZ

⁸⁷ § 2207 odst. 1, věta druhá NOZ

⁸⁸ § 694 věta první OZ *a contrario*

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003, uveřejněný pod č. 24 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2005

⁹⁰ § 694 věta druhá OZ

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 21.11.2002, sp. zn. 26 Cdo 659/2001

⁹² Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 15.8.2003, sp. zn. 17Co 369/2003

jemu⁹³. Dále se nájemce svým protiprávním jednáním vystavuje riziku výpovědi nájmu ze strany pronajímatele dle § 711 odst. 2, písm. b) pro hrubé porušení svých povinností z nájmu bytu či odstoupení pronajímatele od smlouvy pokud mu prováděním těchto úprav hrozí značná škoda, popřípadě i odpovědnosti za škodu tím způsobenou.

Souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprav nájemcem může být dán jakoukoliv formou (tzn. i konkludentně) a i dodatečně po zahájení či dokončení prací. Vzhledem ke složitosti a nákladnosti těchto úprav se doporučuje písemná forma souhlasu udělená před započítáním prací. Smluvní strany by si měly ujasnit rozsah prací, ke kterým pronajímatel dává souhlas, kdo bude úpravy hradit a jak se majetkově vypořádá zhodnocení bytu pro případ, že nájemce z bytu odejde. Pokud se pronajímatel nezaváže k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu⁹⁴, ledaže došlo k jiné dohodě. Pronajímatel tedy musí počítat s tím, že i jen samotný souhlas s provedením úprav ho zavazuje k majetkoprávnímu vypořádání zhodnocení bytu s nájemcem při ukončení nájmu. Tento souhlas je určen konkrétnímu nájemci a nepřechází na právní nástupce nájemce⁹⁵.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce⁹⁶. Nájemce je tak chráněn ve svém právu byt pokojně užívat. Odepřít souhlas s provedením těchto úprav však nájemce může jen z „vážných důvodů“⁹⁷. Toto ustanovení „...patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Při úvaze, zda nájemce odepřel udělit pronajímateli souhlas z vážných důvodů, musí být v první řadě přihlédnuto k tomu, že provedení stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě vždy představuje zásah (byť jen dočasný) do práv nájemce, která mu jsou zaručena nájemní smlouvou (vymezením práv a povinností, která vyplývají ze zákona a z nájemní smlouvy jejím účastníkům). Takový zásah do práv nájemce proto musí být vždy – z hlediska výkonu práv a povinností z nájmu bytu – **opodstatněný (podložený) a nesmí vést ke dlouhodobému či dokonce trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu.** Kdyby pronajímatelem zamýšlené stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 14.1.2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003

⁹⁴ § 667 odst. 1 OZ

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 5.4.2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003

⁹⁶ § 695 věta první OZ

⁹⁷ § 695 věta druhá OZ

měly mít takový následek, lze zpravidla považovat takový důvod k odepření souhlasu k jejich provedení za vážný⁹⁸.

Pokud pronajímatel provádí stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě **na příkaz příslušného orgánu státní správy**, není souhlas nájemce potřeba⁹⁹. Jedná se například o tzv. nezbytné úpravy, které nařizuje příslušný stavební úřad dle § 137 zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Nájemce je pak povinen provedení úprav umožnit (zpřístupnit byt), bez nároku na náhradu nákladů s tím spojených, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Ustanovení občanského zákoníku o stavebních úpravách jsou kogentní povahy. Neměla by však být vyloučena případná dohoda ve smlouvě o nájmu bytu, dle které může například pronajímatel provést konkrétní stavební úpravu (např. výměnu oken) kdykoliv v průběhu nájmu a nájemce je povinen toto strpět - čímž dává souhlas k stavební úpravě předem.

Dle **NOZ** lze provádět úpravy, přestavbu nebo jinou změnu bytu se souhlasem nájemce. Souhlasu není třeba, nesníží-li se úpravou hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo (stejně jako v OZ) pokud ji pronajímatel provádí na příkaz orgánu veřejné moci či mu hrozí přímo zvláště závažná újma. NOZ dále upravuje **vyklizení bytu nájemcem** z důvodu opravy, náhradu nájemcových nákladů s tím spojených a oznamovací povinnost pronajímatele o rozsahu prací a délce jejich trvání. **Nájemce** může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu jen se souhlasem pronajímatele. Pokud se jedná o změnu, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce či jiné osoby v bytě bydlící a pronajímatel neměl k odmítnutí souhlasu spravedlivý a vážný důvod, může soud na návrh nájemce nahradit pronajímatelův souhlas. Nájemce pak provedenou úpravu odstraní při skončení nájmu, ledaže pronajímatel sám o to nežádá¹⁰⁰. Nová úprava tedy bude mnohem obsáhlejší, s reakcí na právní praxi.

2.3.6 Kontrola počtu osob v bytě, oznamovací povinnost ohledně změn osobních údajů a nepřítomnosti nájemce a trvalý pobyt nájemce v bytě

Instituty „kontroly počtu osob v bytě“ a „oznamovací povinnosti ohledně změn osobních údajů a nepřítomnosti nájemce“ doznaly značné proměny novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., účinnou od 1.11.2011. Tato novela představuje na jedné straně největší zásah do bytového práva od velké novely občanského

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.9.2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

⁹⁹ § 695 věta třetí OZ

¹⁰⁰ § 2259 – 2263 NOZ

zákoníku z počátku 90. let, na straně druhé je pouhým nakročením k změně těchto ustanovení, obsažených v novém občanském zákoníku¹⁰¹. Též se jedná o jednu z nejkontroverznějších novel, která může být považována za značně nevyváženou ve prospěch pronajímatelů.

První odstavec § 689 OZ zakládá právo pronajímatele „**požadovat**“, **aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu** a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Má se tak zabránit přeplněnosti bytu (tzn. udržet dobré životní podmínky nájemců) a chránit majetek pronajímatele před nadměrným opotřebováním předmětu nájmu vlivem nepřiměřeného počtu osob v bytě žijících. Není však jasné, jaké právo je pronajímateli dikcí „pronajímatel má právo požadovat“ vůbec svěřeno. Nerespektování tohoto „požadavku“ pronajímatele s sebou totiž nepřináší přímo žádnou sankci, není samo o sobě výpovědním důvodem, jelikož není označeno jako hrubé porušení povinnosti nájemce.

Pronajímatel má dále právo **vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu**. To však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné¹⁰². Toto právo výhrady tedy nevyplývá pronajímateli přímo ze zákona, ale musí se na něm písemně dohodnout s nájemcem v nájemní smlouvě. Za žádných okolností však nelze odeprít přijetí nové osoby do bytu, která je vzhledem k nájemci osobou blízkou. Pokud by takovéto omezení uvedeno nebylo, pak by se jednalo přinejmenším o šikanózní ustanovení vůči nájemci, možná i o protiústavní zásah do práva nájemce na pokojný rodinný život. Zároveň se však vynětím osob blízkých stalo toto právo pronajímatele téměř bezzubé. Uvážíme-li totiž rozsah pojmu „osoby blízké“, kterými nejsou jen příbuzní v řadě přímé, sourozenec, manžel a partner, ale i osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní¹⁰³, asi těžko si představíme situaci, kdy by si nájemce chtěl přibrat do bytu osobu, která by nesplňovala alespoň jednu výše zmíněnou podmínku. Ještě navíc jsou z tohoto ustanovení vyňaty „další osoby zvláštního zřetele hodné“, o nichž dále není nic řečeno (mohlo by se možná jednat o osoby „cizí“, které potřebují péči nájemce z důvodu nemoci).

OZ dále koncipuje dvě **oznamovací povinnosti** nájemce. Nájemce musí bez zbytečného odkladu a písemně oznámit pronajímateli *změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě*, pokud lze předpokládat, že tato změna potrvá déle než dva

¹⁰¹ KŘEČEK, S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., in Bulletin advokacie, 7-8/2011, Česká advokátní komora v Praze, vyšlo 8.8.2011, str. 15

¹⁰² § 689 odst. 2 OZ

¹⁰³ § 116 OZ

měsíce, dále nově musí nájemce oznámit i uzavření manželství (kvůli vzniku společného nájmu bytu, i když nelze mít za to, že potrvá déle než dva měsíce) nebo přechod nájmu. Neoznámí-li nájemce tyto skutečnosti pronajímateli ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, nastupuje vyvratitelná zákonná domněnka hrubého porušení povinnosti nájemcem¹⁰⁴, jež může být výpovědním důvodem dle § 711 odst. 2, písm. b), pokud nájemce neprokáže opak. Tuto oznamovací povinnost je třeba chápat zejména jako nástroj pronajímatele k dosažení přehledu o osobách, které se v jeho bytě nacházejí (znát jejich celá jména např. pro účely doručování písemností) a k vypracování řádného a spravedlivého vyúčtování za služby (pokud jsou rozúčtovány na jednotlivé byty podle počtu osob v nich žijících). Nijak však nesouvisí, jak se často mylně předpokládá, s hlášením trvalého pobytu v bytě dle veřejnoprávního zákona č. 133/2000 Sb.(„zákon o evidenci obyvatel a rodných čísel“).

Místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, která je vedena v registru obyvatel¹⁰⁵. Jedná se o evidenční údaj, který však má stále řadu právních důsledků, jelikož s ním pracují jiné zákony. Tak například má význam pro právo volební, právo sociálního zabezpečení (např. příspěvek na bydlení), placení poplatku za svoz a likvidaci komunálního odpadu a v exekčním řízení. Nájemce může ohlásit změnu trvalého pobytu (tzn. přihlásit se k trvalému pobytu v nájemním bytě), i pokud jen doloží oprávněnost užívat byt, tedy předloží nájemní smlouvu (společně s občanským průkazem a vyplněným tiskopisem)¹⁰⁶, aniž by pronajímatel či vlastník bytu k tomu dal souhlas či vůbec o tom věděl. Ohlašovna pak ale je povinna oznámit vlastníku objektu (pronajímateli) změnu v počtu přihlášených osob k trvalému pobytu v jeho nemovitosti ve lhůtě 15 dnů od zaevidování změny i s identifikačními údaji těchto osob¹⁰⁷. V praxi se často stává, že nájemce je stále hlášen k trvalému pobytu v bytě, i když nájem již zanikl. Takováto situace může mít pro pronajímatele a jiné nájemce závažné důsledky zejména v případech, kdy je proti bývalému nájemci vedena exekuce. Exekutoři se totiž běžně zaměřují na místa trvalého pobytu při exekuci prodejem věcí movitých v bytě povinného, což může přinést značné komplikace novým osobám v bytě, jejichž vlastní věci mohou být exekutorem sepsány či i zajištěny. Těmto osobám pak nezbyvá, než se složitě bránit návrhem na vyškrtnutí věci ze soupisu¹⁰⁸ či

¹⁰⁴ § 689 odst. 3 OZ

¹⁰⁵ § 10 odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb.(, o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů“).

¹⁰⁶ § 10 odst. 6 zákona č. 133/2000 Sb.(, o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů“).

¹⁰⁷ § 10 odst. 7 posl. věta zákona č. 133/2000 Sb.(, o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů“).

¹⁰⁸ § 68 zákona č. 120/2001 Sb. („Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů“), ve znění pozdějších předpisů

žalobou na vyloučení věci¹⁰⁹. Pronajímatel by tedy měl pravidelně zjišťovat, kdo je v jeho nemovitosti přihlášen k trvalému pobytu. Toho může dosáhnout písemnou žádostí adresovanou ohlašovně, na jejímž základě ohlašovna sdělí vlastníkoví objektu jméno, popřípadě jména, příjmení a datum narození občana, k němuž vede údaj o místě trvalého pobytu, odpovídající adrese objektu¹¹⁰. Též se doporučuje zakotvit v nájemní smlouvě povinnost nájemce se odhlásit z trvalého pobytu v bytě bez zbytečného odkladu po zániku nájmu společně se stanovením sankce pro případ nedodržení této povinnosti.

Pokud pronajímatel zjistí, že si bývalý nájemce neodhlásil trvalý pobyt v bytě a sám odmítá odhlášení provést i dodatečně, měl by pronajímatel bez zbytečného odkladu podat návrh na zrušení údaje o místě trvalého pobytu adresovaný ohlašovně¹¹¹. Zákon o evidenci obyvatel na jedné straně deklaruje, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k vlastníku nemovitosti, ani k objektu samotnému¹¹². Na straně druhé je však stanovena povinnost oprávněné osoby (pronajímatele) prokazovat zánik užívacího práva při návrhu na zrušení trvalého pobytu. Zatímco se občan může přihlásit k trvalému pobytu i tam, kde nebydlí a nikdy bydlet nebude, když jej chce k tomu ze zákona oprávněná osoba (především majitel) z adresy odhlásit, musí složitě dokazovat, že se dotýčný občan na uvedené adrese nezdržuje, objekt neužívá a že zaniklo jeho užívatelské právo.¹¹³

Druhou oznamovací povinností nájemce je povinnost nájemce **oznámít pronajímateli svoji dlouhodobou nepřítomnost**, pokud o ní předem ví a je spojena se složitou dostupností jeho osoby. Současně je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné¹¹⁴, například pro případ havárií v bytě.

NOZ upravuje právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil přiměřený počet osob obdobným způsobem jako současná platná právní úprava s tím rozdílem, že místo bytu hovoří o nájemcově domácnosti (užší pojem) a nahrazuje podmínku možnosti řádného užívání bytu možností „žít v bytě v obvyklých pohodlných podmínkách“¹¹⁵. Porušení této povinnosti již bude moci být v kombinaci s § 2288 odst.1, písm. d) výpovědním důvodem. Pronajímatel

¹⁰⁹ § 267 zákona č. 99/1963 Sb. („občanský soudní řád“) ze dne 4.12.1963, ve znění pozdějších předpisů

¹¹⁰ § 10 odst. 8 zákona č. 133/2000 Sb.(„ o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů“).

¹¹¹ § 12 odst. 2 zákona č. 133/2000 Sb.(„ o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů“).

¹¹² § 10 odst. 2 zákona č. 133/2000 Sb.(„ o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů“).

¹¹³ Kancelář veřejného ochránce práv: Tiskové zprávy 2012. [online]. 17. dubna 2008. [cit. 2013-04-08].

Dostupné z: <http://www.ochrance.cz/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2012/system-trvaleho-pobytu-je-neudrzitelny/>

¹¹⁴ § 689 odst. 4 OZ

¹¹⁵ § 2272 odst. 3 NOZ

bude mít i nadále právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nové osoby do bytu, již však pouze ohledně osob, jež jsou členem nájemcovi domácnosti. Vyloučení výhrady souhlasu bude i nadále platit u osob blízkých a u dalších případů zvláštního zřetele hodných, čímž i toto nové ustanovení zůstane relativně nepoužitelné. Formu takového souhlasu stanovuje NOZ již povinně písemnou¹¹⁶. Co se týče oznamovacích povinností, tak tyto se dočkají změny zejména v tom smyslu, že nájemce již bude muset oznamovat pouze změnu v počtech členů jeho domácnosti bez ohledu na to, jak dlouho tato změna může trvat¹¹⁷. Dlouhodobou nepřítomnost nájemce NOZ stanovuje jako dobu delší než dva měsíce a umožňuje pronajímateli vstup do bytu v případě nezbytnosti, když nájemce neoznačí kontaktní osobu¹¹⁸. Pokud nastane pronajímateli z důvodu porušení této povinnosti nájemce vážná újma, je zavedena nová sankce v podobě právní domněnky porušení povinností nájemce závažným způsobem¹¹⁹.

2.3.7 Sleva z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Nájemci v určitých případech spojených se zhoršením možnosti užívat předmět nájmu (bez jeho zavinění) vznikne v průběhu nájmu právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo úhrad za služby. Jedná se o následující okolnosti:

- 1) Pronajímatel přes oznámení nájemce neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání těchto prostor¹²⁰. Nájemce tedy napřed musí pronajímatele upozornit (třeba i ústně) na takovou vadu. Pokud vada není odstraněna a zapříčiní svojí intenzitou podstatné zhoršení možnosti nájemce užívat byt či společné prostory domu, nebo svým delším trváním způsobuje zhoršení užívání těchto prostor, má nájemce právo na slevu z nájmu.
- 2) Nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo¹²¹. V tomto případě je vyžadována nižší intenzita negativního důsledku pro nájemce, stačí i „pouhé“ zhoršení užívání bytu důsledkem vadného poskytování služeb spojených s nájmem. Nájemce pak má právo na přiměřenou slevu z nájemného.

¹¹⁶ § 2272 odst. 2 NOZ

¹¹⁷ § 2272 odst. 1 NOZ

¹¹⁸ § 2269 odst. 1 NOZ

¹¹⁹ § 2269 odst. 2 NOZ

¹²⁰ § 698 odst. 1 věta první OZ

¹²¹ § 698 odst. 1 věta druhá OZ

- 3) Stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu¹²². Nájemce tedy má právo na přiměřenou slevu z nájmu i v případě, kdy sice v domě ani v bytě není závada, ale vlivem stavebních úprav se zhorší podmínky užívání předmětu nájmu (např. vlivem nadměrného hluku, prachu a omezení ve využívání společných prostor domu).
- 4) Pronajímatel řádně a včas neposkytuje plnění poskytovaná s užíváním bytu¹²³. Zákon nestanovuje žádnou potřebnou intenzitu zásahu do práv nájemce užívat byt řádně, lze ale dovodit, že se jedná o jiné než jen krátkodobé výpadky dodávky služeb (např. v důsledku havárie vodovodu). Nájemci v tomto případě vzniká právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Souběh se slevou z nájemného z důvodu uvedeného pod bodem 2) není vyloučen.

Právo na slevu z nájemného trvá po dobu existence závadného stavu a skončí vždy odstraněním tohoto stavu (např. opravou, dokončením rušivých prací v domě) pronajímatelem nebo i nájemcem. Nájemce musí uplatnit právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu u pronajímatele bez zbytečného odkladu – jedná se o pořádkovou lhůtu¹²⁴. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad¹²⁵. Neuplatněním práva v šestiměsíční lhůtě přitom zaniká právo na slevu z té které měsíční úhrady, nikoliv nárok na slevu na úhradu splatnou v dalších měsících. Lze se tedy domáhat při déletrvajícím vadě slevy jen za šest měsíců nazpět. Nárok na slevu nelze považovat za jeden celek, nýbrž za souhrn práv na slevu z každého jednotlivě splatného nájemného.

Nárok nájemce na slevu z nájemného musí vyhovovat požadavku určitosti. I když zákon pro tento projev vůle nájemce nestanoví obligatorně písemnou formu, musí být z něho patrné, čeho se nájemce domáhá, tj. že požaduje slevu z nájemného, o jakou závadu ji opírá, a v jakém rozsahu ji požaduje. Je-li žádána zpětně, musí z něj být zřejmé, jakého období by se měla sleva týkat. Uvedené požadavky jsou významné nejen v zájmu právní jistoty účastníků nájemního vztahu, ale i z hlediska případného promlčení, resp. prekluze nároku na slevu za

¹²² § 698 odst. 2 OZ

¹²³ § 698 odst. 3 OZ

¹²⁴ SCHODELBAUEROVÁ, P., NOVÁKOVÁ, H., Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2000, s. 69, ISBN: 80-7179-408-2

¹²⁵ § 699 OZ

jednotlivé měsíce, za něž je uplatňována¹²⁶. Dle judikatury¹²⁷ lze za uplatnění práva na poskytnutí slevy z nájmu pokládat též oznámení nájemce, že pro (řádne vytčené) vady předmětu nájmu nebude až do jejich odstranění uhrazovat sjednané nájemné v plné výši (případně i to, že část nájemného, které takto zadržel, doplatí po odstranění vad předmětu nájmu).

Zákon výši slevy přímo neurčuje, pouze stanoví, že nájemce má právo na slevu přiměřenou. Přiměřenost slevy musí vycházet ze zásady ekvivalence plnění s přihlédnutím ke konkrétním skutkovým okolnostem¹²⁸. Nájemce může i zcela přestat platit nájemné v případě, kdy byt trpí takovými vadami, že pro ně nájemce nemůže bez svého zavinění přechodně byt užívat k bydlení¹²⁹. Pokud pronajímatel odmítne slevu z nájemného uznat, může se nájemce domáhat slevy na nájemném žalobou na určení právní skutečnosti, u níž naléhavý právní zájem vyplývá z právního předpisu a nelze ji proto zamítnout pro nedostatek naléhavého právního zájmu¹³⁰.

Smluvním stranám se doporučuje, v případě vzniku okolností, za kterých by nájemce mohl uplatnit nárok na slevu z nájmu, se nejprve pokusit o dohodu. Případné soudní řízení by vzhledem ke složitosti oceňování zhoršení možnosti užívání bytu mohlo být nemírně nákladné a vleklé. Právo nájemce na slevu z nájmu nelze předem vyloučit smluvně; nájemce se nemůže vzdát tohoto práva, které mu ještě nevzniklo¹³¹.

Též **nový občanský zákoník** v sobě obsahuje institut slevy z nájemného, i když poněkud omezeně a skrytě pod jinými ustanoveními, než o nájemném. Pokud se nájemce do bytu, který není způsobilý k obývání dle ujednání v nájemní smlouvě, nastěhuje, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní. To platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu¹³². Dále může nájemce nárokovat slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně a jedná se o vadu či poškození podstatné, které byl pronajímatel povinen odstranit¹³³.

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.2.2011, sp. zn. 26 Cdo 3925/2009

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.9.2001, sp. zn. 20 Cdo 2295/99

¹²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.3.2011, sp. zn. 26 Cdo 3975/2009

¹²⁹ § 673 OZ per analogiam

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.3.2012, sp. zn. 26 Cdo 673/2011

¹³¹ § 574 odst. 2 OZ

¹³² § 2245 věta druhá NOZ

¹³³ § 2265 odst. 2 NOZ

2.3.8 Podnájem bytu

Podnájem je právní důvod pro užívání cizí věci, odvozený od užívacího práva nájemce bytu¹³⁴. Podnájemní vztah je svojí podstatou zvláštním případem nájemního vztahu k bytu, na jehož základě **nájemce přenechává byt (nebo jeho část), který má sám v nájmu, do užívání jinému - podnájemci**. Uvedená povaha podnájemního vztahu se projevuje i v tom, že jde - stejně jako u nájemního vztahu k bytu - zásadně o vztah úplatný¹³⁵.

Nájemce může pronajatý byt či jeho část přenechat do podnájmu **jen s písemným souhlasem pronajímatele**. Není-li tohoto souhlasu, je podnájemní smlouva neplatná¹³⁶. Nájemce se uzavřením podnájemní smlouvy bez souhlasu pronajímatele též vystavuje hrozbě výpovědi z nájmu bytu z důvodu dle § 711 odst. 2 písm. b).

Podnájemní smlouvu může uzavřít pouze nájemce bytu a to písemnou formou. Takto vzniklý právní vztah je poté vztahem akcesorickým vůči hlavnímu nájemnímu vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. To se projevuje závislostí podnájmu na nájemním vztahu. Podnájemci nemůže z podnájmu plynout více práv, než nájemci z nájmu. Podnájem vždy zanikne nejpozději se zánikem nájmu, a to ať je sjednán na dobu neurčitou či na dobu určitou¹³⁷. Podnájemitel však může podnájem vypovědět bez uvedení důvodů s výpovědní lhůtou alespoň tři měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak¹³⁸. Podnájemce nemá po skončení podnájmu právo na náhradní podnájem¹³⁹, pokud tedy není dohodnuto jinak.

Podnájemce je považován za osobu, která s nájemcem v bytě bydlí. Nájemce je tak **odpovědný** za závady a poškození, které podnájemce v bytě či domě způsobí a též mu může být nájem vypovězen, pokud podnájemce přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě dle § 711 odst. 2 písm. a).

Ustanovení OZ o souhlasu pronajímatele s přenecháním bytu či jeho části nájemcem do podnájmu je **kogentní** povahy. Pronajímatel se tohoto práva nemůže předem vzdát například tím, že v nájemní smlouvě bude ujednáno právo nájemce dát předmět nájmu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele. Souhlas pronajímatele je určen konkrétnímu nájemci ke sjednání konkrétní podnájemní smlouvy, nemůže tudíž přejít na právního nástupce nájemce.

¹³⁴ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. Vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s.316

¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2000, sp.zn. 26 Cdo 250/99

¹³⁶ § 719 odst. 1, věta první a druhá OZ

¹³⁷ § 719 odst. 2 OZ

¹³⁸ § 719 odst.1 věta poslední OZ

¹³⁹ § 719 odst. 3 OZ

NOZ umožňuje nájemci dát třetí osobě do podnájmu část bytu i bez souhlasu pronajímatele, pokud nájemce v bytě sám trvale bydlí¹⁴⁰. Pokud v bytě trvale nebydlí, může dát byt či část bytu do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele¹⁴¹. Nájemce musí o souhlas písemně požádat pronajímatele a ten následně též písemnou formou ho případně udělit. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný¹⁴². Je možné ale smluvně ujednat **zákaz podnájmu**, pak se tato ustanovení nepoužijí. Pronajímatel by tedy měl v rámci přechodu na novou právní úpravu zjistit, zda nájemní smlouvy dle současné úpravy obsahují tento zákaz. V současné době totiž není třeba takovýto zákaz přímo smluvně vymínit, jelikož souhlasu pronajímatele s podnájmem je vždy zapotřebí.

2.3.9 Přístup pronajímatele a jiných osob do bytu

Pronajímatel je uzavřením nájemní smlouvy na byt omezen v právu pronajatý prostor užívat, tzn. ani do něho nemůže bez zákonného důvodu vstupovat. Je tím tak chráněno právo nájemce byt pokojně užívat, jakožto i ústavně zaručené právo na domovní svobodu. Obydlí je nedotknutelné a není do něj dovoleno vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí. **Zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být dovoleny jen zákonem** a pouze, je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku¹⁴³.

Pronajímatel je oprávněn požadovat **přístup do bytu za účelem kontroly**, zda nájemce užívá byt řádným způsobem¹⁴⁴. Pronajímatel jakožto vlastník bytu má oprávněný zájem kontrolovat, zda nájemce byt neužívá v rozporu se smlouvou, tedy například jestli nezpůsobuje na předmětu nájmu (tj. na vlastnictví pronajímatele) škody. Toto právo pronajímatele je ale omezeno právem nájemce nebýt rušen v užívání bytu. Forma kontroly, její frekvence a rozsah nesmějí dosáhnout takové intenzity, že by se jednalo o šikanózní výkon práva dle § 3 odst. 1 OZ. Takto například pravidelná kontrola bytu jednou za rok je dle Nejvyššího soudu ČR v pořádku¹⁴⁵.

Pronajímatel (nebo jeho zákonný zástupce) dále může vstoupit do bytu za účelem **prohlídky společně se zájemcem o pronájem bytu** v době po podání výpovědi z nájmu bytu nebo tři měsíce před koncem nájmu¹⁴⁶. Pronajímateli je tak dána možnost předvádět byt

¹⁴⁰ § 2274 NOZ

¹⁴¹ § 2275 odst. 1 NOZ

¹⁴² § 2275 odst. 2 NOZ

¹⁴³ Čl. 12 odst. 1 a 3, ústavního zákona č. 2/1993 Sb. („Listina základních práv a svobod“)

¹⁴⁴ § 665 odst. 1 věta druhá OZ

¹⁴⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.5.2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005

¹⁴⁶ § 681 OZ

uchazečům o nájem a zajistit si tak plynulé navázání nájmu bytu na budoucího nájemce, aniž by musel trpět na ušlém zisku za dobu, kdy byt nebude pronajatý. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován. Toto právo pronajímatele, resp. zájemce o pronajmutí, lze smluvně vyloučit.

Dále je též nájemce povinen po předchozí výzvě pronajímatele **umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.** Stejně je povinen **umožnit přístup k dalším technickým zařízením**, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli¹⁴⁷, jakož i **umožnit provedení těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel**¹⁴⁸. Pokud by nájemce znemožňoval pronajímateli vstup do bytu, aniž by k tomu měl zákonný důvod, může se pronajímatel domáhat tohoto vstupu soudně. Nájemce také odpovídá pronajímateli za škodu, která tím vznikne, popřípadě mu může i být dána výpověď nájmu bytu dle § 711 odst. 2 písm b).

NOZ také upravuje možnost vstupu pronajímatele do bytu. Nájemce umožní pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci, pokud to pronajímatel předem v přiměřené době oznámí. Předchozího oznámení není třeba, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení¹⁴⁹. Prohlídka bytu zájemcem o nájem a pronajímatelem v době ukončování nájmu se stávajícím nájemcem je v **NOZ** upravena obdobně, vyžaduje však již výslovně předchozí oznámení¹⁵⁰. Vzniknou-li nájemci prohlídkou bytu za účelem provedení oprav, údržby či předvedení bytu zájemci o nájem obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce nově i právo na slevu z nájemného¹⁵¹.

2.4 Zajištění nájemného a peněžité sankce plynoucí z porušení povinností ze smlouvy o nájmu bytu

Pronajímatel obvykle zajišťuje svoje práva v souvislosti s nájmem bytu prostřednictvím složení **kauce** nájemcem, jelikož tak v případě porušení smluvních povinností ze strany nájemce dosáhne velmi rychle a jednoduše uhrazení svých pohledávek. Dalším nástrojem pronajímatele, který zajišťuje plnění povinností nájemce (popř. i pronajímatele), je **smluvní pokuta**. Ta však sama o sobě plní funkci čistě zajišťovací;

¹⁴⁷ § 692 odst. 3 OZ

¹⁴⁸ § 692 odst. 1 OZ

¹⁴⁹ § 2219 odst. 1 NOZ

¹⁵⁰ § 2233 odst. 1 NOZ

¹⁵¹ § 2219 odst. 2 a § 2233 odst. 2 NOZ

oprávněný ze smluvní pokuty ji musí po dlužníkovi vymáhat, aniž by se mohl přímo a hned hojit na majetku dlužníka. Totéž platí pro **poplatek z prodlení**, který je sice svojí výší značně odstrašující sankcí, ale též nenabízí rychlé a snadné zhojení. Pronajímatel též může zajišťovat své pohledávky jinými způsoby dle obecných ustanovení o zajištění závazků v OZ¹⁵², např. formou **zástavní smlouvy či ručením**. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu nabízejí pronajímateli i specifické zákonné zástavní právo a zajišťovací právo, o nichž bude nyní pojednáno.

2.4.1 Zákonné zástavní právo a zadržovací právo pronajímatele

Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti **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 rozhodnutí¹⁵³. Toto zástavní právo vzniká přímo ze zákona, není třeba ho tedy jakkoliv smluvně ujednávat. Pronajímatel se také tohoto práva nemůže předem vzdát. Movité věci ve vlastnictví nájemce či osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, se stávají zástavou dle tohoto ustanovení, jakmile se ocitnou v pronajatém prostoru. Věcmi vyloučenými z výkonu rozhodnutí, které **nemohou být zástavou**, se myslí věci, které povinný (nájemce) nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění svých pracovních úkolů, jakož i jiné věci, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly. Vyloučeny jsou tedy zejména běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten a jiné předměty podobné povahy, zdravotnické potřeby a jiné věci, které povinný potřebuje vzhledem ke své nemoci nebo tělesné vadě a hotové peníze do částky odpovídající dvojnásobku životního minima jednotlivce¹⁵⁴. Tímto zástavním právem se zajišťuje **pouze nájemné**, nelze ho užít např. pro úhrady za služby či pro pohledávky ze smluvních pokut a náhrady škody nájemcem způsobené. Též ho nelze užít ve věcech podnájmu bytu¹⁵⁵.

Pronajímatel by měl - pokud hodlá využít zákonného zástavního práva - v okamžiku, kdy má po nájemci splatnou pohledávku na nájemném, požádat soud o sepsání zastavených věcí soudním vykonatelem. Zástavní právo totiž zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonatelem. To neplatí, pokud byly věci odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu¹⁵⁶. Zástavní právo mimo to

¹⁵² Část osmá, Hlava první, Oddíl pátý OZ

¹⁵³ § 672 odst. 1 OZ

¹⁵⁴ § 322 odst. 1 a 2 zákona č. 99/1963 Sb. („občanský soudní řád“) ze dne 4.12.1963, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2006, sp. zn. 28 Cdo 311/2006

¹⁵⁶ § 672 odst. 2 věta první OZ

zanikne i z jiných důvodů dle obecných ustanovení o zástavním právu (zánikem pohledávky na nájemném, zánikem zástavy či dohodou¹⁵⁷).

Nájemce může se svými věcmi, které umístil v pronajatých prostorách, nakládat bez jakýchkoliv omezení. Může proto mimo jiné před nebo po skončení nájmu bytu věci, které umístil v pronajatých prostorách volně odstěhovat nebo jinak odstranit. Občanský zákoník proto dává pronajímateli další možnost, jak svoji případnou pohledávku na nájemném zajistit.

Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, **může pronajímatel zadržet věci** na vlastní nebezpečí.¹⁵⁸ Pronajímatel realizuje toto své zadržovací právo i fyzickým uchopením věci a odnesením na jiné místo. Následně však musí nejpozději **do osmi dnů požádat soud o soupis zadržených věcí** soudním vykonavatelem, nebo věci vydat. Neučiní-li tak, je pronajímatel odpovědný i za nahodilou zkázu zadržovaných věcí. **Soupis nájemcových movitých věcí** soudním vykonavatelem je dle názoru Krajského soudu v Hradci Králové zvláštním postupem soudu, který je podobný **řízení o předběžném opatření** v tom, že rozhodné skutečnosti nemusí být spolehlivě prokázány, ale postačí, jsou-li alespoň osvědčeny, a že musí být osvědčena i naléhavá potřeba tohoto opatření především tím, že navrhovatel osvědčí existenci dluhu na nájemném za nebytové prostory¹⁵⁹.

Zadržet věci není možné, jestliže nájemné sice zapláceno nebylo, ale je zajištěno. Vždy je přitom nutné zkoumat rozsah zajištění ve vztahu k výši zajištěné pohledávky. Ne vždy má zajišťující prostředek také uhrazovací funkci (např. smluvní pokuta), z hlediska zadržovacího práva je to však nerozhodné. Nájemné je přitom zajištěno i zákonným zástavním právem pronajímatele, možnost zadržení věcí vzniká proto pouze v případě, kdy zajištění ostatními věcmi je nedostatečné¹⁶⁰. Krajský soud v Hradci Králové však k tomu dodává, že část ustanovení § 672 odst. 2, věta druhá „přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno“ je třeba vykládat tak, že **nikoliv každý zajišťovací prostředek podle § 544 a násl. OZ může být dostatečným zajištěním** úhrady dlužného nájemného. Rozhodně jím ale nemůže být jen sama dohoda o smluvní pokutě bez toho, že by k její úhradě byla složena např. kauce. Tento závěr podporuje sama konstrukce zákonného zástavního právo podle ustanovení § 672 odst. 1 OZ, neboť i přes vznik zástavního práva tato skutečnost nevylučuje

¹⁵⁷ § 170 OZ

¹⁵⁸ § 672 odst. 2 věta druhá OZ

¹⁵⁹ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.8.2011, sp. zn. 21 Co 391/2011

¹⁶⁰ ŠVESTKA, SPÁČIL, ŠKÁROVÁ, HULMÁK a kol., Komentář k Občanskému zákoníku, nakl. C. H. BECK, 2. Vydání, str. 1737

realizaci zadržovacího práva¹⁶¹. Ujednání o smluvní pokutě tedy není samo o sobě zajištěním nájemného, které by vylučovalo vznik zadržovacího práva pronajímatele.

Vzhledem ke komplikovanosti úpravy zástavního a zadržovacího práva, nejsou tyto zajišťovací instituty v praxi nájmu bytů moc využívány. Pronajímatelé spíše spoléhají na složení kauce a vymáhání poplatku z prodlení či smluvní pokuty. **NOZ** zná již pouze právo pronajímatele na zadržení movitých věcí, které má nájemce na věci nebo v ní (v pronajatých prostorách) za účelem zajištění úhrad pohledávek pronajímatele vůči nájemci (tzn. již ne pouze pohledávky na nájemném)¹⁶².

2.4.2 Poplatek z prodlení

Současný občanský zákoník zavádí pro oblast nájmu bytu zvláštní a - vzhledem ke všem ostatním ustanovením - jedinečný institut tzv. poplatku z prodlení. Jedná se o specifickou sankci uplatňovanou proti nájemci, který neplatí řádně a včas nájemné či úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení¹⁶³. Povinnost zaplatit poplatek z prodlení pronajímateli má **jen** nájemce z důvodu prodlení s placením nájemného či úhrad za služby. U jiných peněžitých dluhů ať vyplývajících z nájmu bytu či ze zcela jiného závazkového vztahu nelze aplikovat poplatek z prodlení, i kdyby se na tom smluvní strany dohodly. Povinnost platit poplatek z prodlení může být stanovena pouze právním předpisem, případné smluvní ujednání poplatku z prodlení by bylo neplatné pro rozpor se zákonem¹⁶⁴.

Obecně je dlužník, který se ocitne v prodlení s plněním peněžitého dluhu, povinen zaplatit věřiteli vedle samotné jistiny i úroky z prodlení, **není-li** však podle občanského zákoníku povinen platit poplatek z prodlení¹⁶⁵. Tato odchylná povinnost je stanovena právě v § 697 ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu. Ze zákona též vyplývá **nemožnost souběhu** obou těchto sankcí, tzn. nelze za porušení totožné povinnosti postihovat dlužníka povinností platit úrok z prodlení i poplatek z prodlení.

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení pouze pokud se ocitne v prodlení s placením nájemného či úhrad za služby. Zákon poskytuje nájemci **ochrannou**

¹⁶¹ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20.8.2009, sp. zn. 23 Co 242/2009

¹⁶² § 2234 NOZ

¹⁶³ § 697 OZ

¹⁶⁴ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20.6.2006, sp. zn. 22Co 33/2006

¹⁶⁵ § 517 odst. 2 OZ

lhůtu v délce trvání pěti dnů po splatnosti takovýchto dluhů; pokud v této lhůtě vše řádně uhradí, nemusí poplatek z prodlení hradit vůbec. Jakmile však tato lhůta marně uplyne, vznikne nájemci šestého dne prodlení povinnost poplatek z prodlení uhradit a to **za všechny dny trvajícího prodlení**, tzn. i za dny, které předtím spadaly do ochranné pětidenní lhůty.

Výši poplatku z prodlení stanovuje prováděcí předpis, jímž je příslušné nařízení vlády¹⁶⁶. To v § 2 určuje, že výše poplatku z prodlení činí **za každý den prodlení 2,5 promile** (tzn. 0.25 % za den) dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. I když samotná sazba poplatku z prodlení (0.25 %) se může zdát nízká, je třeba si uvědomit, že je uplatňována za každý den prodlení, což z ní činí velmi tvrdou sankci. Pro přehlednost uvádím příklad, kdy se nájemce ocitne v prodlení s placením měsíčního nájemného ve výši 10.000,- Kč po dobu 30-ti dnů. Jeho dluh za tuto dobu naroste o příslušenství (poplatek z prodlení) ve výši 750,- Kč (25,- Kč za den). Přepočteno na roční úrokovou sazbu, činí tato až neskutečných **91.25 %**. Pro porovnání, úrok z prodlení, který se hradí ve všech ostatních případech prodlení dlužníka s placením peněžitého dluhu, činí k dubnu 2013¹⁶⁷ pouhých **7.05 %** ročně. Výše zmíněný teoretický nájemce by tedy za prodlení se splacením dluhu z jiného právního důvodu, ale ve stejné výši a za stejnou dobu, byl povinen uhradit na úroku z prodlení pouze 57.95,- Kč (necelé 2,- Kč za den). V praxi se tudíž více než zřídka stává, že příslušenství pohledávky (poplatek z prodlení) z nezaplaceného nájemného převyšuje za relativně krátkou dobu samotnou jistinu (dlužné nájemné).

Ustanovení § 697 OZ o poplatku z prodlení bylo neúspěšně napadeno u Ústavního soudu ČR. Navrhovateli zejména vadila nerovnováha mezi nájemcem a pronajímatelem, spočívající ve stanovení jiných sankcí spojených s jejich prodlením. Ústavní soud k tomu ve svém nálezu mimo jiné řekl, že „rozdíl v sankcích postihujících strany nájemního poměru - jenž v podstatě spočívá u pronajímatele v povinnosti platit úrok z prodlení a u nájemce v povinnosti platit poplatek z prodlení, resp. následná možnost stanovit prováděcím předpisem v různé výši úroky z prodlení a poplatek z prodlení - protiústavnost nezakládá... Určitý rozdíl ve výši těchto sankcí či rozdílný způsob jejich výpočtu je přitom ve zkoumané věci racionálně zdůvodnitelný nejen z hlediska principu rovnosti, nýbrž i z hlediska principu proporcionality. **Právní úprava vztahu pronajímatele a nájemce bytu vůbec je totiž v současné době vychýlena ve prospěch nájemce** (institut chráněného nájmu, faktické regulace nájemného apod.) ... Ve vztahu pronajímatele a nájemce jde o právní poměr specifické povahy, jistým

¹⁶⁶ Nařízení vlády ČR č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení, ve znění nařízení vlády ČR č. 33/2010 Sb.

¹⁶⁷ Repo sazba České národní banky je ve výši 0.05 %

způsobem asymetrický, ve kterém byl a je nájemce v zájmu funkčnosti nájemního poměru k bytu zvýhodněn tradičními prostředky, jako např. možností výpovědi pouze z taxativně stanovených výpovědních důvodů“¹⁶⁸. Takovýto značně kontroverzní názor by v současné době, kdy došlo k deregulaci nájemného a k jiným krokům posilujícím postavení pronajímatele, již nemusel obstát. S účinností nového občanského zákoníku se však tato polemika stane bezpředmětnou, neboť ten již poplatek z prodlení nestanovuje a též ruší příslušné nařízení vlády.

Výši poplatku z prodlení nelze stanovit dohodou jinak, než stanoví právní předpis, který provádí ustanovení § 517 odst. 2 OZ (tedy nařízení vlády č. 142/1994 Sb.). Co se týče **souběhu poplatku z prodlení s případnou smluvní pokutou** za porušení stejné povinnosti (tzn. prodlení s placením nájemného), tak to zákon přímo nevylučuje. I Nejvyšší soud ČR takovýto souběh připustil¹⁶⁹. Soudy však v praxi často takovouto smluvní pokutu pronajímateli nepřiznávají pro rozpor s dobrými mravy, neboť mají za to, že již samotná sankce v podobě poplatku z prodlení je dostatečně vysoká a neměla by se ještě navyšovat o ujednání o smluvní pokutě¹⁷⁰.

Poplatek z prodlení je příslušenstvím pohledávky dle § 121 odst. 3 OZ. Pronajímatel tedy nemůže požadovat po nájemci zaplacení příslušenství (úroku z prodlení) pro případ prodlení s placením poplatku z prodlení, jinými slovy *nelze brát úroky z úroků* (zákaz tzv. **anatocismu**). Smluvní strany se však mohou dohodnout, že příslušenství pohledávky se stane součástí jistiny¹⁷¹ a jako takové pak může být dále úročeno. Braní úroků z úroků bylo zapovězeno již podle tradic římského práva¹⁷².

Uplatnění práva pronajímatele na zaplacení poplatku z prodlení je **čistě v jeho dispozici**. Pronajímatel se však nemůže předem vzdát tohoto práva. Dohoda, kterou by se někdo vzdal práv, jež mohou v budoucnu teprve vzniknout, by byla neplatná dle § 574 odst. 2 OZ.

Jak již bylo řečeno, **nový občanský zákoník** poplatek z prodlení nebude znát. Pokud se tedy nájemce dostane do prodlení s placením nájemného či úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, bude hradit nájemce úrok z prodlení (společný všem peněžitém dluhům),

¹⁶⁸ Nález Pléna Ústavního soudu ČR ze dne 14.3.2006, sp. zn. Pl.ÚS 30/04

¹⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98, uveřejněný pod č. 6 v sešitě č. 1 z roku 2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

¹⁷⁰ Např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.3.2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007, nebo rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.9.2011, sp. zn. 11Co 328/2011

¹⁷¹ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.3.2004, sp. zn. 35 Odo 101/2002

¹⁷² KINCL., J., URFUS, V.: Římské právo, 1. vydání. Panorama Praha 1990, str. 279-280

ledaže není za prodlení odpovědný. Výši úroky z prodlení stanoví vláda nařízením. Ujednají-li si strany jinou výši úroku z prodlení, použije se tato výše smluvená¹⁷³.

2.4.3 Smluvní pokuta

Smluvní pokuta je jedním z právních prostředků zajištění závazků, jehož účelem je donutit dlužníka pohrůzkou majetkové sankce k řádnému splnění závazku. Sjednají-li strany **pro případ porušení smluvní povinnosti smluvní pokutu**, je účastník, který tuto povinnost poruší, zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku porušením povinnosti nevznikne škoda¹⁷⁴. Smluvní pokutu lze ujednat i pro zajištění plnění povinností z nájmu bytu, neboť současný občanský zákoník její užití v těchto vztazích nevylučuje.

Pro smluvní ujednání o smluvní pokutě předepisuje zákon obligatorně **písemnou formu**. Její další nezbytnou náležitostí je uvedení výše této pokuty, případně alespoň způsobu, jakým bude stanovena¹⁷⁵. Výše smluvní pokuty není v občanském zákoníku upravena a nestanoví se zde ani způsob jejího určení. Sjednání její výše či způsobu určení je tedy věcí dohody účastníků. Smluvní strany si ale musejí dávat pozor na případný **nesoulad výše smluvní pokuty s dobrými mravy** dle § 39 OZ. Současná právní úprava neumožňuje soudní moderaci výše smluvní pokuty v občanskoprávních vztazích. Pokud tedy soud shledá výši smluvní pokuty příliš vysokou vzhledem k zajišťované povinnosti, bude celé ujednání o ní absolutně neplatné a oprávněnému ze smluvní pokuty nebude přiznána žádná její část.

Výše smluvní pokuty může být stanovena jak paušální částkou, tak i ujednáním, které ji činí závislou též na době, po kterou trvá porušení smluvní povinnosti (např. procentní částkou za každý měsíc či den prodlení)¹⁷⁶. Nejvyšší soud došel ohledně přijatelné výše smluvní pokuty k závěru, že „ujednání o smluvní pokutě ve výši **2 % z pohledávky denně za každý den zpoždění** dohodnuté splátky pohledávky není neplatné podle § OZ, neboť není v rozporu se zákonným předpisem, ani jej neobchází a nepříčí se ani dobrým mravům“¹⁷⁷. Tuto výši je třeba považovat za maximální, vždy je však třeba vzít ohled na konkrétní okolnosti případu, zejména na význam zajišťované povinnosti vzhledem k výši sankce za její porušení.

¹⁷³ § 1970 NOZ

¹⁷⁴ § 544 odst. 1 OZ

¹⁷⁵ § 544 odst. 2 OZ

¹⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98, uveřejněný pod č. 6 v sešitě č. 1 z roku 2000 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.8.2001, sp. zn. 33 Odo 204/2001, uveřejněný pod C 675 ve svazku 9 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu

Věřitel ze smluvní pokuty není oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, jestliže z ujednání účastníků o smluvní pokutě nevyplývá něco jiného¹⁷⁸. Pokud tedy pronajímatel či nájemce chtějí zachovat svá práva na náhradu takové škody, musejí se na tom s druhou stranou písemně dohodnout.

NOZ přímo zakazuje ujednání smluvní pokuty, na základě které by měl platit nájemce pronajímateli¹⁷⁹. S účinností NOZ se tedy takováto ustanovení ve smlouvách o nájmu bytu dostanou do rozporu se zákonem. Pronajímatelé nejspíš přistoupí k smluvnímu ujednání výše **úroku z prodlení** s placením nájemného, čímž de facto nahradí před tím využívané instituty smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného a zákonného poplatku z prodlení.

3 Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zaniká z důvodů uvedených jak ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, tak též podle obecných ustanovení o zániku závazkových vztahů. Zánik nájmu bytu lze dělit na relativní a absolutní. O **relativní** zánik nájmu se jedná, pokud nájem zaniká určitému subjektu, ale na jeho místo nastupuje podle zákona subjekt nový, například v případě přechodu nájmu bytu na osobu žijící ve společné domácnosti s nájemcem, který zemřel. **Absolutním** zánikem nájmu dojde k ukončení nájemního poměru bez právního nástupce, o čemž budu níže pojednávat.

Účastníci právního vztahu nájmu bytu **si nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona**. Občanský zákoník totiž v kogentním ustanovení § 710 odst. 1 říká, že nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem. Smluvní ujednání zániku nájmu nad rámec zákona je tudíž vyloučeno, k čemuž se přiklonil i Nejvyšší soud ČR¹⁸⁰.

3.1 Uplynutí doby a skončení výkonu práce

Nájem bytu zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Je-li tedy nájem bytu sjednán **na dobu určitou, skončí uplynutím této doby**¹⁸¹. Nájem sjednaný na dobu neurčitou pochopitelně nemůže skončit tímto způsobem. Smluvní strany nemusí potvrzovat ukončení

¹⁷⁸ § 545 odst. 2 OZ

¹⁷⁹ § 2239 NOZ

¹⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.8.2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007

¹⁸¹ § 710 odst. 3 věta první OZ

nájmu bytu žádnou dohodou, nájem končí přímo ze zákona. Co se týče případné obnovy nájmu, tak o tom bylo pojednáno v kapitole „Doba nájmu“.

Nájem je možné sjednat i na **dobu výkonu určité práce** nájemcem. V tomto případě pak nájem zaniká posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal určité práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod¹⁸². Měl-li však nájemce vážný důvod, proč přestal práce vykonávat (např. z důvodu jeho věku nebo zdravotního stavu), skončí nájem až uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal tyto práce vykonávat¹⁸³. Smluvním stranám ale nic nebrání v tom, aby ohledně zániku nájmu uzavřely písemnou dohodu a stanovily zcela jiné datum ukončení nájemního poměru.

3.2 Dohoda o ukončení nájmu bytu

Nájem bytu zaniká i **písemnou dohodou pronajímatele a nájemce**¹⁸⁴. Uzavření takové dohody nelze než doporučit, neboť případné spory spojené se zánikem nájmu jsou často velmi zdoluhavé a nákladné. Řádně sepsaná dohoda o ukončení nájmu může nájemci i pronajímateli ušetřit nemalé obtíže, smluvní strany by se o ní měly vždy alespoň pokusit i za cenu jistých ústupků.

Dohoda je univerzálním důvodem ukončení nájemního vztahu bez ohledu na to, zda jde o nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou. Účastníci dohody o ukončení nájmu nejsou omezeni lhůtou, kdy má skončit nájem bytu, jako je tomu v případě skončení nájmu výpovědí¹⁸⁵.

Zákon předepisuje pro takovou dohodu písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti. Dohoda musí být uzavřena oprávněnými subjekty, tzn. pronajímatelem a nájemcem s ohledem na problematiku plurality subjektů nájmu (viz. „Subjekty nájmu bytu“). Musí z ní být patrné, jakého bytu se týká a k jakému dni se nájem ukončuje. Dále je možné v ní dohodnout určité odstupné, vypořádat kauci či uznat případné dluhy z nájmu vzniklé.

K zániku práva nájmu bytu nemůže dojít konkludentním jednáním nájemce (např. faktickým odstěhováním se nájemce z bytu). Pokud tedy nájemce s pronajímatelem neuzavře dohodu o ukončení nájmu, ani nepodá výpověď a z bytu se odstěhuje, právní vztah nájmu bytu trvá i po odstěhování nájemce a ten je povinen stále platit nájemné¹⁸⁶.

¹⁸² § 710 odst. 4 OZ

¹⁸³ § 710 odst. 5 OZ

¹⁸⁴ § 710 odst. 1 OZ

¹⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

¹⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

3.3 Splynutí osob nájemce a pronajímatele, zničení bytu a změna vlastnictví bytu

Nájem zanikne i v případě, kdy se nájemce stane vlastníkem pronajatého bytu či domu. Dojde tak ke **splynutí osob nájemce a pronajímatele** v jednu osobu – k tzv. soluci, jež má za následek zánik závazku dle § 584 OZ.

Zničením pronajaté věci zaniká nájemní poměr¹⁸⁷. Bez bytu, jakožto předmětu nájemní smlouvy o nájmu bytu, nemůže nájemní poměr existovat, a proto ze zákona zaniká. Zničením bytu se rozumí nejen zánik stavby, v níž je byt umístěn, nýbrž i taková stavební úprava, v jejímž důsledku se konkrétně vymezený prostor tvořící původní byt již ve stavbě nenachází¹⁸⁸. Pokud se byt stane nezpůsobilým ke smluvenému či obvyklému užívání (tzn. k zajišťování bytové potřeby nájemce), aniž by zároveň byl zničen, má nájemce právo od smlouvy odstoupit¹⁸⁹ či nárokovat slevu z nájemného.

Dojde-li ke **změně vlastnictví** pronajatého bytu či domu, nájemní poměr **nezaniká**. Nový vlastník předmětu nájmu okamžikem nabytí vlastnického práva vstupuje do právního postavení pronajímatele¹⁹⁰, jedná se o zvláštní případ právního nástupnictví, které vyplývá přímo ze zákona. To znamená, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti z nájemního poměru uzavřeného bývalým vlastníkem (pronajímatelem) a nájemcem. Nájemní poměr tedy nadále trvá, i když došlo ke změně subjektu vztahu na straně pronajímatele. Nabyvatel vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektů daného vztahu vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy, na nabyvatele však nepřecházejí z titulu tohoto právního nástupnictví všechna práva a povinnosti pronajímatele. Na nabyvatele nepřecházejí peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné¹⁹¹. Nájemce bytu, u něhož došlo ke změně vlastníka, může vypovědět nájemní smlouvu z tohoto důvodu¹⁹² a to s výpovědní lhůtou dohodnutou ve smlouvě či zákonnou, tzn. tříměsíční. Pronajímateli žádný nový výpovědní důvod v souvislosti se změnou vlastnictví pronajaté nemovitosti nevzniká.

¹⁸⁷ § 680 odst. 1 OZ (zákon chybně uvádí, že zaniká nájemní smlouva)

¹⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.9.2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004

¹⁸⁹ § 679 odst. 1 OZ

¹⁹⁰ § 680 odst. 2 OZ

¹⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, publikovaný v časopise Soudní judikatura pod označením SJ 84/1997

¹⁹² § 680 odst. 3 OZ

3.4 Odstoupení od smlouvy o nájmu bytu

Odstoupení od smlouvy o nájmu bytu je jednostranný právní úkon pronajímatele nebo nájemce, na základě něhož zaniká nájemní poměr. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají již dnem doručení tohoto projevu vůle druhé smluvní straně. Ve svých důsledcích je odstoupení od smlouvy u nájmu bytů jakousi výpovědí bez výpovědní doby. Jedná se o velmi rychlý způsob ukončení nájemního poměru, lze ho tedy užít jen na základě zákonem předpokládaných závažných důvodů. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, jelikož u smlouvy o nájmu bytu je předepsána povinná písemná forma a jako takovou ji lze změnit nebo zrušit pouze písemně¹⁹³.

Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté prostory takovým způsobem, že **pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda**¹⁹⁴. Před odstoupením od smlouvy z tohoto důvodu musí pronajímatel doručit nájemci písemnou výstrahu, ve které by měl být nájemce též upozorněn na hrozbu použití sankce v podobě odstoupení od smlouvy, pokud své chování nezmění. Pronajímatel může takto od smlouvy odstoupit kdykoliv v době způsobování či trvání hrozby škody na předmětu nájmu. Ze zákona nevyplývá, jak vysoká škoda musí vzniknout anebo co se myslí škodou značnou. Použít analogicky ustanovení trestního zákoníku, jež škodou značnou rozumí škodu dosahující částky nejméně 500 000,- Kč¹⁹⁵, dle mého názoru možné není. To by byla příliš vysoká hranice s ohledem na cenu bytu. Ani není jasné, zda se za škodu považuje i jiná nemajetková újma¹⁹⁶. Bude tedy třeba vyčkat rozhodnutí soudů v této věci, v roce 2014 se ale tato problematika stane s účinností NOZ bezpředmětnou, neboť ten již s odstoupením od smlouvy u nájmu bytu nepočítá. **Pronajímatel** má dále právo **odstoupit od smlouvy, trpí-li** užívání věci takovým způsobem, že mu **vzniká škoda**, nebo že mu hrozí značná škoda. Bude se jednat o případy, kdy byt je užíván osobou třetí, tzn. ne nájemcem. **Pronajímatel** též může **odstoupit od smlouvy**, hrozí-li mu **v důsledku prováděných změn na věci značná škoda**¹⁹⁷. V tomto případě není třeba zasílat předchozí výstrahu, je ale nutné, aby značná škoda hrozila právě v důsledku prováděných změn (např. stavebních úprav prováděných nájemcem).

Nájemce má právo **odstoupit od smlouvy** kdykoliv, byly-li pronajaté prostory předány ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stanou-li se

¹⁹³ § 40 odst. 2 OZ

¹⁹⁴ § 679 odst. 3 věta první OZ

¹⁹⁵ § 138 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹⁶ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s. 81

¹⁹⁷ § 667 odst. 2 druhá věta OZ

později (aniž by nájemce porušil svoji povinnost) nezpůsobilé ke smluvenému nebo obvyklému užívání¹⁹⁸. Jde tedy o případy, kdy je zmařeno naplnění účelu smlouvy o nájmu bytu. Nájemce může takto od smlouvy odstoupit kdykoliv v době trvání nezpůsobilého stavu předmětu nájmu. **Nájemce** může také **odstoupit od smlouvy**, pokud jsou pronajaté místnosti **zdravotně závadné** (např. vlivem vlhkosti, plísně)¹⁹⁹. Tohoto práva se nájemce nemůže předem vzdát a přísluší mu i tehdy, věděl-li o zdravotní závadnosti prostor při uzavření nájemní smlouvy.

NOZ již institut odstoupení od smlouvy o nájmu bytu nezná. Používá místo něj velmi podobný institut „výpovědi bez výpovědní doby“.

3.5 Problematika výpovědi z nájmu bytu a bytových náhrad

Instituty výpovědi z nájmu bytu a bytové náhrady patří bezesporu k nespornějším ustanovením celé právní úpravy bytového práva. Smluvní strany nemají možnost se téměř jakkoliv odchýlit od zákonných ustanovení.

Pronajímatel může nájem vypovědět pouze z důvodů taxativně uvedených v občanském zákoníku v § 711. K tomu ještě výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a v určitých případech pronajímatel potřebuje k výpovědi svolení soudu. I když bytové náhrady byly v poslední době omezeny, je stále pronajímatel například povinen poskytnout nájemci přístřeší a to i na šest měsíců. V praxi se tedy může stát, že nájemce žije v bytě i déle než půl roku aniž by platil nájemné a pronajímatel nemá legální možnost ho z bytu vystěhovat. Nemůže se ani hojit na kauci, neboť její výši zákon limituje na částku odpovídající trojnásobku nájemného a úhrad na služby. Za této situace je ještě pronajímatel (zcela absurdně) nucen poskytnout po vystěhování nájemci přístřeší.

NOZ upravuje výpověď z nájmu bytu dispozitivně. § 2288 NOZ nezakazuje výslovně jiná ujednání o důvodu výpovědi nájmu či délce výpovědní doby. Dále umožňuje pronajímateli vypovědět nájem i bez výpovědní doby pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, čímž se rozumí i neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců²⁰⁰.

Problematika zániku nájmu je velmi rozsáhlá s množstvím judikatury a různých právních názorů. Vystačila by zajisté bohatě na samostatnou diplomovou či jinou

¹⁹⁸ § 679 odst. 1 OZ

¹⁹⁹ § 679 odst. 2 OZ

²⁰⁰ § 2291 odst. 1 a 2 NOZ

akademickou práci. Autor sám uvažuje o jejím zpracování po účinnosti nového občanského zákoníku.

4. Závěr

Právní úprava nájmu bytu v současné podobě není dlouhodobě udržitelná. Smluvní strany jsou stále svazovány zákonem ve své smluvní svobodě. Paternalistický přístup státu k plnění bytových potřeb občanů se v minulosti vůbec neosvědčil, bylo by proto záhodno přistupovat ke smlouvě o nájmu bytu více jako k ostatním závazkovým vztahům. Stále však bude nutná určitá zvýšená ochrana nájemce, neboť bez uspokojování základní lidské potřeby bydlet ve vyhovujících podmínkách nelze zajistit rozvoj lidské osobnosti a společnosti jako celku.

Nový občanský zákoník přináší, dle mého názoru, kýženou rovnováhu mezi právy a povinnostmi nájemce a pronajímatele. Nabízí mnohem širší smluvní svobodu a ruší některé velmi sporné instituty. Z tohoto pohledu bude přivítán zejména pronajímateli, kteří si za současné a minulé úpravy prožili značné útrapy a komplikace. Tím, že stát – prostřednictvím právních norem – nutil pronajímatele plnit určité sociální funkce, které by jinak měl plnit stát sám, zasahoval negativně do občanského soužití. Spory mezi nájemci a pronajímateli jsou na denním pořádku a trvají i několik let. Pronajímatelé mohou být spravedlivě rozhořčeni nad omezováním ochrany jejich vlastnického práva.

S příchodem nového civilního kodexu však, alespoň doufám, dojde k „normalizace“ nájemních vztahů a pronajímatelé již nebudou muset zvažovat postupy proti nájemci, které jsou přinejmenším v rozporu s právem.

Použité zkratky

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

NOZ, nový občanský zákoník ... Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

ČR ... Česká republika

Prameny

Právní předpisy (ve znění platném k 14. 3. 2013)

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

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

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

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení, ve znění nařízení vlády ČR č. 33/2010 Sb.

Judikatura

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1481/2005, uveřejněný pod č. 3 v sešitě č. 1 z roku 2007 časopisu Soudní judikatura
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.11.2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.11.2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.5.2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.8.2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 522/2001, uveřejněný pod č. 55 v sešitě č. 6 z roku 2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.1.2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.10.2011, sp. zn. 26 Cdo 4677/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064 /2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. února 1998, sp. zn. 2 Cdon 141/97, uveřejněný pod č. 10 v sešitě č. 2 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.1.2010, sp. zn. 42 Co 458/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2010, sp. zn. 26 Cdo 2951/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.6.2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.6.2006, sp. zn. 26 Cdo 497/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 301/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.12.2009, sp. zn. 26 Cdo 2573/2008
- Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003, uveřejněný pod č. 24 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2005
- Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 21.11.2002, sp. zn. 26 Cdo 659/2001
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 15.8.2003, sp. zn. 17Co 369/2003
- Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 14.1.2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003
- Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 5.4.2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.9.2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.9.2001, sp. zn. 20 Cdo 2295/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.3.2011, sp. zn. 26 Cdo 3975/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.3.2012, sp. zn. 26 Cdo 673/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.5.2000, sp.zn. 26 Cdo 250/99
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.5.2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.2.2006, sp. zn. 28 Cdo 311/2006
Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.8.2011, sp. zn. 21 Co 391/2011
Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20.8.2009, sp. zn. 23 Co 242/2009
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20.6.2006, sp. zn. 22Co 33/2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98, uveřejněný pod č.
6 v sešitě č. 1 z roku 2000 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.3.2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007,
Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.9.2011, sp. zn. 11Co 328/2011
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.3.2004, sp. zn. 35 Odo 101/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.1.1999, sp. zn. 29 Cdo 2495/98, uveřejněný pod č.
6 v sešitě č. 1 z roku 2000 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.8.2001, sp. zn. 33 Odo 204/2001, uveřejněný pod C
675 ve svazku 9 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.8.2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.9.2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97, publikovaný v
časopise Soudní judikatura pod označením SJ 84/1997
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 10.11.1998, I.ÚS 34/98
Nález Pléna Ústavního soudu ČR ze dne 14.3.2006, sp. zn. Pl.ÚS 30/04

Všechna uvedená rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR jsou dostupná na www.nsoud.cz, není-li řečeno jinak.

Monografie

ZUKLÍNOVÁ, M., SCHODELBAUEROVÁ, P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012

SALÁČ, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta., 2003, ISBN: 80-85889-53-6

SCHODELBAUEROVÁ, P., NOVÁKOVÁ, H., Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2000, s. 69, ISBN: 80-7179-408-2

FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V., Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1.12.2004, Linde Praha, a.s., 2005, ISBN 80-7201-511-7

TARABA, M., Rádce nájemníka bytu, 4. aktualizované vydání, GRADA Publishing s.r.o., 2001, ISBN 80-247-0129-4

BALÍK, S., HRUBÝ, J., KRTKOVÁ, P., POKORNÁ, H., Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku, 4. vydání, Linde Praha a.s., 2005, ISBN 80-7201-529-X

KOCOUREK, J., Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů – soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. doplněné vydání, EUROUNION Praha, s.r.o., 2006, ISBN 80-7317-046-9

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., a kol., Občanské právo hmotné 2 – díl třetí: závazkové právo, 5. vydání, Wolters Kluwer, 2009, ISBN 978-80-7357-466-6

KINCL, J., URFUS, V.: Římské právo. 1. vydání. Panorama Praha, 1990

HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H., Kdo hradí opravy v bytě. Bova, Polygon, Praha, 2010

Komentáře

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol., Občanský zákoník II: komentář k § 460-880, 2. vydání, C. H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-108-6

FIALA, J., KINDL, M., a kol., Občanský zákoník: Komentář II. díl, 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009,

Odborné články

KŘEČEK, S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., in Bulletin advokacie, 7-8/2011, Česká advokátní komora v Praze, vyšlo 8.8.2011, str. 15

Internetové zdroje

Kancelář veřejného ochránce práv: Tiskové zprávy 2012. [online]. 17. dubna 2008. [cit. 2013-03-08]. Dostupné z: <http://www.ochrance.cz/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2012/system-trvaleho-pobytu-je-neudrzitelny/>

Summary

In my thesis „Residential tenancy agreement - Landlord's status and non-mandatory provisions of Czech residential tenancy law“ I explore specific institutes of Czech residential tenancy law. I deal with contractual freedom of the parties to arrange their own rights and obligations that may differ from those that are prescribed by the Czech civil code. I also put emphasis on the new legislation that will come into effect in 2014, which is going to substantially change legal relations between lessors and lessees. Starting with basic legal requirements for lease agreement I then describe rights and obligations of the parties that stem from it. At the end I go over legal tenancy agreement termination options.

Through the comparison of the law as it is and its impact on real life I attain the aim of my thesis: to show what is problematic in the Czech residential tenancy law.

Shrnutí

Ve své diplomové práci „Smlouva o nájmu bytu - postavení pronajímatele a dispozitivnost právní úpravy nájmu bytu“ prozkoumávám určité instituty českého práva nájmu bytu. Zabývám se smluvní volností stran uspořádat svá práva a povinnosti ze smlouvy odchylně od zákonné úpravy. Též kladu důraz na novou právní úpravu, která se stane účinnou v roce 2014 a zásadně změní práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Nejprve probírám základní obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu a pak se zabývám jednotlivými právními vztahy, které z nájemního poměru pramení. Nakonec rozebírám zákonné možnosti zániku nájmu.

Porovnáváním práva *de lege lata* s jeho dopadem do praxe se dostávám k cíli své práce: poukázat na problematiku ustanovení právní úpravy nájmu bytu.

Klíčová slova

Smlouva o nájmu bytu, pronajímatel, nájemce

Keywords

Lease agreement, lessor, lessee