

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA**

RIGORÓZNÍ PRÁCE

NÁJEM BYT – SROVNÁNÍ ČESKÉ A POLSKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

**LEASE OF A FLAT – COMPARISON OF CZECH AND POLISH LEGAL
REGULATION**

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

Zpracovatel: Mgr. Lukáš Hajžin

duben 2013

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, že jsem řádně uvedl a ocitoval všechny použité prameny v ní uvedené a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále bych rád na tomto místě poděkoval vedoucímu mé rigorózní práce, panu Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za odborné vedení a přínosné rady a připomínky při vypracování této práce.

V Praze dne 15. dubna 2013

.....

Mgr. Lukáš Hajžin

1. Úvod	4
2. Právo na bydlení z pohledu mezinárodních dokumentů a jeho ústavně právní zakotvení v ČR a Polsku.....	7
3. Prameny právní úpravy	8
3.1 Česká právní úprava.....	8
3.2 Polská právní úprava.....	10
4. Pojem nájemní smlouvy v českém a polském právním řádu.....	12
4.1 Pojmové znaky nájemní smlouvy dle ObčZ a KC	12
4.2 Srovnání pojmových znaků nájemní smlouvy v ObčZ a KC	13
5. Vznik nájmu bytu	17
5.1 Forma nájemní smlouvy k bytu.....	18
5.2 Vymezení pojmu byt a jeho příslušenství v polské právní úpravě	18
5.3 Vymezení pojmu byt v české právní úpravě	20
6. Práva a povinnosti pronajímatele bytu.....	20
6.1 Povinnost k předání bytu.....	21
6.1.1 Stav bytu při předání nájemci dle KC	21
6.1.2 Stav bytu při předání nájemci dle ObčZ.....	23
6.1.3 Doba předání bytu dle KC a ObčZ.....	24
6.2 Zástavní a zadržovací právo pronajímatele.....	25
6.2.1 Úprava zástavního a zadržovacího práva dle KC.....	25
6.2.2 Úprava zástavního a zadržovacího práva dle ObčZ	26
7. Práva a povinnosti nájemce bytu	28
7.1 Zvláštní ochrana práv nájemce bytu dle KC.....	28
7.2 Povinnost k úhradě nákladů a oprav bytu	29
7.2.1 Úhrada nákladů a oprav dle KC	29
7.2.2 Úhrada nákladů a oprav dle ObčZ.....	30
7.2.3 Právo nájemce provést opravy bytu na náklad pronajímatele v KC	32
7.2.4 Právo nájemce provést opravy bytu na náklad pronajímatele v ObčZ	33
7.3 Povinnost k řádnému užívání bytu.....	34
7.3.1 Řádné užívání bytu dle KC.....	34
7.3.2 Řádné užívání bytu dle ObčZ	35
7.3.3 Informační povinnosti nájemce dle KC.....	36
7.3.4 Informační povinnosti nájemce dle ObčZ	37
7.3.5 Povinnost dodržování domovního pořádku KC.....	37
7.3.6 Právo nájemců na nerušený výkon jejich práv.....	38
7.4 Úpravy bytu.....	38
7.4.1 Souhlas k provádění úprav dle KC.....	38

7.4.2	<i>Souhlas k provádění úprav dle ObčZ</i>	39
7.4.3	<i>Práva a povinnosti stran při zhodnocení bytu dle KC</i>	40
7.4.4	<i>Práva a povinnosti stran při zhodnocení bytu dle ObčZ</i>	42
7.5	<i>Podnájem a bezplatné přenechání bytu do užívání</i>	43
7.5.1	<i>Možnost nájemce k přenechání bytu do užívání třetí osobě dle KC</i>	43
7.5.2	<i>Možnost nájemce k přenechání bytu do užívání třetí osobě dle ObčZ</i>	44
7.6	<i>Povinnost k vrácení bytu po skončení nájemního vztahu</i>	45
7.6.1	<i>Povinnost k vrácení bytu dle KC</i>	45
7.6.2	<i>Povinnost k vrácení bytu dle Občz</i>	46
7.7	<i>Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu</i>	47
7.7.1	<i>Stanovení výše nájemného k bytu a jeho splatnost dle KC</i>	48
7.7.2	<i>Zvýšení nájemného dle KC</i>	49
7.7.3	<i>Stanovení výše nájemného k bytu a jeho splatnost dle ObčZ</i>	49
7.8	<i>Zvláštní ustanovení pro promlčení a prekluzi práv v rámci nájemního vztahu</i>	52
7.8.1	<i>Promlčení nároků z nájemního vztahu dle KC</i>	52
7.8.2	<i>Prekluze některých nároků z nájemního vztahu dle ObčZ</i>	53
8.	<i>Společný nájem bytu manžely</i>	53
8.1	<i>Společný nájem bytu manžely dle KC</i>	54
8.2	<i>Společný nájem bytu manžely dle ObčZ</i>	55
9.	<i>Přechod práva nájmu bytu</i>	57
9.1	<i>Přechod nájmu bytu dle KC</i>	58
9.2	<i>Přechod nájmu bytu dle ObčZ</i>	59
10.	<i>Zánik nájmu bytu dle KC a ObčZ</i>	61
11.	<i>Regulace nájemného k bytu z pohledu EÚLP</i>	65
11.1	<i>Historický exkurz do ochrany nájmu bytu a regulace nájemného v Polsku</i>	65
11.2	<i>Historický exkurz do ochrany nájmu bytu a regulace nájemného v ČR</i>	68
11.3	<i>Regulace nájemného pohledem ESLP</i>	70
11.3.1	<i>Nástin okolností případu Hutten-Czapska</i>	72
11.3.2	<i>Stížnosti k ESLP ve věci regulace nájemného na ČR</i>	77
11.3.3	<i>Závěry k možnému postupu ESLP u stížností proti ČR</i>	81
11.4	<i>Nástin následného vývoje situace v Polsku</i>	84
12.	<i>Právní úprava užívání bytu dle ZoOPUB</i>	86
12.1	<i>Působnost ZoOPUB</i>	87
12.2	<i>Legální definice základních pojmů užívaných v ZoOPUB</i>	88
13.	<i>Práva a povinnosti uživatele bytu dle ZoOPUB</i>	90
13.1	<i>Nájemné</i>	90
13.1.1	<i>Zvýšení nájemného</i>	93
13.2	<i>Povinnost k úhradě kauce dle ZoOPUB a ObčZ</i>	95

13.3	<i>Povinnosti k údržbě bytu</i>	97
13.4	<i>Povinnosti nájemce po skončení nájmu bytu</i>	98
14.	Práva a povinnosti vlastníka bytu dle ZoOPUB	100
14.1	<i>Povinnost údržby bytu</i>	100
14.2	<i>Právo vlastníka ke vstupu do bytu</i>	100
14.3	<i>Právo vlastníka bytu na odškodění</i>	103
15.	Zánik právního vztahu bydlení dle ZoOPUB	104
15.1	<i>Výpověď</i>	105
15.2	<i>Rozhodnutí soudu</i>	108
15.2.1	<i>Specifika soudní řízení o vyklizení bytu a výkon rozhodnutí</i>	109
15.3	<i>Výpověď nájmu bytu daná pronajímatelem dle ObčZ</i>	110
15.4	<i>Rozhodnutí o přiznání sociálního bytu</i>	115
15.5	<i>Bytové náhrady</i>	116
15.5.1	<i>Bytové náhrady dle ZoOPUB</i>	116
15.5.2	<i>Bytové náhrady dle ObčZ</i>	117
16.	Dočasný nájem bytu dle ZoOPUB	119
16.1	<i>Charakteristika právní úpravy</i>	119
16.2	<i>Specifika nájemní smlouvy o dočasném nájmu bytu</i>	120
16.3	<i>Zánik dočasného nájmu bytu</i>	122
17.	Sociální bydlení	123
17.1	<i>Pojem sociální byt dle ZoOPUB</i>	123
17.2	<i>Zvláštní podmínky nájmu sociálního bytu</i>	123
17.3	<i>Sociálního bydlení v ČR</i>	124
18.	Závěr	129
	Resumé	133
	Seznam použitých zkratk	134
	Seznam použité literatury a pramenů	135
	Abstrakt	137

1. Úvod

Cílem této rigorózní práce je objasnit právní úpravu nájemního bydlení v České republice a Polsku a dále provést komparaci těchto dvou národních právních úprav v této oblasti. Bydlení patří od pradávna mezi nezbytné statky pro existenci člověka a v moderní společnosti, má velmi výrazný vliv na kvalitu životní úrovně a realizaci dalších lidských potřeb. V nahlížení na otázku bydlení měl významný vliv rozvoj koncepce lidských práv a potřeba jejich prosazení v podobě závazných mezinárodně právních dokumentů. Konkrétní vyjádření získalo uspokojování bytových potřeb v katalogu lidských práv v podobě „práva na bydlení“, jež je explicitně vyjádřeno v některých významných mezinárodně právních dokumentech. Z těchto dokumentů bylo následně převzato do národních ústav, jako např. v Polsku, Nizozemí nebo Španělsku.

Po pádu komunistických režimů cena veškerých nemovitostí v bývalém „Východním bloku“ neustále rostla, a to až do příchodu celosvětové hospodářské krize v roce 2008. Růst cen nemovitostí byl výrazně rychlejší než růst reálných mezd obyvatel jednotlivých postkomunistických států, což mělo za následek velmi výrazné zvýšení ceny vlastního bydlení a zároveň s tím logicky spojené zvýšení nájmů nemovitostí. Tento trend bylo ve stejném období možné vysledovat i ve většině západních zemí, nikoli však v tak výrazném měřítku.

I přes rychle rostoucí ceny nemovitostí je možné do roku 2008 vysledovat výrazný trend zajištění potřeby bydlení formou pořízení svého bytu či domu v České republice i Polsku. Zvýšení počtu bytů v osobním vlastnictví bylo v této době zapříčiněno v důsledku privatizace státního bytového fondu po roce 1989. Nicméně značná část bytů zakoupených do osobního vlastnictví je pořízena a hrazena z hypotéčních úvěrů, které budou majitelé těchto bytů splácet ještě po dlouhou řadu let. „Boom“ v pořizování vlastnického bydlení ukončila celosvětová hospodářská krize v roce 2008, což se projevilo ve výrazném snížení poptávky zákazníků po koupi nových bytů. Developerské společnosti nejsou v současné době schopny prodávat byty za ceny požadované do roku 2008 a tak dochází z jejich strany k pronájmu těchto nových bytů a částečnému snížení kupní ceny sledující snahu o zvýšení prodeje nových bytů.

Vysoké náklady na pořízení bytu či domu do osobního vlastnictví podporují rozvoj nájemního bydlení. Do budoucna lze očekávat zvýšenou poptávku po nájemním bydlení z důvodu nenáročnosti vstupního kapitálu u nájemníka. Další nespornou výhodou nájemního bydlení je zvýšení flexibility trhu s bydlením, jenž umožňuje např. pružnější reakci na strukturální změny v hospodářství (zvýšení mobility pracovní síly), ale i snadnější reakci každého jednotlivce na nové životní události, jenž si vynucují změnu místa pobytu. Nezanedbatelnou výhodou nájemního bydlení lze spatřovat i v jeho sociální funkci, a to v podobě poskytování zvýhodněného nájemního bydlení či příspěvků pro nízkopříjmové skupiny obyvatel.

Tato práce se snaží zaměřit na zachycení pozitivních i negativních aspektů právní úpravy nájemního vztahu k bytu v České republice a Polsku, a to formou komparace obou národních právních úprav.

Tematicky je tato práce rozdělena do třech hlavních částí. V první části se věnuje srovnání právních úprav nájemní smlouvy k bytu obsažených v polském Civilním kodexu a českém občanském zákoníku. Práce by měla zdůraznit pozitiva každé z úprav a zároveň upozornit i na slabší stránky každé z úprav.

Druhá část je zaměřena na původní úpravu regulace nájemního v obou zemích, detailní analýzu rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku ve věci Hutten-Czapska proti Polsku a jeho vlivu na polskou a českou legislativu. Práce by měla zhodnotit soulad české i polské právní úpravy nájemního bydlení s Evropskou listinou základních práv a svobod. V dalším textu se snaží naznačit možný způsob vyřízení, resp. výsledku stížností majitelů bytových domů podaných na Českou republiku k Evropskému soudu pro lidská práva a odhadnout případné důsledky z toho pro Českou republiku plynoucí. Právě z pohledu podaných a nikoliv doposad rozhodnutých stížností je tematika regulace nájemního k bytu v České republice aktuální i přes nedávno skončenou regulaci nájemního k bytu na celém území ČR.

Třetí část práce se věnuje polské právní úpravě nájmu bytu dle zákona o ochraně práv uživatelů bytů, srovnání příslušných ustanovení tohoto zákona s českou právní úpravou a úpravě sociálního bydlení včetně jistých doporučení pro eventuální úpravu v ČR v této oblasti.

Z důvodu důkladně a opakovaně zpracované problematiky právní úpravy nájmu bytu v České republice v odborných vědeckých publikacích klade tato práce v převážné

části větší důraz na objasnění a systematiku polské právní úpravy nájmu bytu. Práce se zároveň pokouší přiblížit a objasnit právní úpravu dalších forem nájemního vztahu k bytu, resp. další instituty související s nájemním vztahem k bytu, českému právnímu řádu v současné době neznámé.

Práce vznikala v období po schválení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, avšak za stále platné právní úpravy nájmu zákonem č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu, se v rámci komparace národních úprav nájemního vztahu k bytu, bude práce věnovat srovnání polské úpravy s právní úpravou nájmu bytu dle zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník a v některých oblastech i s úpravou nájmu bytu dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vzhledem k systematice polské právní úpravy nájmu bytu považují za vhodné provést exkurz do právní úpravy obecné nájemní smlouvy, jelikož značná část ustanovení polského Civilního kodexu upravující obecnou nájemní smlouvu je aplikována i na nájem bytu.

Komparace obou právních úprav je v každé z kapitol provedena v rámci samostatné podkapitoly nebo je srovnání učiněno přímo v rámci popisu konkrétní české právní úpravy dané oblasti či institutu. Srovnání určitých dílčích oblastí obou právních úprav bude ponecháno do samotného závěru práce. Z důvodu odlišné systematiky polské právní úpravy nájmu bytu jsou některé oblasti české právní úpravy nájmu bytu srovnávány s polskou úpravou v rámci popisu úpravy v polském Civilním kodexu. Některé další části české právní úpravy nájmu bytu (především ustanovení směřující k ochraně práv nájemce bytu) jsou komparovány s polskou právní úpravou v kapitolách práce, které provádí rozbor dalších polských právních předpisů týkajících se nájmu bytu, především s polským zákonem na ochranu práv uživatelů bytů.

Práce se bude věnovat historicko právní komparatistice, zejména v oblasti regulace nájemného k bytům v České republice a Polsku. Detailnější exkurz do historie právní úpravy nájmu bytu v obou srovnávaných zemích však proveden nebude. Stranou práce zůstává problematika nájmu bytů bytových družstev. Práce je zpracována k právnímu stavu ke dni 28. 2. 2013.

2. Právo na bydlení z pohledu mezinárodních dokumentů a jeho ústavně právní zakotvení v ČR a Polsku

Mezinárodně nejvýznamnějším dokumentem upravujícím práva člověka související s bydlením je bezpochyby Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech z roku 1966, který podepsala Česká republika v roce 1994 a jehož signatářem je i Polsko. V tomto dokumentu, konkrétně článku jedenáctém, je zakotveno právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení. Dalším významným mezinárodním dokumentem je Evropská sociální charta Rady Evropy z roku 1961, ve které je v části I. uvedeno: „Členské státy přijímají jako cíl své politiky dosažení podmínek, za kterých budou účinně naplňována následující práva a principy“. V následně uvedeném výčtu je pod bodem 31. zakotveno právo každého na bydlení. V článku 31 část II. Evropské sociální charty je zmíněno ustanovení, kterým se signatářské státy zavazují přijímat opatření na podporu cenové dostupnosti bydlení pro osoby s nedostatkem finančních prostředků a dále přijímat opatření, jejichž cílem je předcházet bezdomovectví.

Takto vyjádřené právo na bydlení není možné v žádném případě chápat jako právo každého či právo občana příslušného státu na přidělení bytu od státu. Signatářské státy by na základě výše uvedených závazků měly vytvářet co možná nejlepší podmínky, které by umožnily všem občanům získat adekvátní formu bydlení, ovšem za podmínky jejich vlastního výrazného přispění a aktivity. V právním kontextu je tak nutné toto právo na bydlení chápat jako ochranu soukromého prostoru (např. před svévolným vystěhováním) a dále jako právo občana, aby stát vytvářel legislativní a ekonomické podmínky pro co nejširší možnost získání bytu.¹

V českém právním řádu není toto mezinárodně uznávané právo na bydlení upraveno takto explicitním způsobem jako ve shora uvedených mezinárodních dokumentech. Listina základních práv a svobod, uveřejněná pod č. 2/1993 Sb. (dále též jako „LZPS“), jenž je součástí našeho ústavního pořádku, upravuje v článku 12 odstavec 1 bydlení z pohledu zaručení práva nedotknutelnosti obydlí. V dalších

¹ Salač, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s. 6,7.

odstavcích téhož článku jsou uvedeny výjimky ze zásady nedotknutelnosti obydlí v podobě domovní prohlídky na základě soudního příkazu (čl. 12 odst. 2 LZPS) nebo výjimky z důvodu ochrany života nebo zdraví (čl. 12 odst. 3). V jiném ohledu právní úpravu bydlení v ústavním pořádku České republiky zakotvenu nenajdeme.

Polská právní úprava, na rozdíl od české, obsahuje v člancích 75 a 76 polské ústavy přijaté dne 2. 4. 1997 konkrétnější úpravu převzatou z mezinárodně právních závazků. Článek 75 polské ústavy stanoví: „Veřejné orgány provádí politiku přispívající k uspokojování bytových potřeb občanů, boji proti bezdomovectví, politiku podporující rozvoj bydlení a dále provádí další činnosti zaměřené na podporu možností získání vlastního bydlení.“ V druhém odstavci tohoto článku je odkaz na zvláštní zákon upravující ochranu práv nájemců bytů – zákon o ochraně práv uživatelů bytu, o bytovém fondu obce a změně Civilního kodexu.

Článek 76 polské ústavy upravuje pravidlo, dle kterého: „Veřejné orgány chrání spotřebitele, uživatele a nájemce před jednáním ohrožujícím jejich zdraví, soukromí nebo bezpečnost a před nekalými praktikami trhu. Rozsah této ochrany bude stanoven zákonem.“ Prováděcím zákonem k tomuto článku polské Ústavy je rovněž zákon o ochraně práv uživatelů bytu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že polský zákonodárce převzal z mezinárodní úpravy práva člověka souvisejících s bydlením do vnitrostátního práva podrobněji (i doslovněji) než český zákonodárce, který se v tomto směru spokojil se zakotvením záruky práva k nedotknutelnosti obydlí v čl. 12 odst. 1 LZPS.

3. Prameny právní úpravy

3.1 Česká právní úprava

V právním řádu České republiky je primárně nájemní smlouva upravena v rámci občanského zákoníku, konkrétně ustanoveními části osmé, tj. § 663 až § 723, které byly do našeho právního řádu opětovně zařazeny tzv. velkou novelizací občanského zákoníku, publikovanou pod ve sbírce zákonů pod č. 509/1991 Sb. Současná úprava nájmu v občanském zákoníku se vnitřně člení následovně:

- 1) Obecná úprava nájmu upravená § 663 až § 684.
- 2) Zvláštní úprava nájmu bytu je členěna následovně:
 - nájem bytu - § 685 až § 716,
 - nájem obytných místností v zařízení určených k trvalému bydlení - § 717-718,
 - podnájem bytu - § 719,
 - nájem a podnájem nebytových prostor - § 720,
 - podnikatelský nájem věcí movitých - § 721 až 723.

V samostatném zákoně je pak obsažena úprava nájmu a podnájmu nebytových prostor, na který odkazuje ust. § 720 ObčZ, tj. zákon 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Prováděcí právní předpisy a předpisy související se shora uvedenými zákony jsou především:

- zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník,
- zákon č. 229/1991 Sb., o půdě a úpravě vlastnických vztahů k půdě,
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů),
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník,²
- nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku,
- nález Ústavního soudu ČR č. 231/2000 Sb.,
- nález Ústavního soudu ČR č. 528/2002 Sb.

Nový občanský zákoník obsahuje úpravu nájemní smlouvy v rámci dílu pojmenovaném „Přenechání věci k užití jinému“, jenž upravuje v rámci svých jednotlivých oddílů úpravu institutů výprosy, výpůjčky, nájmu, pachtu, licence, zápůjčky, úvěru. Oddíl nájmu se vnitřně člení následovně:

² Tato vyhláška upravuje mimo jiné pojem drobné opravy bytu (§ 687 odst. 2 ObčZ) a pojem náklady spojené s běžnou údržbou bytu (§ 687 odst. 2 ObčZ).

- 1) Obecná nájemní smlouva upravená - § 2201 až § 2234.
- 2) Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu - § 2235 až § 2301:
 - nájem bytu a nájem domu - § 2235 až § 2273,
 - podnájem bytu,
 - nájem služebního bytu,
 - nájem bytu zvláštního určení.
- 3) Nájem prostor sloužícího podnikání - § 2302 až § 2315.
- 4) Podnikatelský pronájem věcí movitých - § 2316 až § 2320.
- 5) Nájem dopravního prostředku - § 2321 až 2325.
- 6) Ubytování (přechodný nájem)- § 2326 až § 2331.

Nový občanský zákoník rozšířil úpravu nájemní smlouvy o některá zvláštní ustanovení nájmu. Dle současné právní úpravy byl např. nájem dopravního prostředku mezi podnikateli upraven v rámci obchodního zákoníku.

3.2 Polská právní úprava

Mezi polské prameny práva nájmu bytu patří především následující právní předpisy:

- 1) zákon ze dne 23. 4. 1964 – Civilní kodex, Dz.U. Nr 16, poz. 93,
- 2) zákon ze dne 21. 6. 2001 - o ochraně práv uživatelů bytů a obecním bytovém fondu, Dz.U. Nr 31, poz. 266,
- 3) zákon ze dne 26. 10. 1995 -o některých formách podpory bytové výstavby, Dz.U. Nr 133, poz. 654,
- 4) zákon ze dne 23. 4. 1964 – Prováděcí předpisy k Civilnímu kodexu, DZ.U. Nr 16, poz. 94.

Nájemní vztah, jako soukromoprávní vztah, je upraven především v polském Civilním kodexu (Kodex ciwilny). Struktura úpravy nájemní smlouvy v polském Civilním kodexu je členěna obdobně jako úprava nájemní smlouvy v Občz, a to následovně:

- § 659 až § 679 KC - úprava obecné nájemní smlouvy,

– § 680 až § 692 KC - zvláštní úprava nájmu bytu.

Zvláštní stanovení pro nájem bytu modifikují nebo doplňují právní úpravu obecné nájemní smlouvy, obsažené v ust. § 659 až 679 KC, a to tím způsobem, že ustanovení upravující obecnou nájemní smlouvu se použijí tak, aby zůstala zachována zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Ve faktickém důsledku se velká část ustanovení upravujících obecnou nájemní smlouvu použije i na nájem bytu, jelikož zvláštní ustanovení KC týkající se nájmu bytu v převážně většině upravují otázky, které nejsou pro obecnou nájemní smlouvu vůbec upraveny. Následující ustanovení § 693 až § 708 KC jsou úpravou smlouvy pachtovní.

Dalším významným předpisem v oblasti nájmu bytu je zákon o ochraně práv uživatelů bytu ze dne 21. června 2001 ve znění pozdějších předpisů, publikovaný pod Dz.U. 2005 Nr 31, poz. 266. Dle pravidla stanoveného v ust. § 3 ZoOPUB, nebrání tento předpis užití jiné právní úpravy, která reguluje ochranu práv nájemců způsobem výhodnějším pro nájemce. V souvislosti s dalšími předpisy na ochranu práv nájemců dospěl Nejvyšší soud Polské republiky k závěru, že v případě nájmu bytu, jehož pronajímatelem je podnikatelem s předmětem činnosti v oblasti pronájmu nemovitostí, podléhají jejich vzájemné vztahy spotřebitelskému právu. Ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud Polské republiky odůvodnil tyto závěry argumenty, že spotřebitelské právo slouží k ochraně slabší strany v rámci hospodářského styku, a nikoli v jiných oblastech lidské činnosti. Nutnost ochrany slabší strany v rámci hospodářského styku má své místo i v rámci smluv týkajících se nájmu bytu, která je doktrínou považována za smlouvu svou povahou blízkou smlouvě o úvěru nebo smlouvě kupní, u kterých se rovněž spotřebitelské právo uplatňuje. Nájemní smlouva slouží v masovém měřítku k uspokojování lidských potřeb a slouží rovněž k dosažení zisku.³

V rámci české právní úpravy tzv. spotřebitelských smluv v ust. § 52 a násl. ObčZ je speciální právní režim pro dohody o užívání budov, resp. jejich částí (tzv. time – sharing). Zákonodárce zde zavedl namísto pojmu „nájem“ nový pojem „práva užívat budovu“, a to z důvodu, že povaha užívání takového prostoru nemusí mít pouze formu nájemního vztahu. Nicméně není sporu o tom, že bude-li příslušná spotřebitelská

³ Tyto závěry vyplývají z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 29. 2. 2000, sp. zn. III CZP 26/99, publikovaného v OSNC 2000, Nr 9, poz. 152.

smlouva splňovat znaky nájemní smlouvy (úplatnost, přenechání do dočasného užívání, způsobilý předmět nájmu), bude zároveň podřízena režimu ust. § 663 a násl. ObčZ.

Podřízení nájemních smluv režimu spotřebitelských smluv je logickým důsledkem vyplývajícím z práva Evropské unie.

Ze shora uvedeného vyplývá, že hlavním rozdílem v oblasti pramenů práva souvisejících s nájmem bytu, je zakotvení některých ustanovení směřujících k ochraně nájmu bytu do zvláštního zákona mimo Civilní kodex. Systematika právní úpravy nájemní smlouvy je v obou civilních kodexech obdobná, tj. ustanovení obecné nájemní smlouvy platí pro případ, že právní úprava nájemní smlouvy k bytu resp. úprava v jiném zákoně nestanoví jinak. Česká právní úprava se s účinností nového občanského zákoníku vrací zpět k zavedení pachtovní smlouvy, vedle smlouvy nájemní, tak jak je tomu i v polském Civilním kodexu.

4. Pojem nájemní smlouvy v českém a polském právním řádu

4.1 Pojmové znaky nájemní smlouvy dle ObčZ a KC

Občanský zákoník v ust. § 663 do jisté míry definuje nájemní smlouvu tak, že nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky.

Pro nájemní smlouvu k bytu jsou v ust. § 686 ObčZ stanoveny zvláštní požadavky na její obsahové náležitosti spočívající v obligatorním označení bytu, jeho příslušenství, rozsahu jejich užívání a způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Z této definice lze vyvodit následující pojmové znaky nájemní smlouvy (*essentialia negotii*):

- 1) dvoustranný právní úkon,
- 2) přenechání práva užívání nebo braní užitků z věci,
- 3) věc individuálně určená,
- 4) dočasnost,
- 5) úplatnost.

Polský Civilní kodex ve svém ust. § 659 pojímá nájemní smlouvu jako dohodu, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat do užívání věc po sjednanou dobu nebo i bez sjednání této doby a nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné.

Na základě shora uvedeného je tedy možné nájemní smlouvu dle polského Civilního kodexu definovat v podstatě stejně jako nájemní smlouvu dle občanského zákoníku, tj. jako pojmenovaný právní úkon, kterým pronajímatel přenechává nájemci věc, aby ji nájemce dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral požitky. Pojmovými znaky nájemní smlouvy dle polského Civilního kodexu jsou:

- 1) dvoustranný právní úkon,
- 2) přenechání práva užívání,
- 3) věc individuálně určená,
- 4) dočasnost,
- 5) úplatnost.

4.2 Srovnání pojmových znaků nájemní smlouvy v ObčZ a KC

Ad 1) Dvoustranný právní úkon

Společným znakem polské i české právní úpravy nájemní smlouvy je její obligačně právní charakter, přičemž pro každou ze stran vyplývají konkrétní práva i povinnosti (synalagmatický právní vztah). Dalším společným znakem je skutečnost, že se v obou případech jedná o konsensuální právní úkon, tj. smlouva se stává perfektní ve chvíli, kdy se strany shodnou na jejím obsahu a účinnost smlouvy, není na rozdíl od smlouvy o výpůjčce, vázána na odevzdání věci nájemci. Občanský zákoník ani polský KC nestanoví pro obecnou nájemní smlouvu žádnou specifickou formu. V obou případech se jedná o závazkový právní vztah s relativními právními účinky, tj. vzájemná práva a povinnosti mají účinky pouze mezi stranami právního vztahu (*inter partes*). Nicméně v případě, že předmětem nájemního vztahu je dle polské právní úpravy byt, nabírá tento závazkově právní vztah jakési smíšené povahy na pomezí mezi právem obligačním a právem věcným, jelikož dle ust. § 690 polského Civilního kodexu se výslovně na ochranu práv nájemce k užívání bytu užití ustanovení polského Civilního kodexu o ochraně vlastnictví. Shodně v rámci obou právních úprav mohou být stranami nájemního vztahu osoby fyzické, právnické i stát.

Ad 2) Přenechání práva užívání

Dle obou právních úprav je účelem, resp. smyslem, nájemního vztahu přenechání práva do užívání věci. V tomto směru jsou obě úpravy totožné. Nicméně zásadní odlišnost spočívá v úpravě oprávnění nájemce věc požívat v rámci nájemního vztahu. Dle stávající české právní úpravy „*současné pojetí nájemní smlouvy v sobě zahrnuje i smlouvu pachtovní, jak ji chápal občanský zákoník z r. 1811 a skutečnost, zda nájemce bude pronajatou věc pouze užívat či i z ní brát požitky, nehraje z pohledu aplikace zákona žádnou roli. Zda v konkrétním případě bude nájemce oprávněn věc pouze užívat či i požívat, bude vyplývat primárně z ujednání smlouvy, a nebude-li výslovně zmíněno, pak z povahy věci, která bude předmětem nájmu, kdy, bude-li to věc přinášející užítky, pak bude nájemce oprávněn i brát užítky.*“⁴

Polská právní úprava tedy rozlišuje mezi nájmem a pachtem, který je upraven v ust. § 693 a násl. KC. Na základě nájemní smlouvy uzavřené dle § 659 a násl. KC se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. O smlouvu pachtovní ve smyslu ust. § 693 a násl. KC se jedná v případě, že s právem věc užívat je spojeno rovněž právo brát z této věci plody a užítky a nabývat k nim vlastnické právo.

Nový občanský zákoník přejímá nazpět tuto koncepci rozlišení mezi nájmem a pachtem. Tato právní úprava platila na našem území do roku 1951. Z definice pachtovní smlouvy obsažené v ust. § 2332 NOZ vyplývá, že pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání. Z obou právních úprav pachtovní smlouvy tak vyplývá, že na rozdíl od nájmu, kdy má nájemce právo věc pouze užívat, právo pachtýře věc užívat i požívat.

Ad 3) Věc individuálně určená

Předmětem nájmu dle polské právní úpravy mohou být věci movité, nemovitosti i jednotlivé části věci hromadné ve smyslu ust. § 45, 46 a 47 KC. Naproti tomu předmětem nájmu nemohou být zužitelné věci movité v případě, že jejich využívání

⁴ Eliáš, K., a kol: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2009, s. 1883.

by nemělo jiný hospodářský smysl než jejich využití. Předmětem nájmu dále nemůže být právo či podnik, které ovšem na druhou stranu mohou být předmětem pachtu.⁵

Ustanovení § 663 odst. 1 ObčZ. stanoví, že předmětem nájemní smlouvy je věc, aniž by blíže specifikoval její povahu. V zásadě jednotný názor panuje v tom, že předmětem nájmu může být pouze věc individuálně určená. V tomto ohledu se česká právní úprava v ničem neliší od polské. Česká úprava předmětu nájmu se však liší v tom směru, že umožňuje, aby předmětem nájemní smlouvy byla majetková hodnota či právo⁶, pokud to připouští jeho povaha nebo podnik. Tyto další předměty občanskoprávních vztahů lze dle polské právní úpravy přenechat do užívání na základě pachtovní smlouvy a nikoliv dle nájemní smlouvy.

V rámci definice pachtovní smlouvy obsažené v ust. § 2332 NOZ, může být předmětem pachtu pouze věc přinášející plody, resp. užitky či výnosy, a to jak v podobě plodů naturálních, tak i civilních. Na základě této skutečnosti lze konstatovat, že předmětem pachtovní smlouvy ve smyslu úpravy NOZ může být i byt.

Společným znakem obou právních úprav je dále skutečnost, že pronajímatel nemusí být vlastníkem věci, která je předmětem nájmu a je dostačující, aby byl osobou oprávněnou plnit závazky vyplývající z nájemního vztahu, tzn. aby mohl přenechat nájemci určenou věc a zajistit její nerušené užívání po sjednanou dobu nájmu.

Ad 4) Dočasnost

Dle polské úpravy nájemní smlouvy v KC lze mezi stranami sjednat nájem na dobu určitou, neurčitou nebo bez určení doby trvání. V případě obecné nájemní smlouvy se jedná o nájem na dobu neurčitou, je-li tak dohodnuto ve smlouvě nebo není-li doba nájmu nijak časově omezen. Stejně pravidlo platí i v případě nájemní smlouvy k bytu.

Dle ObčZ lze nájemní smlouvu mezi jejími účastníky sjednat jak na dobu určitou (určitost lze vyjádřit v čase, popř. jinak konkretizovat např. splněním

⁵Rudnicki, S., Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996, s. 17.

⁶ V českém právním prostředí není jednotný názor na skutečnost, zda-li předmětem nájmu může být pouze věc nebo i jiné předměty občanskoprávních vztahů jako např. práva či jiné majetkové hodnoty. S ohledem na zaměření této práce se však blíže nebudu zabývat touto problematikou.

zamýšleného účelu), tak i bez určení doby užívání bytu. V případě, že doba nájmu bytu nebyla dohodnuta, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Shora uvedené zákonné pravidlo pro případ absence doby trvání smlouvy obsahuje česká i polská právní úprava nájmu bytu ve stejné podobě.

Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR (nutno dodat že v tomto ohledu došlo ke značnému vývoji v této oblasti) by nemělo docházet ke sjednávání nájemní smlouvy na dobu určitou delší než 99 let. V opačném případě je eventuálně možné na takový právní úkon pohlížet jako na disimulaci jiného právního úkonu.

Naproti tomu polské soudy nemusely ve své judikatuře řešit podobné disimulace právních úkonů, jelikož polský zákonodárce stanovil v § 661 odst. 1 pravidlo, že nájem uzavřený na dobu delší deseti let se po uplynutí této doby považuje za nájem uzavřený na dobu neurčitou. Ve druhém odstavci téhož paragrafu je stanoveno, že nájem uzavřený mezi podnikateli na čas delší třiceti let se po uplynutí této doby považuje za nájem uzavřený na dobu neurčitou⁷. Po uplynutí deseti let, resp. třiceti let, lze nájemní vztah uzavřený na dobu určitou vypovědět za podmínek stanovených pro nájem uzavřený na dobu neurčitou. „*Ustanovení § 661 KC tedy stanoví závazné pravidlo maximální délky trvání nájemní smlouvy na dobu určitou, přičemž je jednotně přijímán názor, že z tohoto paragrafu nevyplývá povinnost uzavřít novou nájemní smlouvu po uplynutí v § 661 KC předvídaných časových ohraničení deseti, resp. třiceti let.*“⁸

Na výpověď obecné nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou se aplikují ust. § 673 KC tj. výpovědní doba se pro obě strany řídí podmínkami sjednanými ve smlouvě. V případě smluvní absence těchto ustanovení nastupuje aplikace zákonných ustanovení o výpovědní době pro konkrétní právní vztah, tj. zvláštní ustanovení pro výpovědní dobu u nájemní smlouvy.

Ad 5) - Úplatnost

⁷ Komentované ustanovení § 661 KC bylo s účinností od 1. 1. 2009 změněno přidáním druhého odstavce, který upravuje maximální přípustnou délku nájmu na dobu určitou mezi podnikateli, na zmiňovaných třicet let. Předchozí úprava nerozlišovala maximální dobu trvání nájmu na dobu určitou mezi nepodnikateli a podnikateli.

⁸ Jezioro, J., Gniewek, E., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004, s. 247.

Úplatný charakter nájemní smlouvy je jedním z podstatných a zároveň společných znaků nájemní smlouvy obou právních úprav. Právě závazek nájemce hradit nájemné odlišuje nájemní smlouvu od smlouvy o výpůjčce.

Dle ust. § 659 odst. 2 KC může být nájemné sjednáno v penězích nebo v plnění jiného druhu. Česká právní úprava výslovně toto pravidlo neupravuje, nicméně širokou odbornou veřejností je přijímán názor, že nájemné může být sjednáno v penězích, naturáliích (jako např. v užitcích z nájemného) a není vyloučeno ani plnění formou jiné protislužby⁹. V rámci nájemní smlouvy mohou být mimo nájemného sjednány další poplatky spojené s užíváním předmětu nájmu jak v České republice, tak i v Polsku.¹⁰

5. Vznik nájmu bytu

Typicky a nejčastěji vzniká dle ObčZ nájem bytu na základě nájemní smlouvy. Nájem bytu může vzniknout i na přímo ze zákona na základě určité právní skutečnosti, se kterou zákon vznik nájmu k bytu spojuje, a to:

- uzavření manželství,
- smrt nájemce bytu,
- trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu.

Zvláštním případem vzniku nájmu bytu může být tzv. dohoda o společném nájmu bytu upravená v ust. § 700 odst. 2 ObčZ. U nájmu na dobu určitou není též vyloučena možnost konkludentního obnovení nájmu bytu, v případě, že nájemce bude užívat byt i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vyklizení u soudu do 30 dnů § 676 odst. 2 ObčZ, avšak pouze za podmínky, že tento postup byl dohodnut v nájemní smlouvě.

Dle polské právní úpravy vzniká nájem rovněž typicky na základě nájemní smlouvy. Ex lege vzniká nájem v případě uzavření manželství nebo v případě smrti

⁹ Eliáš, K., a kol: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2009, s. 1898.

¹⁰ Rozhodnutí odvolací soudu w Katovicích ze dne 2. 4. 1996 sp.z. I ACr 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37.

nájemce bytu za splnění dalších podmínek. Blíže bude o těchto způsobech vzniku nájmu pojednáno v dalších kapitolách práce.

5.1 Forma nájemní smlouvy k bytu

V případě nájemní smlouvy vyžaduje KC pro nájem nemovitosti nebo obytného prostoru písemnou formu, jestliže je uzavírána na dobu delší než jeden rok. Skutečnost, zda li byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou, má zásadní vliv na možnost ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce i pronajímatele. V případě, že byl nájem sjednán na dobu určitou, může být ukončen výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele pouze v případech sjednaných ve smlouvě.

Česká právní úprava nestanoví pro obecnou nájemní smlouvu obligatorní písemnou formu, z čehož vyplývá, že smlouva může být uzavřena všemi obecně přípustnými způsoby – ústně, písemně nebo konkludentně. Pro smlouvu o nájmu bytu je vyžadována v ust. § 686 odst. 1 ObčZ písemná forma. Polská právní úprava, tak na rozdíl od české, vyžaduje obligatorní formu pro veškeré nemovitosti, má-li být smlouva uzavřena na dobu delší než jeden rok, tj. i pro nájemní smlouvu k bytu.

5.2 Vymezení pojmu byt a jeho příslušenství v polské právní úpravě

Výklad obsahu pojmu byt je jednou ze zásadních otázek problematiky bytového práva, a to především z důvodu vymezení rozsahu jednotlivých ustanovení majících za cíl ochranu nájemního vztahu k bytu.

V rámci právní úpravy Civilního kodexu není pojem „byt“ specifikován, z tohoto důvodu se pro účely definice bytu dle KC vychází ze zákona ze dne 12. dubna 2002, Dz.U. Nr, 75, poz. 690 o technických podmínkách staveb. Dle daného předpisu se bytem rozumí místnost nebo soubor místností a dalších přidružených prostor určených k bydlení, které mají samostatný vchod, jsou dále oddělené stěnami od ostatních částí budovy a splňují nezbytné podmínky pro trvalý pobyt osob.

Tzv. další přidružené prostory lze ve své podstatě považovat za příslušenství bytu, které na rozdíl od české právní úpravy není žádným právním předpisem

definováno, nicméně se jimi rozumí další prostory určené ke společnému užívání s bytem, tj. chodby, předsíně atd.¹¹

Definici bytu upravuje rovněž ZoOPUB, dle kterého se bytem rozumí byt sloužící k uspokojování potřeb bydlení a dále byt sloužící jako pracovna sloužící k umělecké nebo kulturní činnosti. Bytem ve smyslu tohoto zákona není pokoj nebo prostor určený ke krátkodobému pobytu osob, které se nacházejí zejména v budovách internátu, penzionů, hotelů nebo jiných obdobných zařízení sloužících ke krátkodobému ubytování. Zda-li se jedná o byt určený k uspokojování potřeb bydlení nerozhoduje skutečnost, že se jedná o samostatnou bytovou jednotku, ale faktický způsob využití takového prostoru. Rozumí se tím tedy prostor, který může uživatel využít pro účely svého bydlení, a to bez ohledu na to, zda-li tam skutečně přebývá.¹²

Předmět nájmu a účel, resp. způsob jeho využití sjednaný v nájemní smlouvě, tak bude vždy určovat, zda-li daná nájemní smlouva podléhá pouze režimu Civilního kodexu nebo zároveň i režimu ZoOPUB.

Široce pojatá definice pojmu „byt“ uvedená v ust. § 2 odst. 1 bod 4 ZoOPUB zahrnuje následující prostory:

- bytu ve smyslu bytové jednotky dle KC,
- samostatná nemovitost užívaná k nájemnímu bydlení,
- část bytové jednotky nebo nemovitosti určené k bydlení.

Na některé byty zvláštního určení se režim ZoOPUB výslovně nevztahuje. Je-li byt přenechán do zvláštního druhu nájmu ve smyslu ust. § 19a ZoOPUB, tj. do tzv. nájmu „příležitostného“, vztahuje se na takový nájemní vztah režim ZoOPUB pouze v rozsahu uvedeném v § 19e ZoOPUB (blíže v kapitole č. 16).

Pojem byt je definován rovněž v jiných předpisech polského právního řádu. Pro účely aplikace ZoOPUB je nutné vždy vycházet z této legální definice pojmu byt, avšak pro účely aplikace jiných zákonů nelze z této definice vycházet (včetně KC).

¹¹ Doliwa, A., Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2005, s. 67.

¹² Zoll, F., Olczyk, M., Pecina, M., Ustawa o ochronie praw lokatorów, Kraków 2007, s. 46.

5.3 Vymezení pojmu byt v české právní úpravě

Občanský zákoník stejně jako polský Civilní kodex neobsahují legální definici pojmu byt. V rámci české právní úpravy můžeme vycházet z jiného právní předpisu, kterým je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů). Ve smyslu ust. § 2 písm. a) tohoto zákona se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rovněž ustálená judikatura v tomto ohledu (např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 2 Cdon 1010/97 za byt nepovažuje nebytový prostor, nemovitost či část nemovitosti určené k rekreaci, přičemž základním předpokladem, aby byla daná nemovitost, resp. její část považována, za byt je existence pravomocného kolaudačního rozhodnutí, jenž tuto část nemovitosti definuje jako byt. Tato definice bytu je užší než pojem bytu ve smyslu ZoOPUB. Důsledkem odlišného rozsahu těchto pojmů je skutečnost, že v rámci polské právní úpravy dopadají „ochranná ustanovení“ nájemního vztahu k bytu na větší množství prostor sloužících k bydlení.

Občanský zákoník upravuje v ust. § 121 odst. 2 pojem „**příslušenství bytu**“, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. *„Vedlejšími místnostmi se rozumí prostory, které nelze považovat za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly spolu s bytem využívány – např. spíže, šatny, předsíně. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt, jež jsou však rovněž určeny k užívání s bytem, lze považovat sklep, prádelnu, dřevník, kolnu atd. Příslušenství se řídí úpravou právního režimu k bytu. Příslušenství bytu netvoří samostatný předmět občanskoprávních vztahů.“*¹³

6. Práva a povinnosti pronajímatele bytu

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu jsou v rámci úpravy obecné nájemní smlouvy upraveny v ust. § 662 a násl. KC, které jsou konkretizací § 659 KC,

¹³ Švestka, J., Jehlička, O, Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 416.

jenž obecným způsobem popisuje závazky stran nájemního vztahu. Další práva a povinnosti stran nájemní smlouvy k bytu jsou obsažena v rámci úpravy nájemní smlouvy k bytu a dále v ZoOPUB.

V platné české právní úpravě nájmu jsou práva a povinnosti z nájmu bytu upraveny zejména v ust. § 687 až § 695 ObčZ. Další práva a povinnosti pro strany nájemního vztahu vyplývají i z dalších obecně závazných právních předpisů.

Občanský zákoník i Civilní kodex upravují celou řadu vzájemných práv a povinností účastníků nájemního vztahu, jenž si do určité míry korespondují v rámci obou právních úprav. Zejména v základních právech a povinnostech, vyplývajících z nájemního vztahu, se jedná o ustanovení převážně kogentní povahy. Prostor pro smluvní volnost je v rámci obou srovnávaných právních úprav nájemního vztahu omezenější než v rámci většiny dalších soukromoprávních závazkových vztahů. Nicméně obě úpravy předpokládají, že práva a povinnost stran bude obsahovat především nájemní smlouva, a to v souladu s principem smluvní volnosti v rámci zákonem mu vymezených mantinelů. V případech, kde smluvní úprava chybí nebo je zde úprava kogentní povahy, řídí se vždy vztah nájemce a pronajímatele příslušnými ustanoveními občanského zákoníku resp. Civilního kodexu.

6.1 Povinnost k předání bytu

6.1.1 Stav bytu při předání nájemci dle KC

Pronajímatel je povinen předat nájemci věc ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu a udržovat ji v takovém stavu po dobu trvání nájmu. Jedná se o dispozitivní ustanovení § 662 odst. 1 KC **aplikované dle judikatury polských soudů i v případě nájmu bytu**. Toto ustanovení ukládá pronajímateli faktickou povinnost spočívající v předání předmětu nájmu, čímž umožní nájemci fakticky s předmětem nájmu nakládat. S ohledem na dispozitivní charakter tohoto ustanovení je možné, aby si dohodou účastníci nájemní smlouvy domluvili vzájemná práva a povinnosti odchylně. Nicméně přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání musí být ze samotné podstaty nájemního vztahu vždy dodrženo.

Povinnosti pronajímatele předat byt ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání může být porušena faktickou či právní vadou věci. V takovém případě přísluší nájemci práva přiznané v ust. § 664 odst. 1 a 2 KC:

- náhrada škody vůči pronajímateli,
- snížení nájemného,
- výpověď nájemního vztahu bez dodržení výpovědní doby,
- odstoupení od nájemní smlouvy.

Nárok na přiměřené snížení nájemného z důvodu vady věci a právo vypovědět nájem bez dodržení výpovědní doby nájemci nepřísluší v případě, že ve chvíli uzavření smlouvy o vadách věděl.

Náhradu škody je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli dle obecných pravidel KC k náhradě škody.

Porušení povinnosti stanovené v ust. § 662 odst. 1 KC ze strany pronajímatele zakládá rovněž jeho případnou odpovědnost za poškození zdraví nájemce nebo dalších osob oprávněně s ním pobývajících v pronajatém bytě, je-li důsledkem porušení dané povinnosti poškození jejich zdraví právě užíváním předmětu nájmu. Došlo-li v konkrétním případě při výstavbě budovy k použití materiálů, které vylučují zdraví škodlivé látky, nemůže se této odpovědnosti pronajímatel zprostit ani v případě, že užití závadného stavebního materiálu nebylo zakázáno právními předpisy.¹⁴

„Za stav ohrožující zdraví nájemce nebo dalších osob užívajících byt lze považovat nejen špatný technický stav bytu či budovy, ve které se byt nachází, a který bezprostředně ohrožuje pobyt v bytě, ale např. i nadměrnou vlhkost či plísně nacházející v bytě po delší čas. Není rozhodující, zda-li se jedná o vadu odstranitelnou či neodstranitelnou.“¹⁵

Dále má nájemce **nárok na snížení nájemného** po dobu trvání vady, resp. po dobu porušování dané povinnosti ze strany pronajímatele. Tento nárok nájemci vzniká

¹⁴ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 1. 12. 1986, sp. zn. II CR 362/86, publikovaného v OSNC 1988, Nr 7-8, poz. 98.

¹⁵ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s.77.

bez ohledu na skutečnost, zda-li nájemci porušením příslušné povinnosti pronajímatele vznikla škoda a zároveň bez ohledu na zavinění pronajímatele.¹⁶

V souladu s ust. § 682 KC, jestliže vady pronajatého bytu jsou takové povahy, že ohrožují zdraví nájemce nebo dalších osob užívajících byt, má nájemce **právo vypovědět nájem bez zachování výpovědní doby**, i kdyby v době uzavření smlouvy o těchto vadách věděl. Jedná se o kogentní ustanovení polského Civilního kodexu, od kterého se strany nemohou odchýlit, či jeho aplikaci vyloučit vzájemnou dohodou. Ve vztahu k ust. § 664 odst. 3 KC (vyklučujícímu možnost výpovědi nájmu ze strany nájemce z důvodu vady věci, o které nájemce věděl již v době uzavírání nájemní smlouvy) má toto ustanovení povahu *lex specialis*.

Nájemní vztah je závazkem trvajícím povahy, od kterého **lze odstoupit** s účinky *ex nunc* a nikoliv *ex tunc*. K odstoupení od nájemní smlouvy lze dle obecných ustanovení KC přistoupit pouze v případě, že nedošlo k realizaci nájemní smlouvy, tj. k předání bytu nájemcem pronajímateli.¹⁷

6.1.2 Stav bytu při předání nájemci dle ObčZ

V rámci úpravy obecné nájemní smlouvy je v ustanovením § 664 ObčZ uložena jedna ze základních povinností pronajímatele přenechat pronajatou věc ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. V případě, že způsob užívání nebyl smluven, musí být pronajatá věc způsobilá k užívání obvyklému. Pro nájem bytu stanoví pronajímateli obdobně tuto povinnost pronajímatele ust. § 687 odst. 1 ObčZ, které je ve vztahu k ust. § 664 ObčZ ve vztahu *lex specialis* a má tak přednost před úpravou obecnými ustanoveními nájemní smlouvy, jenž jsou ve vztahu *lex generalis*. Dle ust. § 687 odst. 1 ObčZ je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Stav bytu způsobilý k řádnému užívání by v sobě měl zahrnovat bezvadnost a funkčnost všech místností, předmětů a zařízení v bytě umístěných, což by mělo být převážně zjištěno při předání bytu. Byt by měl být vybaven účinným vytápěním, hygienickým zařízením, rozvodem elektrické energie a vody, odvodem odpadních vod,

¹⁶ Tento závěr vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 13. 2. 2004 publikované pod č. IV CK 22/03.

¹⁷ Doliwa, A., *Najem lokali, Komentarz*, Warszawa 2010, s. 66.

svému účelu by měl vyhovovat po stránce hygienické i estetické, tj. měl by být vymalován alespoň základním nátěrem a vybaven základní nepoškozenou podlahovou krytinou, opatřen uzamykatelnými vstupními dveřmi a funkčními okny.¹⁸

V nájemní smlouvě však lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezi práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.

Práva a povinnosti z nájmu bytu lze v případě jejich nesplnění vymáhat soudní cestou. Důsledkem porušení uvedených povinností pronajímatele, plynoucích z nájemního vztahu k bytu, jsou tyto nároky nájemce:

- Povinnost k náhradě vzniklé škody,
- právo požadovat na pronajímateli odstranění dle ust. § 692 ObčZ či na náklady pronajímatele závady odstranit sám dle ust. § 691 ObčZ,
- nárok na přiměřenou slevu z nájemného ve smyslu ust. § 698 ObčZ,
- právo nájemce odstoupit od nájemní smlouvy dle ust. § 679 odst. 1, 2 ObčZ či z důvodů stanovených v ust. § 684 ObčZ.

Shora uvedené jednotlivé nároky nájemce budou blíže rozebrány v dalším textu práce.

6.1.3 Doba předání bytu dle KC a ObčZ

Dle polského Civilního kodexu je pronajímatel povinen předat předmět nájmu nájemci v termínu dohodnutém v nájemní smlouvě. Není-li doba předání věci smluvně dohodnuta, je nutné aplikovat obecné ustanovení § 455 KC týkající se splnění závazku. Dle tohoto ustanovení je pronajímatel povinen předat předmět nájmu ihned po vyzvání ze strany nájemce. V případě prodlení pronajímatele se splněním této povinnosti je nájemce oprávněn žádat náhradu způsobené škody a dále je možné odstoupit od smlouvy dle obecných ustanovení polského KC.

V případě nesoučinnosti nájemce s převzetím předmětu nájmu od pronajímatele dochází k prodlení na straně nájemce, na základě kterého je rovněž pronajímatel oprávněn požadovat náhradu způsobené škody a dále případně odstoupit od smlouvy dle obecných ustanovení polského KC.

¹⁸ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2037.

Česká úprava obsažená v ObčZ primárně předpokládá, že počátek plnění nájemní smlouvy ze strany pronajímatele (tj. přenechání, resp. předání předmětu nájmu do užívání nájemci) bude stranami sjednána ve smlouvě. V případě, že by ve smlouvě nebyl sjednán počátek nájmu a ze smlouvy by nevyplýval závazek k předání předmětu nájmu ke dni uzavření nájemní smlouvy, je zde možnost uplatnění obecného pravidla ohledně doby splnění závazku stanovené v § 563 ObčZ. Jestliže doba splnění není dohodnuta účastníky, není stanovena právním předpisem ani určena v rozhodnutí, je dlužník (pronajímatel) povinen splnit dluh prvního dne poté, kdy byl o plnění (předání předmětu nájmu) věřitelem (nájemcem) požádán. Nájemce je v takové situaci oprávněn odstoupit od smlouvy o nájmu bytu, jestliže pronajímatel neumožní nájemci začít užívat byt ani v dodatečně přiměřené lhůtě nájemcem mu poskytnuté.

6.2 Zástavní a zadržovací právo pronajímatele

6.2.1 Úprava zástavního a zadržovacího práva dle KC

Zástavní právo pronajímatele souvisí zejména se zajištěním povinnosti nájemce hradit nájemné. Ustanovení obecné nájemní smlouvy § 670 KC upravuje **vznik** zákonného zástavního práva pronajímatele k movitým věcem, které nájemce vnesl do předmětu nájmu, nejsou-li zákonem vyloučeny z výkonu rozhodnutí. Toto ustanovení je však aplikováno i pro případ nájemního vztahu k bytu. Takto však lze zajistit pouze pohledávky pronajímatele vůči nájemci na dlužném nájemném či na dlužných poplatcích spojených s užíváním bytu, které jsou nejvýše jeden rok po splatnosti.

Předmětem zákonného zástavního práva mohou být věci movité vnesené na nemovitosti (např. pozemek nebo byt), ale i věci movité nacházejících se v jiných věcech movitých (např. v automobilu), jejichž majitelem či spolujednatel je nájemce.¹⁹

Toto zákonné zástavní právo pronajímatele, upravené v ust. § 670 KC, se v případě nájmu bytu vztahuje dle ust. § 686 KC zároveň na věci movité - vnesené do bytu členem rodiny nájemce, jenž s ním společně bydlí. Tímto ustanovením dochází tedy k rozšíření zákonného zástavního práva pronajímatele na zabezpečení úhrady nároků vůči nájemci z titulu neuhrazeného nájemného či poplatků spojených s užíváním

¹⁹ Pietrzykowski, K., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004, s. 243.

bytu, které je oprávněn vybírat od nájemce pronajímatel. Za členy rodiny nájemce ve smyslu tohoto ustanovení lze považovat jeho pokrevní příbuzné, manželku, ale i nesezdaného partnera, za podmínky, že s ním žijí v pronajatém bytě.

Zánik zákonného zástavního práva pronajímatele upravuje následující ust. § 671 KC. Dle prvního odstavce toto zákonné zástavní právo svědčící pronajímateli zaniká, jestliže věc zatížená zástavním právem pronajímatele bude z předmětu nájmu vyklizena. Toto pravidlo je důsledkem skutečnosti, že zákonné zástavní právo pronajímatele vzniká faktickým úkonem pronajímatele a je svázané s faktickou dispozicí pronajímatele s předmětnou věcí. „*Na zánik zástavního práva pronajímatele nemá vliv, zda-li byla věc vyklizena nájemcem nebo třetí osobou.*“²⁰

Ustanovení § 671 odst. 3 upravuje postup při **vyklizení věci zatížené zákonným zástavním právem** pronajímatele ze strany orgánu veřejné moci. V takovém případě zůstane zákonné zástavní právo pronajímatele zachováno tehdy, jestliže pronajímatel ve lhůtě tří dnů oznámí tomuto orgánu moci veřejné, že na předmětné věci vázne jeho zástavní právo. Pronajímatel tedy není oprávněn zabránit vyklizení věci zatížené jeho zástavním právem ze strany orgánu moci veřejné.

Zadržovací právo opravňuje pronajímatele v souladu s ust. § 671 odst. 2 KC **zabránit vyklizení** věci zatížené jeho zástavním právem a zadržet ji na vlastní nebezpečí do doby, než bude dluh na nájemném uhrazen nebo jeho úhrada jinak zajištěna. Zadržením věci se tak pronajímatel vystavuje riziku odpovědnosti k náhradě škody vůči nájemci. V polské právní doktríně není shoda o tom, zda-li právo pronajímatele zabránit vyklizení věci zatížené jeho zástavním právem má charakter zadržovacího práva nebo spíše svépomocného oprávnění pronajímatele k odvrácení neoprávněného zásahu do jeho práva dle KC (ve smyslu ustanovení odpovídající § 6 ObčZ).

6.2.2 Úprava zástavního a zadržovacího práva dle ObčZ

Institut zákonného **zástavního práva** pronajímatele upravuje ust. § 672 ObčZ, dle kterého 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 rozhodnutí.

²⁰ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 51.

Na rozdíl od polské úpravy zákonného zástavního práva pronajímatele vznikajícího u pronájmu věci movité i nemovité je základním předpokladem vzniku dle české úpravy nájemní poměr, jehož předmětem je nemovitost. Přesto bývá toto ustanovení v rámci české úpravy aplikováno i při nájmech bytů, které samy o sobě nemovitostmi nejsou.²¹ Dalším předpokladem je existence věcí, jež jsou způsobilé ke vzniku zástavního práva. Jedná se o věci movité, které nejsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí, tj. např. oděvy, běžné vybavení domácnosti, zdravotní potřeby a další věci, které nájemce nebo členové jeho domácnosti potřebují k uspokojování hmotných potřeb nebo pracovních činností či by jejich prodej byl v rozporu s morálními pravidly. V tomto druhém předpokladu se obě úpravy shodují.

Předmětem zákonného zástavního práva pronajímatele jsou dle české úpravy movité věci, které náleží nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti. Polský zákonodárce zahrnul do předmětu zákonného zástavního práva pronajímatele věci náležející členům rodiny nájemce, které s ním žijí ve společné domácnosti, a to pouze pro případ nájmu bytu. V rámci obecné nájemní smlouvy jsou způsobilé ke vzniku zástavního práva pouze věci náležející nájemci. Věci jiných osob než shora uvedených, které jsou v předmětu nájmu umístěny, zákonnému zástavnímu právu nepodléhají v rámci žádné z obou úprav – např. věci podnájemce.

Zástavní právo k movitým věcem vzniklé dle tohoto ustanovení slouží pouze k zajištění pohledávky nájemného a jeho příslušenství. Bez pochybností lze vyložit, že toto zástavní právo nezajišťuje pohledávky vzniklé např. z titulu škody, kterou nájemce pronajímateli na předmětu nájmu způsobil, nebo z nároku na zaplacení smluvní pokuty, k níž je nájemce z porušení smlouvy vázán.²² Rovněž polská právní úprava umožňuje pronajímateli zajistit zástavním právem dlužné nájemné a jeho příslušenství, avšak nejsou –li tyto nároky více než rok po splatnosti. Na rozdíl od české úpravy však polská umožňuje zajistit zástavním právem dlužné poplatky spojené s užíváním bytu např. za elektrickou energii, vodné, vytápění atd., jestliže je nájemce povinen k jejich úhradě k rukám pronajímatele, čímž pronajímatele lépe chrání a staví do lepší věřitelské pozice,

²¹ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2010.

²² Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2011.

jelikož dluh na poplatcích spojených s užíváním bytu může nejen dosahovat, ale i převýšit pohledávky na dlužném nájemném.

Zástavní právo **zanikne**, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Jedná se o specifický způsob zániku zástavního práva. Občanský zákoník stejně jako Civilní kodex nevyžadují, aby movité věci zatížené zástavním právem odstranil z předmětu nájmu nájemce nebo vlastník těchto věcí. Rovněž není nutné, aby k odstranění předmětných věcí došlo v souladu s vůlí nájemce.

Vedle zástavního práva reguluje ObčZ rovněž **zadržovací právo pronajímatele**. V případě, že se nájemce stěhuje nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat.

Dle polské i české úpravy je pronajímatel oprávněn na vlastní nebezpečí tyto věci sám zadržet s rizikem odpovědnosti za způsobenou škodu, avšak dle ObčZ je povinen ve lhůtě osmi dnů od zadržení žádat o provedení soudního soupisu, nebo je povinen věci vydat.

Další práva a povinnosti pronajímatele bytu budou blíže rozebrány v rámci kapitoly věnované úpravě práv a povinností vlastníka, resp. pronajímatele, bytu dle ZoOPUB.

7. Práva a povinnosti nájemce bytu

7.1 Zvláštní ochrana práv nájemce bytu dle KC

Na ochranu práv nájemce k užívání bytu se použijí přiměřeně ustanovení o ochraně vlastnictví. Dané ustanovení tak na závazkově právní vztah vztahuje do jisté míry právní úpravu věcných práv, obsažených v Civilním kodexu v ust. § 222 - § 231, jenž mají účinky erga omnes. Tato silná věcně právní ochrana nájemce nemůže v žádném případě v rámci nájemního vztahu podléhat rozšiřujícímu výkladu.

Z povahy věci není možné, aby nájemce aplikoval v rámci nájemního vztahu veškerá ustanovení Civilního kodexu sloužící k ochraně vlastnictví. V praxi tak bude docházet téměř vždy k uplatnění § 222 KC upravující právo na vydání a nerušené užívání věci, které působí vůči každému. Zmiňované vindikační a negatorní nároky náleží nájemci pouze v rozsahu, v jakém jsou nutné k uplatnění jeho práv z nájemního vztahu s ohledem na předmět nájmu a jemu určenému účelu využití. Pod právo nájemce na nerušené užívání bytu lze zařadit dle rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky i požadavek nájemce na odstranění hluku a jiných emisí jiných nájemců, které překračují míru umožňující ostatním obyvatelům domu nerušeně užívat byt.²³

*„Samotný fakt, že nájemce je oprávněn domáhat se vydání předmětu nájmu na třetí osobě na základě ust. § 222 odst. 1 KC ve spojení s § 690 KC, nevylučuje nárok pronajímatele domáhat se předmětu nájmu na základě ust. § 222 odst. 1 KC.“*²⁴ Ustanovení § 690 KC tedy nevylučuje možnost vlastníka pronajatého bytu domáhat se vydání bytu na třetí osobě, nýbrž pouze rozšiřuje toto oprávnění na osobu nájemce. V dalším svém rozhodnutí dospěl Nejvyšší soud Polské republiky k závěru, že nájemce, na kterého přešla práva i povinnosti z nájemního vztahu k bytu, má právo domáhat se ochrany takto nabytých práv dle ust. § 690 KC ve spojení s § 222 KC rovněž vůči pronajímateli bytu.²⁵

Česká právní úprava obdobné pravidlo neobsahuje, nicméně ochrana práv poskytovaná nájemci v rámci jednotlivých ustanovení občanského zákoníku, je dle mého názoru dostačující.

7.2 Povinnost k úhradě nákladů a oprav bytu

7.2.1 Úhrada nákladů a oprav dle KC

Nájemce je povinen dle ustanovení obecné nájemní smlouvy v § 662 odst. 2 KC nést drobné náklady spojené s běžným užíváním věci. Všechny ostatní náklady týkající

²³ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 137 - 139.

²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 13. 5. 1982, sp. zn. III CRN 85/82, publikované v OSNC 1982, Nr 11-12, poz. 179.

²⁵ Tyto závěry vyplývají z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 19. 2. 2002, sp. zn. IVCKN 769/00, publikovaného v OSNC 2003, Nr 1, poz. 13.

se zachování a udržování předmětu nájmu je povinen nést pronajímatel, přičemž se jedná o tzv. „náklady nutné“. K pojmům drobných nákladů a nutných nákladů existuje velmi bohatá judikatura polských soudů, tudíž v současné době již není pochyb o hranici mezi těmito právními pojmy. Ta je dle mého názoru nejlépe vystižena negativní definicí dobrých nákladů, dle které „*drobnými náklady nejsou ty, bez kterých není předmět nájmu použitelný k dohodnutému, resp. určenému účelu.*“²⁶ Další rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky potvrzují smluvní volnost stran nájemního vztahu v otázce závazků k úhradě nákladů na udržování předmětu nájmu, návratnosti investic vynaložených do předmětu nájmu či způsobu jejich amortizace.²⁷

U nájmu bytu je jeho nájemce povinen nést drobné náklady, kterými se dle ust. § 681 KC rozumí zejména:

- drobné opravy podlah, dveří a oken,
- malování stěn, podlah a vnitřních stran vchodových dveří,
- drobné opravy instalací a technických zařízení zajišťujících užívání osvětlení, vytápění bytu a odběru a odvodu vody.

Jedná se zde o konkrétní příkladné drobné opravy bytu, které nese nájemce bytu v souladu s obecnou zásadou vyjádřenou v ust. § 662 odst. 2 KC, jenž ukládá nájemci povinnost nést drobné náklady spojené s obvyklým užíváním předmětu nájmu. Ve zbývajícím rozsahu náklady na zachování a opravy pronajatého bytu nese pronajímatel, není-li mezi stranami dohodnuto jinak.

7.2.2 Úhrada nákladů a oprav dle ObčZ

Dispozitivní charakter ustanovení ObčZ upravující vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele v oblasti úhrady drobných oprav bytu a úhrady nákladů na jeho běžnou údržbu umožňuje upravit v nájemní smlouvě vzájemná práva a povinnosti dle vůle stran. Dle ust. § 687 odst. 3 ObčZ, nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

²⁶ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s.27.

²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 12. 11. 1982, sp. zn. III CRN 269/82, nepublikované ve sbírce soudních rozhodnutí.

hradí nájemce. Specifikaci a rozsah pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu přenechává zákon úpravě v zvláštního právního předpisu.

Drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou specifikuje ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce je v souladu s tímto právním předpisem povinen hradit opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, je-li takovéto vybavení součástí bytu a je majetkem pronajímatele. Drobné opravy je **možné vymezit dle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují v nařízení vyjmenované opravy. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 300,-Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádí obvykle při delším užívání bytu. Patří mezi ně zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů souvisejících s vytápěním bytu, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Podmínkou požadavku na náhradu těchto nákladů ze strany nájemce je jeho předchozí upozornění, jehož forma není zákonem upravena, tj. vystačí jej učinit ústní formou.

Mimo shora specifikovaných drobných oprav je nájemce povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce odstranit závadu a požadovat od nájemce náhradu. O nároku pronajímatele na náhradu vůči nájemci platí obdobně shora uvedené, jako v situaci porušení povinnosti nájemce provést drobné opravy a běžnou údržbu bytu.

V souvislosti se skončením nájmu bytu by měl nájemce vrátit pronajímateli byt ve stavu, který odpovídá rozsahu jeho povinnosti byt udržovat a provádět jeho drobné opravy (bez ohledu na skutečnost, zda-li rozsah jeho povinností je upraven nájemní

smlouvou odlišně od zákonné úpravy či nikoliv). V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci náhradu.²⁸

Dle odborné polské literatury je běžnou praxí, že v nájemní smlouvě dochází k dohodě mezi stranami ohledně úhrady drobných nákladů na zachování a udržování předmětu nájmu, na základě které dochází k rozsáhlé specifikaci konkrétních oprav, které je povinen hradit nájemce. Demonstrativní výčet těchto nákladů v KC a absence prováděcího předpisu, který by blíže konkretizoval vzájemná práva a povinnosti účastníků nájemní smlouvy bez další dohody o této otázce, se tak nejeví jako nejvhodnějším řešením. Česká právní úprava spočívající ve shora popsaném způsobu řešení této otázky v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. je tak bezesporu právně jistější a výhodnější cesta úpravy pro obě strany nájemního.

7.2.3 Právo nájemce provést opravy bytu na náklad pronajímatele v KC

S povinností pronajímatele spočívající v zajištění plného a nerušeného výkonu práv nájemce spojených s užíváním bytu souvisí udržování bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání bytu ze strany nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, tj. průběžně a včas odstraňovat veškeré závady, provádět průběžnou údržbu bytu a jeho zařízení a další činnosti vyplývající pro pronajímatele z nájemní smlouvy nebo zákona. Při porušení povinnosti pronajímatele udržovat předmět nájmu ve stavu, aby jej nájemce mohl řádně užívat ke sjednanému účelu, vzniká nájemci právo na zajištění oprav na náklady pronajímatele, dále snížení nájemného nebo vypovědět nájemní smlouvu.

Ustanovení § 663 KC obecné nájemní smlouvy, které se aplikuje i na nájemní vztah k bytu²⁹, stanoví pravidlo, dle kterého v případě nutnosti oprav předmětu nájmu za trvání nájemního vztahu, které je povinen zajistit pronajímatel, a bez kterých nelze předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, nájemce nejprve stanoví pronajímateli přiměřenou lhůtu pro provedení příslušných oprav. Po marném uplynutí stanovené lhůty může nájemce zajistit provedení oprav na náklady pronajímatele. K problematice

²⁸ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2040.

²⁹ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 30.

úhrady nákladů vynaložených nájemcem na zajištění oprav, ke kterým byl však povinen pronajímatel existuje velmi bohatá a praktická judikatura polských soudů, ze které vyplývají dále uvedené závěry.

Nájemce, který provedl v souladu s ust. § 663 KC opravy, které je povinen nést pronajímatel, může započíst své náklady na tyto opravy vůči pohledávce pronajímatele z titulu placení nájemného.³⁰ Nájemce není oprávněn domáhat se těchto nákladů, ani nákladů vydaných na zhodnocení věci z titulu bezdůvodného obohacení, dle obecných předpisů polského Civilního kodexu.³¹ Soud má povinnost provést posouzení, jaký charakter měly náklady na úpravy resp. opravy provedené nájemcem. K tomu je nutné dodat, že při posouzení, zda-li se jednalo o náklady, které je povinen nést pronajímatel, je nutné zohlednit charakter bytu, polohu a rovněž dům ve kterém se nachází.³²

Dohoda o úhradě nákladů, týkajících se předmětu nájmu, s je v rámci autonomie vůle účastníků a smluvní svobody v zásadě možná v jakékoliv podobě, avšak cíl či obsah dohody nesmí odporovat samotné podstatě nájemního vztahu, dobrým mravům či kogentním ustanovením zákona.³³

7.2.4 Právo nájemce provést opravy bytu na náklad pronajímatele v ObčZ

Rovněž v rámci české úpravy je pronajímateli uložena povinnost udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce je však povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V případě porušení této povinnosti pronajímatele je nájemce oprávněn využít především svého práva k zajištění nutných oprav bytu na náklady pronajímatele, dále požadovat přiměřené snížení nájemného, domáhat se náhrady eventuálně vzniklé škody nebo odstoupit od smlouvy za podmínek stanovených v § 679 ObčZ.

³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 5. 6. 1986, sp. zn. IV CR 137/86, publikované pod OSNC 1987, Nr 9, poz. 142.

³¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 4. 11. 198, sp. zn. II CR 394/80, publikované pod OSN|C 1981, Nr 7, poz. 134.

³² Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 29. 6. 2005, sp. zn. V CK 751/04, nepublikované ve sbírce soudních rozhodnutí.

³³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. II CK 565/04, nepublikované ve sbírce soudních rozhodnutí.

Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Jedná se zde pouze o závady, které nejsou uvedeny ve vládním nařízení č. 258/1995 Sb., tj. jejichž povinnost k odstranění resp. k opravě tíží zásadně pronajímatele. Další podmínkou pro možnost nájemce postupovat výše uvedeným způsobem je skutečnost, že se musí jednat o závadu, která brání řádnému užívání bytu nebo ohrožuje výkon nájemcova práva. Zákon nemluví pouze o závadách nacházejících se v pronajatém bytě, tudíž se může jednat i o závadu v domě nebo společných prostorách domu, jsou-li splněny výše uvedené podmínky. Toto ustanovení neukládá nájemci povinnost k odstranění vyskytnuvší se závady, nýbrž pouze možnost k zajištění jejího odstranění v nezbytné míře a za podmínky předchozího upozornění pronajímatele.

Zákon nespecifikuje formu upozornění, nicméně z důvodu právní jistoty nájemce lze doporučit písemnou formu upozornění, ačkoliv zde jistě není vyloučeno ani prokázání dané skutečnosti např. pomocí svědecké výpovědi. Existence řádného upozornění pronajímatele na takové závady zakládá právo nájemce na náhradu nákladů na odstranění závad, provedl-li je nájemce sám, avšak pouze do výše nákladů na odstranění závad v nezbytné míře. Pro uplatnění práva na náhradu nákladů nájemce vůči pronajímateli je stanovena šesti měsíční prekluzivní lhůta od odstranění závad. Uplatnil-li nájemce u pronajímatele v této lhůtě právo na náhradu nákladů, počíná ode dne uplatnění práva běžet tříletá promlčecí lhůta.

7.3 Povinnost k řádnému užívání bytu

7.3.1 Řádné užívání bytu dle KC

Nájemce je povinen v souladu s ust. § 666 KC upravujícím obecnou nájemní smlouvu, jenž je aplikováno i pro případ nájmu bytu, užívat věc po dobu trvání nájmu způsobem stanoveným ve smlouvě. V případě, že smlouva nestanoví způsob užívání, je povinen nájemce užívat věc způsobem odpovídajícím povaze a určení věci.

V případě vadného užívání věci ze strany nájemce je pronajímatel dle ust. § 667 odst. 2 KC oprávněn vypovědět nájemní smlouvu bez dodržení výpovědní doby, jestliže nájemce užívá byt v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s určením věci a pokračuje v takové jednání i po upozornění pronajímatele na nevhodnost či nedovolenost takového jednání nebo v případě, kdy užíváním věci ze strany nájemce dochází k takovému poškozování věci, že věci hrozí její zničení či znehodnocení.

Dojde-li ze strany nájemce k porušení povinnosti řádně užívat věc, je pronajímatel oprávněn požadovat vůči nájemci náhradu způsobené škody, a to i před skončením nájemního vztahu.³⁴

7.3.2 Řádné užívání bytu dle ObčZ

Povinnost nájemce k řádnému užívání bytu je v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu upravena v § 688 odst. 2 ObčZ, jenž nájemci ukládá povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Řádným užíváním bytu a společných prostor se rozumí užívání v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny, tj. k účelu bydlení. Vždy by měl rozhodovat hlavní způsob užívání, což nevylučuje možnost vykonávat v bytě např. kancelářskou činnost, nenarušuje-li tím uživatel pořádek v domě, netrpí-li tím byt a není-li to v rozporu s právními předpisy.³⁵

Nesplnění této povinnosti má za následek možnost pronajímatele dát nájemci výpověď z nájmu bytu z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ, tj. jestliže nájemce hrubě porušuje dobré mravy v domě i přes písemnou výstrahu pronajímatele nebo z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

S povinností řádně užívat předmět nájmu souvisí povinnost nájemce pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Jedná se o specifikaci ust. § 415 ObčZ, dle kterého je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na

³⁴ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 13. 11. 1987, sp. zn. IV CR 313/87, publikovaného pod OSNC 1990, Nr 1, poz. 16.

³⁵ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2043.

přírodě a na životním prostředí. Porušení této bude mít za následek odpovědnost nájemce za případně vzniklou škodu dle obecných ustanovení § 420 a násl. ObčZ.

Pronajímatel je oprávněn požadovat dle ust. § 689 ObčZ, 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 v hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel je oprávněn vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu, nejedná-li se o osobu blízkou nájemci anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Dodržování těchto zákonných ustanovení patří mezi další povinnosti naplňující řádné užívání pronajatého bytu.

Pod povinnost řádného užívání lze zahrnout i závazek nájemce k pojištění bytu, jenž má nájemce pouze v případě, že mu ji stanoví smlouva. Jelikož by v takovém případě byl pojistitelem bytu nájemce, nesl by i náklady s tím spojené.

Polská právní úprava se o povinnosti nájemce dát pojistit předmět nájmu, resp. pronajatý byt, vůbec nezmiňuje, ale zároveň možnost takové dohody nezakazuje. Stejným způsobem ve vydala i nová právní úprava této otázky v NOZ, jenž takovou povinnost rovněž výslovně neupravuje.

7.3.3 Informační povinnosti nájemce dle KC

Za řádné užívání bytu lze do jisté míry považovat i povinnost uloženou v ust. § 666 odst. 2 KC spočívající v závazku informovat bezodkladně pronajímatele o nutnosti oprav pronajaté věci, která se vyskytne v průběhu trvání nájemního vztahu. Smyslem tohoto ustanovení je garance zachování a ochrana podstaty věci, jenž je předmětem nájmu, který na druhou stranu samozřejmě podléhá jistému opotřebení způsobeného jeho užíváním.

Další povinností nájemce, stanovenou ust. § 665 KC, je neprodleně informovat pronajímatele o skutečnosti, že třetí osoba vůči nájemci uplatňuje nároky týkající se pronajatého bytu. Právo nájemce na nerušeném užívání předmětu nájmu má účinky pouze vůči pronajímateli a nikoliv vůči třetím osobám. Třetí osoba může vůči nájemci uplatňovat např. právo vlastnické nebo jiné věcné či závazkové právo (jako např. právo nájmu či právo pachtu). O této skutečnosti je nájemce povinen informovat pronajímatele bytu.

„Předmětná povinnost nájemce vůči pronajímateli může být splněna písemnou i ústní formou. Ve světle judikatury Nejvyššího soudu Polské republiky je pojem

*neprodleně vykládán nejpozději do dvou týdnů, jestliže z okolností daného případu nevyplývá jinak.*³⁶

7.3.4 Informační povinnosti nájemce dle ObčZ

Občanský zákoník stanoví nájemci další závazky vůči pronajímateli, jenž by bylo možné označit jako jakési „informační povinnosti nájemce vůči pronajímateli bytu“, jejichž řádným dodržováním dochází ke splnění povinností řádného užívání bytu.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

Nájemce je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Důsledkem porušení některé nebo obou těchto povinností nájemce je výslovně sankcionováno povinností nájemce k náhradě škody dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

7.3.5 Povinnost dodržování domovního pořádku KC

V případě nájmu bytu je povinností nájemce, uloženou mu ust. § 683 KC, dodržovat domovní pořádek, není-li v rozporu s ustanoveními nájemní smlouvy nebo v rozporu s právními předpisy. Nájemce by měl rovněž brát ohledy na potřeby dalších nájemců a sousedů (obyvatel domu). Je-li domovní pořádek, vydaný osobou k tomu oprávněnou – tj. pronajímateli, resp. vlastníky bytů, v rozporu s nájemní smlouvou, je nájemce vázán nájemní smlouvou.

Ochranu, proti nájemci bytu porušujícímu domovní řád způsobem, který ztěžuje řádné užívání bytů ostatním nájemcům či vlastníkům bytů v témže domě, dává pronajímateli ust. § 685 KC. Dle tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu bez zachování výpovědní doby.

Pronajímatel bytu může výpovědí ukončit nájemní vztah a domáhat se vyklizení bytu vůči nájemci rovněž z důvodu, že osoba oprávněná užívat byt společně

³⁶ Pietrzykowski, K., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004, s. 236.

s nájemcem naplňuje podmínky ust. § 685 KC. Pronajímatel se však nemůže domáhat z výše uvedeného důvodu opuštění bytu přímo po takové osobě, k čemuž je naproti tomu oprávněn nájemce, není-li toto právo vyloučeno s ohledem na vzájemný vztah mezi pronajímatelem a osobou užívající byt společně s ním.³⁷

7.3.6 Právo nájemců na nerušený výkon jejich práv

V souladu s ust. § 690 ObčZ jsou nájemci povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Fakticky se jedná o konkretizaci ust. § 3 odst. 1 ObčZ, dle kterého výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Následkem porušení tohoto ustanovení je oprávnění pronajímatele vypovědět nájem bytu dle ust. § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ, pokud nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě nebo vypověď nájmu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

V některých domech se do dnešní doby vyskytují tzv. domovní řády, jenž stanoví pro nájemce, resp. i další uživatele, povinnosti spojené s užíváním bytu či společných prostor v domě. Prostřednictvím těchto domovních řádů však nelze závazně ukládat nájemcům či jiným uživatelům domu konkrétní povinnosti, jenž je možné uložit pouze na základě zákona či nájemní smlouvy. Domovní řády tak plní v podstatě pouze informační a doporučující funkci, aby bylo vytvořeno prostředí zajišťující nájemcům možnost řádného výkonu jejich práv.

7.4 Úpravy bytu

7.4.1 Souhlas k provádění úprav dle KC

V souladu s ustanovením § 667 odst. 1 KC, aplikovaném v případě obecné nájemní smlouvy i nájmu bytu, nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele činit na

³⁷ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 6. 4. 1970, sp. zn. III CZP 61/69, publikovaného v OSNC 1971, Nr. 7-8, poz. 118.

předmětu nájmu změny, které by byly v rozporu s nájmní smlouvou nebo by měnily podstatu věci samé. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn domáhat se vůči nájemci navrácení v předešlý stav. V případě, že by navrácení v předešlý stav nebylo možné či účelné, je oprávněn se domáhat náhrady způsobené škody dle obecných ustanovení polského Civilního kodexu

7.4.2 Souhlas k provádění úprav dle ObčZ

Pro úpravu nájmního vztahu k bytu se aplikuje ust. § 694 ObčZ, dle kterého nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené opravy a změny bez odkladu odstranil. Termín stavebních úprav, resp. jiných podstatných změn zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ani jiný právní předpis nedefinují, nicméně je možné z jednotlivých ustanovení stavebního zákona dojít k závěru, že jsou to: *„Veškeré změny stavby, nejedná-li se o udržovací práce, jimiž se pouze zabezpečuje dobrý stavební stav bytu tak, aby nedocházelo k jeho znehodnocení a co nejvíce se prodloužila jeho uživatelnost. Jinou podstatnou změnou mohou být případy, kdy sice nepůjde o změnu stavby z hlediska stavebně-technického, ale z hlediska současného stavu bytu jde o výraznou změnu, nejedná-li se o udržovací práce.“*³⁸

Naproti tomu nájemce je dle ust. § 692 odst. 3 ObčZ povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Pojem součástí bytu je možné ve smyslu ust. § 120 ObčZ vyložit tak, že se jedná o veškeré součásti, které k bytu náleží a nemohou být odděleny, aniž by se tím byt znehodnotil.

Provedením úprav či změn na pronajatém bytu může dojít ke zhodnocení bytu. Míru zhodnocení bytu lze učinit dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, dále ho lze

³⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání Praha: C.H. Beck, 2009, s. 2004.

určit například znaleckým posudkem. Vzájemné vyrovnání nároků nájemce a pronajímatele bytu se řídí ust. § 667 ObčZ.

7.4.3 Práva a povinnosti stran při zhodnocení bytu dle KC

S oprávněním nájemce a pronajímatele k provádění změn na pronajatém bytě úzce souvisí jejich následné vyrovnání vzájemných nároků.

Problematiku zhodnocení předmětu nájmu ze strany nájemce upravuje v rámci polské úpravy § 676 KC obecné nájemní smlouvy, jenž se aplikuje i pro nájem bytu. Jestliže nájemce zhodnotil pronajatou věc, pronajímatel si může na základě svého výběru ponechat úpravu předmětu nájmu a nájemci uhradit částku odpovídající výši zhodnocení věci ve chvíli vrácení předmětu nájmu nebo může žádat po nájemci navrácení v předchozí stav, není-li dohodnuto mezi stranami jinak. Jedná se tedy o dispozitivní ustanovení, od kterého se mohou strany odchýlit a dohodnout si pro případ zhodnocení věci ze strany nájemce vzájemná práva a povinnosti odlišně.

Polský Civilní kodex v části věnované nájmu bytu obsahuje ust. § 684 KC, dle kterého nájemce může zavést elektrické osvětlení, plyn, telefon, rádio a jiná podobná zařízení, není-li jejich zavedení v rozporu s právními předpisy nebo by tím nemohlo dojít k ohrožení bezpečnosti nemovitosti. Je-li k zavedení takového zařízení zapotřebí součinnosti pronajímatele, nájemce je oprávněn domáhat se jeho součinnosti za podmínky úhrady výdajů vzniklých v této souvislosti pronajímateli.

Paragraf 676 KC je lex ustanovením specialis ve vztahu k § 365 KC, který upravuje možnost volby plnění ze strany dlužníka v případě, že dluh lze splnit několika způsoby.

Stejný vztah (lex specialis) je zároveň mezi § 676 KC a ustanovením polského Civilního kodexu upravující bezdůvodné obohacení. Nájemce, který vynaložil náklady na zhodnocení věci, není oprávněn požadovat po pronajímateli jejich kompenzaci na základě ustanovení polského Civilního kodexu upravující bezdůvodné obohacení (a to ani podpůrně), nýbrž pouze na základě předpisů upravujících nájemní vztahy. Předpisy upravující kompenzaci investic vynaložených nájemcem do předmětu nájmu v rámci nájemního vztahu mají povahu komplexní úpravy. Nároky z tohoto titulu se promlčují v době jednoho roku ode dne vrácení předmětu nájmu pronajímateli, a to bez ohledu,

zda-li se jedná o náklady spojené s užíváním předmětu nájmu či o náklady na zhodnocení předmětu nájmu.³⁹

„Zhodnocením předmětu nájmu ve smyslu ust. § 676 KC se rozumí nájemcem vynaložené náklady na úpravu předmětu nájmu, které zvyšují hodnotu věci nebo její využití (stanoveno ke dni vrácení věci nájemce pronajímateli). Nejedná se tedy o náklady ve smyslu ust. § 662 odst. 2 KC (náklady spojené s běžným užíváním pronajaté věci) a § 681 KC (náklady na drobné opravy předmětu nájmu), které je povinen ze zákona nést nájemce.“⁴⁰ Není však vyloučeno, aby mezi stranami došlo k dohodě o úhradě veškerých investic nájemce do předmětu nájmu ze strany pronajímatele po skončení nájemního vztahu a podmínit vrácení předmětu nájmu úhradou těchto investic.⁴¹

Není-li mezi stranami uzavřena dohoda o způsobu vzájemného vyrovnání, může pronajímatel v souladu s § 676 KC po skončení nájemního vztahu ponechat zhodnocení předmětu nájmu provedeného nájemcem a uhradit mu částku odpovídající hodnotě nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu ve chvíli jeho vrácení pronajímateli.⁴² Jiným možným a velmi rozšířeným způsobem vzájemného vyrovnání nákladů na zhodnocení věci je dohoda o rezignaci na úhradu nákladů na zhodnocení předmětu nájmu po jeho úplné amortizaci, ke které dojde v termínu sjednaném ve smlouvě. Tento postup je častý zejména v případech, kdy dohodnutá výše nájemného je s ohledem na shora uvedené ujednání o amortizaci provedeného zhodnocení ponížena.⁴³ Ve faktickém důsledku se tak jedná o jakousi dohodu o faktickém započtení takovýchto nákladů nájemce vůči části nároku pronajímatele na nájemné. Nájemce však obecně není oprávněn jednostranně započíst své náklady na zhodnocení předmětu nájmu vůči nároku pronajímatele na nájemné. Dohoda o možnosti započtení investic nájemce do

³⁹ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 4. 11. 1980, sp. zn. II CR 394/80, publikovaného pod OSNC 1981, Nr 7, poz. 134.

⁴⁰ Pietrzykowski, K., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004, s. 243.

⁴¹ Tuto možnost potvrdil Nejvyšší soud Polské republiky např. ve svém rozhodnutí ze dne 29. 11. 1991 sp. zn. III CZP 124/91, publikované pod OSP 1992, Nr 9, poz. 207.

⁴² Tento závěr vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. II CKN 339/00.

⁴³ Dovolnost takového ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem připustil Nejvyšší soud Polské republiky ve např. svém rozhodnutí ze dne 12. 11. 1982, sp. zn. III CRN 269/82).

předmětu nájmu (bez ohledu na povahu vynaložených nákladů, tj. zda se jedná o náklady nutné či náklady na zhodnocení předmětu), která předpokládá postupné započtení investic nájemce vůči nájemnému ve výši zhruba 25% měsíčního nájemného je plně přípustná.⁴⁴ Nejvyšší soud Polské republiky v tomto svém rozhodnutí připustil možnost předmětné dohody o vzájemném započtení nároků, přičemž však vyslovil myšlenku, že i zde jsou jisté limity takového to zápočtu, a to s ohledem na účel nájemní smlouvy, resp. nepřipustnost disimulace právního úkonu.

Nájemce není oprávněn započíst proti závazku na úhradu nájemného svou pohledávku vůči pronajímateli spočívající v nákladech na zhodnocení věci.

7.4.4 Práva a povinnosti stran při zhodnocení bytu dle ObčZ

V české úpravě jsou pravidla vypořádání vzájemných nároků nájemce a pronajímatele stanoveny v dispozitivním ustanovení obecné nájemní smlouvy § 667 odst. 1 ObčZ, jenž se dle judikatury Nejvyššího soudu ČR aplikuje i pro nájem bytu (např. NS sp. zn. 26 Cdo 449/2003). Smluvním stranám se tak dává možnost, aby si vzájemná práva a povinnosti související s náhradou nákladů či zhodnocení bytu upravily odchylně od zákonné úpravy.

Provedl-li nájemce změny na věci, může požadovat **náhradu nákladů** s tím spojených jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Jedná se ve své podstatě o právo nájemce vůči pronajímateli na plnění ze smlouvy a nikoliv o právo na vydání bezdůvodného obohacení.

Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu, tj. faktické **zhodnocení** bytu. Aní v tomto případě se nejedná o klasický nárok na vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu ust. § 451 a násl. ObčZ, jelikož pro určení výše zhodnocení předmětu nájmu resp. pronajatého bytu je na rozdíl od úpravy bezdůvodného obohacení není rozhodujícím okamžikem provedení změn, ale moment ukončení nájemního vztahu.

⁴⁴Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. II CK 565/04.

Dle obou právních úprav platí pro zhodnocení najatého bytu příslušné ustanovení obecné nájemní smlouvy. V obou případech se jedná o dispozitivní ustanovení, od kterých se strany mohou vzájemnou dohodou odchýlit.

7.5 Podnájem a bezplatné přenechání bytu do užívání

Česká i polská právní úprava počítá s možností přenechání pronajatého bytu nájemcem do užívání třetí osobě, a to jak úplatně tak, bezúplatně. V rámci obou úprav je jedním z pojmových znaků podnájemní smlouvy její úplatnost, z čehož plyne, že přenechání předmětu nájmu ze strany nájemce do bezplatného užívání třetí osobě je považováno nikoliv za právní vztah podnájmu, ale výpůjčky.

7.5.1 Možnost nájemce k přenechání bytu do užívání třetí osobě dle KC

V případě přenechání předmětu nájmu do podnájmu se právní vztah mezi nájemcem a podnájemcem řídí jinak předpisy o smlouvě nájemní. Je-li předmětem nájmu byt, bude nutné na přenechání bytu do užívání třetí osobě aplikovat ust. § 688² KC, dle kterého bez souhlasu pronajímatele není možné přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo bezplatného užívání třetí osobě ze strany nájemce. Souhlas pronajímatele není vyžadován vůči osobě, ke které má nájemce vyživovací povinnost. Souhlas pronajímatele k přenechání bytu do užívání třetí osobou může být vyjádřen přímo v nájemní smlouvě nebo i později, a to jak před uzavřením podnájemní smlouvy, tak i ex post po uzavření podnájemní smlouvy, resp. přenechání bytu do bezplatného užívání třetí osobou. Příslušná forma takového to souhlasu pronajímatele není Civilním kodexem upravena, nicméně z důvodů právní jistoty nájemce je vhodné ho požadovat v písemné formě.

Přenechání bytu do bezplatného užívání třetí osobě, ke které nemá nájemce vzájemnou zákonnou vyživovací povinnost, a se kterou nájemce fakticky společně žije v jedné domácnosti, vyžaduje zákonem shora předvídaný souhlas pronajímatele.⁴⁵

Právní vztah mezi nájemcem a třetí osobou užívající bezplatně byt se řídí předpisy o výpůjčce upravené polským Civilním kodexem v ust. § 710 a násl. Na tomto

⁴⁵ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 5. 5. 1999, sp. zn. III CZP 7/99, publikovaného pod OSP 2000, Nr 4, poz. 299.

místě je vhodné podotknout, že v případě přenechání bytu k užívání třetí osobě jsou jak nájemce, tak třetí osoba odpovědní vůči pronajímateli, že byt bude užíván v souladu s povinnostmi dohodnutými v nájemní smlouvě. „V případě vzniku škody na straně pronajímatele způsobené porušením této povinnosti ze strany nájemce či podnájemcem však nenastupuje jejich solidární odpovědnost.“⁴⁶

Přenechání předmětu nájmu do podnájmu nebo do bezplatného užívání třetí osobě nemá vliv na právní vztah mezi pronajímatel a nájemcem a zároveň nezakládá žádný bezprostřední právní vztah mezi původním pronajímatel a třetí osobou.

7.5.2 Možnost nájemce k přenechání bytu do užívání třetí osobě dle ObčZ

Problematika podnájmu bytu, jako odvozeného titulu k užívání cizí věci, je v rámci české úpravy obsažena v jediném ust. § 719 ObčZ. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b). Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Smlouvou o podnájmu bytu nájemce přenechává za úplatu své užívací právo k bytu nebo jeho části třetí osobě. Výslovně není úplata za přenechání bytu do podnájmu v zákoně zmíněna, nicméně soudní praxe úplatnost za jeden z pojmových znaků považuje, jelikož se jedná o vztah odvozený od úplatného nájemního vztahu.

Písemný souhlas pronajímatele s podnájmem bytu může být udělen ke konkrétní nájemní smlouvě nebo jej může pronajímatel udělit jako souhlas generální, a to již např. v nájemní smlouvě. Zákon v tomto ohledu neklade na souhlas pronajímatele bližší požadavky. Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele způsobuje neplatnost podnájemní smlouvy. Dalším důsledkem absence písemného souhlasu pronajímatele je jeho možnost uplatnit vůči nájemci výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2. písm. b).

Účastníky podnájemního vztahu jsou pouze nájemce a podnájemce, pronajímatel účastníkem tohoto právního vztahu není. Účastníkům podnájemního vztahu je umožněno, aby si bližší podmínky podnájemní smlouvy dohodli dle své vůle.

⁴⁶ Pietrzykowski, K., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004, s. 267.

V ostatním se práva a povinnosti nájemce a podnájemce řídí obdobně jako mezi nájemcem a pronajímatelem.

Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Toto zákonné ustanovení je důsledkem akcesority podnájemního práva. Podnájem je na nájemním právu závislý co do vzniku, obsahu i zániku.

Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby. Způsob skončení podnájemního vztahu by zpravidla měla obsahovat podnájemní smlouva. Zákon v tomto směru strany neomezuje a umožňuje jim dohodnout si i jiný způsob zániku podnájemní vztahu než je stanoven pro nájemní vztah, jinou výpovědní lhůtu atd. Není-li sjednáno mezi stranami nic jiného, může každá ze stran podnájemní vztah vypovědět i bez udání důvodu, a to ve lhůtě tří měsíců.

Po skončení podnájemní vztahu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem. Toto ustanovení však nevylučuje možnost si smluvně za konkrétních podmínek sjednat právo podnájemce na bytovou náhradu.

Česká i polská právní úprava možnosti přenechání předmětu nájmu do užívání třetí osobě ze strany nájemce je jak v rámci úpravy obecné nájemní smlouvy, tak i v rámci právní úpravy nájmu bytu založena na stejných principech. V úpravě obecné nájemní smlouvy je nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě (zda-li úplatně či bezúplatně) v případě, že to není v nájemní smlouvě výslovně vyloučeno. Je-li předmětem nájmu byt, je nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze za podmínky, že to nájemní smlouva výslovně umožňuje.

7.6 Povinnost k vrácení bytu po skončení nájemního vztahu

7.6.1 Povinnost k vrácení bytu dle KC

Právní úprava vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli při skončení nájemního vztahu je upravena v ust. § 675 KC. Toto ustanovení se aplikuje jak v rámci úpravy obecné nájemní smlouvy, tak v situaci, kdy je předmětem nájemní smlouvy byt. Polský zákonodárce, na rozdíl od českého, nerozlišuje pojmy „vrácení“ věci a „vyklizení“ nemovitosti, avšak v rámci polské judikatury jsou tyto pojmy rozlišovány s ohledem na předmět nájmu obdobně jako v českém právní úpravě.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit věc v řádném stavu. Nájemce nenese odpovědnost za opotřebení věci, ke kterému došlo na základě užívání věci obvyklým způsobem.

Tato povinnost nepřichází v úvahu v případě zániku nájmu z důvodu zničení pronajaté věci a z důvodu splnutí osoby nájemce a pronajímatele. Jestliže nájemce přenechal věc jiné osobě do bezplatného užívání nebo do podnájmu, závazek k vrácení věci pronajímateli ve smyslu ust. 675 odst. 1 dopadá i na tuto osobu.

Nájemce tedy nenese odpovědnost za zhoršení stavu předmětu nájmu, dojde-li k takovému zhoršení obvyklým užíváním věci. A contrario nájemce odpovídá za zhoršení stavu předmětu nájmu způsobeného jiným, než obvyklým užíváním. V takovém případě odpovídá nájemce pronajímateli za škodu způsobenou zhoršením stavu předmětu nájmu.

Pronajímatel však ani v případě nadměrného poškození předmětu nájmu není oprávněn odmítnout převzetí předmětu nájmu od nájemce, avšak tímto převzetím neztrácí nárok na náhradu škody vůči nájemci.⁴⁷ Z ust. § 675 odst. 3 KC vyplývá právní domněnka, že věc byla přenechána nájemci na začátku nájemního vztahu ve stavu způsobitelném k dohodnutému účelu užívání. Důkazní břemeno je tak v případě porušení této povinnosti ze strany pronajímatele povinen nést v případném sporu nájemce.

K řádnému splnění povinnosti nájemce stanovené v § 675 odst. 1 KC nedojde, není-li pronajímatel vyrozuměn o datu vyklizení bytu ze strany nájemce, v důsledku čehož nemohl pronajímatel vyklizený byt řádně od nájemce převzít.

7.6.2 Povinnost k vrácení bytu dle ObčZ

Dle ust. § 682 ObčZ aplikovaného i pro případ nájemního vztahu, jehož předmětem je byt, je nájemce po skončení nájmu povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci. Nebyl-li způsob užívání výslovně smluven je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu v jakém ji převzal, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě nájmu bytu bude předání bytu předcházet nejprve jeho vyklizení. Samotné předání bytu tak bude většinou spočívat v kontrole stavu bytu ze strany pronajímatele a převzetí klíčů. V žádném případě nelze

⁴⁷ Ciepla, H. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. 2, Warszawa 2002, s. 156.

považovat za řádné předání bytu jeho opuštění, a to ani v případě, že by předtím došlo ze strany nájemce k jeho vyklizení.

Povinnost předat byt nastává bezprostředně po skončení nájmu, jelikož zákon žádnou lhůtu k tomuto kroku nestanoví. Smluvně lze samozřejmě např. lhůtu k vyklizení bytu dohodnout. Není-li tato povinnost nájemcem splněna, může se domáhat pronajímatel jejího splnění soudní cestou – žalobou na vyklizení bytu.

S povinností nájemce předat byt pronajímateli koresponduje jeho povinnost byt převzít, a to i v případě, že je přesvědčen, že byt je poškozen či nadměrně opotřeben. Neučiní-li tak, stíhají jej následky prodlení a nese nebezpečí škody na věci.⁴⁸ Pronajímatel nemá právo se v takovém případě domáhat uvedení bytu do řádného stavu, ale je oprávněn se ve smyslu ust. § 683 odst. 2 ObčZ v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od zániku předání bytu domáhat vůči nájemci náhrady škody dle obecných ustanovení ObčZ o odpovědnosti za škodu.

Stupeň opotřebenosti bytu a jeho zařízení má odpovídat sjednanému nebo obvyklému způsobu užívání. V tomto směru je třeba zohlednit povinnost nájemce i pronajímatele k provádění konkrétních oprav bytu. Zákon nikterak neomezuje účastníky nájemního vztahu, aby si v nájemní smlouvě nebo i po jejím uzavření dohodly, v jakém stavu bude byt předán po skončení nájmu.

Zákon rovněž nestanoví povinnost k vyhotovení předávacího protokolu nebo jiného dokumentu, ve kterém by byl uveden stav bytu při předání bytu po skončení nájmu. Takový dokument je však vhodné vždy vyhotovit z důvodu právní jistoty nájemce i pronajímatele.

7.7 Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu

Nájemní vztah je i v rámci české úpravy vždy vztahem úplatným a nájemné patří mezi jeden z pojmových znaků nájmu. Povinnost k úhradě nájemného a dalších plnění souvisejících s užíváním bytu patří mezi jednu ze základních povinností nájemce.

⁴⁸ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2028.

Nájemným se v rámci obou právních úprav rozumí cena za užívání bytu a jeho příslušenství, tj. cena za užívací právo, která nezahrnuje další plnění poskytovaná nájemci v rámci užívání bytu.

7.7.1 Stanovení výše nájemného k bytu a jeho splatnost dle KC

Nájemní smlouva k bytu musí obsahovat výši nájemného nebo alespoň způsob jejího určení. Výše nájemného může být například určena tak, že nájemné bude odpovídat výši pravidelné měsíční splátky nesplaceného hypotečního úvěru spolu s úroky stanovenými bankou.⁴⁹ Jeho úhrada patří mezi jednu ze základních povinností nájemce stanovenou v ust. § 669 odst. 1 KC, a to v termínu splatnosti dohodnutém ve smlouvě.

Druhý odstavec § 669 KC stanoví pravidla splatnosti nájemného v případě, že doba splatnosti nájemného není smluvně ujednána. V takovém případě je nájemce povinen platit nájemné dopředu, a to konkrétně následovně:

- jestliže byl nájem sjednán na dobu jednoho měsíce nebo kratší, je nájemce povinen zaplatit nájemné za celou dobu nájmu,
- jestliže byl nájem sjednán na dobu delší než jeden měsíc nebo na dobu neurčitou, je nájemce povinen platit nájem za měsíc vždy do desátého dne příslušného měsíce.

Dispozitivní charakter tohoto ustanovení dává účastníkům možnost dohodnout si splatnost nájemného odlišně. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, jenž je hrazeno v penězích, má pronajímatel právo na úroky z prodlení ve výši sjednané ve smlouvě, případně ve výši stanovené zákonem, není-li jejich výše sjednána ve smlouvě. Pronajímatel je dále, v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, oprávněn v souladu s ust. § 672 KC vypovědět nájemní smlouvu bez zachování výpovědní doby, je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného za dvě celá období úhrad nájemného (blíže v části věnované ukončení nájemního vztahu).

Ke snazší dobytosti nájemného a dalších poplatků spojených s užíváním bytu přispívá ustanovení § 688¹ KC. Dle tohoto ustanovení odpovídají za úhradu nájemného

⁴⁹ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Apelačního soudu v Katovicích ze dne 25. 9. 1992, sp. zn. I ACr 384/92, publikovaného pod OSA 1993, Nr 9, poz. 64

a dalších poplatků spojených s užíváním bytu solidárně spolu s nájemcem plnoleté osoby, které v bytě společně s nájemcem bydlí. Odpovědnost těchto osob je však ohraničena do výše nájemného a dalších poplatků za období jejich trvalého bydlení v daném bytě. Tyto další osoby jsou tedy dlužníky pronajímatele vedle nájemce a pronajímatel jako věřitel je oprávněn žádat od každého z nich celou částku nájemného a dalších poplatků za bydlení, které je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci.

7.7.2 Zvýšení nájemného dle KC

Možnost zvýšení nájemného upravuje pro nájem bytu ust. § 685¹ KC, na základě kterého je pronajímatel bytu oprávněn zvýšit nájemné tím způsobem, že vypoví dosavadní výši nájemného ke konci kalendářního měsíce tak, aby byla zachována výpovědní doba v případě skončení nájemního vztahu z důvodu zvýšení nájemného. Výpovědní doba nájemného, resp. dalších poplatků za užívání bytu, činí dle ust. § 688 KC tři měsíce, nebyla-li mezi stranami dohodnuta doba delší. Toto ustanovení bylo do polského Civilního kodexu vloženo zákonem ze dne 21. června 2001, nicméně s ohledem na přechodná ustanovení ho lze aplikovat i na nájemní vztahy vzniklé před účinností této zákonné novely.

Popisované ustanovení § 685¹ KC je možné aplikovat na nájemní vztahy k bytu, jejichž předmětem je byt podléhající pouze regulaci ust. § 680 – § 692 KC (resp. § 659 až § 679 KC) a nikoliv podléhající rovněž režimu ZoOPUB⁵⁰.

7.7.3 Stanovení výše nájemného k bytu a jeho splatnost dle ObčZ

Ze zvláštní úpravy nájmu bytu vyplývá, že výše nájemného nebo způsob jeho určení je podstatnou náležitostí nájemní smlouvy k bytu na rozdíl od obecné nájemní smlouvy, pro kterou se uplatní pravidlo obsažené v ust. § 671 ObčZ, tj. není-li nájemné smluvně sjednáno, je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy.

Otázka způsobu určení výše nájemného bytu a postup výpočtu úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu řeší ust. § 696 ObčZ, které však nedopadá na určení nájemného v bytech družstevních. Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání smlouvy se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a

⁵⁰ Nazar, M., Ochrona praw lokatorów, cz. I., Warszawa 2009, s. 965-966.

nájemcem, nestanoví-li občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Výše nájemného se stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou⁵¹, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud.

Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu. Soud může tímto způsobem rozhodnout také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel. Obdobně bude postupováno i v případě, kdy nájemce navrhuje snížení nájemného.

Při určování tržní výše nájemného mohou jak pronajímatel, nájemce a případně i soud vycházet z tzv. cenové mapy zpracované a poskytnuté ministerstvem pro místní rozvoj. Na základě vyhodnocení pilotního projektu „mapa nájemného“ z prvního kola deregulace nájemného bytů, bylo rozhodnuto, že na webu MMR ČR, budou doplněny údaje za Prahu a další výše uvedená města, ve kterých končilo k 31. 12. 2012 regulované nájemné. Konečný termín zveřejnění údajů byl ke dni 30. 11. 2012. V mapě nájemného lze najít informativní údaje o výši obvyklého (tržního) nájemného podle odhadu soudních znalců. U některých bytů je poskytnuta informace o obvyklém nájemném i za jejich části. Jedná se o tzv. cenové oblasti konkrétního města, tvořené seskupením katastrálních území. Pro každou obec, resp. cenovou oblast, je v mapě nájemného zveřejněn odhad soudního znalce o výši obvyklého nájemného pro (v dané oblasti či obci) nejběžnější typ nájemního bytu, a to s ohledem na stáří, technický stav domu a bytu, technologii výstavby domu, velikost a polohu bytu. Obdobný institut byl zaveden i v Polsku, jehož popisu je věnováno více v kapitole 11.4 této práce.

⁵¹ Jednalo se o byty, ke kterým vzniklo historicky užívací právo na základě správního rozhodnutí. Toto užívací právo bylo následně transformováno na právo nájmu. Více v kapitole 11.2 nazvané „Historický exkurz do ochrany nájmu bytu a regulace nájemného v ČR.“

Ohledně podmínek **úhrady poplatků za plnění poskytovaná společně s užíváním bytu** ObčZ rovněž předpokládá primárně vzájemnou dohodu pronajímatele a nájemce. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemce jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní předpis. Jedná se o úhradu za dodávky služeb a energií v podobě vytápění, vodného a stočného, plynu atd. Právo na přiměřenou slevu z úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu má nájemce v případě, že pronajímatel tyto služby řádně neposkytuje.

V rámci dlouhodobějších nájemních vztahů si zpravidla sám nájemce vlastním jménem uzavře s příslušnými dodavateli smlouvu a přímo jim hradí příslušné plnění. Tento způsob dle mého názoru lépe ochraňuje pronajímatele před možnými nedoplatky za tyto služby ze strany nájemce, na které nelze v rámci české ani ?polské? právní úpravy využít nájemcem případně složenou kauci.

ObčZ ve svém ust. § 671 odst. 2 předpokládá, že k **určení termínu splatnosti nájemného** k bytu dojde primárně dohodou účastníků v rámci nájemní smlouvy. Splatnost nájemného může být dohodnuta např. jednorázově za celou dobu nájemního vztahu nebo v pravidelných intervalech. Není-li splatnost nájemného za byt mezi účastníky dohodnuta, uplatní se pravidlo z ust. § 671 odst. 2 ObčZ, dle kterého se nájemné platí měsíčně pozadu. Nájemce tak musí zaplatit nájemné do konce kalendářního měsíce, v němž daný byt užíval.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení je stanovena nařízením vlády č. 142/1994 Sb.⁵², dle kterého za každý den prodlení je nájemce povinen zaplatit 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

Další práva a povinnosti nájemce bytu budou blíže rozebrány v rámci kapitoly věnované úpravě práv a povinností uživatele, resp. nájemce, bytu dle ZoOPUB.

⁵²Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

7.8 Zvláštní ustanovení pro promlčení a prekluzi práv v rámci nájemního vztahu

Občanský zákoník i polský Civilní kodex obsahují úpravu promlčení a prekluze jednotlivých práv ze závazkových právních vztahů obecným způsobem pro veškeré obligačně právní vztahy. Mimo tuto obecnou úpravu obsahují v rámci úpravy nájemní smlouvy speciální ustanovení o promlčení nebo prekluzi některých práv v rámci nájemního vztahu.

7.8.1 Promlčení nároků z nájemního vztahu dle KC

Polský Civilní kodex obsahuje ve svém § 677 zvláštní úpravu promlčení nároků pronajímatele vůči nájemci z titulu náhrady škody způsobené poškození věci nebo zhoršení jejího stavu, a dále promlčení nároku nájemce vůči pronajímateli na náhradu nákladů vynaložených nájemcem na pronajatou věc nebo nároku na vrácení přeplatku na nájemném. Výše uvedené nároky se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne vrácení pronajaté věci. Ustanovení je aplikováno i na nájemní vztahy k bytu.

Jedná se o ustanovení *lex specialis* vůči obecným předpisům polského Civilního kodexu upravující promlčení v ust. § 117 a násl., které stanoví jednak odlišnou délku promlčecí doby a zároveň odlišný počátek běhu promlčecí doby (ode dne faktického vrácení věci⁵³ a nikoliv už ode dne, ve kterém měla být věc vrácena), než stanoví obecná úprava promlčení v KC.⁵⁴ Další zde neuvedené nároky související s nájemním vztahem jako např. nárok pronajímatele na úhradu nájemného nebo nárok na náhradu škody z důvodu nevrácení pronajaté věci se promlčuje dle obecné úpravy promlčení.

⁵³ Navrácením věci pronajímateli lze ve světle rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 18. 2. 1987, sp. zn. II CR 10/87 rozumět: “Ne pouze faktické přenesení dispozice s věcí ze strany nájemce na pronajímatele, ale garance ochrany veškerých zájmů pronajímatele a jeho možnosti uplatnění veškerých práv a nároků vůči nájemci vyplývajících z daného nájemního vztahu. V případě nájmu bytu dochází k vrácení předmětu nájmu ve chvíli vyrozumění pronajímatele o vyklizení bytu ze strany nájemce, za podmínky faktické možnosti pronajímatele zjištění stavu bytu po jeho opuštění nájemcem. Teprve od tohoto momentu počíná běže promlčecí doba ve smyslu ust. § 677 KC.”

⁵⁴ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s.79.

7.8.2 Prekluze některých nároků z nájemního vztahu dle ObčZ

Na rozdíl od polského KC se v rámci úpravy nájemní smlouvy dle ObčZ jedná o ustanovení o prekluzi vyjmenovaných práv, a nikoliv o promlčení práva v případě, že nedošlo k jeho řádnému uplatnění u soudu.

V souladu s ust. § 699 ObčZ zaniká v prekluzivní lhůtě šesti měsíců právo nájemce domáhat se vůči pronajímateli slevy na nájemném, nebo úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, neodstranil-li pronajímatel závadu bytu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršovala jeho užívání nebo v případě, že v důsledku stavebních úprav v domě došlo podstatně či po delší dobu ke zhoršení podmínek užívání bytu.

Další prekluzivní lhůta je v rámci úpravy nájmu bytu stanovena pro právo nájemce domáhat se v prekluzivní lhůtě šesti měsíců účelně vynaložených nákladů na odstranění závad bránících řádnému užívání bytu nebo závad, jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, a to za splnění dalších podmínek stanovených v ObčZ.

Další prekluzivní lhůta v délce tří měsíců je stanovena pro možnost uplatnění práva na splnění dohody o výměně bytu ve smyslu ust. § 715 a násl. ObčZ.

Základním rozdílem mezi oběma úpravami je skutečnost, že polský KC zkracuje pro některá práva promlčecí lhůty, kdežto ObčZ stanoví relativně krátké prekluzivní lhůty, jejichž marným uplynutím dochází k zániku samotného práva. Povaha nároků, pro které je v rámci nájemního vztahu stanovena zvláštní promlčecí resp. prekluzivní lhůta, je v obou právních úpravách podobná. Český i polský zákonodárce přistoupil k této úpravě z důvodu předpokládaných komplikací při zjišťování stavu věci, ve kterém byla nájemcem vrácena, po delší časové prodlevě. Hlavním smyslem tohoto ustanovení je tak motivace pronajímatele i nájemce k rychlému vyrovnání vzájemných nároků po zániku nájemního vztahu.

8. Společný nájem bytu manžely

Byt může být ve společném nájmu více osob, čímž se rozumí závazkové právní vztah mezi pronajímatelem a společnými nájemci. Nejedná se však o případ, kdy s nájemce bydlí v jednom bytě společně další příslušníci jeho domácnosti. Zvláštním

případem společného nájmu bytu je společný nájem bytu manžely, jenž je upraven jak v rámci polské, tak i české právní úpravy nájmu bytu.

8.1 Společný nájem bytu manžely dle KC

Civilní kodex ve svém ust. § 680 upravuje práva a povinnosti manželů vyplývajících pro ně z nájemního vztahu, jehož předmětem je byt. Manželé jsou nájemci bytu bez ohledu na existenci jejich vzájemných majetkových vztahů, jestliže došlo ke vzniku nájemního vztahu k bytu, který má sloužit k uspokojování potřeb bydlení jejich rodiny, v době trvání manželství.

„Dané ustanovení vyjadřuje zásadu, dle které právo nájmu je součástí společného jmění manželů, a to bez ohledu na majetkové vztahy panující mezi manžely. Právo nájmu bytu tedy nelze vyloučit ze společného jmění manželů vzájemnou dohodou mezi manžely a taková to dohoda by byla postižena neplatností z důvodu rozporu se zákonem. Druhý z manželů tak nikdy nemůže být osobou užívající byt spolu s nájemcem, ale je vždy v pozici řádného nájemce.“⁵⁵

Je-li byt užíván na základě nájemního vztahu manžely, vznikají v podstatě dva oddělené nájemní vztahy mezi pronajímatelem a každým z nájemců. Ukončení nájemního vztahu s jedním z manželů nezpůsobuje zároveň ukončení nájemního vztahu s druhým z manželů. Zákonodárce tak zohlednil v tomto ustanovení zájmy druhého manžela, který po uzavření manželství často rezignuje ze svého dosavadního nájemního vztahu nebo jiné formy bydlení. Z tohoto důvodu je nutné mu v novém nájemním vztahu přiznat stejná práva jako druhému z manželů (dosavadnímu nájemci).⁵⁶

Druhý odstavec § 680 KC stanoví pravidlo, dle kterého zánik společného jmění manželů, za doby trvání nájemního vztahu k bytu, nezpůsobuje zánik společného nájmu bytu, který má sloužit k uspokojování bytových potřeb rodiny. Soud, který rozhoduje o

⁵⁵ Jezioro, J., Gniewek, E., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004, s. 275.

⁵⁶ Tyto závěry vyplývají např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 7. 3. 1980, sp. zn. IV CR 128/80, publikovaného v OSNC Nr 11, poz. 210.

případném rozdělení společného jmění manželů, může z vážných důvodů na návrh jednoho z manželů zachovat společný nájem bytu.⁵⁷

Právo společného nájmu bytu manžely tedy nezaniká v důsledku zániku společného jmění manželů za trvání manželství, ale zaniká v důsledku zániku manželství, a to z důvodu rozvodu manželství, smrtí jednoho z manželů nebo prohlášením manželství za neplatné.

8.2 Společný nájem bytu manžely dle ObčZ

Dle úpravy v ObčZ mají společní nájemci, resp. oba manželé jako společní nájemci, stejná práva a povinnosti. Základním rozdílem mezi společným nájmem bytu a společným nájmem bytu manžely dle ObčZ, jak již ze samotného označení obou institutů vyplývá, je povaha vztahu mezi nájemci.

Společný nájem bytu manžely vzniká, jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, a to bez ohledu na způsob vzniku nájemního vztahu, tj. např. uzavřením nájemní smlouvy nebo ze zákona přechodem nájmu bytu.

Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. V případě, že jeden z manželů užívá byt z jiného titulu než nájemního práva (vlastník, spoluvlastník, věcné břemeno), vzniká druhému z manželů právo byt užívat pouze z titulu rodinné příslušnosti a nikoliv jako společnému nájemci bytu.

Společný nájem bytu vzniká i v případě neplatného manželství a není vázán na úpravu společného jmění manželů, a to ať jde o jeho vznik nebo zánik.⁵⁸ Vznik společného nájmu bytu manžely je v ust. § 709 ObčZ vyloučen u bytů služebních, bytů zvláštního určení a u bytů v domech zvláštního určení. Právní úprava společného nájmu

⁵⁷ Obecné soudy by dle rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 24. 5. 2002, sp. zn. III CZP 28/02, publikovaného v Biul. SN 2002, Nr 5, poz. 11, v případě majetkového vyrovnání zaniklého společného jmění manželů, jehož součástí je právo nájmu komunálního bytu, měly postupovat při stanovení hodnoty tohoto práva tak, že hodnota takového práva nájmu je stanovena rozdílem mezi tržním nájmem a regulovaným nájmem v konkrétních podmínkách a s ohledem na předpokládanou dobu trvání regulovaného nájemního vztahu.

⁵⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání Praha: C.H. Beck, 2009, s. 1883 až 1884.

bytu manžely je k úpravě společného nájmu bytu ve vztahu lex specialis, přičemž nestanoví-li zákon jinak, platí pro společný nájem bytu manžely obecná ustanovení o společném nájmu obsažená v § 700 až § 702 ObčZ. Kogentní povaha této úpravy nedává stranám možnost se od zákonné úpravy odchýlit dohodou, která by se uzavřela mezi samotnými manžely nebo dohodou uzavřenou mezi manžely a pronajímatelem.

Pro vznik společného nájmu bytu manžely není rozhodné, že v nájemní smlouvě uzavírané za trvání manželství není na straně nájemce uveden druhý z manželů a společný nájem bytu vzniká oběma momentem uzavření nájemní smlouvy. Podmínkou vzniku společného nájmu bytu manžely je pro všechny zákonem předpokládané možnosti vzniku společné trvalé žití manželů. Pokud manželé v době vzniku nájemního práva k bytu jednoho z manželů společně nežili, ale později manželské soužití znovu obnovili, vzniká tímto obnovením společný nájem bytu manžely. Skutečnost, zda-li spolu manželé žijí, není možné posuzovat pouze z formálního hlediska (např. společná adresa trvalého bydliště). Jelikož i situace, kdy se manželé fakticky nezdržují na stejné adrese, ale manželství plní své základní funkce, (jako např. citová náklonnost, společné uhrazování potřeb, společná péče o děti apod.) lze takový stav považovat za společné trvalé žití manželů.⁵⁹

K zániku společného nájmu bytu manžely dochází na základě smrti jednoho nebo obou manželů, opuštěním nájemce společné domácnosti, dohodou rozvedených manželů nebo soudním rozhodnutím.

Z textu ust. § 705 odst. 1 ObčZ je zřejmé, že zákonodárce jako primární způsob zániku společného nájmu bytu manžely předpokládá **dohodu rozvedených manželů**, tj. mělo by k ní dojít až po právní moci rozhodnutí o rozvodu jejich manželství. „*Forma dohody není výslovně stanovena. V judikatuře se dovozuje, přičemž odborná literatura tyto závěry přijímá, že může být uzavřena písemně, ústně nebo dokonce i konkludentně. Ve své podstatě jde však o zvláštní případ, kdy dochází ke změně smlouvy bez souhlasu jejich stran.*“⁶⁰ Zásadní a nezbytnou součástí takové dohody však zajisté bude určení nájemce po zániku společného nájmu bytu manžely.

⁵⁹ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2064.

⁶⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání Praha: C.H. Beck, 2009, s. 1898.

Rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu nastupuje teprve ve chvíli, nedojde-li k dohodě manželů o nájmu bytu. Soud rozhodne na návrh jednoho z rozvedených manželů, přičemž není v daném případě vázán návrhem žalobce, kterého z nájemců má svým konstitutivním rozhodnutím určit za výlučného nájemce bytu po zrušení společného nájmu manželů. Tímto rozhodnutím soud dále uloží povinnost druhému z manželů ve stanovené lhůtě po zajištění bytové náhrady byt vyklidit. Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

Zpravidla opuštění předmětu nájmu nevede k zániku nájemního vztahu, avšak v případě nájemního vztahu k bytu je **trvalé opuštění společné domácnosti** jedním z manželů výjimkou z tohoto principu. *„Trvalé opuštění domácnosti je nejen faktickým, ale i právním úkonem nájemce. Musí tedy splňovat obecné požadavky na právní úkony. Musí být výrazem svobodné vůle nájemce, uvážený a zcela zřetelný, a v souladu s dobrými mravy. Jde o obecné jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit.“*⁶¹

S ohledem na neexistenci institutu registrovaného partnerství v polském právním řádu nejsou logicky v polském právním řádu upraveny vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství, jak činí ust. § 705a ObčZ. začleněné zákonem č. 115/2009 Sb., o registrovaném partnerství.

9. Přechod práva nájmu bytu

Jedná se o právní úpravu situace, kdy na základě konkrétní právní skutečnosti (smrti nájemce) dochází k přechodu práv a povinností nájemce plynoucích z nájemní smlouvy k bytu na třetí osobu. Tyto práva nejsou předmětem dědictví po nájemci. Smrt nájemce bytu má za následek změnu nájemního vztahu v oblasti jeho subjektů, resp.

⁶¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání Praha: C.H. Beck, 2009, s. 1927.

zánik nájemního vztahu v případech předvídaných v zákoně. Ve zbývajícím obsahu nájemní vztah nadále trvá v nezměněné podobě za stejných podmínek.

9.1 Přejednost nájmú bytu dle KC

Přejednost práv a povinností z nájemního vztahu k bytu upravuje pro případ smrti nájemce především ust. § 691 KC. V případě smrti nájemce bytu vstupuje do nájemního vztahu k bytu:

- manžel, který není společným nájemcem bytu, děti nájemce a jejich manželé,
- další osoby, ke kterým byl nájemce zavázán plnit vyživovací povinnost a osoba blízká, která sdílela s nájemcem společnou domácnost.

Tyto osoby vstupují do nájemního vztahu pouze v případě, že bydlely s nájemcem v pronajatém bytě do chvíle jeho smrti. V případě neexistence osob shora uvedených dochází smrtí nájemce k zániku nájemního vztahu.

Osoby, které takto vstoupily do nájemního vztahu, mohou nájemní vztah ukončit výpovědí se zachováním zákonné výpovědní doby, i kdyby nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou. Výpověď nájemního vztahu některou z výše oprávněných osob má za následek zánik nájemního vztahu pouze vůči osobě, která ho vypověděla. Tento postup se však nepoužije pro případ smrti jednoho ze společných nájemců bytu.

Nájemní vztah přechází kromě nájemce také na jeho děti, kterými se v daném ustanovení rozumí jak děti společné zemřelého nájemce a jeho manžela, tak děti každého z nich, které nejsou jejich společnými dětmi. Z judikatury Nejvyššího soudu Polské republiky vyplývá, že vnuci nebo další příbuzní zemřelého nájemce v řadě přímé či nepřímé nevstupují do nájemního vztahu nájemce ex lege, nespádají-li do kategorie osob, se kterými zemřelý nájemce sdílel společnou domácnost, resp. neměl-li k nim zemřelý nájemce zákonnou vyživovací povinnost.⁶²

Osobou blízkou, která sdílela s nájemcem společnou domácnost v době jeho smrti se rozumí dle polské právní doktríny i judikatury osoba, která s nájemcem žila ve

⁶² Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 21. 5. 2002, sp. zn. III CZP 26/02, publikovaného v OSNC 2003, Nr 2, poz. 20. Nejvyšší soud tak v této otázce shledal silnějším vlastnické právo majitele bytu svobodně disponovat se svým majetkem a vyložil ust. § 691 restriktivním způsobem.

společné domácnosti a měla s nájmcem společné duchovní, hospodářské i fyzické vztahy.

Další podmínkou přechodu práva nájmu bytu je dle ust. § 691 odst. 2 KC skutečnost, že zákonem oprávněné osoby bydlely s nájmcem v předmětném bytě do chvíle jeho smrti.

V případě sporu, zda-li došlo k přechodu práv a povinností z nájemního vztahu na konkrétní osobu, se lze u soudu domáhat určovací žalobou ne/existence této právní skutečnosti. Soud deklaratorním rozhodnutím s účinky *ex tunc* určí, zda-li konkrétní osoba vstoupila do nájemního vztahu na místo zemřelého nájemce. Nejvyšší soud v této souvislosti dospěl k závěru, že právo domáhat se určení přechodu nájmu bytu nepodléhá promlčení.⁶³

Nejvyšší soud Polské republiky označil jednání osoby, která se účelově přestěhovala do pronajatého bytu své příbuzné, čímž se dobrovolně vzdala možnosti užívání jiného nájemního bytu, aby po smrti této své příbuzné vstoupila do práv a povinností z pronajatého bytu, za jednání v rozporu s dobrými mravy, kterým dochází k obcházení zákona. Na základě této skutečnosti nemohlo dojít k přechodu práv a povinností z nájemního vztahu na tuto osobu.⁶⁴

9.2 Přechod nájmu bytu dle ObčZ

Přechod nájmu bytu v případě smrti stávajícího nájemce je upraven v rámci české úpravy v ust. § 706 a násl. ObčZ. Rovněž i zde se jedná se o zvláštní právní nástupnictví (sukcesi) na straně nájemce, které vylučuje aplikaci ustanovení o obecném dědickém nástupnictví dle ObčZ, i když není vyloučeno, aby tatáž osoba nového nájemce byla zároveň i dědicem, avšak obě práva na sebe navázána nejsou. Předmětná ustanovení o přechodu nájmu bytu se dle ust. § 709 ObčZ neaplikují na byty služební, byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

⁶³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 12. 2. 2002, sp. zn. I CKN527/00, publikované v OSNC 2002, Nr 12, poz. 159.

⁶⁴ Tento právní názor vyslovil Nejvyšší soud Polské republiky ve svém rozhodnutí ze dne 8. 7. 1999, sp. zn. I CKN 1367/98, publikovaného v OSP 2000, Nr 5, poz. 69.

Tento institut prošel výrazným vývojem a změnami v posledních letech spočívajících v jeho omezení a ve zpřísnění podmínek pro přechod nájmu bytu, jelikož ze strany nájemců třetích osob docházelo k jeho zneužívání. Tímto docházelo k získání výhodných podmínek nájmu bytu po původním nájemci, často bytů s regulovaným nájemným, a to obcházením zákona za pomoci uvádění nepravdivých tvrzení a vykonstruovaných důkazů. Pronajímatelé tak neměli možnost takové byty nově pronajímat za tržní nájemné.

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu bytu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Jedná se o taxativní výčet osob, který nelze dohodou rozšiřovat. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma. Partnerem se rozumí registrovaný partner, tj. osoba, která uzavřela registrované partnerství dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství.

Nájem bytu po jeho přechodu za výše uvedených podmínek **skončí nejpozději** uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Přechodem nájmu se tak ze zákona doba nájmu mění na dobu určitou v trvání dvou let od přechodu nájmu, pokud byl nájem sjednán na dobu určitou (delší než dva roky) nebo na dobu neurčitou. Toto pravidlo se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let a dále se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku osmnácti let, avšak nájem v tomto případě skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Nájemcem se stane pouze osoba, která prokáže naplnění podmínek přechodu nájmu. Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na něj.

Každá osoba, splňující podmínky pro přechod nájmu k bytu, může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat. Dnem takového oznámení její nájemní právo zaniká.

10. Zánik nájmu bytu dle KC a ObčZ

Zánikem nájmu bytu se rozumí případy, ve kterých dochází k absolutnímu ukončení právního vztahu nájmu bytu, tj. k zániku právního vztahu mezi všemi účastníky takového nájemního vztahu. Případem relativního zániku nájmu bytu se rozumí situace, kdy dochází k zániku nájmu bytu pouze u určitého subjektu (účastníka právního vztahu), jako např. trvalé opuštění společné domácnosti, ke změně subjektu, který je stranou nájemního vztahu, nebo např. k přechodu nájmu bytu.

K absolutnímu zániku nájmu bytu může v souladu s ustanoveními KC dojít na základě následujících právních skutečností:

- 1) výpověď,
- 2) uplynutí doby nájmu,
- 3) odstoupení od smlouvy,
- 4) zničení předmětu nájmu,
- 5) splnutí nájemce a pronajímatele,
- 6) smrt nájemce,
- 7) dohoda.

Dle ust. § 710 ObčZ zanikne nájem bytu písemnou **dohodou** mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou **výpovědí** nebo jiným způsobem stanoveným v ObčZ. Dalším možným důvodem zániku nájmu bytu je **uplynutí doby nájmu, odstoupení od smlouvy, zničení předmětu nájmu, splnutí nájemce a pronajímatele** nebo **smrt nájemce**.

Zvláštní případy zániku společného nájmu bytu a společného nájmu bytu manžely jsou u obou právních úprav objasněny v rámci příslušné kapitoly.

Úprava obsažená v občanském zákoníku spojuje zánik nájmu bytu se stejnými právními skutečnostmi jako úprava v Civilním kodexu. Nicméně konkrétní podmínky, za kterých nájemce, pronajímatel nebo obě strany mohou ukončit nájem bytu, se u jednotlivých důvodů v rámci obou úprav liší. V rámci této kapitoly budu blíže pojednáno především o skončení nájemního vztahu k bytu výpovědí (ad 1), uplynutím doby (ad 2) a dále o dohodě o skončení nájmu bytu (ad 7).

Srovnání české a polské právní úpravy ukončení nájemního vztahu k bytu výpovědí ze strany pronajímatele je učiněno v rámci kapitoly č.15 věnované zániku právního vztahu k bytu dle ZoOPUB. Ustanovení ZoOPUB odpovídají svým účelem a obsahem úpravě výpovědi pronajímatele z nájmu bytu obsažené v ust. § 710 a násl. ObčZ.

Ad 1)

Dle úpravy Civilního kodexu je nájemce oprávněn vypovědět nájem bytu sjednaný pouze na dobu neurčitou, a to z jakéhokoliv důvodu či bez uvedení důvodu. Ze strany pronajímatele je rovněž možné vypovědět pouze nájemní smlouvu k bytu uzavřenou na dobu neurčitou. Z důvodu kvalifikovaného porušení povinnosti je možné nájem bytu vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce. V ostatních případech platí následující pravidla pro běh výpovědní doby.

Výpovědní doba je pro případ měsíční splatnosti nájemného stanovena v délce tří měsíců a nájem lze vypovědět pouze ke konci kalendářního čtvrtletí se zachováním výpovědní doby. Od tohoto ustanovení se strany mohou dohodou odchýlit pouze ve prospěch nájemce tak, že si dohodnou delší než tříměsíční výpovědní dobu v případě splatnosti nájemného v jednoměsíčních intervalech.⁶⁵

V případě absence sjednání délky výpovědní doby v nájemní smlouvě jsou strany povinny dodržet zákonnou délku výpovědní doby, jenž stanoví ust. obecné nájemní smlouvy následující délku výpovědní doby:

- je-li nájemné splatné za období delší než jeden měsíc, je nájem možné vypovědět nejpozději tři měsíce předem ke konci kalendářního čtvrtletí,
- je-li nájemné splatné za období jednoho měsíce, je nájem možné vypovědět nejpozději měsíc dopředu, a to ke konci kalendářního měsíce,
- je-li nájemné splatné za období kratší než jeden měsíc, je nájem možné vypovědět tři dny přede dnem ukončení nájemního vztahu,
- je-li nájemné splatné za každý den, je možné nájem ukončit den před dnem ukončení nájemního vztahu.

⁶⁵ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 6. 4. 2000, sp. zn. II CKN 264/00, publikovaného v OSNC 2000, NNr 10, poz. 186.

Dluh na nájemném je ve smyslu ust. § 687 KC nejtypičtějším kvalifikovaným důvodem k výpovědi nájmu bytu. Jestliže nájemce bytu je v prodlení s úhradou nájemného za alespoň dvě celá období, po kterých je povinen nájemné hradit, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu bez dodržení výpovědní doby. Před podáním takové výpovědi je pronajímatel povinen nájemce písemně upozornit na úmysl vypovědět nájemní smlouvu bez dodržení výpovědní doby a poskytnout nájemci dodatečnou lhůtu k úhradě dlužného nájemného v délce alespoň jednoho měsíce.

Ad 2)

Nájemní vztah skončí uplynutím doby, není-li mezi stranami dohodnuto něco jiného. Možnost prodloužení, resp. obnovy nájemního vztahu, upravuje § 674 KC, dle kterého platí pravidlo, že jestliže nájemce nadále užívá věc se shodou pronajímatele po uplynutí dohodnuté doby trvání nájmu nebo po výpovědi nájemního vztahu, platí v případě pochybností, že nájem byl prodloužen na dobu neurčitou. ***Toto ustanovení je aplikováno i v situaci, kdy předmětem nájemního vztahu je byt.***⁶⁶

Důsledkem faktického chování stran tedy dochází, na základě výše uvedeného ustanovení, ke změně obsahu nájemní smlouvy. Nájemní smlouva původně uzavřená na čas určitý se mění ve smlouvu uzavřenou na čas neurčitý, resp. nájemní smlouva uzavřená původně na čas neurčitý, trvá nadále v nezměněné podobě i přes dříve podanou výpověď. Nejvyšší soud Polské republiky se opakovaně ve svých rozhodnutích vyjadřoval ke způsobu a formě vyjádření souhlasu pronajímatele s dalším užíváním věci ze strany nájemce. Ve svém rozhodnutí ze dne 14. 3. 2003 řekl: „*Ve světle ust. § 674 KC ve spojení s ust. § 680 KC, nestačí k prodloužení nájemní smlouvy pouhé užívání věci ze strany nájemce po uplynutí sjednané doby nájmu, nýbrž je nutné, aby k užívání předmětu nájmu docházelo se souhlasem pronajímatele.*“ K formě souhlasu pronajímatele s dalším užíváním předmětu nájmu se Nejvyšší soud Polské republiky vyjádřil v dalším rozhodnutí následovně: „*Jestliže záměrem stran vyjádřeným v nájemní smlouvě bylo prodloužit nájemní vztah pouze v případě, kdy ve smyslu ust. § 674 KC ve spojení s ust. § 680 KC bude souhlas pronajímatele s dalším užíváním*

⁶⁶ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 65.

*předmětu nájmu vyjádřen v písemné formě, vylučuje tato dohoda možnost vyjádření souhlasu pronajímatele v jiné formě než písemné.*⁶⁷

Občanský zákoník v ust. § 710 odst. 3 rovněž stanoví pravidlo, že pro případ sjednání nájmu bytu na dobu určitou skončí nájem jejím uplynutím. Možnost uplatnění pravidla o obnovení nájmu dle ust. § 676 odst. 2 ObčZ, se pro nájem bytu uplatní pouze za podmínky, že tak bylo v nájemní smlouvě dohodu. Dle předmětného ustanovení obecné nájemní smlouvy se obnovuje nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti (bytu) u soudu do 30 dnů. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se však obnovuje vždy na rok. Nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na původně sjednanou dobu, avšak další užívání bytu musí být se souhlasem pronajímatele.

Polská úprava KC upravuje institut prodloužení nájemní vztahu v trochu odlišné podobě, jelikož se zde jedná o zákonnou domněnku, která se uplatní pouze v případě pochybností. Pronajímatel není dle KC nucen přistoupit k podání návrhu na vyklizení bytu, aby zabránil uplatnění dané zákonné domněnky.

Dalším rozdílem je doba, o kterou se případný nájem prodlužuje, resp. v případě úpravy dle KC mění na dobu neurčitou. Na druhou stranu polská úprava v KC, na rozdíl od úpravy v ObčZ, aplikuje uplatnění této podmínky jak pro obecnou nájemní smlouvu, tak pro nájem bytu dle KC.

Ad 7)

Dohoda o ukončení nájemního vztahu je dvoustranným právním úkonem, kterým lze ukončit nájemní vztah k bytu uzavřený na dobu určitou i neurčitou. Pro dohodu o skončení nájmu bytu neobsahuje KC zvláštní požadavky týkající se formy takové dohody. Nicméně vždy bude nutné dodržet obecná pravidla stanovená pro změnu či zrušení právního úkonu, ze kterého vyplývá povinnost písemné formy dohody o ukončení právního vztahu, který byl založen smlouvou v písemné formě.

⁶⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 15. 5. 1980 sp. zn. II CR 110/80, publikované pod OSNC 1980, Nr 11, poz. 222.

Pro oblast nájemních vztahů je dohoda upravena v ust. § 676 odst. 1 a § 677 odst. 1 ObčZ. Z předmětných ustanovení vyplývá možnost ukončit dohodou nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou, tak i na dobu určitou. Občanský zákoník obsahuje v ust. § 710 odst. 1 pro dohodu o skončení nájmu bytu uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem obligatorní písemnou formu. Pro obecnou nájemní smlouvu se ohledně formy dohody o skončení nájmu uplatní obecné pravidlo obsažené v ust. § 40 odst. 2 ObčZ.

Žádná z obou srovnávaných právních úprav nájmu nestanoví přesné požadavky na obsah dohody o ukončení nájmu bytu. Pro určení obsahu takové dohody se bude v obou případech vycházet z obecných ustanovení ObčZ a KC o požadavcích na právní úkony, tj. určení stran, dostatečná identifikace nájemní smlouvy a daného bytu, dále datum, ke kterému nájem končí a konstatování dalších vzájemných práv a závazků smluvních stran, jako např. povinnost poskytnutí bytové náhrady nájemci ze strany pronajímatele nebo zda-li došlo k vyrovnání vzájemných pohledávek.

ObčZ stanoví obligatorní písemnou formu pro dohodu o skončení nájmu bytu. V rámci KC se ohledně formy dohody o skončení nájmu bytu uplatní obecné pravidlo pro formu změny či skončení právního vztahu, které odpovídá ustanovení obsaženému v ust. § 40 odst. 2 ObčZ. Dle obou úprav je možné ukončit nájemní vztah k bytu uzavřený jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou.

11. Regulace nájemného k bytu z pohledu EÚLP

11.1 Historický exkurz do ochrany nájmu bytu a regulace nájemného v Polsku

Před schválením zákona o ochraně práv uživatelů bytu neexistoval právní předpis, který by takto souborným a komplexním způsobem upravoval ochranu práv uživatelů bytů. Jednotlivé instituty ochrany práv nájemců byly upraveny v různých právních předpisech, především zákonem ze dne 2. července 1994 Dz. U. Nr 120 poz. 787 o nájmu bytu, který nahradil předchozí zákon ze dne 10. dubna 1974 znovu publikovaný pod Dz. U. Nr 30 poz. 165, o bytovém právu, ve kterém se do značné míry

projevoval trend vyjímání nájemního práva z oblasti práva soukromého, odstranění veškerých tržních prvků a jejich nahrazení systémem administrativního přidělování bytů.

Právě zákonem ze dne 2. července 1994 o nájmu bytu došlo ke zrušení režimu zvláštního nájmu a nové nájemní vztahy tak do budoucna opět vznikaly pouze klasickou občansko právní cestou. **Nicméně nájemní vztahy do té doby vzniklé na základě správního aktu zůstaly platné, a to včetně regulované výše nájemného** a vztahovala se na ně rovněž ustanovení zákona týkající se ochrany nájemního vztahu. Tento zákon uložil vlastníkům bytů řadu povinností spojených mnohdy s nemalými finančními náklady, v podobě správy a údržby domů či jejich rekonstrukcí. Lze říci, že tento právní stav zakládal i určité nerovnosti v právech a povinnostech mezi jednotlivými nájemci a rovněž mezi nájemci a uživateli bytů na základě dalších právních titulů, jako např. podnájemce. Jedním z cílů ZoOPUB byla snaha sjednotit postavení, práva a povinnosti nájemců bytů a jejich prostředky ochrany vztáhnout i na další osoby užívající byt na základě jiných právních titulů.

Výrazné disproporce původní právní úpravy byly založeny rovněž mezi právy a povinnostmi vlastníků bytů s regulovaným nájemným. Náklady vlastníků bytů na údržbu a správu domů daleko převyšovaly jejich příjmy z regulovaného nájemného. Nadto vlastníci bytů neměli žádný vliv na stanovení výše nájemného, jakožto ani žádný vliv na samotný vznik nájemního vztahu. Nálezem ze dne 12. 1. 2000 polský ústavní soud prohlásil tento stav za protiústavní, nicméně z důvodu legitimního očekávání zúčastněných stran tuto úpravu Ústavní soud nezrušil, ale připomněl zákonodárci povinnost ji změnit a doporučil mu kompenzovat ztráty vlastníků těchto bytů z veřejných prostředků.

Dalším nálezem ze dne 10. 10. 2000 polský Ústavní soud přikázal zákonodárci, aby příslušné protiústavní části zákona o nájmu bytu bylo zrušeno do července 2001. Polský zákonodárce v reakci na tyto nálezy Ústavního soudu zákon o nájmu bytu z roku 1994 zrušil a nahradil jej zákonem o ochraně práv uživatelů bytů, obecním bytovém fondu a o změně Civilního kodexu ze dne 21. června 2001.

Nová právní úprava v podobě ZoOPUB nepřinesla pro vlastníky domů zásadní nápravu situace, jelikož růst nájemného byl vázán na růst indexu spotřebitelský cen, který ovšem nemá přímou vazbu na výdaje na údržbu či rekonstrukci domů. ZoOPUB

rovněž nezavedl žádný nástroj, kterým by byla vlastníkům bytových domů pokryta ztráta vzniklá v souvislosti s výdaji na údržbu domů z veřejných rozpočtů. Mezi sdruženími zastupující zájmy polských vlastníků domů a sdruženími zastupující nájemníky nedošlo logicky ani s novou právní úpravou ke sjednocení pohledu na problematiku regulace nájemného, resp. ke spokojenosti vlastníků s novou situací. S odlišnými názory na tempo deregulace nájemného a odškodnění vlastníků domů ze strany státu se bylo možné setkat i v České republice.

Zásadním problémem právní úpravy byla pochopitelně limitace **přípustnosti** navýšení nájemného v následující podobě:

Zvýšení nájemného s výjimkou poplatků, jejichž výše není závislá na vůli vlastníka, nesmělo v daném roce překročit uvedené procentní hodnoty průměrného meziročního růstu spotřebitelských cen zboží a služeb v předchozím kalendářním roce (hodnotu inflace). Vzájemný poměr mezi výší nájemného v celém kalendářním roce a reprodukční cenou bytu⁶⁸ dále určoval podíl, který rovněž ovlivňoval přípustnost zvýšení nájemného. Kritika takového postupu spočívala především ve skutečnosti, že stanovené maximální tempo růstu nájemného nebude schopno pokrýt náklady vlastníků spojené s výstavbou, resp. náklady na rekonstrukci bytů či domů, ve kterých se byty nacházejí. Tržní nájemné sjednané stranami ve smlouvě na vyšší cenové úrovni poroste tak pomalým tempem, že lze mít velké pochybnosti o zajištění oprávněně očekávaného zisku pronajímatele. Tato skutečnost může mít za následek zpomalení výstavby nových bytů za účelem jejich pronájmu resp. snížení motivace vlastníků bytů přenechat již existující byty do pronájmu.⁶⁹ Další porušení ústavně zaručeného práva ochrany vlastnictví lze spatřovat ve skutečnosti, že zákonodárce schválením takové právní úpravy v podstatě snížil reálnou hodnotu nájemních bytů oproti jiným nemovitostem, když nájemním bytům „předurčil“ jasnou ekonomickou výnosnost bez ohledu na potřeby a vývoj situace na trhu s nemovitostmi.

Z těchto důvodů polský Veřejný ochránce práv navrhl Ústavnímu soudu zrušení příslušných ustanovení ZoOPUB upravujících možnost růstu nájemného. Ústavní soud

⁶⁸ Reprodukční cenou bytu se rozumí se dle polského zákona o hospodaření s nemovitostmi rozumí náklad potřebný na její kompletní obnovu s ohledem na stupeň jejího zužití.

⁶⁹ Nazar, M., *Ochrona praw lokatorów*, cz. I., Warszawa 2009, s. 966.

svým nálezem ze dne 2. 10. 2002 sp.z n. K 48/01 napadené ustanovení zrušil s odůvodněním, že se jednalo o mechanismu k růstu nájemného, který však růst spíše „zmrazil“. V oblasti povinností vlastníků bytových domů nedošlo dle Ústavního soudu rovněž k téměř žádným změnám. Zatížení spočívající v sociální pomoci nízko příjmovým nebo nemajetným nájemcům bytů tak nadále ležela na úzké skupině vlastníků bytových domů, a nikoliv na celé společnosti. Ústavní soud v tomto nálezu samotnou existenci institutu regulace nájemného neodmítl, ale v původní podobě úpravu zavedenou ZoOPUB označil za neústavní.

Novela ZoOPUB ze dne 17. 12. 2004 umožnila zvýšení regulovaného nájemného tak, že jeho celková výše nesměla překročit 3% hodnoty reprodukční ceny bytu za kalendářní rok. V odůvodněných případech, jenž nebyly zákonodárce stanoveny a ani jinak specifikovány, mohlo nájemné tuto částku překročit, ale nájemce byl oprávněn v takovém případě podat návrh na soudní přezkum zvýšení nájemného nad tuto částku. Napadnout soudním přezkumem zvýšení nájemného však bylo vyloučeno v případě, že zvýšení nepřesahovalo částku odpovídající výši 10% původní hodnoty měsíčního nájemného.

Dalšímu vývoji situace v této oblasti v Polsku je věnována kapitola 11.4 této práce, která mapuje změny v Polsku po vydání rozsudku Velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva v případě Hutten-Czapska vs. Polsko ze dne 19. 6. 2006.

11.2 Historický exkurz do ochrany nájmu bytu a regulace nájemného v ČR

Rovněž v Československu došlo po únoru 1948 k významným změnám v oblasti bytového práva přijetím zákona č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Již ze samotného názvu zákona vyplývá zcela jiné právní pojetí oblasti nájemního práva. Byty se de facto i de iure vyjímají z oblasti soukromého práva dominantní roli zde zaujímá veřejné právo v podobě správních orgánů – místních národních výborů, kterým jsou svěřeny rozsáhlé pravomoci.“ Následující právní úprava daná zákonem 67/1956 Sb., o hospodaření s byty se v ničem zásadním od předchozí nelišila. Právní úprava nájmu bytu schválená v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. spolu se zákonem č. 41/1964 Sb.,o hospodaření

s byty.⁷⁰ Občanským zákoníkem došlo k odstranění institutu nájmu bytu a namísto něj bylo vytvořeno „právo osobního užívání bytu“. Novela zákona však přinesla do jisté míry změny v oprávněních místních národních výborů, když některé pravomoci byly např. v oblasti zrušení užívacího práva k bytu přeneseny na soudy. Po pádu komunistického režimu docházelo postupně k návratu bytového práva do soukromoprávní sféry, jako bylo např. znovuzavedení institutu nájemní smlouvy namísto osobního užívání.

Právní úprava regulace nájemného bytů byla pod kritikou Ústavní soudu ČR, který opakovaně zrušil právní předpisy, resp. jejich části, týkající se regulace nájemného z důvodu jejich protiústavnosti, v ČR byly konkrétně zrušeny následující:

- vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- výměr Ministerstva financí č. 01/2002, resp. 06/2002, kterým se stanovilo maximální nájemné z bytů,
- nařízení vlády č. 567/2002 Sb., které stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů.

Dalším předpisem upravujícím regulované nájemné byl zák. č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 60/1964 Sb., občanský zákoník, dle kterého bylo možné jednostranně zvyšovat nájemné v souladu s podmínkami vněm stanovenými. Dle tohoto zákona platilo u některých bytů až do 31. 12. 2012 nájemné v regulované výši, které bylo postupně zvyšováno, tak aby se bez „větších sociálních otřesů“ dostalo postupně na úroveň nájmu tržního. Pronajímatel mohl v souladu s tímto zákonem zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. 1. 2007 a pak ke každému následujícímu 1. lednu příslušného kalendářního roku do dne 31. 12. 2010, resp. 31. 12. 2012 v hl.m. Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. 1. 2009 vyšším než 9999 a v městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Hradec Králové, Liberec, Jihlava, Pardubice, Brno, Olomouc a Zlín. Pronajímatel musel nájemci doručit písemné oznámení o zvýšení nájemného, které muselo obsahovat

⁷⁰ Salač, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s. 38.

zdůvodnění a povinnost platit zvýšené nájemné vznikla ke dni uvedenému v oznámení, nejdříve však po uplynutí tří měsíců od doručení oznámení nájemci. Nájemce se mohl proti zvýšení bránit žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Od 1. 1. 2013 již takový postup není možný a na celém území České republiky platí tzv. „deregulované“ nájemné u bytů. Dle ObčZ je možné se domáhat soudního určení tržní výše nájemného bytu, čímž dojde postupně k odstranění deformace trhu s nájemným u bytů, zavedené prostřednictvím dřívější právní regulace jeho výše.

Podobný politicko – ekonomický vývoj obou zemí ve 20. století byl doprovázen i zaváděním podobných právních institutů a trendů v obou právních řádech, nájemní právo nevyjímaje. Odstranění tržních prvků z nájemního bydlení a jejich nahrazení administrativním přidělováním bytů, jenž byla doprovázena v obou zemích plošnou rigidní regulací „nájemného“, a to ve výši, která fakticky nestačila ani na pokrytí nákladů spojených s údržbou a opravou nájemních budov. Tento právní stav byl po pádu komunistických režimů v obou zemích převzat do značné míry i do nových právních řádů a postupně transformován do dnešní podoby. V této „transformační době“ je pro obě země příznačný rozpad nájemního bydlení na dva segmenty – trh s regulovaným nájemným a trh s volným nájemným, na kterém se mimo jiné v důsledku existence velkého množství bytů s regulovaným nájemným pohybovali ceny nájmu na vyšší úrovni, jelikož takových to bytů byl zejména v devadesátých letech nedostatek. V polském právním prostředí má právní úprava ochrany práv nájemce bytu v podobě zvláštního zákona mimo Civilní kodex, dlouholetou a nepřerušenu tradici.

11.3 Regulace nájemného pohledem ESLP

Regulace nájemného byla opakovaně předmětem rozhodování Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku (dále též jako „ESLP“ nebo „Soud“), jenž posuzoval soulad takového postupu ze strany veřejné moci s Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod (dále též jako „Úmluva“), a to konkrétně s čl. 1 Dodatkového protokolu garantujícím právo na majetek následovně:

„Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmíněk,

kteří stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. “ Úmluva v žádném případě nechápe vlastnické právo jako absolutně nedotknutelné a ponechává signatářským státům celkem široký prostor pro zásahy do soukromého vlastnictví, jsou-li splněny jí stanovené předpoklady.

ESLP podrobuje zásahy veřejné moci do soukromého vlastnictví zejména následujícím kritériím:

- 1) zda byl zásah učiněn na základě zákona,
- 2) zda byl zásah veden legitimním cílem, tj. veřejným zájmem,
- 3) zda existuje resp. existoval rozumný vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovaným cílem.

První kritérium, zda-li byl zásah učiněn na základě zákona, je z hlediska přezkumu ze strany ESLP téměř čistě formálního charakteru.

Druhé kritérium legitimního cíle resp. veřejného zájmu je s ohledem na počet nájemců a užívajících nájemní bydlení po dlouhá léta za regulované ceny, a naproti tomu počet vlastníků bytů, rovněž obhajitelné, a to zejména z důvodů výrazných změn v ekonomické a sociální oblasti ve všech bývalých socialistických státech po pádu totalitních režimů.

Třetí kritérium, tj. otázka délky období, po které je regulace nájemného přípustná a podoba užitých prostředků, jsou klíčové skutečnosti pro posouzení proporcionality, jež ESLP zkoumá při posuzování souladu institutu regulovaného nájemného s Úmluvou. Proporcionalitu lze tedy chápat jako přiměřenou a spravedlivou rovnováhou mezi požadavky vyplývajícími z obecného zájmu společnosti v dané zemi a ochranou základních práv každého jednotlivce.

Zřejmě nejvýznamnějším rozhodnutím v oblasti regulace nájemného, pro Českou republiku a zejména i pro Polsko, je rozsudek ESLP **Hutten Czapska vs. Polsko**, jež významně vstoupil do povědomí širší odborné či zainteresované veřejnosti. Prostřednictvím tohoto rozsudku Velký senát ESLP vyjasnil svůj pohled na ochranu vlastnického práva desítek tisíc polských vlastníků a pronajímatelů bytů a zároveň právo na ochranu nájemního vztahu k bytu týkající se stovek tisíc polských nájemců bytů. Rozsudek měl zásadní význam i pro další státy Evropy, mimo jiné i Českou republiku.

Po vynesení rozsudku čeští majitelé bytů začali podávat k ESLP hromadné stížnosti na ČR, jejichž předmětem bylo uplatnění nároku na úhradu jejich ušlého zisku z důvodu regulovaného nájemného

Výsledek posouzení takových stížností má význam nikoliv pouze pro samotné účastníky řízení či osoby ve stejném postavení, ale nastolená otázka de facto dopadá na sociální a ekonomické zájmy dalších nositelů lidských práv, kteří nejsou účastníky řízení – nájemců a potencionálně i na státní rozpočty států, které v minulosti zavedli institut regulovaného nájemného.

S ohledem na zaměření této práce se další část bude blíže věnovat analýze tohoto rozhodnutí, následným změnám v přístupu obou států k regulaci nájemného a dalšímu vývoji legislativy a judikatury v této oblasti.

11.3.1 Nástin okolností případu Hutten-Czapska

Občanka Francouzské republiky polského původu paní Maria Hutten-Czapska (dále též jako „stěžovatelka“) byla jedním z mnoha vlastníků a pronajímatelů bytů nacházejících se v domě, jenž patřil dříve jejím rodičům. Rozhodnutím polského soudu ze dne 18. 9. 1990 bylo deklarováno, že stěžovatelka tento dům zdědila po svých rodičích, nicméně na tři byty v něm se nacházející se vztahoval systém regulace nájemného, který vznikl v době komunistického režimu. Jednalo se o byty ve státní správě, u nichž nájem nevznikal na základě občansko právní smlouvy, ale správním rozhodnutím o přidělení bytu.

Řízení bylo zahájeno stížností směřující proti Polské republice, kterou dne 6. prosince 1994 podala Evropské komisi pro lidská práva („Komise“) stěžovatelka na základě dříve platného článku 25 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. Tato stížnost byla po účinnosti Protokolu č. 11 k Úmluvě předána čtvrté sekci Soudu a následně prohlášena za přijatelnou.

I po podání stížnosti ke Komisi byla nadále projednávána podání pí. Hutten-Czapské před polskými soudy a správními orgány, nicméně tato řízení pro ni skončila neúspěchem, ačkoliv např. polský Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí konstatoval, že správní rozhodnutí, na jehož základě došlo ke vzniku nájmu k jejím bytům, byla nezákonná, avšak není jej možné již zrušit z důvodu marného uplynutí desetileté prekluzivní lhůty (počítané od data vydání nezákonného rozhodnutí).

Porušení čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě (právo pokojně užívat svůj majetek) spatřovala stěžovatelka v přijetí zákonů, které ji povinně zavázaly k nájemnímu vztahu za neodpovídajících a velmi nevýhodných podmínek spočívajících v příliš nízké výši nájmu. Tímto dochází k poškozování samotné existence jejího vlastnictví, jelikož nemá možnost mít ze svého vlastnictví majetkový prospěch. Dále spatřovala porušení v omezení ukončení takového nájemního vztahu, v jehož důsledku nemohla získat svůj majetek zpět do držby a užívání.

ESLP Rozsudkem ze dne 22. 2. 2005 stížnosti pí. Hutten-Czapské vyhověl, když shledal, že bylo porušeno její právo na pokojné užívání vlastnictví z důvodu špatného fungování vnitrostátní legislativy, která ji bránila vybírat nájemné ve výši přiměřené nákladů na údržbu domu. ESLP zároveň přikázal Polsku, aby zavedlo mechanismus směřující k zmírnění následků regulace nájemného na straně vlastníků domů. Polská vláda vznesla požadavek v souladu s čl. 43 Úmluvy o postoupení věci Velkému senátu ESLP, jemuž bylo kolegiem Velkého senátu vyhověno.

Rozsudkem ze dne 19. června 2006 Velký senát ESLP rozhodl, že došlo k porušení článku 1 Protokolu č. 1 Úmluvy. Dospěl přitom k závěru, že toto porušení bylo zapříčiněno problémem systémové povahy spojeným se špatným fungováním vnitrostátní právní úpravy, která:

- ukládala vlastníkům omezení jejich práv, zejména tím, že obsahuje vadná ustanovení týkající se stanovení nájemného;
- neupravovala a neupravuje žádný mechanismus umožňující vlastníkům vyrovnat ztráty utrpěné v souvislosti s údržbou majetku.

Soud dospěl k závěru, že složitá situace na trhu s byty spočívající zejména v akutním nedostatku prostor k bydlení, v neustále rostoucích nákladech na získání vlastního bydlení a nutnosti transformace rigidního systému distribuce bydlení převzatá z dob komunistického režimu odůvodňovala takový postup a vydání příslušných právních předpisů. Za neodůvodnitelné však Soud považoval postup polské vlády, kdy nebyla schopna za tak dlouhé období existence regulace nájemného zajistit navrhovatelce, resp. dalším vlastníkům bytů, ani částky nutné ke krytí nákladů

spojených s údržbou a opravami bytů a bytových domů a dále alespoň minimální zisk z pronájmu bytů.

Soud v této souvislosti rozhodl, že k ukončení konstatovaného porušování systémové povahy musí žalovaný stát prostřednictvím vhodných právních nebo jiných opatření zabezpečit ve svém vnitrostátním právním řádu mechanismus, který zajistí zachování spravedlivé rovnováhy mezi zájmy vlastníků a obecným zájmem společnosti, a to v souladu s požadavky na ochranu vlastnického práva podle Úmluvy.

Pokud jde o nárok stěžovatelky na náhradu veškeré materiální škody či morální újmy, která jí měla vzniknout v důsledku konstatovaného porušení, Soud rozhodl, že za daného stavu nelze prozatím o použití článku 41 Úmluvy rozhodnout, pokud jde o stěžovatelčiny požadavky na náhradu materiální škody, a projednání této otázky odložil (s výhradou jejího pozdějšího projednání). Zároveň vládu i stěžovatelku vyzval, aby mu ve lhůtě šesti měsíců od data oznámení rozsudku ve věci samé předložily k této otázce písemná stanoviska, a zejména jej seznámily s případně uzavřenou dohodou o smírném urovnání věci. Pokud se konkrétně jedná o článek 41, Soud dospěl k názoru, že tato otázka by měla být řešena nejen s ohledem na dohodu, které mohou strany dosáhnout, ale také s ohledem na veškerá opatření individuální či obecné povahy, jež by vláda mohla přijmout v rámci výkonu rozsudku ve věci samé. Do doby přijetí příslušných obecných opatření, která by měla být učiněna v přiměřené lhůtě, Soud odročil projednání stížností vyvolaných stejnou obecnou příčinou.

Soud dále stěžovatelce přiznal částku 30.000 € jako náhradu morální újmy a částku 22.500 € jako náhradu nákladů, které stěžovatelka až dosud účelně vynaložila v řízení před Soudem. V ostatním její nárok na přiznání spravedlivého zadostiučinění z titulu morální újmy zamítl.

Na závěr je nutné dodat, že Velký senát takto nerozhodl jednomyslně, ale existovaly i odlišné názory na některé otázky soudců Zagrebelského a Zupaniče, jenž nesohlasili s částí výroku Velkého senátu Soudu, kterou bylo Polsku uloženo, aby vhodnými právními i neprávními postupy a opatřeními ve svém vnitrostátním právu zajistil mechanismy pro spravedlivé zachování rovnováhy mezi zájmy vlastníků bytových domů a ochranou jejich vlastnického práva a veřejnými zájmy společnosti. *„Soudce Zagrebelsky zpochybnil správnost pokynů daných vládě k odstranění problematického stavu. Vytkl Soudu, tedy většině Velkého senátu, že těmito pokyny*

porušil rovnováhu panující v otázce dohledu na realizaci rozsudků Soudu smluvními stranami mezi Soudem a Výborem ministrů a vydal se „na půdu politiky“. Naopak – tedy i přes svůj protest s pokyny Soudu Polsku – tento soudce ocenil jako odraz subsidiarity role Soudu oproti národním orgánům, Velkým senátem provedené odročení ostatních obdobných případů projednávaných Soudem do doby, kdy se polský stát pokusí problematickou situaci vyřešit. Na tyto názory navázal – způsobem obhajujícím postup většiny Velkého senátu i soudce Zupanič.⁷¹

V březnu 2007 byla zahájena jednání obou účastníků o smírném řešení sporu. Účastníci předložili Soudu v prodloužené lhůtě svá stanoviska k věci, přičemž stěžovatelka dne 1. června 2007 navrhla, aby jednání o smírném urovnání pokračovala nadále za účasti kanceláře Soudu. Zástupci kanceláře Soudu vedli jednání s účastníky řízení ve Varšavě ve dnech 7. a 8. února 2008, které skončilo podpisem dohody účastníků řízení o smírném urovnání, jež obsahovala následující významné skutečnosti:

Obecná opatření a prohlášení vlády:

- 1) Shrnutí práv a povinností účastníků řízení, která vyplývají z rozsudku Velkého senátu soudu ze dne 19. června 2006 ve věci samé,
- 2) konstatování legislativních změn týkajících se nájemních vztahů s regulovaným nájemným a podpory nájemního bydlení ze strany polské vlády, které byly provedeny po vynesení rozsudku Velkého senátu,
- 3) nástin vývoje judikatury polského Ústavního soudu ohledně regulovaného nájemného, jež prohlásil za protiústavní některá ustanovení týkající se postupu v otázce regulace nájemného,
- 4) závazek polské vlády k výkonu rozsudku soudu Velkého senátu ve věci samé v souladu s čl. 46 Úmluvy spočívající v přijetí obecných opatření k zajištění mechanismů ve vnitrostátním právním řádu, které zajistí zachování rovnováhy

⁷¹ MOLEK, Pavel. Věc Hutten-Czapska proti Polsku: Regulace nájemného pohledem ochrany vlastnictví. Přehled rozsudků Evropského soudu pro lidská práva, Praha, ASPI. ISSN 1212-2211, 2006, vol. 2006, no. 5, s. 324-336.

- mezi zájmy vlastníků a obecným zájmem společnosti a jejich konkretizace (v podstatě odpovídající doporučení Soudu uvedených v rozsudku Velkého senátu),
- 5) závazek polské vlády zavádět nové prostředky na podporu investic do bydlení, a to bez ohledu, zda-li se jedná o soukromé domy či domy ve vlastnictví obcí nebo státu, a dále zavedení nových forem sociálního a chráněného bydlení atd.,
 - 6) závazek vlády zaručující vlastníkům bytových domů právní i faktickou možnost dosahovat „přiměřeného zisku“ z nájemného, tak aby jeho výše odrážela skutečnou situaci na trhu s nájemními byty,
 - 7) závazek vlády poskytnout dalším osobám nacházejícím se v obdobné situaci jako stěžovatelka nějakou formu náhrady za škodu způsobenou jim existencí právní úpravy regulace nájemného (přičemž k tomuto bodu uvedla, že dle jejího názoru budou dostatečnými opatření zavedená zákonem o příspěvcích na modernizaci a opravy tepelných soustav).

Individuální opatření:

- 8) Specifikace výše finančních nároků stěžovatelky:
 - Náhrada celkové materiální škody ve výši 240.000,-PLN (cca 1.560.000,- Kč) vzniklé stěžovatelce v důsledku existence systému regulace nájemného. Při určení výše tohoto nároku vycházeli účastníci řízení z ustanovení zákona o příspěvcích na modernizaci a opravy tepelných soustav,
 - náhradu dalších vynaložených nákladů ve výši 22.500,-PLN (cca 146.000,- Kč), které nebyly zahrnuty do náhrady přiznané rozsudkem ve věci samé,
- 9) souhlas stěžovatelky, že vyplacením shora uvedených částek dojde ke konečnému a úplnému vyrovnání veškerých požadavků uplatněných před Soudem v souvislosti s předmětnou stížností,
- 10) závazek stěžovatelky o vzdání se do budoucna jakýchkoli dalších námitek vůči polským orgánům v souvislosti s budoucími zákonnými nároky na opravy a modernizaci tepelných soustav a kompenzačních příspěvků.

ESLP v případě smírného urovnání věci vyškrtne případ ze seznamu podaných stížností, jsou-li pro tento postup splněny podmínky stanovené v jeho jednacím řádu. Soud v takovém případě zjišťuje, zda-li urovnání, k němuž účastníci dospěli je

v souladu s požadavkem dodržováním lidských práv stanovených Úmluvou a jejími protokoly. Rozhodnutí o vyškrtnutí ze seznamu stížností, která byla prohlášena za přijatelnou má formu rozsudku, jenž se omezí pouze na stručné vyličení skutečností a přijatého řešení.

V projednávaném případě pí. Hutten-Czapské dospěl Soud k závěru, že došlo ke splnění podmínek pro vyškrtnutí stížnosti ze seznamu případů uzavřením dohody o smírném urovnání. Zároveň nastínil důvody, které jej vedli k použití tzv. „pilotního rozsudku“ a dále konstatoval a zhodnotil podmínky smírného urovnání, k němuž účastníci řízení dospěli ve vzájemné dohodě.

Velký senát ESLP svým Rozsudkem ze dne 28. dubna 2008 rozhodl jednomyslně o vyškrtnutí stížnosti ze seznamu případů a zároveň jím vzal na vědomí podmínky uzavřené dohody o smírném urovnání.

Lze shrnout, že Rozsudek Velkého senátu Soudu ze dne 19. 6. 2006 ve spojení s Rozsudkem ze dne 28. 4. 2008 má bezesporu v oblasti regulace nájemného zásadní význam. Na projednávaný případ byl uplatněn postup vedoucí k vydání tzv. „pilotního rozsudku“, čímž se Soud sám bránil před zahlcením skutkově obdobnými případy, jelikož se jednalo o systémovou chybu zasahující potencionálně velké množství lidí v řádu statisíců. ESLP vyšel v tomto případě ze svého předchozího postupu ve věci Broniowski proti Polsku (Velký senát č. 31443/96), kde se jednalo rovněž o velký počet osob dotčených nesprávným postupem polského státu ve věci týkající se majetku zanechaného za řekou Bug. ESLP se již dříve zabýval regulací nájemného např. v Rakousku, a to konkrétně ve věci "Mellacher a ostatní versus Rakousko" (1989) - tento případ se týkal rakouské regulace nájemného, která dramaticky snížila nájemné oproti výši, která byla předtím dohodnuta mezi pronajímateli a nájemci (tj. šlo o zásah do existujících, rádně uzavřených nájemních smluv. ESLP v tomto případě neshledal porušení žádného práva garantovaného Úmluvou).

11.3.2 Stížnosti k ESLP ve věci regulace nájemného na ČR

Obdobný postup byl zvolen i v případě českých vlastníků bytových domů, když z mnoha tisíc podaných stížností českých vlastníků k ESLP byly vybrány 4 vzorové stížnosti, kterými se ESLP podrobně zabývá a řeší.

Analogií s polskou situací je v České republice celá řada a je tedy možné s vysokou pravděpodobností usuzovat na průběh a zejména pak na výsledek stížností

podaných českými pronajímateli domů na ČR. Přitom nejvhodnějším a nejprůkaznějším se jeví učinit srovnání stavu a důsledků regulace nájemného bytů za období před vynesením rozsudku ESLP ve věci Hutten-Czapska vs. Polsko, jelikož po vydání tohoto rozhodnutí oba státy začaly tuto problematiku řešit ve smyslu doporučení Velkého senátu ESLP. Lze tedy předpokládat, že v tomto období docházelo k „nejintenzivnějšímu“ porušování práv vlastníků bytů s regulovaným nájemným.

- 1) V Polsku, stejně jako v ČR, zákonodárce po pádu komunistického režimu transformoval existující časově neohrazené a "dědičné" "nájem" vzniklé správním rozhodnutím na nájem na dobu neurčitou, na které se pohlíželo, jako by vznikly na základě smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Tím zároveň došlo k recepci rigidní regulace nájemného. Společným znakem je i převod velmi velkého množství státních bytů do vlastnictví obcí a jejich následná postupná privatizace do vlastnictví soukromých subjektů.
- 2) Polský i český Ústavní soud opakovaně zrušily právní předpisy či jejich části, týkající se regulace nájemného z bytů, z důvodu jejich protiústavnosti. V ČR byly konkrétně zrušeny následující:
 - vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - výměr Ministerstva financí č. 01/2002, resp.06/2002, kterým se stanovilo maximální nájemné z bytů,
 - nařízení vlády č. 567/2002 Sb., které stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů.
- 3) Přes rozhodnutí Ústavních soudů obou zemí český ani polský zákonodárce neučinil nápravu závadného stavu, resp. nápravu odkládal, a to dle názoru určitých skupin pouze z politických důvodů, čímž trvající stav protiústavnosti zbytečně prodlužoval.
- 4) Určitý rozdíl spočívá ve výši nákladů na provoz a opravu bytových domů , jenž je regulované nájemné schopno pokrýt. V Polsku tato částka tvořila v průměru cca 60 % výdajů.

- 5) Míra regulace, vypočtená jako poměr regulovaného a místně obvyklého (tržního) nájemného, byla v Polsku v roce 2003 cca 29% a v ČR činila ve stejném období cca 22%.
- 6) Průměrné roční regulované nájemné činilo v ČR 1,12% z reprodukční ceny bytu, přičemž v Polsku 1,38% v roce 2003.
- 7) Hrubý výnos z nájemného na volném trhu byl v letech 2001 až 2003 v Polsku cca 7,5-8,5% ročně ve vztahu k obvyklé ceně bytu a v ČR cca o 0,5% bodu nižší.
- 8) Podíl bytů s regulovaným nájemným tvořil v ČR méně než 1/6 všech bytů a v Polsku činil cca 1/5 všech bytů v roce 2001.
- 9) Privatizace bytového fondu je v obou zemích prováděna obdobně za ceny, které odpovídají v průběhu delšího časového období a s ohledem na lokalitu zhruba 10-25% tržní ceny bytu.
- 10) ČR vykazovala v roce 2001 výrazně lepší kvantitativní parametry bydlení, když v Čechách připadalo na jednoho uživatele bytu 28,9 m² užitkové plochy bytu a v Polsku pouze 21,1m² užitkové plochy bytu. I z tohoto údaje lze vyvodit závěr, že v ČR byla v tomto období podstatně lepší bytová situace než v Polsku, což do jisté míry potřebu regulovaného nájemného ještě snižuje.⁷²

Z výše uvedených vybraných údajů dopadá hodnocení České republiky za dané období z pohledu nutnosti regulace nájemného hůře než pro Polsko.

První stížnosti jednotlivých vlastníků k ESLP byly na Českou republiku podány v roce 2004. Po rozhodnutí ESLP ve věci Hutten-Czapska se do věci vložila různá zájmová sdružení spojující a prosazující zájmy vlastníků bytů s regulovaným nájemným, a to formou zpracování hromadné stížnosti, jako např. Hnutí na obranu realit (hromadná stížnost k ESLP byla podána v březnu 2005) nebo Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR (dále též jako „OSMD“).

Značná část majitelů bytových domů v ČR se rozhodla pro podání hromadné stížnosti k ESLP právě prostřednictvím OSMD, ve kterém je zastupuje advokátka JUDr. Klára Samková. K březnu 2013 podalo prostřednictvím OSMD stížnost celkem 4943

⁷² Výše uvedená data jsou čerpána z webových stránek Ministerstva pro místní rozvoj a z webových stránek Institutu regionálních informací.

vlastníků.⁷³ Dle samotného textu stížnosti jsou stěžovatelé tvořeni třemi základními skupinami osob:

- fyzické a právnické osoby, které vlastnili na území ČR domy a byty s regulovaným nájemným,
- Občanské sdružení majitelů domů v ČR, které je občanským sdružením registrovaným u Ministerstva vnitra, jehož hlavní činností je zájmová činnost v oblasti hospodaření s byty,
- členové Horní komory Parlamentu ČR (senátoři).

Dosavadní průběh této hromadné stížnosti lze shrnout zhruba následovně:

- 25. 5. 2005 podání hromadné stížnosti k ESLP,
- říjen 2006 ESLP rozhodl, že se nebude zabývat všemi stížnostmi, ale vybral čtyři stížnosti jako tzv. „pilotní“. Podle rozhodnutí těchto případů se pak budou posuzovat stížnosti ostatních stěžovatelů,
- 31. 12. 2007 vláda ČR podala své stanovisko k podané stížnosti,
- 30. 4. 2008 společné vyjádření „pilotních stěžovatelů“,
- červen 2009 výzva ESLP vládě ČR a „pilotním stěžovatelům“ k dodatečnému vyjádření na jím uložené dotazy a jejich následné zaslání protistranám prostřednictvím ESLP,
- 15. 7. 2010 žádost ESLP zodpovězení dalších otázek ze strany stěžovatelů,
- 3. 1. 2013 stížnost právního zástupce stěžovatelů evropskému ombudsmanovi.

Pravidlo, stanovené v ustanovení čl. 35 Úmluvy, dle kterého je nutno v řízení před ESLP prokázat, že stěžovatelé vyčerpali všechny vnitrostátní opravné prostředky s tím, že stížnost musí být podána do šesti měsíců od vynesení posledního rozhodnutí ve

⁷³ Prostřednictvím OSMD podalo stížnost k ESLP v roce 2005 celkem 2757 stěžovatelů, v roce 2006 celkem 869 stěžovatelů, v roce 2007 1138 stěžovatelů, v roce 2008 celkem 68 stěžovatelů, v roce 2009 celkem 56 stěžovatelů, v roce 2010 celkem 39 stěžovatelů, v roce 2011 celkem 11 stěžovatelů. Uvedená data dokládají, že právě vynesení rozhodnutí v případě Hutten-Czapska bylo spouštěcím momentem pro podávání stížností ze strany vlastníků bytů na ČR k ESLP.

věci, se navrhovatelé snaží v samotném textu stížnosti ze dne 25. května 2005 odůvodnit a vysvětlit následovně: „V případě stěžovatelů ad 1. a ad 2 bylo opakovaně dáno stěžovatelům ad 3 zapravdu tak, že stěžovatelé ad 1 a ad 2 mohli oprávněně doufat ve vyřešení věci v rámci vnitrostátních demokratických a legislativních mechanismů. Lhůta k nápravě byla Ústavním soudem České republiky poskytnuta do 31. 12. 2001, ovšem marně uplynula. Od 1. 1. 2002 trvá protiprávní a protiústavní stav, který je v rozporu s Úmluvou, aniž by došlo k nápravě. Z popisu případu je zřejmé, že všechny vnitrostátní prostředky byly vyčerpány a neexistuje způsob, jak přimět vládu a zákonodárné orgány České republiky k tomu, aby respektovaly nálezy Ústavního soudu ČR. Z logiky věci vyplývá, že žádné konečné rozhodnutí nemohlo být vydáno, a proto šestiměsíční lhůta nemohla vůbec začít běžet.

Pokud se týká možnosti, že by se jednotliví stěžovatelé v jednotlivých individuálních případech domáhali nápravy od jejichž negativního výsledku by se šestiměsíční lhůta mohla odvíjet, pak již poukazovali stěžovatelé na to, že takovýto postup by byl neúčinný a ve svém důsledku by s pravděpodobností blížící se jistotě vedl k porušení čl. 6 odst. 1 Úmluvy – právu na spravedlivý proces.“

11.3.3 Závěry k možnému postupu ESLP u stížností proti ČR

ESLP zatím nevydal v žádném z těchto zahájených řízení proti České republice rozhodnutí ve věci samé. S ohledem na shora nastíněný dosavadní průběh věci a délku trvání řízení ve věci Hutten-Czapska vs. Polsko (první rozhodnutí bylo vydáno po téměř 11 letech od podání stížnosti) nebylo reálné očekávat výsledek např. do konce roku 2010, jak jej proklamovalo právě OSMD.

Od 1. ledna 2013 došlo k úplné deregulaci nájemného na celém území ČR a v tomto ohledu lze současný stav považovat za souladný s LZPS i Úmluvou. Za takového stavu by rozhodnutí ESLP v případě České republiky nastolilo především jasné podmínky ohledně přiznání případného nároku vlastníků bytů k specifické náhradě za omezení vlastnického práva vůči ČR vzniklé dřívější regulací nájemného a určení jeho výše. Spory s českým státem o existenci a určení výše tohoto nároku probíhají u obecných soudů v ČR paralelně s podanými stížnostmi u ESLP.

Na přístup obecných soudů týkající se nároků vlastníků bytových domů vůči České republice má pochopitelný vliv **pohled Ústavního soudu ČR** na tuto

problematiku. Ústavní soud ČR se ve svém plenárním nálezu sp. zn. Pl. ÚS 27/09 ze dne 28. 4. 2009 vyjádřil ke způsobu posouzení žalob pronajímatelů (vlastníků bytů) na náhradu škody vůči státu [opírající se o zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)], jež měla vzniknout v důsledku dlouhodobé protiústavní nečinnosti Parlamentu, spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy (nález Ústavního soudu ze dne 28. února 2006 sp. zn. Pl. ÚS 20/05).

Obecné soudy jsou povinny takové žaloby posoudit z hlediska práva pronajímatelů (vlastníků bytů) na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a v tomto smyslu musí poskytnout účastníkům řízení procesní prostor, aby se mohli vyjádřit k uvedené změně právního posouzení. Nárok vůči státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11. odst. 4 Listiny základních práv a svobod má subsidiární charakter vůči nároku pronajímatele bytu proti nájemci na zvýšení nájemného jen za dobu počínající dnem podání žaloby. Za dobu, která tomuto dni předchází, může pronajímatel bytu uplatnit svůj nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva proti státu přímo.

Ústavní soud ČR se v tomto plenárním nálezu dále vyjádřil k možnosti jednostranného zvyšování nájemného formou soudního rozhodnutí za období do nabytí účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného. Obecné soudy mohly dle ÚS rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006. Nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nemohly, neboť tomu bránila konstitutivní povaha takového rozhodnutí. Zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nebylo možné, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouštěl § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Shora uvedeným způsobem se ÚS vyjádřil k existenci specifického nároku k náhradě za omezení vlastnického práva, o kterém je nutné rozhodovat podle okolností jednotlivých případů. Tyto žaloby proti státu nesmí soudy automaticky zamítnout. ÚS však

nijak v tomto nálezu nepředjímal eventuální výši takové náhrady. Nicméně i současný přístup Ústavního soudu ČR může být změněn případným odlišným názorem na tuto problematiku ze strany ESLP, avšak takový přístup nelze očekávat s ohledem na shora učiněné srovnání situace v Polsku a v České republice.

V současné době je v ČR jedním z několika málo rozhodnutí obecných soudů o přiznání náhrady majiteli bytu s regulovaným nájemným **rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1**. Ten takto rozhodl o povinnosti Ministerstva financí k doplacení částky 98.000,-Kč, jako doplatku za nájemné, o které majitel bytu s regulovaným nájemným přišel za dva roky (období let 2004 až 2006), kdy mohl vybírat pouze základní regulované nájemné za byt v centru Prahy. Výše přiznané částky může za jistých okolností alespoň trochu naznačovat, jak vysokou náhradu mohou očekávat majitelé domů v případě jejich úspěchu se stížnostmi podanými k ESLP. Podle znaleckého posudku, který si nechal vypracovat Obvodní soud pro Prahu 1, bylo obvyklé nájemné v této lokalitě v daném období 5850,-Kč měsíčně. Soud v rozsudku argumentoval do jisté míry v souladu se shora uvedeným názorem Ústavního soudu ČR, tj. nemožností majitele domu zvýšit nájemné z důvodu nečinnosti vlády a poslanců, která zapříčinila neexistenci právního předpisu, který by takový postup majiteli domu umožňoval.

Z provedeného rozboru lze učinit možné závěry o způsobu vyřízení stížnosti českých stěžovatelů ze strany ESLP, který zřejmě shledá současný právní stav za souladný s Úmluvou, avšak uloží České republice povinnost k nějaké formě náhrady za škodu způsobenou pronajímatelům bytů s regulovaným nájemným existencí právní úpravy regulace nájemného v minulosti.

Nejvíce pravděpodobným se jeví přiznání náhrady právě za období let 2004 až 2006, kdy z důvodu nečinnosti vlády a zákonodárce neexistoval právní předpis, který by majitelům bytů s regulovaným nájemným umožňoval jednostranně zvýšit regulované nájemné. Další možnost pro přiznání náhrady majitelům domů ze strany ESLP lze spatřovat v neodůvodněně dlouhém trvání regulace nájemného v ČR, nicméně v tomto ohledu by dokazování a odůvodnění této skutečnosti bylo mnohem komplikovanější, než ve výše popisované situaci.

Je otázkou, zda-li se ESLP rozhodne pro specifikaci pravidel pro určení této výše, určení období, za které může být taková náhrada požadována a stanoví pro to eventuálně i další podmínky.

Nebudou-li však Soudem naznačena pravidla pro určení výše případné náhrady, či alespoň v individuálním případě stanovena konkrétní výše náhrady včetně jejího odůvodnění, lze očekávat, že se majitelé bytů za nějakou dobu opět obrátí na ESLP se stížnostmi k přezkoumání výše přiznané obecnými soudy ČR. Zároveň lze předpokládat, že ESLP učiní jistá doporučení pro ČR v oblasti sociálního bydlení, a to s ohledem na ukončení regulace nájemného na celém území ČR.

11.4 Nástin následného vývoje situace v Polsku

Na základě stížnosti polského veřejného ochránce práv rozhodl polský Ústavní soud s účinností od 23. května 2006 o zrušení ust. § 8a odst. 5, upravujících podmínky přípustnosti zvyšování regulovaného nájemného, když shledal rozpor těchto ustanovení s následujícími články polské Ústavy: čl. 2 - právní stát, čl. 31 odst. 3 - zásada přiměřenosti, čl. 64 odst. 1 a 2 – zásada ochrany vlastnického práva a zásada rovnosti před zákonem a čl. 76 odst. 1 – zásada ochrany spotřebitelů proti nečestnému jednání na trhu.

Ústavní soud v odůvodnění tohoto nálezu kritizoval nečinnost zákonodárce, který byl opakovaně upozorňován prostřednictvím nálezů Ústavního soudu a veřejného ochránce práv na protiústavnost příslušných ustanovení ZoOPUB, aby odstranil přijetím příslušných předpisů nepředvídatelnost, resp. absenci jasných kritérií, zvyšování regulovaného nájemného. Jednalo se především o nejasnost obsahu pojmu „odůvodněné případy“, za kterých mohou majitelé bytů přistoupit ke zvýšení nájemného nad 3% reprodukční ceny bytu a dále o absenci právní definice složek nájemného a chybějící vazbu na faktory relevantní pro zvyšování nájemného. Nyní je definice jednotlivých složek nájemného definována přímo v ZoOPUB. V důsledku dříve této skutečnosti byl tak soudní přezkum zvyšování nájemného iluzorní z hlediska vlastníků bytů i jejich nájemců.

Nálezem ze dne 11. září 2006 zrušil Ústavní soud ust. § 18 odst. 4 ZoOPUB, které omezovalo výši náhrady, kterou byl vlastník bytu oprávněn požadovat po obci v případě, že obec tzv. „chráněnému nájemci“ (nájemci s nárokem na sociální byt) neposkytla sociální byt. Obec je v takovém případě povinna dorovnat rozdíl mezi tržním nájemným, které by mohl pronajímatel požadovat a nájemným, které mu nájemce ve skutečnosti platil. Ústavní soud shledal předmětné ustanovení v rozporu s čl. 77 odst. 1 polské Ústavy – právo na náhradu škody způsobené postupem orgánů veřejné moci a s čl. 64 odst. 1 a 3 polské Ústavy – zásada ochrany vlastnického práva a zákazu nepřiměřených zásahů do něj.

Zákonem ze dne 8. prosince 2006 o finančních příspěvcích na sociální bydlení, chráněné bydlení, noclehárny a azylové domy pro bezdomovce byly upraveny podmínky pro výplatu státního příspěvku na výstavbu domů nebo bytů určených pro sociální bydlení a pro poskytování dalším forem ubytování pro nemajetné občany. Příspěvek je poskytován Národní hospodářskou bankou obcím, jejich svazkům a veřejně prospěšným organizacím a lze ho využít na stavbu, renovaci, přestavbu nebo koupi bytového domu, a to ve výši 20% až 40% celkové výše investic.

Novelou ZoOPUB, která nabyla účinnosti ke dni 1. ledna 2007, došlo k následujícím změnám:

- 1) Byla zavedena nová zákonná definice výdajů na údržbu pronajímaného bytu v ust. § 2 odst. 1 bod 8a resp. „nákladů spojených s údržbou bytu“, kterými se rozumí náklady vlastníka vypočtené poměrem užitné plochy bytu k užitné ploše všech bytů v domě, včetně trvale hrazeného poplatku za užívání pozemku, daně z pozemku a dalších nákladů dohodnutých v nájemní smlouvě (pojistné atd.).
- 2) Byla zavedena nová pravidla pro zvyšování nájemného nebo poplatků spojených s nájmem přesahujícím 3% reprodukční ceny bytu, která jsou obsažena v odstavcích 4 a) až 4 e) paragrafu § 8a.
- 3) Bylo upraveno ustanovení o občanskoprávní odpovědnosti obcí v případech, kdy chráněnému nájemci není neposkytnut sociální byt, ačkoliv má na něj nárok. Z tohoto důvodu není po takovém nájemci možné požadovat splnění povinnosti vyklizení původního bytu. Obec je v takovém případě odpovědna za veškeré škody dle občanskoprávních předpisů, které vlastníkově bytu vzniknou

v souvislosti s neposkytnutím sociálního bytu. Takové pochybení obce je považováno za „nezákonné opomenutí“ ve smyslu ust. § 417 KC⁷⁴.

- 4) Došlo ke zřízení informačního systému pro sledování výše nájemného v Polsku. Tento systém poskytuje informace o průměrné výši nájemného v dané konkrétní oblasti v celém Polsku.
- 5) Byl přijat zákon o podporách určených na modernizaci a opravy tepelných soustav Dz. U. Nr 223, poz. 1459, jenž dne 19. března 2009 nahradil do té doby účinný zákon o podporách tepelných soustav. Zákon je součástí vládního programu na podporu bydlení, jenž má za cíl modernizovat současné zdroje bydlení. Jedná se o podporu činžovních domů ve vlastnictví státu, obcí, ale i soukromých vlastníků, které se nachází ve špatném technickém stavu z důvodu nedostatečné údržby domů v minulosti, a která byla zapříčiněna nedostatkem prostředků vlastníků domů z důvodu nízkých příjmů z regulovaného nájemného. Příspěvky poskytuje Národní hospodářská banka.

12. Právní úprava užívání bytu dle ZoOPUB

Tento zákon upravuje dle svého prvního paragrafu zásady a formy ochrany práv uživatelů bytů a zásady hospodaření s obecním bytovým fondem. Úpravě ZoOPUB předcházela úprava obsažená v zákoně o ochraně nájmu bytu, která pozbyla účinnosti dne 10. 7. 2001 na základě účinnosti nové úpravy ZoOPUB (tento zákon nabyl účinnosti bez „vacatio legis“ s výjimkou ust. § 18 odst. 4, upravující a § 32, které nabyly účinnosti k 1. 1. 2002).

V porovnání s dřívější právní úpravou zahrnuje současná úprava ZoOPUB ve svém ust. § 2 odst. 1 bod 1 nejenom ochranu nájemců, ale i dalších osob, které užívají byt i na základě jiného právního titulu s výjimkou vlastnického práva (zákon o ochraně nájmu na rozdíl od současné právní úpravy nedopadal např. na nájemní vztahy k družstevnímu bytu nebo na právní vztahy mezi nájemcem a podnájemcem).

⁷⁴ Relevantní část § 417 KC zní: „Stát, obec nebo jiná právnická osoba, které zákon svěřuje výkon veřejné moci, odpovídá za veškeré škody způsobené nezákonným konáním či opomenutím, k němž došlo při výkonu veřejné moci.“

Účelem zákona v oblasti ochrany práv uživatelů bytů je především omezení práv vlastníka bytu ve prospěch uživatele bytu, jenž se projevuje zejména v oblasti doby trvání úplatného právního vztahu bydlení, úpravy výše nájemného a dalších poplatků za užívání bytu, podmínek ukončení úplatného právního vztahu bydlení ze strany vlastníka bytu a dále podmínek užívání tzv. „bytu sociálního“.

V souladu s ust. § 19 ZoOPUB se na ochranu práv uživatele bytu na základě úplatného právního vztahu užití přiměřeně předpisy o ochraně vlastnictví. Jedná se především o příslušná ustanovení Civilního kodexu. ZoOPUB vztahuje použitelnost právní úpravy ochrany vlastnictví na veškeré úplatné uživatele bytu ve smyslu ust. § 2 odst. 1 bod 1 ZoOPUB a nikoliv pouze na nájemce bytu, jak to činí ust. § 690 KC. Více ke konkrétním oprávněním uživatele bytu, jenž pro něho vyplývají z této ochrany KC, je věnováno v kapitole 7.1 této práce.

12.1 Působnost ZoOPUB

Ustanovení § 1a ZoOPUB vyjímá z působnosti zákona byty ve vlastnictví polské armády, dle ust. § 3 odst. 2 ZoOPUB se tento zákon nevztahuje v rozsahu úpravy zvláštních zákonů na byty spravované ministerstvem vnitra nebo orgánem či subjektem podléhajícím ministerstvu vnitra, bytů podléhajících správě Vězeňské služby a bytů sloužících Agentuře vnitřní bezpečnosti (obdobu české Bezpečnostní informační služby),

K polskému Civilnímu kodexu je ZoOPUB ve vztahu *lex specialis*, čímž dochází v rozsahu úpravy ZoOPUB k vyloučení aplikace příslušných ustanovení KC. V souladu s pravidlem obsaženým v ust. § 3 ZoOPUB však jednotlivá ustanovení tohoto zákona nevylučují aplikaci jiných právních předpisů, které upravují ochranu práv uživatelů bytů pro uživatele výhodnějším způsobem. Z této zásady vyplývá, že ZoOPUB stanoví jakýsi minimální standart ochrany uživatelů bytů, který může být v každém z tímto zákonem regulovaných oblastí změněn jiným zákonem ve prospěch uživatele bytu (*lex benignior praevallet*). Toto pravidlo se týká jak zákonů, které nabyly účinnosti před dnem nabytí účinnosti ZoOPUB, ale i dalších zákonů, které nabyly nebo nabudou účinnosti po tomto datu.⁷⁵

⁷⁵ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 217.

Časovou působnost zákona upravuje ust. § 27 odst.1 ZoOPUB, dle kterého se tímto zákonem řídí i právní vztahy, které vznikly přede dnem účinnosti tohoto zákona.

Ochranná ustanovení ZoOPUB tak oproti české právní úpravě dopadají nikoliv pouze na nájemní vztahy k bytu, ale i na další skupiny úplatných právních vztahů bydlení.

12.2 Legální definice základních pojmů užívaných v ZoOPUB

ZoOPUB ve svém ust. § 2 obsahuje legální definice pojmů užívaných v zákoně, od kterých se odvíjí věcná a osobní působnost tohoto zákona. Tyto pojmy je nutné definovat z důvodu jejich užití v dalších kapitolách práce.

Uživatелеm bytu se rozumí nájemce bytu nebo osoba oprávněná užívat byt na základě jiného právního titulu než vlastnického práva. Pojem uživatele bytu, na kterého dopadají ustanovení tohoto zákona, tak kromě nájemce zahrnuje dále podnájemce, člena bytového družstva⁷⁶, osobu s užívacím právem k bytu ve smyslu s ust. § 252 KC či osobu užívající byt na základě bezplatné výpůjčky ve smyslu ust. § 710 KC. Uživatелеm bytu ve smyslu tohoto zákona jsou osoby užívající byt na základě některého ze shora uvedených právních titulů za účelem trvalého uspokojování svých bytových potřeb. Za uživatele bytu ve smyslu ZoOPUB se nepovažuje osoba, která užívá byt bez právního titulu.

Zejména ochranná ustanovení ZoOPUB dopadají pouze na úplatné právní vztahy opravňující k užívání bytu (nájem, podnájem). S ohledem na zaměření této práce tak budou v rámci následujících kapitol popisována pouze ustanovení ZoOPUB, jenž dopadají na úplatné právní vztahy užívání bytu. Z tohoto důvodu bude ve smyslu této práce používán pojem „uživatel“ nebo „uživatel bytu“ pouze ve smyslu **úplatného právního vztahu bydlení**.

Je-li dále v této práci užito v souvislosti s úpravou ZoOPUB pojmu „pronajímatel“ nebo pojmu „nájem“, vztahuje se dané ustanovení či pravidlo pouze na nájemní vztah. Je-li dále použit pojem „uživatel“ nebo „uživatel bytu“, dopadá dané ustanovení kromě nájemního i na jiné úplatné právní vztahy bydlení.

⁷⁶ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 221

Vlastníkem bytu se rozumí pronajímatel nebo jiná osoba, se kterou je uživatel bytu v právním vztahu, jenž ho opravňuje k užívání bytu. Povinnosti vyplývající z tohoto zákona dopadají tedy na subjekt, který je s uživatelem bytu v obligačně právním vztahu opravňujícím ho k užívání bytu, tj. například i osoba nájemce vůči podnájemci.⁷⁷ Rovněž pojem „vlastník bytu“ či „vlastník“ je v této práci použit ve smyslu osoby, jenž přenechala byt **do úplatného užívání** třetí osobě, tj. typicky pronajímatel nebo nájemce, který přenechal pronajatý byt do podnájmu.

Je-li dále v této práci užito v souvislosti s úpravou ZoOPUB pojmu „nájemce“ nebo pojmu „nájem“, vztahuje se dané ustanovení či pravidlo pouze na nájemní vztah.

Spoluživatelem bytu se rozumí osoba, které svědčí právo k užívání bytu společně s jiným uživatelem bytu.

Bytem se rozumí byt sloužící k uspokojování potřeb bydlení a dále byt sloužící jako pracovní sloužící tvůrci k umělecké nebo kulturní činnosti. Bytem ve smyslu tohoto zákona není pokoj nebo prostor určený ke krátkodobému pobytu osob, které se nacházejí zejména v budovách internátů, penzionů, hotelů nebo jiných obdobných zařízení sloužících ke krátkodobému ubytování. Pojem „byt“ je definován rovněž v jiných předpisech polského právního řádu. Pro účely aplikace ZoOPUB je nutné vždy vycházet z této legální definice pojmu „byt“, avšak pro účely aplikace jiných zákonů nelze z této definice vycházet (např. pro Civilní kodex).

Široce pojatá definice pojmu „byt“ v ZoOPUB zahrnuje byt ve smyslu:

- bytu ve smyslu bytové jednotky dle KC,
- samostatná nemovitost užívaná k bydlení,
- část bytové jednotky nebo nemovitosti určené k bydlení,
- ateliér.

Poplatky nezáviselými na vůli vlastníka bytu se rozumí poplatky za dodávky energií, plynu, vody, svoz odpadu atd., jejichž výši nemůže vlastník domu ovlivnit.

Výdaji spojenými s provozem bytu se rozumí výdaje, jejichž výše je určena poměrem podlahových ploch jednotlivých bytů v daném domě, zatěžující vlastníky bytů, které zahrnují náklady spojené s úklidem společných prostor domu, daň

⁷⁷ Tento závěr vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 19. 1. 2006, sp. zn. IV CK 336/05 publikovaného v Biul. SN 2006, nr 4.

z nemovitosti a dále náklady na zajištění řádného technického stavu nemovitosti, ve které se byt nachází, její opravy, správu nemovitosti, zajištění provozu zařízení nacházejících se ve společných prostorách, výtahu, společné antény, domovního telefonu a venkovní zeleně, pojištění nemovitosti, další náklady vyplývající ze smlouvy.

Pojem **domácnost** není v ZoOPUB definován a jeho obsah je pro účely tohoto zákona specifikován odkazem na jiný právní předpis, který definuje domácnost jako osobu nebo společenství osob trvale užívajících společně byt a hospodařících se společnými prostředky spolu s dalšími osobami oprávněnými užívat daný byt k bydlení. Členové domácnosti odvozují své právo užívat trvale byt k bydlení od osob, kterým svědčí toto právo na základě právního vztahu s vlastníkem či pronajímatelem bytu.⁷⁸

Obecním bytovým fondem se rozumí byty ve vlastnictví obce nebo ve vlastnictví obchodních společností či jiných právnických osob s majetkovou účastí obce, s výjimkou bytů náležejících do stavebních bytových spolků (kde obec může být rovněž členem).

Veřejným bytovým fondem se rozumí byty náležející do obecního bytového fondu nebo byty ve vlastnictví jiných veřejných samosprávních korporací nebo osob zřízených těmito korporacemi nebo jinými veřejnoprávními subjekty.

13. Práva a povinnosti uživatele bytu dle ZoOPUB

Práva a povinnosti vlastníka a uživatele bytu jsou upraveny v ust. § 5 až § 19 ZoOPUB. Jedná se především o oprávnění uživatele bytu jdoucí nad rámec úpravy nájemní smlouvy v Civilním kodexu.

13.1 Nájemné

Jedna z významných forem ochrany práv uživatele bytu spočívá v regulaci výše nájemného a dalších úhrad za užívání bytu (vyjma poplatků, jejichž výše nezávisí na vůli vlastníka bytu) resp. **v přípustnosti jejich zvyšování** ze strany vlastníka.

⁷⁸ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, 222.

„Z obsahu ustanovení ZoOPUB týkajících se úpravy nájemného nebo jiných úhrad za užívání bytu vyplývá nepřímá zásada, že v případě úplatného užívání bytu, tj. kdy uživatel je povinen poskytovat oprávněnému dohodnuté peněžité plnění, musí být částka vyjádřena v polské měně. Jiný způsob není s ohledem na ustanovení týkající se valorizace nájemného či jiných úhrad přípustný.⁷⁹

V souladu s ust. § 7 ZoOPUB, v bytech náležejících do veřejného bytového fondu, stanoví vlastník sazbu nájemného za 1m² podlahové plochy bytu, a to při zohlednění zejména níže uvedených skutečností majících vliv na zvýšení nebo snížení této sazby, kterými jsou umístění budovy, ve které se nachází byt, umístění bytu v dané budově, zařízení a vybavení bytu a budovy a jeho faktický stav, technický stav budovy. Tyto skutečnosti tvoří minimum, které by vlastník bytu měl zohlednit při stanovení sazby výše nájmu. Ustanovení § 8 ZoOPUB určuje konkrétní orgán územní samosprávné jednotky, jenž je oprávněn k určení této sazby nájemného za 1m² podlahové plochy bytu náležícího do bytového fondu této územní samosprávné jednotky. U obce je k tomuto oprávněna rada obce jako její výkonný orgán. V případě bytů nacházejících se ve vlastnictví dalších územně samosprávných celků stanoví tuto sazbu rovněž její výkonný orgán.

V souvislosti se stanovením výše nájemného souvisí ust. § 23 odst. 4 ZoOPUB upravující výši nájemného v bytě sociálním. V takovém bytě nesmí sazba nájemného za 1m² podlahové plochy převyšovat polovinu nejnižší sazby nájemného stanovenou pro daný obecní bytový fond.

Vlastníci bytů náležejících do veřejného bytového fondu, s výjimkou bytů sociálních, mohou na návrh nájemce, na základě rozhodnutí k tomu příslušného orgánu územního samosprávného celku, aplikovat **snížení nájemného u nájemníků s nízkými příjmy**. Tato sleva z nájemného může být poskytnuta nájemcům, jejichž průměrný příjem na jednoho člena domácnosti nepřekračuje výši stanovenou v usnesení příslušného orgánu územního samosprávného celku. Částka snížení nájemného musí odpovídat celkové výši příjmů domácnosti nájemce.

⁷⁹ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 264.

Uvedené snížení sazby nájemného je možné poskytnout nájemci nejdéle na dobu dvanácti kalendářních měsíců. V případě dále trvajících nízkých příjmů domácnosti nájemce je možné na návrh nájemce poskytnout snížení sazby nájemného na následující období dvanácti kalendářních měsíců.

Nájemce požadující snížení sazby nájemného je povinen **poskytnout informace a podklady o výši příjmů domácnosti**. Za příjem domácnosti se považuje příjem domácnosti ve smyslu zvláštního zákona, který rovněž upravuje postup a rozsah poskytování informací o výši příjmů domácnosti. V případě pochybností o věrohodnosti údajů o výši příjmů domácnosti poskytnutých nájemcem, může vlastník bytu žádat od nájemce předložení listin vydaných příslušným správcem daně, které obsahují informace o výši příjmů nájemce a dalších členů jeho domácnosti.

Vlastník bytu může odmítnout požadavek nájemce na snížení sazby nájemného, dojde-li s ohledem ke všem okolnostem k závěru, že mezi nízkými příjmy domácnosti nájemce a její faktickou majetkovou situací je výrazná disproporce, z níž lze usuzovat, že nájemce je schopen hradit nájemné v plné výši a tímto postupem se pouze snaží zneužívat prostředky na podporu bydlení. Zjištění faktické majetkové situace nájemce se provádí postupem dle zvláštního zákona za pomoci osob k tomu oprávněných (jedná se o odkaz na procesní předpisy související se správou daní).

V případě poskytnutí nepravdivých informací o příjmech domácnosti ze strany nájemce za účelem získání nároku na snížení sazby nájemného vzniká nájemci povinnost vrátit vlastníkovvi dvojnásobek částky, o kterou mu byla snížena sazba nájemného za celé období čerpání snížené sazby nájemného.

Nájemci nebude poskytnuta jím požadovaná snížená sazba nájemného, jestliže neposkytl řádně zákonem vyžadované podklady pro přiznání tohoto nároku. V případě, že nájemce již čerpá nárok na sníženou sazbu nájemného, je povinen řádně doložit zákonem vyžadované podklady při žádosti o obnovení tohoto nároku.

Nárok na sníženou sazbu nájemného může být uplatňován rovněž v rámci podnájemního vztahu, na základě kterého podnájemce užívá byt pronajímaný obcí od soukromé osoby za účelem dalšího podnájmu.

13.1.1 Zvýšení nájemného

Pravidla pro zvýšení nájemného a dalších úhrad za užívání bytu, tj. úhrad do kterých nenáleží poplatky nezávisající na vůli vlastníka bytu ve smyslu ust. § 2 odst. 1 bod 8 ZoOPUB, stanoví ust. 8a a násl. ZoOPUB.

Vlastník bytu je oprávněn ke zvýšení nájemného nebo dalších úhrad za užívání bytu **formou výpovědi současné výše nájemného**, a to se zachováním výpovědní doby a pouze ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní doba při výpovědi současné výše nájemného nebo dalších úhrad za užívání bytu činí tři měsíce, jestliže si strany ve smlouvě nesjednaly pro tento případ delší výpovědní dobu. Výpověď současné výše nájemného nebo dalších úhrad za užívání bytu je nutné učinit písemně, a to pod sankcí neplatnosti výpovědi.

Uživatel bytu je oprávněn ve lhůtě dvou měsíců ode dne výpovědi současné výše nájemného nebo dalších úhrad za užívání bytu **písemně odmítnout takové zvýšení**. To má ovšem za následek rozvázání právního vztahu, na základě kterého užívá byt, a to s uplynutí tří měsíční výpovědní doby (nebyla –li mezi stranami sjednána pro tento případ delší výpovědní doba). Vlastník bytu může v případě odmítnutí zvýšení úhrad ze strany uživatele požadovat po zbývající dobu trvání bydlení úhrady nájemného pouze v původní výši.

Zvýšení nájemného nebo dalších úhrad za užívání bytu může za období jednoho roku překročit částku odpovídající 3% reprodukční ceny bytu pouze ve zvlášť odůvodněných případech uvedených v ust. § 8 odst. 4a až odst. §4e ZoOPUB. Pronajímatel je povinen ve lhůtě čtrnácti dnů od obdržení písemné žádosti uživatele bytu písemně odůvodnit důvody takového zvýšení, včetně příslušných výpočtů, které s tímto zvýšením souvisejí a odůvodňují jej. Jestliže pronajímatel řádně neodůvodní zvýšení nájemného, považuje se takové zvýšení za neplatné.

Podmínky stanovené v ust. **§ 8 odst. 4a až 4e ZoOPUB**, za kterých je vlastník bytu oprávněn zvýšit nájemné o částku překračující za období jednoho roku 3% reprodukční ceny bytu, jsou následující:

(4a): Jestliže nájemné a další poplatky za užívání bytu nepokryjí náklady pronajímatele spojené s udržením a zajištěním řádného stavu bytu a dále nepostačují na návratnost prostředků vynaložených na pořízení bytu a oprávněný zisk pronajímatele

v souladu s pravidly uvedenými v ust. § 8 odst. 4c a § 4d ZoOPUB, je přípustné zvýšení nájemného a dalších úhrad za užívání bytu.

(4b): Zvýšení nájemného a dalších úhrad za užívání bytu ze shora uvedených důvodů je přípustné pouze v rámci následujících kritérií:

- návrat investic v rámci jednoho roku nesmí překročit 1,5% nákladů vynaložených vlastníkem na výstavbu nebo zakoupení bytu až do jejich plného návratu, nebo
- návrat investic v rámci jednoho roku nesmí překročit 10% nákladů vynaložených vlastníkem na trvalé zvýšení úrovně kvality bytu až do jejich plného návratu,
- oprávněný zisk.

(4c): Shora uvedená pravidla zvýšení nájemného se však neuplatní pro případy, kdy vlastník bytu na základě jiného právního vztahu než nájemního přenechá byt do užívání třetí osobě. V takovém případě má dle ust. § 4c ZoOPUB nárok na zvýšení nájemného a dalších úhrad za užívání bytu pouze v případě, že jejich dosavadní výše nepokrývá náklady vlastníka spojené s udržením a zajištěním řádného stavu bytu.

(4d): V případě nájmu bytu sociálního nemá vlastník bytu v rámci určení výše nájemného nárok na oprávněný zisk.

(4e): Přípustné je zvýšení nájemného a dalších úhrad za užívání bytu ve výši nepřekračující v daném kalendářním roce průměrný nárůst spotřebitelských cen zboží a služeb za předchozí kalendářní rok. Výše průměrného nárůstu spotřebitelských cen zboží a služeb je každoročně zveřejňována ve věstníku Hlavního statistického úřadu Polské republiky.

Uživatel bytu je oprávněn ve lhůtě dvou měsíců (ode dne zvýšení) **zahájit soudní řízení**, jehož předmětem bude otázka, zda-li vlastníkem požadované zvýšení nájemného a dalších oplat za užívání bytu, je odůvodněné s ohledem na zákonem stanovená pravidla.

Důkazní břemeno v tomto občansko-právním řízení leží na straně vlastníka, který je povinen prokázat, že jím požadované zvýšení nájemného odpovídá zákonem stanoveným podmínkám. Uživatel bytu je do doby vydání pravomocného soudního řízení, kterým končí jím iniciovaný soudní spor, zavázán platit nájemné a další

poplatky za užívání bytu v původní výši. V případě uznání oprávněnosti zvýšení nájemného a dalších úhrad za užívání bytu ze strany soudu, byť i v odlišné výši, je uživatel bytu povinen uhradit vlastníkovu bytu rozdíl mezi do té doby nájemcem placenou výší úhrad a soudem nově uznanou výší nájemného a dalších úhrad za bydlení, a to za období po uplynutí termínu výpovědní doby pro vypovězení nájemného.

ZoOPUB ve svém ust. § 9 upravuje podmínky přípustnosti zvyšování nájemného, tj. maximální přípustné výše a časovém odstupu mezi jednotlivými zvýšeními ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného nebo jiných úhrad za užívání bytu, s výjimkou poplatků, jejichž výše není závislá na vůli vlastníka bytu, nelze provádět častěji než jedenkrát za dobu šesti měsíců. Tato šestiměsíční lhůta běží ode dne, ve kterém předchozí zvýšení nájemného vstoupilo v účinnost.

V případě **zvýšení poplatků, jejichž výše není závislá na vůli vlastníka bytu**, je vlastník bytu povinen písemně předložit uživateli bytu podklady odůvodňující zvýšení těchto poplatků. Uživatel je zavázán platit tyto poplatky pouze ve výši nezbytné na pokrytí výdajů vlastníka za služby spojené s užíváním daného bytu. Jestliže vlastník splní výše uvedenou podmínku, je oprávněn zvýšit tyto poplatky bez předchozího upozornění uživatele, resp. není pro tento postup právním předpisem stanovena žádná výpovědní doba současné výše těchto poplatků, tak jako tomu je u nájemného.

13.2 Povinnost k úhradě kauce dle ZoOPUB a ObčZ

U nájmu bytu slouží k zajištění úhrady nájemného a dalších nároků pronajímatele vyplývajících z nájemního vztahu k bytu, existujících ve chvíli opuštění bytu nájemcem, primárně nájemcem složená kauce.

ZoOPUB umožňuje sjednat v nájemní smlouvě povinnost nájemce ke složení kauce. Není-li tato povinnost sjednána v nájemní smlouvě, není pronajímatel oprávněn po nájemci složení kauce v průběhu trvání nájemního vztahu požadovat. V souladu s tímto ustanovením může být ze strany pronajímatele bytu požadována po nájemci kauce až do výše dvanáctinásobku měsíčního nájemného za daný byt, přičemž se vychází z výše nájemného ke dni uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel však není oprávněn požadovat kauci v případě nájemní smlouvy k bytu sociálnímu nebo bytu náhradnímu.

Kauci je pronajímatel oprávněn použit k pokrytí veškerých svých pohledávek vůči nájemci z titulu nájmu bytu existujících ke dni vyklizení bytu nájemcem, tj. z titulu dlužného nájemného či dlužných poplatků nezávisajících na vůli pronajímatele (za podmínky, že jsou vybírány pronajímatelem v souladu s ust. § 9 odst. 6 ZoOPUB) či z titulu náhrady škody, za kterou odpovídá nájemce pronajímateli.⁸⁰ Kauce je vratná v souladu s ust. § 6 odst. 4 ZoOPUB bytu do jednoho měsíce ode dne, ve kterém nájemce vyklidil byt nebo se nájemce stal jeho vlastníkem, a to ve výši ponížené o nároky pronajímatele z titulu pronájmu bytu.

Občanský zákoník v ust. § 686a ObčZ umožňuje pronajímateli při sjednání nájemní smlouvy k bytu požadovat, aby nájemce složil peněžité prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem.

Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Český zákonodárce umožnil v rámci nájemního vztahu dohodnout stranám výrazně nižší kauci než zákonodárce polský, a to v maximální výši jedné čtvrtiny polského maxima. Dle NOZ ve svém ust. § 2254 odst. 1 připouští kauci v maximální výši šestinásobku měsíčního nájemného, čímž došlo dle mého názoru ke správnému kroku s ohledem na vzrůstající zadluženost českých domácností a tím nižší jistotu domoci se ze strany pronajímatele svých nároků z nájemního vztahu. Na druhou stranu šestinásobek měsíčního nájemného může být pro některé nájemce s nízkými příjmy podmínka, kterou nebude schopen splnit a bude nucen pro získání nájemního vztahu k bytu využít hotovostního úvěru či jiné formy finanční podpory, čímž dojde k navýšení jeho nákladů na získání práva nájmu k bytu.

Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.

⁸⁰ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 243.

Shodně dle obou právních úprav je možné peněžité prostředky (kauci) požadovat pouze při sjednávání nájemní smlouvy. Zároveň obě úpravy předvídají, že kauce slouží k zajištění nikoliv dluhu na nájemném, resp. na poplatcích spojených s užíváním bytu, ale i k dalším nárokům pronajímatele vůči nájemci vyplývajících z nájemního vztahu. Dle české úpravy však další nároky pronajímatele vůči nájemci související s nájmem lze uhradit složenými finančními prostředky pouze za podmínky, že mu byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznány.

Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Česká právní úprava tak umožňuje pronajímateli, aby využil složené peněžní prostředky na úhradu svých pohledávek z nájemního vztahu již za trvání nájmu, když dle polské úpravy je pronajímatel oprávněn využít kauci na úhradu svých pohledávek vůči nájemci existujících ke dni vyklizení bytu ze strany nájemce.

Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak. Dle ust. § 2254 odst. 2 NOZ je pronajímatel při skončení nájmu povinen vrátit jistotu nájemci zvýšenou alespoň o úroky ve výši zákonné sazby ze složené jistoty od chvíle jejího poskytnutí. Polský zákonodárce takové právo nájemci nepřiznává.

13.3 Povinnosti k údržbě bytu

Nájemce je povinen v souladu s ust. § 6b odst. 1 ZoOPUB udržovat byt a další prostory, které je oprávněn užívat spolu s bytem, v řádném technickém a hygienicko – sanitárním stavu v souladu s právními předpisy a domovním řádem. Nájemce je dále povinen chránit před poškozením nebo zničením společné části domu, výtah a další zařízení nacházející se ve společných prostorách domu. Nájemce bytu nese náklady spojené s jeho užíváním a opravou následujících částí:

- 1) podlah, stěn, oken, dveří,
- 2) zabudovaného nábytku včetně jeho výměny,

- 3) kuchyňských spotřebičů, ohřivačů vody (plynových, elektrických i na pevná paliva), vany, umyvadla, toalety, dřez, vodovodní baterie a další sanitární vybavení, kterým je byt vybaven, a to včetně jejich případné výměny,
- 4) zařízení sloužícího k zajištění bezpečnosti elektrických rozvodů, s výjimkou výměny těchto rozvodů,
- 5) kamen na pevná paliva i kamen akumulčních, včetně výměny nefunkčních částí,
- 6) etážového centrálního topení v případě, že nebylo nainstalováno na náklady pronajímatele, nese nájemce náklady na jeho výměnu,
- 7) svodů odpadních vod, až do místa společných odvodů, a to včetně odstranění jejich neprůchodnosti,
- 8) dalšího vybavení bytu, jenž jsou jeho pevnou součástí,
- 9) prostor, jenž jsou jeho součástí v rozsahu:
- 10) malování nebo tapetování stěn a stropů včetně případných oprav omítek,
- 11) natírání oken a dveří, vestavěného nábytku a dále kuchyňského, sanitárního a topného zařízení.

Jedná se o úplný seznam, který lze rozšířit pouze vzájemnou dohodou stran mezi nájemcem a pronajímatelem.

13.4 Povinnosti nájemce po skončení nájmu bytu

Z důvodu právní jistoty jsou před předáním bytu jeho nájemci strany povinny vyhotovit protokol, který obsahuje popis vybavení bytu a stav zužití a opotřebení technického zařízení a dalšího vybavení bytu. Tento protokol tvoří základ pro posouzení existence vzájemných nároků stran při ukončení nájemního vztahu. Jedná se o povinnost uloženou v ust. § 6c ZoOPUB zároveň oběma stranám nájemního vztahu. Nevyhotovení tohoto protokolu však nemá vliv na platnost uzavřené smlouvy.⁸¹ Důsledkem nevyhotovení bude ztížená důkazní situace v případě sporu o vypořádání vzájemných nároků po skončení nájmu.

⁸¹ Bonczak-Kucharzyk, E., Ochrona Praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego uzytkowania mieszkam w śeitle nowych przepisów, Warszawa 2002, s. 247.

Po skončení nájemního vztahu a vyklizení bytu je **nájemce povinen obnovit původní stav bytu a provést opravy**, jejichž náklady je povinen v rámci nájemního vztahu hradit. Dále je nájemce povinen uhradit hodnotu opotřebení vybavení vyjmenovaného v ust. § 6b ust. 2 bod tohoto zákona, které se nacházelo v bytě při předání bytu nájemci. Jestliže za trvání nájemního vztahu došlo ze strany nájemce k výměně některé z těchto věcí, náleží nájemci náhrada částky odpovídající hodnotě rozdílu mezi současnou hodnotou této věci a hodnotou věci ve chvíli předání bytu nájemci. Při hodnotě věcí se vychází z cen v době vypořádání nároků po skončení nájmu.

Ve srovnání s obecnou úpravou nájemní smlouvy obsaženou v ust. § 675 KC, která se ovšem rovněž aplikuje na nájem bytu ve smyslu Civilního kodexu, je dle ZoOPUB nájemce odpovědný za opotřebení bytu, resp. opotřebení vybavení nacházejícího se v bytě (byť i jen částečné), k němuž došlo v důsledku řádného užívání. V případě, že nájemce bytu přenechal byt třetí osobě do podnájmu nebo bezplatného užívání, nájemce odpovídá pronajímateli ve smyslu tohoto ustanovení ZoOPUB i za opotřebení způsobené třetí osobou.

Pronajímatel je oprávněn domáhat se odstranění úprav a změn provedených nájemcem v rozporu s ust. § 6d tohoto zákona a navrácení podoby bytu do předchozího stavu, jestliže tím nedojde k podstatnému narušení základní podoby nebo funkce bytu nebo je pronajímatel oprávněn ponechat takto provedené změny bytu a nájemci uhradit částku odpovídající hodnotě provedených změn zohledňujících stupeň jejich opotřebení.

Ustanovení § 6e odst. 2 ZoOPUB modifikuje úpravu § 676 KC aplikovaného na nájem bytu ve smyslu Civilního kodexu. Dle KC je pronajímatel oprávněn v případě absence vzájemné dohody žádat po nájemci navrácení bytu do předchozího stavu nebo ponechat provedené úpravy bytu a uhradit nájemci částku odpovídající hodnotě provedených úprav ve chvíli navrácení bytu pronajímateli.

14. Práva a povinnosti vlastníka bytu dle ZoOPUB

14.1 Povinnost údržby bytu

Povinnost pronajímatele k údržbě řádného stavu bytu a společných prostor upravuje ust. § 6a ZoOPUB. Pronajímatel je zavázán k zajištění řádného stavu instalací a dalších zařízení v domě, které umožňují nájemci užívání vody, plynu, tepla, elektrické energie, výtahu a dalšího vybavení bytu, stanoveného jinými právními předpisy. Pronajímatel je povinen k následujícím činnostem:

- 1) zajištění řádného stavu, pořádku a čistoty prostor domu, které slouží k společnému užívání všech nájemníků nebo vlastníků bytů, zařízení sloužících ke společnému užítku, a dále vnějších ploch náležejících k budově,
- 2) zajištění oprav domu, společných prostor v domě a zařízení sloužících společnému užítku v případě jejich poškození, a to bez ohledu na příčinu poškození. Nájemce je povinen nést náklady na předmětné opravy v případě, že zapříčinil takové poškození,
- 3) zajištění oprav bytu nebo výměny technického zařízení či jeho části způsobem co nejméně obtěžujícím nájemce, a to zejména:
 - opravy a výměny vnitřních instalací: vodovodů, plynovodů, kanalizace, centrálního topení nebo přímotopů, elektroinstalace, společné antény,
 - výměny ohřivačů teplé vody, okenních a dveřních rámu, dřevěných podlah, kobereců i linolea.

Pronajímatel bytu je dále povinen dodržovat povinnosti ohledně zajištění řádného stavu bytu vyplývající pro něho dále z ust. § 662 odst. 1 KC, což potvrdil Nejvyšší soud Polské republiky opakovaně ve svých rozhodnutích.

14.2 Právo vlastníka ke vstupu do bytu

Dle ZoOPUB je v případě havárie způsobující škodu nebo bezprostřední ohrožení vzniku škody uživatel povinen okamžitě zpřístupnit byt za účelem odstranění této havárie. Jestliže uživatel není přítomen v bytě nebo odmítá byt zpřístupnit, je vlastník oprávněn vstoupit do bytu za přítomnosti policejního doprovodu, hasičského záchranného sboru nebo příslušníka jiného veřejného bezpečnostního sboru.

Jestliže došlo ke vstupu do bytu ze strany vlastníka bytu bez přítomnosti uživatele nebo plnoleté osoby s uživatelem trvale užívající byt, je vlastník povinen zabezpečit byt a věci nacházející se v bytě do doby příchodu uživatele. Zabezpečení bytu může spočívat v instalaci nového zámku na vstupních dveřích nebo jiné opatření znemožňující vstup do bytu nebo setrvání vlastníka v bytě samém až do příchodu uživatele. Přítomností plnoleté osoby má zákon na mysli osobu, se kterou váže uživatele právní vztah opravňující ji k užívání bytu spolu s uživatelem, a nikoliv osoba náhodně či dočasně pobývající s uživatelem v bytě.⁸² O průběhu této události se sepíše protokol. Tento protokol je povinen vyhotovit vlastník nebo osoba oprávněná vstoupit za shora uvedených podmínek do bytu při současné nepřítomnosti vlastníka.

Uživatel je povinen zpřístupnit vlastníkovi byt na základě předchozí dohody za účelem provedení následujících činností:

- běžné kontroly stavu bytu, přičemž v odůvodněných případech se může jednat o důkladnou kontrolu stavu bytu a jeho zařízení resp. naplánování nutných oprav a úprav bytu a jeho zařízení,
- provedení úprav nebo oprav bytu či jeho zařízení, ke kterým je povinen vlastník bytu.

Vlastník bytu se může svého práva vstupu do bytu domáhat i v rámci občanského soudního řízení.

Dle občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn požadovat **přístup do bytu za účelem kontroly** jeho stavu a kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Předmětné „*ustanovení § 665 odst. 1 věty druhé ObčZ o právu pronajímatele kontrolovat předmět nájmu se vztahuje i na nájem bytu. Nedojed-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě, může upravit formu kontroly, její frekvenci a rozsah soud, který je v tomto směru limitován vyvážeností zájmů účastníků nájemního vztahu z hlediska dobrých mravů § 3 odst. 1 ObčZ.*“⁸³ V kontrole řádného užívání předmětu nájmu je

⁸² Ciepla, H. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. 2, Warszawa 2002, s. 299.

⁸³ Tyto závěry vyplývají z rozhodnutí NS ČR, publikovaného v Sou R NS č. C 4302 - NS sp. zn. 26 Cdo 2791/2005. In Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání Praha: C.H. Beck, 2009, s. 1731.

pojmově zahrnuta i samotná kontrola stavu předmětu nájmu a případná kontrola povinnosti nájemce k užívání věci, je-li k tomu nájemce povinen. V případě, že nájemce hrubě porušil své povinnosti tím, že opakovaně bez vážného důvodu odmítl pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání, je tím dán důvod pro výpověď nájmu bytu ve smyslu ust. § 711 odst. 2 písm. b).

Jestliže nájemce ví předem o své **dlouhodobé nepřítomnosti** v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Podmínky této povinnosti nájemce jsou definovány velmi obecným způsobem a její splnění bude vždy záviset na konkrétních okolnostech případu.

Nájemce nemovité věci je povinen dle ust. § 681 ObčZ **po podané výpovědi** (ať ze strany nájemce nebo pronajímatele) nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním věci umožnit zájemci o pronajmutí prohlídku (v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce), není-li mezi pronajímatelem a nájemcem jiné dohody. Nájemce nesmí být takovouto prohlídkou zbytečně obtěžován.

S povinností pronajímatele nést určité **opravy bytu** souvisí rovněž povinnost nájemce umožnit pronajímateli provedení takových oprav. Provádění oprav ze strany pronajímatele nebo jím pověřené osob bude často vyžadovat vstup těchto osob do bytu. Zároveň by však mělo omezovat nájemce ve výkonu svých práv pouze v nezbytné míře a konkrétní průběh provádění oprav by měl být předem mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnut, ačkoliv to v tomto konkrétním ustanovení ObčZ nevyžaduje. Důsledkem neposkytnutí součinnosti pronajímateli k provedení oprav bytu je případná odpovědnost nájemce za škodu, která porušením jeho povinnosti vznikla a dále možnost pronajímatele dát nájemci výpověď dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ pro hrubé porušování povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu.⁸⁴

Speciální ustanovení § 692 odst. 3 ObčZ ukládá nájemci povinnost po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do bytu za účelem **instalace a údržby technickým zařízením** pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot.

⁸⁴ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí KS v Hradci Králové sp. zn. 26 Co 513/99, publikovaného v SR, 2001, s. 10.

14.3 Právo vlastníka bytu na odškodnění

V souladu s ust. § 18 ZoOPUB jsou osoby obývající byt bez právního titulu povinny do dne vyklizení bytu hradit vlastníkovi každý měsíc odškodnění. Jedná se jednak o osoby obývající byt bez právního titulu, kterým žádný právní titul k užívání daného bytu nikdy neschválil a dále o osoby, které v minulosti oprávněně užívaly byt na základě právního titulu, který později zanikl a nedošlo z jejich strany k vyklizení bytu z důvodu nesplnění zákonných podmínek pro jeho vyklizení. Vlastník bytu je v takovém případě povinen strpět přítomnost osoby, které neschválí jiný právní titul k užívání bytu, a to do doby splnění zákonných podmínek pro vyklizení – typicky poskytnutí sociálního bytu nájemci.⁸⁵

Výše odškodnění odpovídá výši nájemného, kterou by vlastník bytu mohl obdržet z titulu pronájmu daného bytu. Jestliže takto určená výše odškodnění nepokryje náklady spojené s provozem bytu, je vlastník bytu nadto oprávněn požadovat dodatečné odškodnění vůči osobě obývající byt.

Osoby, kterým soud v rozhodnutí o uložení povinnosti k vyklizení bytu přiznal zároveň právo na získání náhradního bytu nebo bytu sociálního, jsou povinny do doby opuštění do té doby užívaného bytu hradit vlastníkovi bytu odškodnění ve výši, která odpovídá výši nájemného a jiných úhrad za užívání takového bytu, jenž byl povinen uživatel hradit vlastníkovi před skončením právního vztahu bydlení.

Jestliže obec neposkytla sociální byt osobě oprávněně k jejímu získání na základě pravomocného soudního rozhodnutí, má vlastník bytu vůči obci nárok na náhradu škody ve smyslu příslušných ustanovení Civilního kodexu.

Občanský zákoník upravuje v ust. § 712a vzájemná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce i pro případ, že nájemce oprávněně užívá byt po skončení nájmu. V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovení § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1 ObčZ. „*Toto ustanovení zakládá tzv. **právo bydlení**, jež bylo do zákona výslovně zavedeno, aby byla korektně zajištěna vzájemná práva a povinnosti*

⁸⁵ Zoll, F., Olczyk, M., Pecina, M., Ustawa o ochronie praw lokatorów, Kraków 2007, s. 143.

pronajímatele a bývalého nájemce po dobu, kdy již nájemní poměr netrvá a bývalý nájemce byt užívá, neboť nejsou splněny podmínky k vyklizení. Tato doba nezahrnuje dobu do skutečného vyklizení bytu, nýbrž pouze do konce lhůty k vyklizení. I po skončení nájmu je pronajímatel povinen zajistit bývalému nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu (s výjimkou drobných oprav a běžné údržby). Bývalý nájemce je povinen zejména platit platby odpovídající nájemnému a zálohám na služby s nájmem poskytované, odstranit závady a poškození, které v bytě způsobil, má právo užívat byt a společné prostory.“⁸⁶

Jiná je situace, kdy nájemce užívá byt bez řádného právního titul, tj. např. z důvodu neplatnosti nájemní smlouvy, kterou strany mezi sebou uzavřeli a po nějakou dobu se dle ní řídily v domnění, že se jedná o platně uzavřenou smlouvu. V takovém případě náleží pronajímateli právo odpovídající výši bezdůvodného obohacení nájemce dle obecných ustanovení § 451 a násl. ObčZ, jehož výše se určí jako obvyklá cena nájemného v daném místě a čase a nájemci vzniká právo na vrácení částek hrazených pronajímateli jako nájemné dle původně neplatné smlouvy.

Občanský zákoník tak na rozdíl od ZoOPUB neobsahuje zvláštní pravidla v rámci nájemní smlouvy pro určení „odškodného“ za užívání bytu bez právního titulu.

V závěru kapitoly věnované vzájemným právům a povinnostem je vhodné zmínit, že po dobu trvání právního vztahu bydlení jsou obě strany se povinny vzájemně písemně informovat o každé změně adresy, na kterou jí může druhá strana zasílat písemnosti. V případě porušení této povinnosti se korespondence zasláná na poslední takto řádně sdělenou adresu považuje za doručenou bez ohledu na skutečné převzetí korespondence.

15. Zánik právního vztahu bydlení dle ZoOPUB

Právní úprava výpovědi nájemní smlouvy k bytu, resp. právního vztahu bydlení, obsažená v ZoOPUB upravuje podmínky ukončení právního vztahu bydlení výpovědí

⁸⁶ Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008, s. 2114.

ze strany vlastníka bytu a dále ukončení rozhodnutím soudu. Výpověď ze strany nájemce bytu je upravena pouze v Civilním kodexu. ZoOPUB umožňuje ukončení právního vztahu bydlení následovně:

- výpovědí danou vlastníkem,
- rozhodnutím soudu na návrh vlastníka bytu,
- rozhodnutím soudu na návrh vlastníka nebo uživatele jiného bytu,
- rozhodnutím soudu na návrh spoluuživatele bytu.

15.1 Výpověď

Výpovědí se dle obou právních úprav rozumí jednostranný hmotněprávní úkon, jehož účinnost nastává ve chvíli, kdy je takový projev vůle doručen jeho adresátovi, tzn. že se dostane do sféry jeho dispozice. Dle českých i polských soudů se tím rozumí objektivní možnost konkrétní osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem, avšak není rozhodující, zda-li se adresát s obsahem doručovaného právního úkonu skutečně seznámil. Ke shodnému řešení došla judikatura v obou zemích i v situaci, kdy se výpověď z nájmu bytu nedostala do sféry dispozice nájemce, jelikož ji v místě jeho trvalého bydliště převzala osoba odlišná od adresáta, a to bez ohledu na skutečnost, zda se tam nájemce v době doručení výpovědi zdržoval.

Jestliže je uživatel bytu oprávněn k jeho **úplatnému užívání**, může vlastník podáním výpovědi ukončit právní vztah bydlení pouze z důvodů uvedených v ust. § 11 odst. 2 až 5 a § 21 odst. 4 a 5 ZoOPUB. Výpověď je nutné učinit v písemné formě a musí obsahovat popis výpovědního důvodu, jinak je neplatná. Toto ustanovení tak omezuje svobodné rozvázání právního vztahu bydlení z pohledu vlastníka bytu, nikoliv však ze strany uživatele bytu, jehož právní úprava ZoOPUB ve směru délky výpovědní doby a přípustnosti výpovědních důvodů nikterak neomezuje.

Podmínky ukončení právního vztahu bydlení **ze strany nájemce** bytu jsou tak upraveny pro veškeré nájemní vztahy, tj. i pro nájemní vztahy podléhající zároveň režimu ZoOPUB, v rámci právní úpravy nájemní smlouvy obsažené v Civilním kodexu.

Počítání běhu výpovědní doby se i v rámci právní úpravy ZoOPUB řídí pravidly stanovenými v rámci Civilního kodexu. Výpovědní doba počíná běžet poslední den kalendářního měsíce, ve kterém byla uživateli bytu doručena písemná výpověď

právního vztahu bydlení, tj. kdy se takový projev vůle vlastníka dostal do sféry dispozice uživatele bytu.⁸⁷

Vlastník bytu může vypovědět právní vztah bydlení ke konci kalendářního měsíce se zachováním výpovědní doby v délce alespoň jednoho měsíce, jestliže uživatel bytu:

- 1) i přes písemné upozornění vlastníka **nadále užívá byt v rozporu** s dohodou, či nikoliv v souladu s určeným způsobem využití bytu. Rovněž v případě, že nájemce zanedbává své povinnosti v takové míře, že tím dochází ke škodě na bytu, jeho vybavení nebo taková škoda hrozí. Dále pokud poškozují zařízení společných prostor domu nebo porušuje domovní pořádek takovým způsobem, že tím dochází ke zhoršení kvality řádného užívání jiného bytu nacházejícím se v téže domě,
- 2) je v **prodlení s úhradou nájemného** nebo jiných úhrad za užívání bytu nejméně za období třech celých období jejich splatnosti, a to za podmínky, že byl nejprve písemně vlastníkem upozorněn na záměr ukončit výpovědí právní vztah bydlení a byla mu rovněž poskytnuta dodatečná lhůta k úhradě dlužné částky v délce alespoň jednoho měsíce,
- 3) **podnajal nebo přenechal** do bezplatného užívání byt nebo jeho část třetí osobě bez písemného souhlasu vlastníka,
- 4) užívá byt, který je nutné opustit z důvodu nutné **demolice nebo rozsáhlé opravy budovy**, v takovém případě má uživatel **nárok na poskytnutí náhradního bytu** ze strany vlastníka budovy, který je zároveň povinen nést náklady spojené s přestěhováním uživatele do náhradního bytu v souladu s příslušnými ustanoveními ZoOPUB.

Vlastník bytu, u něhož celkové nájemné nečiní více než 3% reprodukční ceny bytu v období jednoho roku, může vypovědět nájemní vztah:

- 1) z důvodu neužívání bytu ze strany nájemce po dobu delší než dvanáct měsíců při zachování šesti měsíční výpovědní doby,

⁸⁷ Bonczak-Kucharzyk, E., Ochrona Praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego uzytkowania mieszkam w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002, s. 66.

- 2) svědčí-li nájemci právo k užívání jiného bytu, nacházejícího se ve stejné oblasti, jako byt do té doby jím užívaný, který zároveň splňuje podmínky bytové náhrady ve smyslu tohoto zákona a nájemce může takový byt užívat, pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah z tohoto důvodu pouze k poslednímu dni kalendářního měsíce se zachováním jednoměsíční výpovědní doby.

Má-li vlastník bytu v úmyslu využívat daný byt pro **potřeby vlastního bydlení**, je oprávněn vypovědět právní vztah bydlení, jestliže uživateli takového bytu svědčí právní titul k užívání jiného bytu odpovídající alespoň podmínkám bytu náhradního nebo poskytne-li mu vlastník náhradní byt. V náhradním bytě musí výše nájemného a dalších poplatků, s výjimkou poplatků, jejichž výše není závislá na vůli vlastníka, rozměry podlahové plochy bytu a kvalita jeho vybavení odpovídat podmínkám bytu náhradního. Vlastník je oprávněn ukončit právní vztah bydlení z tohoto důvodu pouze ke konci kalendářního měsíce a zachovat alespoň šestiměsíční výpovědní dobu.

Má-li vlastník bytu v úmyslu užívat daný byt pro **potřeby vlastního bydlení**, avšak současněmu uživateli bytu nesvědčí užívací právo k jinému náhradnímu bytu, splňujícímu shora uvedené podmínky, a vlastník bytu nemá v úmyslu uživateli poskytnout byt náhradní, je vlastník oprávněn vypovědět takový právní vztah bydlení pouze ke konci kalendářního měsíce a při zachování výpovědní doby v délce alespoň tři let. Je-li v případě ukončení právního vztahu bydlení uživatelem takového bytu osoba, která ke dni obdržení výpovědi překročila věk sedmdesát pět let a která do uplynutí tříleté výpovědní doby nezískala jiný právní titul opravňující ji k užívání bytu a nemá-li uživatel osob, které vůči němu mají zákonnou vyživovací povinnost, stává se výpověď účinnou ve chvíli smrti uživatele bytu (ust. § 691 odst. 1, 2 KC se v tomto případě neaplikuje).

Jestliže vlastník bytu vypověděl právní vztah bydlení z důvodu záměru využívat daný byt pro účely vlastního bydlení, avšak **nezačal využívat tento byt pro účely vlastního bydlení** ve lhůtě šesti měsíců od ukončení právního vztahu bydlení, je předchozí uživatel bytu oprávněn domáhat se dle svého výběru obnovení předchozího právního vztahu bydlení nebo úhrady rozdílu mezi výší nákladů na nové bydlení a výší

nákladů na bydlení v předchozím právním vztahu (za období maximálně jednoho roku). V případě volby uživatele pro obnovení původního právního vztahu bydlení je vlastník povinen uhradit uživateli náklady spojené s přestěhováním.

Skončení právního vztahu bydlení z důvodu záměru vlastníka užívat konkrétní byt pro účely vlastního bydlení (bez ohledu na skutečnost, zda-li současnému uživateli bytu svědčí jiný právní titul k bydlení nebo zda-li mu bude či nebude poskytnut náhradní byt) je vlastník bytu oprávněn učinit i v případě, že daný byt bude na místo vlastníka užívat jeho plnoletý potomek nebo osoba, vůči které má vlastník zákonnou vyživovací povinnost. Výpověď právního vztahu bydlení však v takovém případě musí obsahovat identifikaci takové osoby, a to pod sankcí neplatnosti. Ohledně splnění podmínky dovršení plnoletosti vlastníkovy potomka, který má v úmyslu užívat byt pro účely svého bydlení, nebylo možné jazykovým výkladem tohoto ustanovení zákona dospět k závěru, zda-li musí být tento potomek vlastníka bytu být plnoletý již v době výpovědi právního vztahu bydlení, nebo až v momentě uplynutí příslušné výpovědní lhůty. Vcelku jednoznačně byl v této otázce přijat názor, že potomek vlastníka bytu plánující užívat daný byt k potřebám vlastního bydlení musí dovršit plnoletosti teprve ve momentě skončení právního vztahu bydlení.⁸⁸

15.2 Rozhodnutí soudu

V souladu s ust. § 11 odst. 10 ZoOPUB z vážných důvodů, mimo těch uvedených v ust. § 11 odst. 2 ZoOPUB, tj. mimo důvodů, na základě kterých může vlastník bytu ukončit právní vztah bydlení výpovědí, může **vlastník bytu zahájit soudní řízení**, jehož předmět bude ukončení právního vztahu bydlení a uložení povinnosti k vyklizení daného bytu ze strany uživatele, jestliže strany nedosáhly vzájemné dohody o podmínkách nebo termínu ukončení takového právního vztahu bydlení.

Jestliže uživatel bytu porušuje závažným způsobem nebo opakovaně domovní pořádek, čímž stěžuje užívání jiného bytu v domě, může jiný **uživatel bytu nebo vlastník jiného bytu z téhož domu zahájit soudní řízení**, jehož předmětem je

⁸⁸ Dybowski, T., System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, Prawo zobowiązań, Ossolineum, 1981, s. 55.

ukončení právního vztahu bydlení a uložení povinnosti k vyklizení nemovitosti na základě soudního rozhodnutí. Takto kvalifikované porušení domovního pořádku může být považováno rovněž za „jiný vážný důvod“ pro zahájení soudního řízení i ze strany vlastníka bytu ve smyslu ust. § 11 odst. 10 ZoOPUB, jehož předmětem bude ukončení právního vztahu bydlení a povinnost k vyklizení bytu ze strany uživatele.⁸⁹

ZoOPUB nedefinuje v žádném ze svých ustanovení pojem „domovní pořádek“, a to i přes své ust. § 2 odst. 1, které obsahuje definici pojmů užívaných v tomto zákoně. Zákonodárce tak uvážil za vhodnější variantu přenechat výklad a obsah tohoto pojmu na judikatuře polských soudů.

Z předmětného ustanovení mimo jiné vyplývá pro uživatele bytu povinnost dodržování domovního pořádku při užívání bytu. Pro vlastníka je tato povinnost stanovena v zákoně o vlastnictví bytů, dle kterého má vlastník bytu v podstatě dvě základní povinnosti – udržovat byt v řádném stavu a dodržovat domovní pořádek.

Spoluuživatel bytu je oprávněn zahájit řízení, jehož předmětem bude povinnost k opuštění uložená manželovi, rozvedenému manželovi nebo jinému spoluuživateli bytu, jestliže tento spoluuživatel svým závadným jednáním či chováním znemožňuje společné užívání bytu jinému uživateli.

15.2.1 Specifika soudní řízení o vyklizení bytu a výkon rozhodnutí

Občanské soudní řízení zahájené některým z výše uvedených subjektů, jehož předmětem je návrh na ukončení právního vztahu bydlení a uložení povinnosti jeho uživatele k vyklizení, probíhá dle příslušných polských procesně právních předpisů. ZoOPUB v určitých směrech modifikuje toto řízení a upravuje jeho jistá specifika související především s uložení povinnosti k vyklizení bytu.

Jestliže se po zahájení soudního řízení, v jehož důsledku může dojít k uložení povinnosti uživatele vyklidit jím užívaný byt, se ukáže, že tato povinnost by měla být uložena ještě dalším osobám, které nevystupují na straně žalovaných v tomto řízení, soud vyzve žalující stranu, aby ve stanovené lhůtě označila tyto další osoby a v případě potřeby navrhla ustanovení jejího opatrovníka. Tyto osoby se v důsledku takového postupu stávají dalšími účastníky řízení na straně žalované.

⁸⁹ Doliwa, A., Najem lokali, Komentarz, Warszawa 2010, s. 294.

Soud je dále v rámci tohoto občanského soudního řízení z úřední povinnosti povinen **vyrozumět obec příslušnou** dle polohy sociálního bytu, jenž by byla eventuálně povinna k poskytnutí sociálního bytu, a to za účelem přistoupení do řízení v pozici vedlejšího účastníka na straně žalobce. Obec však nemusí prokazovat právní zájem na výsledku řízení ve smyslu příslušných procesně právních předpisů.

Rozhodnutí soudu ukládající povinnost uživateli k vyklizení bytu, **nelze vykonat** v období od 1. listopadu do 31. března, jestliže uživateli nebylo přiznáno právo na náhradní byt nebo byt sociální, do kterého se může uživatel nastěhovat. V takovém případě má vlastník bytu vůči uživateli kompenzační nárok ve smyslu ust. § 18 ZoOPUB upravující právo na odškodnění vlastníka bytu vůči osobě užívající jeho byt bez právního titulu. Pro nemožnost vyklizení není rozhodný právní důvod ukončení právního vztahu bydlení.

15.3 Výpověď nájmu bytu daná pronajímatelem dle ObčZ

K zániku nájmu bytu dle české právní úpravy dochází kromě výpovědi i na základě dalších skutečností, které jsou blíže rozebrány v kapitole věnované úpravě zániku nájmu k bytu dle KC. Níže se podrobněji tato část práce bude věnovat především výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele, jejíž úprava má z důvodu ochrany nájemního vztahu k bytu mimořádný význam.

Výpověď pronajímatele jako právní důvod zániku nájmu bytu je v rámci české právní úpravy nájmu upravena oproti úpravě polské relativně stručným způsobem. Výpověď nájmu bytu může podat jak nájemce, tak i pronajímatel.

Pro výpověď nájmu bytu podanou ze strany nájemce i pronajímatele je povinně stanovena písemná forma, uvedení data, ke kterému má nájem skončit, a to při zachování alespoň tří měsíční výpovědní doby, která musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhému účastníkovi, pokud není stanoveno jinak.

Další zvláštní formální a obsahové požadavky výpovědi nájmu ze strany pronajímatele stanoví především ust. § 711 odst. 3 ObčZ, dle kterého musí být

v písemné výpovědi uveden její důvod, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Zároveň je zde uvedena povinnost doručení výpovědi nájemci a povinnost k vyklizení bytu do 15 dnů od zajištění přístřeší.

Pronajímatel může v souladu s ust. § 711 odst. 1 ObčZ vypovědět nájem bytu pouze ze zákonem taxativně stanovených důvodů. U důvodů uvedených v ust. § 711a ObčZ je pro výpověď nájmu bytu zákonem vyžadováno přivolení soudu k výpovědi učiněné pronajímatelem z vyjmenovaných důvodů.

Z důvodů spočívajících převážně v chování nájemce (s výjimkou výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 2 písm. e) lze vypovědět nájem bytu ze strany pronajímatele v souladu s ust. § 711 odst. 2 ObčZ **bez přivolení soudu** v následujících případech:

- 1) *Jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Tento výpovědní důvod tak bude naplněn až tehdy, dojde-li k opakování vytknutého závadného jednání po doručení písemné výstrahy. Obdobný výpovědní důvod obsahuje i ZoOPUB, který jeho uplatnění rovněž podmiňuje písemným upozorněním nájemce ze strany pronajímatele bytu na závadné chování. Polská úprava na rozdíl od české zahrnuje pod tento výpovědní důvod i podstatné zanedbávání povinností nájemce či vadné užívání bytu.*
- 2) *Jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle ust. § 686a odst. 3 ObčZ (peněžní prostředky sloužící k zajištění úhrady pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplývající z nájemního vztahu).*

Prodlení s úhradou nájemného je dle ZoOPUB samostatným důvodem k výpovědi nájmu bytu. Dle české úpravy nemusí pronajímatel na rozdíl od výše uvedeného výpovědního důvodu písemně ani jinak nájemce upozorňovat, ZoOPUB tuto povinnost pronajímateli ukládá. Dle české úpravy je možné tento důvod ze strany pronajímatele uplatnit v případě prodlení s úhradou nájemného a zároveň i úhradami za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Dle ZoOPUB stačí,

aby byl nájemce v prodlení pouze s úhradou nájemného. Dalším rozdílem je zákonem požadovaná doba prodlení, dle ObčZ jsou to tři měsíce, kdežto dle ZoOPUB to jsou tři celá období splatnosti nájemného a pronajímatel musí rovněž poskytnout nájemci dodatečnou lhůtu v délce jednoho měsíce.

- 3) *Má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.*

I tento výpovědní důvod zná ZoOPUB. Nicméně dle polské úpravy je tento výpovědní důvod podmíněn výší nájemného u předmětného bytu.

- 4) *Neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas.*

Co se rozumí „vážnými důvody“ a konkretizace obecného termínu „občas“ zákonodárce nevymezil. ZoOPUB uplatnění tohoto důvodu rovněž podmiňuje zvláštní podmínkou nájemného. Na rozdíl od české úpravy stanoví ZoOPUB, že k naplnění tohoto výpovědního důvodu dochází při neužívání bytu po dobu dvanácti měsíců

- 5) *Jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.*

Jde o specifický výpovědní důvod vztahující se k bytům, resp. domům zvláštního určení a je možno jej uplatnit pouze vůči nájemci, který není osobou zdravotně postiženou. Kategorie bytů zvláštního určení je vymezena v ust. § 9 zák. č. 102/1992 Sb., byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Odpovídající výpovědní důvod ZoOPUB bytů nezná. Jelikož je však možné ukončit nájemní vztah soudním rozhodnutím na návrh pronajímatele bytu i z jiných vážných důvodů, než jsou uvedené v zákoně, bylo by možné tuto situace řešit tímto způsobem.

Druhá skupina výpovědních důvodů nájmu bytu, tj. situace, ve kterých může pronajímatel **vypovědět nájemní vztah s přivolením soudu** jsou taxativně vymezeny v ust. § 711a odst. 1 ObčZ. Důvodem zavedení takovéto právní úpravy je skutečnost, že se jedná o výpovědní důvody, které nelze přičíst k tíži nájemce a z pohledu zákonodárce

je v takových případech na místě zvýšená ochrana práva nájemce na bydlení přivolením k výpovědi ze strany soudu. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze **s přivolením soudu** v následujících případech:

1) *Potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.*

Úmysl pronajímatele bytu užívat byt pro potřeby své či jeho rodiny je výpovědním důvodem, který ZoOPUB upravuje detailnějším způsobem než ObčZ. Poskytnutí bytových náhrad nájemci při uplatnění tohoto výpovědního důvodu je dle ZoOPUB lépe vyřešeno.

2) *Je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.*

Toto ustanovení upravuje dva důvody spočívající ve špatném technickém stavu domu, na základě kterých nebude možné byt ze strany nájemce užívat. Druhou situací je rozhodnutí pronajímatele jako vlastníka domu o provedení oprav, na základě kterých nebude možné po delší dobu užívat daný byt. Rovněž ZoOPUB opravňuje pronajímatele k výpovědi nájmu bytu v případě, že byt je nutné opustit z důvodu nutnosti jeho demolice nebo opravy budovy, ve které se nachází. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci náhradní byt a dále nést v takovém případě náklady na přestěhování nájemce.

3) *Jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.*

Zákon nespécifikuje jakým způsobem nájemce nebo vlastník musejí mít v záměru tento byt užívat, aby tím došlo ke splnění podmínek daného výpovědního důvodu. ZoOPUB tento nebo obdobný výpovědní důvod nájmu bytu ze strany vlastníka či pronajímatele neupravuje.

V souladu s ust. § 711a odst. 2 ObčZ musí být takováto výpověď nájmu bytu vyhotovena v písemné formě a doručena nájemci. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta. Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí

současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

V případě výpovědi dané pronajímatelem z některého důvodu, ke kterým zákon vyžaduje přivolení soudu, je pronajímatel povinen dle ust. § 711a odst. 3 ObčZ uhradit nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

Jestliže pronajímatel nevyužil bez vážných důvodů vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu.

ZoOPUB ani polský Civilní kodex neznají institut přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu ve smyslu české úpravy ust. § 711a ObčZ. NOZ v tomto ohledu opouští současnou právní úpravu obsahující institut výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele s přivolením soudu. NOZ pouze dělí zákonné důvody pro výpověď nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou a nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou. V tomto směru se budoucí česká právní úprava přiblížila polské právní úpravě výpovědi nájmu bytu.

Výpovědní důvodu dle ObčZ a ZoOPUB do jisté míry korespondují, nicméně z celkového pohledu se zdá úprava skončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele dle ObčZ více chránit nájemce než úprava polská.

ZoOPUB předpokládá možnost ukončení právního vztahu bydlení rozhodnutím soudu na základě návrhu vlastníka bytu, spolunájemce nebo osoby užívající jiný byt ve stejném bytovém domě. Důvodnost a oprávněnost ukončení nájemního vztahu tak i v těchto případech bude pod soudní kontrolou, nicméně polská úprava nechává soudu větší prostor k uvážení pro ukončení nájemního vztahu k bytu.

Obě právní úpravy obsahují relativně tvrdé sankce vůči pronajímateli, který ukončil nájemní vztah z důvodu záměru užívat daný byt pro účely vlastního bydlení.

Účelem této sankce je v obou právních úpravách zamezení zneužívání institutu výpovědi na základě pronajímatelem deklarovaných skutečností a důvodů, které v konečném důsledku nebudou pronajímatelem naplněny. Dle obou úprav může být pronajímatel postižen shora uvedeným způsobem pouze za předpokladu, že bývalý nájemce svůj zákonný nárok uplatní u soudu a v řízení bude prokázáno, že pronajímatel porušil zákonem stanovené podmínky.

15.4 Rozhodnutí o přiznání sociálního bytu

Soud zároveň s výrokem ukládajícím uživateli bytu povinnost k jeho vyklizení rozhodne o skutečnosti, zda-li má uživatel nárok na přiznání sociálního bytu.

Rozhodne-li soud o přiznání sociálního bytu, má závazek k poskytnutí sociálního bytu ve smyslu ust. § 2 odst. 1 bod 5 ZoOPUB obec, na jejímž území se nachází byt, jenž je uživatel povinen vyklidit. Soud je povinen takové rozhodnutí učinit i v případě, kdy rozhoduje o způsobu vypořádání zaniklého společného jmění manželů, jehož součástí bylo právo k užívání bytu, ze kterého je na základě soudního rozhodnutí jeden z bývalých manželů povinen se vystěhovat.⁹⁰

Jestliže soud ve svém rozhodnutí přiznal nárok na sociální byt pro dvě nebo více osob, je jim obec povinna zajistit alespoň jeden sociální byt.

Soud při posuzování nároků na přiznání sociálního bytu zohlední způsob, jakým do té doby užívali byt a dále jejich současnou materiální a rodinou situaci. Soud však nesmí odmítnout nárok na přiznání sociálního bytu vůči níže uvedeným osobám, nemají-li možnost užívat jiný byt pro potřeby svého bydlení:

- těhotné ženě,
- osobě s omezenou právní způsobilostí, osobě zbavené právní způsobilosti, osobě zdravotně postižené,
- osobě mající v péči osobu nezletilou, osobu s omezenou právní způsobilostí nebo zbavenou právní způsobilosti nebo osobu zdravotně postiženou, která zároveň společně bydlí s uživatelem bytu,
- osobě vážně nemocné,

⁹⁰ Tento závěr vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu Polské republiky ze dne 13. 6. 2003, sp. zn. III CZP 40/03 publikovaného pod OSNC 2004, Nr 6, poz. 89.

- osobě požívající starobní či invalidní důchod, která splňuje kritéria k přiznání dalších sociálních podpor dle zvláštního zákona,
- osobě registrované v evidenci úřadu práce jako nezaměstnaná,
- osobě splňující podmínky stanovené právním předpisem obce.

Soud, rozhodující o nároku na přiznání sociálního bytu, jej nepřizná zejména v případě, dochází-li k uložení povinnosti o vyklizení bytu z důvodů uvedených v ust. § 13 ZoOPUB, tj. porušování domovního pořádku.

Jeli soudem přiznán nárok na poskytnutí sociálního bytu, nařídí soud ve výroku týkajícím se vyklizení povinnost do té doby užívaný byt vyklidit teprve ve chvíli, kdy bude uživateli oprávněnému k získání sociálního bytu předložena od příslušné obce nabídka na uzavření nájemní smlouvy k sociálnímu bytu.

15.5 Bytové náhrady

15.5.1 Bytové náhrady dle ZoOPUB

ZoOPUB upravuje institut náhradního bytu a dočasných prostor. **Náhradním bytem** se dle legální definice ZoOPUB uvedené v § 2 rozumí byt nacházející se ve stejné oblasti jako byt užívaný do té doby tímž uživatelem, o stejném nebo vyšším technickém standardu vybavení a podlahovou plochou alespoň stejných rozměrů jako byt do té doby užívaný. Podmínka stejné podlahové plochy se považuje za splněnou rovněž v případě, kdy na jednoho člena domácnosti uživatele bytu připadá minimálně 10 m² podlahové plochy a v případě jedno osobové domácnosti uživatele bytu minimálně 20 m² podlahové plochy. **Podlahovou plochou** bytu se rozumí povrch veškerých prostor nacházejících se v bytě, a to zejména pokojů, kuchyně, spížírny, chodeb, hal, toalety, kuchyně a dalších prostor sloužících uživateli bytu. Za podlahovou plochu bytu se nepovažuje plocha balkonů, lodžii, teras, prádelny, sušárny, střechy, sklepu, garáže a prostor určených k uskladnění paliva pro vytápění bytu.

Do podlahové plochy bytu se v plném rozsahu započítávají pouze shora vyjmenované prostory bytu nebo jeho části, jejichž stropní výška je 220 cm nebo vyšší. V případě, že stropní výška takových prostor je menší než 220 cm, ale dosahuje výšky nejméně 140 cm, započítávají se tyto prostory do podlahové plochy bytu v rozsahu 50%

jejich velikosti. Prostory se stropní výškou nižší než 140 cm se do podlahové plochy bytu nezapočítávají.

Vlastník bytu je povinen k poskytnutí bytové náhrady v případě výpovědi právního vztahu bydlení (podmínky jsou konkretizovány výše u jednotlivých výpovědních důvodů v kapitole 15.1) z důvodu:

- demolice či opravy bytu,
- má-li vlastník bytu v úmyslu využívat daný byt pro potřeby vlastního bydlení a uživateli bytu nesvědčí jiný právní titul bydlení a je-li využita vlastníkem pouze šestiměsíční výpovědní doba nájmu.

Dočasné prostory jsou zákonem vymezeny tak, že se jedná o prostory, které musí být uzpůsobeny pro bydlení, zaujímat alespoň 5m² podlahové plochy na jednu osobu a nalézat se v okolí lokality, v níž se nacházel vyklizovaný byt. Na základě souhlasu vyklizovaného uživatele bytu lze poskytnout dočasné prostory i o nižším standartu než je uvedeno výše.

Do jisté míry lze za bytovou náhradu, k jejímuž poskytnutí není povinen vlastník resp. pronajímatel, považovat i tzv. **sociální byt** v případě, že k ukončení právního vztahu bydlení dochází na základě rozhodnutí soudu. Soud totiž zároveň s výrokem ukládajícím uživateli bytu povinnost k jeho vyklizení rozhodne vždy o skutečnosti, zda-li má uživatel a osoby s ním oprávněně užívat byt v době uložení povinnosti k vyklizení bytu prostřednictvím soudního rozhodnutí, nárok na přiznání sociálního bytu.

15.5.2 Bytové náhrady dle ObčZ

Úprava bytových náhrad obsažená v ust. § 712 ObčZ je vázána pouze na skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele. Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování. Vedle bytových náhrad zná občanský zákoník další podobný institut, a to tzv. přístřeší.

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu, u kterého zákon vyžaduje přivolení soudu (§ 711a odst. 1 ObčZ), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má

právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Ze shora citovaného ustanovení vyplývá, že konkrétní kritéria a požadavky na náhradní byt se budou odvíjet od bytu, který je povinen nájemce opustit, resp. vyklidit, a to co do velikosti, umístění, vybavení a jeho dalších vlastností.

V případě, že se rozvedení manželé nedohodnou o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se ruší právo společného nájmu bytu a současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce a druhému z rozvedených manželů vznikne v souladu s ust. § 712 odst. 3 ObčZ právo na náhradní byt. Soud může v této situaci z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Takovým důvodem může být např. skutečnost, že rozvedený manžel, jemuž je v řízení o zrušení práva společného nájmu bytu manžely ukládána povinnost byt vyklidit, nepřispíval na nájemné a na úhradu za plnění spojená s užíváním společného bytu.⁹¹

Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Institut zajištění náhradního ubytování je spojen s rozhodnutím soudu o povinnosti vyklizení bytu rozvedeným manželem, kterému podle soudního rozhodnutí zaniklo nájemní právo k bytu, jehož byl spolu s bývalým manželem společný nájemce.

Poskytnutí náhradního ubytování by mělo obvykle postačit rozvedenému manželovi, jemuž zaniklo právo společného nájmu družstevního bytu, které nabyt druhý z rozvedených manželů před uzavřením manželství. Soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných může rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt.

Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Přístřeší je povinen pronajímatel poskytnout nájemci při vyklizení bytu, skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele, ke kterému není dle zákona zapotřebí přivolení soudu. Přístřeší však nemá povahu bytové náhrady, jelikož neuspokojuje bytovou potřebu nájemce, ale slouží k zajištění časově omezeného zázemí pro nájemce, než si opatří sám nové ubytování.

⁹¹ Tento závěr vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 324/2002.

Bytové náhrady jsou z hlediska povinnosti jejich poskytování v každé z komparovaných právních úprav řešeny různými způsoby. V rámci polské právní úpravy je povinnost k zajištění ekonomicky slabším osobám, které přišly o nájem, resp. právní vztah úplatného bydlení, uložena obcím, a to v podobě sociálního bytu, jenž není klasickým institutem bytové náhrady, ale funkci zajištění dalšího bydlení zajišťuje.

Obě právní úpravy znají institut náhradního bytu a dále bytové náhrady o nižším standardu. V rámci polské právní úpravy má uživatel bytu právo na poskytnutí náhradního bytu v méně situacích a odpovědnost za zajištění nového bydlení tak leží na samotném uživateli. Obě úpravy akcentují hledisko věku nájemce, resp. uživatele, kterému skončil nájemní vztah.

Bytová náhrada v podobě dočasných prostor ve smyslu ZoOPUB odpovídá z hlediska kvality vybavení a standardů bydlení v takových prostorách, spíše institutu náhradního ubytování ve smyslu ObčZ.

16. Dočasný nájem bytu dle ZoOPUB

16.1 Charakteristika právní úpravy

Institut dočasného nájmu bytu je upraven v druhé části ZoOPUB, konkrétně v ust. § 19a až 19e. Jedná se o právní úpravu nájmu bytu, jejíž obdobný ekvivalent v ObčZ nenalezneme.

Smlouva o dočasném nájmu bytu je smlouvou o nájmu bytu, jehož vlastníkem je fyzická osoba neprovozující podnikatelskou činnost s předmětem podnikání resp. s předmětem činnosti v oblasti nájmu a pronájmu bytů. Smlouva o dočasném nájmu může být uzavřena pouze na dobu určitou nepřekračující dobu nájmu deset let. Smlouva o dočasném nájmu bytu vyžaduje písemnou formu, včetně jakýchkoliv jejích změn, a to pod sankcí neplatnosti.

Na právní vztahy vzniklé na základě smlouvy o dočasném nájmu bytu se nevztahuje právní úprava ZoOPUB s výjimkou v ust. § 19e ZoOPUB⁹²

⁹² Pro účely právních vztahů vzniklých na základě smlouvy o dočasném nájmu bytu se použijí následující ustanovení ZoOPUB týkající se:

- definice pojmů (§2),

vyjmenovaných ustanovení a dále přirozeně s výjimkou ustanovení druhé části ZoOPUB, tj. § 19a až 19e, upravujících právě dočasný nájem bytu, a to za podmínky, že ze strany vlastníka došlo k řádnému (dále v této kapitole uvedenému) ohlášení vzniku dočasného nájemního vztahu k bytu na příslušný finanční úřad.

Dle důvodové zprávy k zákonu, kterým byla právní úprava dočasného nájemního vztahu vložena do ZoOPUB, je tento institut adresován do okruhu osob, jejichž potřeba nájmu se odvíjí od jejich životních aktivit nesouvisejících dlouhodobě s jedním místem a zároveň disponujících možnostmi alternativního užívání jiného bytu pro případ nutnosti opuštění bytu pronajímaného na základě smlouvy o dočasném nájmu bytu.

Doba maximálně desetiletého trvání dočasného nájemního vztahu k bytu má úzkou souvislost s ust. § 661 odst. 1 KC, dle kterého nájemní vztah uzavřený na dobu určitou delší deseti let se po uplynutí desetileté doby považuje za nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou.

16.2 Specifika nájemní smlouvy o dočasném nájmu bytu

Smlouva o dočasném nájmu bytu obsahuje kromě jinak zákonem vyžadovaných náležitostí pro nájemní smlouvu k bytu ještě následující skutečnosti:

-
- způsobu a rozsahu užití kauce (§6 odst. 3),
 - zpřístupnění bytu vlastníkově ze strany nájemce za účelem odstranění havárie, resp. bezprostředně hrozící škody a podmínek a postupu při vstupu do bytu za nepřítomnosti nájemce (§ 10 odst. 1 až 3),
 - možnosti výpovědi nájemního vztahu ze strany pronajímatele z důvodu užívání bytu v rozporu s nájemní smlouvou nebo z důvodu dlužného nájemného za tři celé měsíce a nebo z důvodu přenechání bytu do podnájmu nebo bezplatného užívání třetí osobě bez písemného souhlasu vlastníka nebo pronajímatele (§ 11 odst. 2 bod 1-3),
 - žalobního návrhu na skončení nájemního vztahu a vyklizení bytu na základě soudního rozhodnutí podaného jiným uživatelem nebo vlastníkem bytu v tomtéž domě z důvodu závažného porušení domovního pořádku (§ 13 odst. 1),
 - žalobního návrhu na uložení povinnosti prostřednictvím soudního rozhodnutí manželovi, bývalému manželovi nebo jinému spoluuživateli bytu opustit pronajímaný byt, jestliže svým závadným jednáním znemožňuje společné užívání bytu (§ 13 odst.2),
 - důvodů a způsobu odškodnění vlastníka za užívání bytu bez právního titulu (§ 18 odst. 1, 2).

- 1) Prohlášení nájemce ve formě notářského zápisu, ve kterém nájemce uděluje souhlas s eventuálním exekučním vyklizením bytu a závazek k opuštění a vrácení užívaného bytu na základě smlouvy o dočasném nájmu bytu po lhůtě zde uvedené.
- 2) Označení jiného bytu ze strany nájemce, který bude moci užívat v případě exekučního vyklizení jím užívaného bytu.
- 3) Prohlášení vlastníka bytu nebo osoby mající právo přenechat třetí osobě byt do užívání, ve kterém udělí souhlas s možností ubytování nájemce a osob s ním žijících v jedné domácnosti, které musí být uvedeny v prohlášení. Ubytování je nutné poskytnout pro případ exekučního vyklizení uživatele z bytu užívaného na základě dočasné nájemní smlouvy. Podpis vlastníka nebo osoby oprávněné přenechat byt k užívání třetí osobě musí být na prohlášení úředně ověřen.

Jestliže nájemce ztratil možnost ubytování ve výše uvedeném „záložním“ bytě, je povinen ve lhůtě dvaceti jedna dnů od obdržení informace o této skutečnosti zajistit a označit jiný byt, ve kterém bude mít možnost ubytování v případě jeho exekučního vyklizení, a to včetně dalších členů jeho domácnosti užívající společně byt na základě dočasné nájemní smlouvy. Tuto povinnost je povinen prokázat předložením výše uvedeného prohlášení vlastníka nebo osoby oprávněné přenechat byt do užívání třetí osobě. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, může vlastník dle ust. § 19d odst. 5 písemně vypovědět smlouvu o dočasném nájmu bytu se zachováním alespoň sedmidenní výpovědní doby.

Uzavření smlouvy o dočasném nájmu bytu může být podmíněno vyplacením sjednané kauce ze strany nájemce, která je určena k pokrytí nároků pronajímatele vůči nájemci z titulu dočasného nájmu v bytu existujících ve chvíli vyklizení bytu, a to zejména nároků z titulu dlužného nájemného a nákladů spojených s případným exekučním vyklizením bytu. Sjednaná kauce nesmí převýšit šestinásobek měsíční výše nájemného za daný byt v momentě uzavření nájemní smlouvy. Maximální přípustná výše kauce sjednaná ve smlouvě o dočasném nájmu bytu je tak o polovinu nižší než v případě běžné nájemní smlouvy ve standardním režimu nájemní smlouvy KC i ZoOPUB.

Zvláštní povinností vlastníka bytu je řádné **ohlášení uzavření smlouvy o dočasném nájmu bytu** příslušnému finančnímu úřadu určeného dle místa trvalého pobytu vlastníka bytu, a to v termínu čtrnácti dnů od účinnosti nájemní smlouvy.

Jestliže vlastník nesplní výše uvedenou povinnost k ohlášení uzavření smlouvy o dočasném nájmu bytu, nelze použít zvláštní ustanovení o dočasném nájmu bytu, které posilují právní postavení vlastníka bytu, tj. zejména ustanovení o zániku dočasného nájmu bytu a vyklizení.

Vlastník je oprávněn zvýšit nájemné pouze za podmínek uvedených ve smlouvě o dočasném nájmu bytu. Zákonodárce uznal za vhodné v rámci tohoto právního vztahu umožnit svobodně si dohodnout podmínky zvýšení nájemného bez jakékoliv zákonné ingerence, čímž se výrazně v tomto směru odklonil od standartní ochrany nájemníka v rámci běžného nájemního vztahu k bytu.

16.3 Zánik dočasného nájmu bytu

Smlouva o dočasném nájmu bytu zaniká uplynutím doby, na kterou byla uzavřena. Dále zaniká uplynutím výpovědní doby v případě jejího vypovězení.

Jestliže po zániku právního vztahu dočasného nájmu bytu nájemce dobrovolně řádným způsobem nevyklidí byt, vlastník bytu doručí bývalému nájemci písemnou výzvu k vyklizení bytu s úředně ověřeným podpisem vlastníka, která musí obsahovat identifikaci vlastníka a nájemce bytu, kterých se výzva týká, označení smlouvy o dočasném nájmu bytu a důvod zániku právního vztahu k bytu, lhůtu, ve které jsou nájemce a osoby oprávněné s ním společně užívat daný byt, povinni vyklidit byt (tato lhůta nesmí být stanovena v délce kratší než sedm dnů od doručení předmětné výzvy nájemci).

V případě, že došlo k marnému uplynutí lhůty stanovené vlastníkem bytu bývalému nájemci k vyklizení, může vlastník podat k soudu návrh na přiznání vykonatelnosti notářskému zápisu obsahující souhlas bývalého nájemce (dlužníka) s jeho vykonatelností. K návrhu musí připojit výzvu vlastníka adresovanou nájemci k opuštění bytu s potvrzením o jejím přijetí ze strany nájemce nebo potvrzení o jejím zaslání doporučenou cestou, listinu prokazující vlastnické právo k bytu nebo listinu prokazující

oprávnění přenechat byt do dočasného nájmu třetí osobě a potvrzení o ohlášení uzavření smlouvy o dočasném nájmu bytu příslušnému finančnímu úřadu.

17. Sociální bydlení

17.1 Pojem sociální byt dle ZoOPUB

Dle legální definice uvedené v § 2 odst. 1 ZoOPUB se **sociální bytem** rozumí prostor způsobilý k bydlení s ohledem na jeho vybavení a technický stav, jehož podlahová plocha připadající na jednoho člena domácnosti nájemce nesmí být menší než 5 m² a v případě jedno osobové domácnosti 10 m², přičemž takový prostor může být nižšího standartu vybavení a kvality.

Stanovení maximální výše příjmů domácnosti, která ji opravňuje k získání práva nájmu nebo podnájmu bytu, jenž je součástí obecního bytového fondu, náleží dle zákona obecní radě. Soud v případě rozhodnutí o skončení právního vztahu bydlení a uložení povinnosti uživateli k jeho vyklizení vždy rozhoduje i o eventuálním přidělení sociálního bytu.

V části IV. ZoOPUB, konkrétně v ust. § 22 až § 25 jsou upraveny povinnosti obce v rámci přidělení sociálních bytů do pronájmu vybraným osobám. Rada obce určí svým rozhodnutím část bytů náležejících do obecního bytového fondu, které budou mít charakter bytů sociálních (za podmínky, že daná obec disponuje svým bytovým fondem). Rozhodnutí rady obce musí obsahovat konkrétní byty, jenž budou mít v rámci obecního bytového fondu charakter bytů sociálních.

Z rozhodnutí Správního odvolacího soudu v polském Štětíně ze dne 28. 6. 2006 vyplývají následující závěry k zásadám přidělování sociálního bytu: *„Argumentace odvolávající se na ekonomické zájmy obce při rozhodování o přidělení sociálního bytu osobě, která svými příjmy dává větší jistotu úhrady nájemného, není v souladu se zásadami uvedenými v ust. § 20 ZoOPUB.“*

17.2 Zvláštní podmínky nájmu sociálního bytu

Smlouva o nájmu sociálního bytu může být uzavřena **pouze na dobu určitou**, a to pouze s osobou, které nesvědčí jiný právní titul k užívání bytu a jejíž příjmy počítané

na jednoho člena její domácnosti nepřekračují výši určenou rozhodnutím rady dané obce. **Výše nájemného** za sociální byt nemůže překračovat polovinu nejnižší výše nájemného stanoveného obcí za byt v jejím bytovém fondu.

Osobou bez právního titulu k užívání bytu se rozumí osoba, která není sama vlastníkem bytu nebo přímo oprávněným uživatelem bytu. Obec je oprávněna uzavřít nájemní smlouvu k sociálnímu bytu s osobou, která do té doby užívala byt spolu se svými rodiči, ale sama na základě jiného právního titulu není oprávněna užívat byt.⁹³ Obec jako pronajímatel a obvykle i vlastník bytu tedy jednostranně určuje podmínky pronájmu sociálních bytů, avšak v rámci zákonem stanovených limitů. Podmínky pronájmu bytu určuje obec pro neurčitý počet osob a v případě, že je více oprávněných žadatelů o přidělení sociálního bytu než jich má obec k dispozici, je následně na základě dalších kritérií určeno pořadí, v jakém jim budou byty přidělovány.

Smlouva o nájmu sociálního bytu může být po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena, znovu **obnovena** na stejnou dobu trvání nájmu, pokud se nájemce nachází v situaci opravňující k získání nájmu sociálního bytu.

V případě **zvýšení příjmů domácnosti** nájemce nad hranici stanovenou radou obce opravňující k užívání sociálního bytu je nájemce povinen odevzdat byt obci. V případě, že **nájemce získal právní titul k užívání jiného bytu** a může takový byt užívat, je obec oprávněna dle ust. § 25 ZoOPUB vypovědět nájem sociálního bytu bez zachování výpovědní doby.

Od chvíle zániku nájmu sociálního bytu do chvíle vyklizení bytu je nájemce povinen hradit obci (pronajímateli) odškodnění odpovídající výši nájemného ve smyslu ust. § 18 odst. 2 ZoOPUB, kterou by pronajímatel mohl obdržet za daný byt v případě jeho tržního pronájmu.

17.3 Sociálního bydlení v ČR

Institut sociálního bytu, resp. sociálního bydlení, není v současném českém právním řádu nikterak upraven. V posledních několika letech se objevují hlasy např. z řad zástupců Rady seniorů či od dalších vládní i nevládních subjektů (např. Agentury

⁹³ Bonczak-Kucharzcyk, E., Ochrona Praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego uzytkowania mieszkam w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002, s. 281.

pro sociální začleňování, jenž je odborem Sekce pro lidská práva při Úřadu vlády), k vytvoření nového zákona upravující sociální bydlení.⁹⁴

Bydlení je jedním ze základních předpokladů pro zajištění vhodných podmínek pro výchovu dítěte v rodině a také základní ochranou před sociálním vyloučením, které z důvodů nedostatku financí, nevhodného předchozího hospodaření rodiny nebo diskriminačního přístupu pronajímatelů, hrozí stále většímu počtu obyvatel ČR. Ztráta bydlení rovněž zásadně přispívá k umístění dětí mimo jejich rodinu (dle odhadů MPSV tvoří důvody odebrání dětí z ekonomických a bytových důvodů až 50 procent z celkového počtu). Česká republika je za tuto praxi kritizována evropskými institucemi, a to např. rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ve věci Walla, Walsová proti České republice z roku 2006. Nicméně do dnešního dne zatím nebyl v ČR vytvořen dostatečný systém záchytné sítě bydlení pro nízko příjmové skupiny obyvatelstva. Absenci takového systému do jisté míry zachraňuje poskytování některých sociálních služeb pro krizové ubytování ze strany azylových domů pro rodiny s dětmi a tzv. domů na půl cesty.

Pro určitou část nízko příjmových nájemníků bytů plnila de facto funkci sociální podpory bydlení plošná regulace nájemného a státní příspěvky na bydlení. Nicméně plošná regulace nájemného nezohledňovala příjmy jednotlivých domácností, jelikož byla navázána na konkrétní byt bez ohledu na sociální situaci nájemce.

V současné době existují v ČR dvě formy finanční podpory bydlení, a to **příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení**. Rozhodující pro přiznání těchto dávek je výše příjmů domácnosti, jejich nákladů na bydlení a forma a místo bydlení. Nárok na obě dávky má vlastník nebo nájemce bytu či domu (určeného k dlouhodobému bydlení) a dále nájemce obytné místnosti v zařízení určené k trvalému bydlení, jako je např. ubytovna. Doplatek na bydlení lze poskytnout i na jiné formy bydlení, avšak v takovém případě je tato dávka nenároková (může, ale nemusí být poskytnuta). Adresný finanční

⁹⁴ Nejaktuálnější informace získané v dubnu 2013 ke stavu výstavby sociálních bytů na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení jsou následující: „V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 schváleném Poslaneckou sněmovnou dne 15. 12. 2010 nejsou pro tuto formu podpory poskytované podle nařízení vlády č. 333/2009 Sb. určeny finanční prostředky. Z tohoto důvodu Fond v roce 2011 tuto formu podpory neposkytuje a žádosti o její poskytnutí nepřijímá.

příspěvek na bydlení je vhodnou formou sociální podpory bydlení spíše v situaci, kdy nájemce není schopen s ohledem na celkové příjmy všech členů domácnosti dosáhnout po zaplacení nájemného zákonem stanovené částky na úhradu dalších životních potřeb.

Nicméně pro nízko příjmové skupiny obyvatel může být velmi složité či dokonce nedosažitelné získat samotné nájemní právo k bytu, a to např. z důvodu téměř vždy požadovaného složení maximální možné výše kauce při uzavření nájemní smlouvy, jenž bude s účinností NOZ zvýšena na šestinásobek měsíčního nájemného.

Na úrovni národní legislativy není této oblasti věnována přílišná pozornost. V unijní legislativě jistě stojí za zmínku návrh Nařízení, předložený Evropskou komisí, o Fondu pro evropské pomoci pro nejchudší osoby ze dne 24. října 2012. Jedná se o potencionální příjmy z evropského fondu pro oblast sociálního bydlení, na které by měl český zákonodárce zareagovat vytvořením podmínek pro jejich maximální a efektivní využití.

Sociální bydlení je v době plné deregulace nájemného z dlouhodobého hlediska nezbytnou součástí bytového trhu, a to zejména trhu s nájemním bydlením, které může existovat paralelně s příspěvkem na nájemné potřebným osobám (za podmínky stanovení příjmových limitů a časového omezení dávek). Zejména v období počátků plné deregulace nájemného by tento systém měl pomoci po přechodnou dobu nízko příjmovým nájemcům překonat počátky deregulace a přizpůsobit se podmínkám tržního nájemného např. nalezením nového nájemního bytu s nájemným ve výši odpovídající příjmů domácnosti a možnosti dosažení státní podpory bydlení. Další významná funkce sociálního bydlení spočívá v podpoře určitých skupin obyvatel, které o své bydlení z objektivních důvodů nemohou postarat sami a v jejichž případech „selže i záchranná brzda“ spočívající v pomoci ze strany jejich rodiny, a to zejména senioři, handicapovaní občané a lidé ohrožení sociálním vyloučením.

Podpora sociálního bydlení v Polsku, ale i v dalších evropských státech, je převážně v působnosti obcí nebo dalších územně samosprávných celků. Obecní úřady v ČR mají ve své působnosti územní plánování a rozvoj a dále pravomoci v oblasti udělování stavebních povolení k nové výstavbě.

Prostřednictvím nejen těchto pravomocí mohou realizovat politiku sociálního bydlení. V České republice je již využívanou možností přiznání dotací, či jiné formy

podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení k výstavbě či rekonstrukci bytových domů, která je podmíněna vznikem, resp. zřízením určitého počtu bytů určených k sociálnímu nájmu po stanovenou dobu.

Nová kodifikace soukromého práva obsahuje mimo jiné v ust. § 758 až 773 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvu (dále též jako „zákon o obchodních korporacích“) úpravu sociálního družstva, která navazuje na úpravu ustanovení o „klasickém“ družstvu. **Sociálním družstvem** je družstvo, které soustavně vyvíjí činnost směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní či sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje, tj. předmětem činnosti není primárně podnikatelská činnost za účelem vytváření zisku, jenž není ovšem družstvu zakázána. Zákon předpokládá činnost takového družstva i v oblasti bydlení. Pokud sociální družstvo vyvíjí obecně prospěšné činnosti pro znevýhodněné osoby pouze uspokojováním jejich bytových potřeb, musí být tyto osoby současně jeho členy.

Již po delší dobu se v médiích objevují, zejména z řad levicových politiků, zprávy o nutnosti přijetí zákona o sociálním bydlení. Jednou z vhodných forem podpory sociálního bydlení pro nízko příjmové skupiny obyvatel se jeví právě poskytování práva nájmu k tzv. sociálním bytům ve vlastnictví obcí nebo podpora prostřednictvím zakládání bytových sociálních družstev s podporou z veřejných zdrojů. S ohledem na nulovou podporu této oblasti, poskytovanou v současné době ze strany Státního fondu rozvoje bydlení, bude zřejmě nutné, aby došlo ke schválení nového zákona o sociálním bydlení, má-li se tento institut stát skutečně efektivním nástrojem sociální podpory.

Vydeme-li z polské právní úpravy, měla by právní úprava sociálního bydlení, resp. nájmu sociálního bytu, obsahovat jasné vazby mezi veřejnými podporami na výstavbu či rekonstrukci bytových domů a povinností vlastníka bytů zřídit sociální bydlení, dále podmínky získání nájmu sociálního bytu pro jednotlivé osoby, zvláštní podmínky nájemního vztahu k sociálnímu bytu zejména v oblasti nájemného a kauce, vztah k dalším sociálním podporám a podmínky trvání, resp. prodloužení nájmu k sociálnímu bytu.

Poskytování sociálního nájmu bytu je ospravedlnitelným zásahem do trhu s nájemním bydlením, který by byl oproti dřívější regulaci nájemného legitimním institutem určeným k podpoře sociální soudržnosti společnosti.

18. Závěr

Cílem této rigorózní práce bylo objasnit právní úpravu nájemního bydlení a dalších otázek s touto oblastí právních vztahů souvisejících v České republice a Polsku. Práce se snaží o objasnění dané problematiky v obou zemích z pohledu nájemců a pronajímatelů, ale v určitých oblastech i z pohledu práv a povinností polského i českého státu.

Z pohledu nejvýznamnějších mezinárodních dohod mají oba státy v podstatě stejné závazky v oblasti bydlení. Nicméně polská Ústava převzala oproti Ústavě ČR, resp. českému ústavnímu pořádku, podrobněji i doslovněji závazky související s právem na bydlení z některých mezinárodních dokumentů. Listina základních práv a svobod se ve svém čl. 12 odst. 1 omezuje v tomto ohledu pouze na úpravu práva nedotknutelnosti obydlí. Tento rozdíl se však zásadním způsobem neprojevuje v praktickém přístupu obou států ke svým závazkům plynoucím z mezinárodního práva.

V oblasti pramenů práva je hlavním rozdílem zvláštní úprava některých práv a povinností stran nájemního vztahu mimo Civilní kodex, tj. v zákoně o ochraně práv uživatelů bytů. Systematika právní úpravy nájemní smlouvy je v obou civilních kodexech obdobná, tj. ustanovení obecné nájemní smlouvy platí pro případ nájmu bytu, jestliže zvláštní úprava nájemní smlouvy k bytu nestanoví jinak.

„Dvojkolejnost“ právní úpravy nájmu bytu, tj. úprava některých práv a povinností v KC, ale zároveň i v ZoOPUB, přispívá v určitých otázkách k jistým výkladovým nejasnostem ohledně aplikace jednotlivých ustanovení těchto předpisů. S těmito problémy se v minulosti musela vyrovnat praxe polských soudů, což po několik let zvyšovalo právní nejistotu pro adresáty těchto právních norem. V tomto ohledu má současná jednotná česká úprava nájmu bytu i úprava v novém občanském zákoníku nespornou výhodu. Výrazným rozdílem mezi oběma úpravami je aplikace „ochranných“ ustanovení ZoOPUB i na další úplatné právní vztahy bydlení, tj. především na podnájemní vztah k bytu. Ten je, oproti podnájmu bytu dle ObčZ, z hlediska polského zákona chráněn v podstatě ve stejném rozsahu jako nájemní vztah k bytu.

Současné pojetí nájemní smlouvy dle ObčZ zahrnuje, na rozdíl od pojetí nájemní smlouvy v KC, pod smlouvu nájemní rovněž smlouvu pachtovní.

Znovuzavedení pachtovní smlouvy do právního řádu ČR je s ohledem na polskou právní praxi dle mého názoru krok správným směrem.

Právní důvody vzniku nájemního vztahu k bytu jsou dle polské i české právní úpravy v podstatě totožné, tj. nájem bytu se zakládá dle obou právních úprav typicky na základě uzavření nájemní smlouvy k bytu. Vedle tohoto způsobu může nájem bytu vzniknout přímo ex lege.

Z právních skutečností, na jejichž základě dochází k zániku nájemního vztahu k bytu, je v rámci obou úprav věnován největší prostor výpovědi nájmu bytu dané pronajímatelem nájemci, což je logickým projevem ochrany nájmu bytu. Polská úprava (KC ani ZoOPUB) nezná institut přivolení soudu k výpovědi pronajímatele. Na druhou stranu ZoOPUB) dává soudům větší prostor ke zvážení, zda-li konkrétní skutečnost naplňuje podmínky pro ukončení nájemního vztahu k bytu. Důvody pro výpověď nájmu bytu stanovené v ZoOPUB se částečně kryjí s důvody pro výpověď nájmu bytu stanovenými v ObčZ.

Z hlediska ochrany práv nájemce bytu je na první pohled výrazný rozdíl v samotném pojetí této ochrany, jelikož polský Civilní kodex stanoví pravidlo, dle kterého se na ochranu práv nájemce k užívání bytu použijí přiměřeně ustanovení o ochraně vlastnictví obsažená v polském KC⁹⁵. Z provedené komparace jednotlivých oprávnění nájemce bytu však dle mého názoru ve faktickém důsledku neplyne zvýšená, či kvalitativně lepší ochrana práv nájemce bytu k jeho užívání dle polské úpravy, než-li poskytuje nájemci ObčZ. Tímto ustanovením navíc dochází k zavádění věcných práv s účinky erga omnes do závazkově právních vztahů, což činí jisté výkladové problémy, v jakém rozsahu má být dle příslušných ustanovení KC ochrana nájemci poskytována.

Při srovnání práv a povinností nájemce v oblasti získání nájemního vztahu k bytu či bytové náhrady od pronajímatele lze o české právní úpravě říci, že více zpřístupňuje potencionálnímu nájemci možnost získání nájmu bytu tím, že neklade tak vysoké nároky na nájemcoví povinnosti související se získáním nájmu bytu (např. nižší maximální přípustná výše kauce). Dále česká úprava v ObčZ ukládá širší povinnost pronajímatele k poskytnutí bytové náhrady nájemci pro případ zániku jeho dosavadního nájemního vztahu. Tato skutečnost je na druhou stranu široce kompenzována ve

⁹⁵ ZoOPUB toto pravidlo rozšiřuje rovněž na další úplatné právní vztahy bydlení, tj. zejména i na vzájemné vztahy nájemce a podnájemce.

prospěch osob bez možnosti získání bydlení povinnostmi obcí poskytovat nájemcům sociální bydlení v případě jejich nepříznivé sociální situace. Za tímto účelem disponují obce v Polsku tzv. obecním bytovým fondem, do kterého náleží byty ve vlastnictví obce nebo byty pronajímané obcí za účelem dalšího podnájmu formou sociálního bytu.

V oblasti sociálního bydlení práce rozebírá důvody a argumenty pro silnější podporu této oblasti v ČR (např. z důvodu současné plné deregulace nájemného bytů). Zároveň jsou zde naznačeny východiska možné budoucí právní úpravy, jež může využít, např. právní formy sociálního družstva upraveného v zákoně o obchodních korporacích. Potřeba nové úpravy sociálního bydlení v ČR ve formě nového zákona by však byla nejefektivnějším řešením.

V oblasti nájemného za užívání bytu je zřejmě nejdiskutovanější otázkou v obou zemích plošná regulace výše nájemného z bytu, jež na celém území ČR v nedávné době skončila. Politický, ekonomický a právní vývoj situace v obou zemích, v jehož důsledku došlo k zavedení regulace nájemného z bytů v České republice i Polsku, byl v obou zemích obdobný. Z tohoto důvodu lze usuzovat, že na obě země budou z hlediska mezinárodně právních závazků kladeny obdobné požadavky.

Současnou úpravu plné deregulace je bezesporu možné považovat za souladnou s ústavami obou zemí a zároveň za vyhovující požadavkům mezinárodně právních závazků obou zemí. Nadále však v ČR zůstává stále nedořešena otázka poskytování případných náhrad ze strany státu českým majitelům bytů s dříve regulovaným nájemným. Nejasná zůstává výše případné náhrady i období, za které by ji vůči ČR mohli majitelé bytů požadovat u českých soudů. Z důkladného rozboru významného rozhodnutí ESLP v této oblasti ve věci Hutten-Czapska proti Polsku je možné do jisté míry vysledovat možný přístup ESLP k vyřízení stížností českých majitelů bytů. Lze říci, že nejpravděpodobnějším se jeví povinnost k uložení náhrady ze strany ČR za období let 2004 až 2006. Český zákonodárce, vědom si rovněž nedostatků v právní úpravě dané oblasti (rozpor s Ústavou ČR potažmo Úmluvou konstatoval opakovaně Ústavní soud ČR), rovněž zareagoval na doporučení ESLP uložená Polsku v Rozsudku ve věci Hutten-Czapska. Provedené změny právních předpisů v oblasti regulace nájemného z bytů a podpory nájemního bydlení se jeví jako dostatečné pro soulad s EULP, ale ze strany zákonodárce učiněné s příliš velkou časovou prodlevou.

Polská právní úprava umožňuje využití institutu tzv. „dočasného nájmu bytu“, jenž ObčZ ani jiný právní předpis nezná. Smyslem tohoto institutu je dočasné řešení bytové situace nájemce právním vztahem, jenž je možné ukončit podstatně jednodušším způsobem než klasický nájem bytu. Dle mého názoru se jedná o institut, jenž lze do určité míry nahradit vhodnou úpravou podmínek nájemní smlouvy k bytu uzavřené na dobu neurčitou.

Lze říci, že obě právní úpravy prošly výraznými změnami a novelizacemi za posledních zhruba dvacet let jejich existence. Vstup a následné členství obou států v Evropské unii se oproti jiným oblastem právní úpravy nijak významněji neprojevil v oblasti nájemního bydlení.

Celkové hodnocení současné české právní úpravy nájemního vztahu k bytu lze na základě provedené komparace označit více za „socialistické“ oproti úpravě polské, jelikož úprava dle mého názoru výrazně více posiluje postavení nájemníků především v oblasti jednostranného ukončení nájemního vztahu k bytu ze strany pronajímatele a dále z výše uvedené širší povinnosti pronajímatele na zajištění bytových náhrad. Nájemce není sám povinen vyvíjet v mnoha případech dostatečné úsilí, aby si zajistil nové bydlení, ale odpovědnost za zajištění je v tomto ohledu přenechána na pronajímateli. Pomoc při zajištění bydlení osobám v sociálně nepříznivém postavení či situaci je v rámci polské právní úpravy přenechána více na veřejnoprávních subjektech. Věřme, že úprava obsažená v novém občanském zákoníku přinese nejen v těchto ohledech pozitivní změny.

Resumé

The aim of this thesis is the comparison of the legal regulations of house rental between Czech Republic and Poland as well as a clarification of issues related to flat rental as a distinct topic.

The thesis is divided into 18 chapters. The first chapter is introduction, second one deals with regulation of the “right to housing” in important international treaties and its given framework within the national Constitutions in both Czech Republic and Poland.

As a brief overview, all chapters deal essentially with 3 main topics. The chapters 2. – 10. are concerned with the comparison of the legal regulation system(framework) of house rental in Czech Civil Code and Polish Civil Code. Chapter 11 analyzes in details the decision made by European Court of Human Rights in Strasbourg in the case: *Hutten-Czapska vs. Poland* and its affect (subsequent consequences) incurred on the legal regulation of housing rental in Poland and Czech Republic.

Furthermore, the following chapters deal as well with the rights and obligations of the owners of flats (landlords) and users of flats(tenants) ,all of which being specified in the Polish Act to the defense of rights of users of flats from 21st June 2001, nr. Dz.U. Nr 71, poz. 73. The thesis tries to compare the level of defense of the rights of tenants of flats in Czech Republic and Poland and also to compare the regulations on flat rental limitations and its reduction in both countries .Another aspect covered by the following chapters showcases a comparative background amongst the legislative support for housing rental in both countries.

The sequence of the chapters and the subchapters (especially chapter 1 - 10) is based on usual order of every step made by every party of a lease contract (closing of the contract, rights and duties of both parties, extinction (termination) of contract etc.)

The comparison of legal regulations should also provide a different view on the Czech regulation of house rental and the changes in this field made by the new Czech Civil Code, which will come in effect on 1 of January 2014.

The thesis also introduces Polish legal elements which are not used or common in Czech legal system and explains their aims and way of using.

According to the statistics of the Czech Ministry of Regional Development, there are over 920 thousands of the rental flats in Czech Republic which means that the rental housing is a very important widespread way of housing. Certain categories of the population can not afford to purchase apartments because of financial reasons or long – term liability when paying the mortgage, therefore opting for rental housing. The legal framework of rental housing should be very complex, clear and stable.

Seznam použitých zkratek

- ObčZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů,
- KC - zákon ze dne 23. 4. 1964, Civilní kodex, Dz.U. Nr 16, poz. 93, ve znění pozdějších předpisů,
- NOZ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- ZoOPUB – zákon ze dne 26. 10. 1995 -o některých formách podpory bytové výstavby, Dz.U. Nr 133, poz. 654,ve znění pozdějších předpisů,
- EULP - Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod,
- ESLP – Evropský soud pro lidská práva,
- LZSP - Listina základních práv a svobod, uveřejněná pod č. 2/1993 Sb.,

Seznam použité literatury a pramenů

Polské prameny:

- Bednarek, M., Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007.
- Bonczak-Kucharczyk, E., Ochrona Praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego użytkowania mieszkań w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002.
- Ciepla, H. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. 2, Warszawa 2002.
- Doliwa, A., Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2005.
- Doliwa, A., Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2010.
- Dybowski, T., System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, Prawo zobowiązań, Ossolineum, 1981.
- Gola, A., Suchecki, J., Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz, Warszawa 2000.
- Jezioro, J., Gniewek, E., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004.
- Nazar, M., Ochrona praw lokatorów, cz. I., Warszawa 2009.
- Pietrzykowski, K., Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2004
- Rudnicki, S., Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996.
- Smieja, A., Najem zawarty na czas oznaczony w świetle przepisów Kodeksu cywilnego. „Rejent“, 1999.
- Zoll, F., Olczyk, M., Pecina, M., Ustawa o ochronie praw lokatorów, Kraków 2007.

České prameny:

- Eliáš, K., a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2009.
- Eliáš, K. a kol.: Velký akademický komentář k občanskému zákoníku, 2. svazek, Praha: Linde, a.s., 2008.
- Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003.

- Švestka, J., Jehlička, O, Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006.
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání Praha: C.H. Beck, 2009.
- MOLEK, Pavel. Věc Hutten-Czapska proti Polsku: Regulace nájemného pohledem ochrany vlastnictví. *Přehled rozsudků Evropského soudu pro lidská práva*, Praha, ASPI. 2006, vol. 2006, no. 5, s. 324-336.

Internetové servery:

- www.mmr.cz
- www.psp.cz
- www.nsoud.cz
- www.son.cz
- www.osmd.cz

Abstrakt

Tato rigorózní práce je zaměřena především na otázky související s právní úpravou nájemního bydlení v České republice a Polsku a jejich vzájemnou komparaci a dále na bližší rozbor problematiky regulace nájemného z bytů a otázek s tím souvisejících. Práce začíná právní úpravou práva na bydlení z pohledu nejvýznamnějších mezinárodně právních dokumentů a jeho promítnutím do obou vnitrostátních právních řádů. V dalších kapitolách se práce věnuje právní úpravě nájmu bytu v občanském zákoníku a polském Civilním kodexu, včetně jejich komparace. Další část práce je věnována podrobné analýze Rozsudku Evropského soudu pro lidská práva ve věci stížnosti pí. Hutten-Czapska proti Polsku a jeho vlivu na vývoj právní úpravy nájmu bytu, přístupu k úpravě regulace nájemného z bytu a podpory nájemního bydlení v obou zemích. Dále následuje objasnění práv a povinností vlastníků a uživatelů bytů dle polského zákona o ochraně práv uživatelů bytů, včetně jejich komparace s českou právní úpravou. Závěr práce je věnován problematice sociálního bydlení v obou zemích.

This thesis deals mainly with legal regulation of rental housing in Czech Republic and Poland and comparison of the legal regulation of rental housing and rent regulation in both countries. The thesis starts with the brief in rights to housing in the important international documents and its regulation in national law in Czech Republic and Poland. Then follow the analysis and comparison of legal regulation of rental housing in Czech Civil Code and Polish Civil Code. In following chapters there are the detailed analysis of the decision made by European court of human rights in Strasbourg in case Hutten-Czapska vs. Poland and its affect on legal regulation of the rental housing, regulation of the limitation of rent in flat and the support of rental housing in Czech republic and Poland. Next chapters deal with rights and obligations defined in Polish Act to defense the users of flats, Dz.U. Nr 133, poz. 654. Last chapter is focused on social housing in both countries.

Klíčová slova:

- Nájem bytu
- Srovnání české a polské právní úpravy
- Regulace nájemného

Key words:

- Lease of flat
- Comparison of Czech and Polish legal regulation
- Rent limitation