

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Mgr. Alexandra Mlíková

NÁJEMNÍ SMLOUVA SE ZVLÁŠTNÍM ZŘETELEM K NÁJMU BYTU

LEASE CONTRACT WITH SPECIAL REGARD TO LEASE OF FLAT

Rigorózní práce

Vedoucí rigorózní práce: prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.
Občanské právo hmotné
Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 12. května 2015

Prohlašuji, že předloženou rigorózní práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Mgr. Alexandra Mlíková

Poděkování

Tímto děkuji svému vedoucímu rigorózní práce panu prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za poskytnutou pomoc a důležité poznámky a připomínky.

Abstrakt

Tato práce se zabývá právní úpravou nájemní smlouvy s tím, že se podrobněji zaměřuje na nájem bytu. Nájemní smlouva je hodnocena z pohledu právní úpravy, odborných článků a judikatury, která hraje velmi důležitou roli při výkladu některých zákonných ustanoveních upravujících nájemní smlouvu.

Práce je zpracována, jak z pohledu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tak z pohledu nové právní úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V této části práce jsem se zabývala rozdíly mezi předchozí a současnou právní úpravou a zhodnotila pozitiva a negativa, která nová právní úprava z mého pohledu přináší.

Abstract

This dissertation is concerned with the legal regulation of the lease contract and it is concentrated in detail on the lease of the flat. The lease contract is evaluated from point of view of the legal regulation, the expert articles and judicatures, which act very important function at the interpretation of some provisions regulating the lease contract.

The dissertation is made from point of view of the code No. 40/1964 Coll., Civil Code and from point of view of the code No. 89/2012 Coll., Civil Code. In this part of the dissertation I was concerned with the differences between previous and present legal regulations and I was evaluated positives and negatives, which the new legal regulation brings from my point of view.

- A. Úvod
- I. Slovo úvodem
- B. Nájemní smlouva obecně
- I. Současná právní úprava nájemní smlouvy a vymezení nájemní smlouvy
 - 1. Obecná ustanovení a vymezení nájemní smlouvy
 - 2. Předmět nájemní smlouvy
- II. Účastníci nájemní smlouvy
 - 1. Práva a povinnosti pronajímatele
 - 2. Práva a povinnosti nájemce
- III. Nájemné
 - 1. Výše, splatnost, způsob úhrady
 - 2. Zástavní a zadržovací právo
 - 3. Sleva a prominutí nájemného
- IV. Skončení nájmu
 - 1. Uplynutí doby
 - 2. Výpověď
 - 3. Odstoupení
 - 4. Zničení pronajaté věci a ostatní způsoby zániku nájemního vztahu
 - 5. Právo prohlídky
 - 6. Stav předmětu nájmu při vrácení
 - 7. Práva třetí osoby
- C. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu
- I. Nájemní smlouva na byt
 - 1. Pojem bytu
 - 2. Příslušenství bytu
 - 3. Kauce
 - 4. Doba nájmu
- II. Práva a povinnosti z nájmu bytu
 - 1. Práva a povinnosti pronajímatele
 - 2. Práva a povinnosti nájemce
- III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu
 - 1. Nájemné
 - 1. Výše nájemného
 - 2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu
 - 3. Poplatek z prodlení
 - 4. Sleva z nájemného
- IV. Společný nájem bytu
 - 1. Společný nájem bytu
 - 2. Společný nájem bytu manžely
 - 3. Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství
- V. Přejedání nájmu bytu
- VI. Byty s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce a byty zvláštního určení
 - 1. Charakter bytů s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce
 - 2. Charakter bytů zvláštního určení
- VII. Družstevní byt
 - 1. Stanovy a vazba nájmu bytu na členský podíl
 - 2. Nájemné a služby spojené s užíváním družstevních bytů
 - 3. Společný nájem bytu manžely

4. Přejedhod nájmu družstevního bytu
5. Zánik společného nájemního práva rozvodem manželství
6. Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu
- VIII. Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytu
- IX. Zánik nájmu bytu
 1. Uplynutí doby
 2. Písemná dohoda
 3. Písemná výpověď
 1. Výpověď bez přivolení soudu
 2. Výpověď s přivolením soudu
 3. Využití vyklizeného bytu
 4. Skončení nájmu bytu na základě jiných právních skutečností
 5. Právo bydlení
- X. Bytové náhrady
 1. Zajištění bytové náhrady
 2. Bytové náhrady v případě rozvodu manželství
 3. Bytové náhrady u nájmu bytu sjednaného na dobu určitou
- D. Ostatní zvláštní ustanovení o nájmu
 - I. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení
 - II. Podnájem
 - III. Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých
- E. Úprava podle nového občanského zákoníku
 - I. Nájemní smlouva
 1. Předmět nájmu
 2. Doba nájmu
 3. Práva a povinnosti pronajímatele
 4. Práva a povinnosti nájemce
 5. Podnájem
 6. Nájemné
 7. Skončení nájmu
 8. Vrácení předmětu nájmu
 - II. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu
 1. Předmět nájmu
 2. Zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu
 3. Nájemné a jiné platby
 4. Práva a povinnosti stran
 5. Úpravy a jiné změny bytu nebo domu
 6. Společný nájem
 7. Členové nájemcovi domácnosti
 8. Podnájem
 9. Následky smrti nájemce
 10. Skončení nájmu
 11. Nájem služebního bytu
 12. Nájem bytu zvláštního určení
- F. Resumé
- G. Závěr
- H. Seznam literatury, zkratk, článků a vysvětlivky

A. Úvod

I. Slovo úvodem

V historii lze nalézt první úpravy nájemního vztahu již v římském právu, kde fungovala smlouva o nájmu a pachtu, při které jedna strana postupovala druhé straně individuálně určenou věc, aby ji druhá strana užívala (nájem) nebo požívala (pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu.

V našem právním řádu má právní úprava nájemní smlouvy také dlouho tradici. Již Obecný občanský zákoník z roku 1811 vyhlášený Císařským patentem z 1. června 1811 č. 946 Sb. z.s., opravený třemi dílčími novelami vydanými v letech 1914, 1915 a 1916, se zabývá úpravou nájemní smlouvy. Nájemní smlouvu upravoval jako smlouvu, kterou někdo obdrží užívání nespotřebitelné věci na jistou dobu a za určitou cenu. Toto vymezení se vztahovalo i na smlouvu pachtovní. Mohly-li být najaté věci užívány bez dalšího obdělávání, jednalo se o smlouvu nájemní, mohly-li být věci používány jen vynaložením péle a námahy, jednalo se o smlouvu pachtovní. Předmětem nájmu nebo pachtu mohly být věci movité i nemovité i práva vlastníka, např. právo provozovat živnost, právo honby apod. Obecný občanský zákoník připouštěl i nájem nebo pacht vlastní věci, "náleželi-li jinému", měla-li již věc v nájmu třetí osoba. Jinak ovšem nebylo možné najmout si vlastní věc s výjimkou nájmu spoluvlastnického podílu.

Nájemní smlouva zakládala mnoho práv a povinností pro obě smluvní strany. Pronajímatel měl povinnost odevzdat nájemci předmět nájmu v náležitém stavu a po dobu trvání nájmu věc v užitelném stavu na své náklady udržovat, nerušit nájemce v užívání a další povinnosti. Nájemce byl povinen neužívat věc jiným než smluveným způsobem, měl povinnost platit nájemné a povinnost vrátit věc v náležitém stavu po skončení nájmu pronajímateli.

Ještě před vydáním občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. byl dne 28. dubna 1948 vydán zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů, který užíval pro označení nájemního vztahu názvy nájemní smlouva i smlouva o užívání bytu.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. ze dne 25. října 1950 nájemní smlouvu také upravoval, neobsahoval však zvláštní ustanovení o nájmu bytu a o nájmu a podnájmu nebytových prostor, pouze v ust. § 401 odst. 1 bylo v souvislosti se skončením nájmu upraveno vyklizení najaté nemovitosti a v ust. § 403 odst. 2 upravena možnost odstoupení od smlouvy, byly-li místnosti najaté k bydlení zdraví škodlivé. Vedle zákona platil od roku 1956 ještě zákon o hospodaření s byty č. 67/1956 Sb. ze dne 20. prosince 1956, který byl později změněn a doplněn zákonem č. 147/1961 Sb., kterým byl mimo jiné zrušen zákon č. 138/1948 Sb., a jehož úplné znění bylo vyhlášeno Vyhláškou vedoucího Ústředního úřadu pro věci národních výborů č. 9/1962 Sb. ze dne 22. ledna 1962 o úplném znění zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, který upravoval nájemní vztahy k bytům.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964 ve znění platném do 31. prosince 1991, významně omezoval smluvní volnost a počítal s dominantní rolí státu ve všech sférách, což se mimo jiné odrazilo i v úpravě vlastnického práva. Občanský zákoník neobsahoval právní úpravu nájmu, nájem byl nahrazen institutem osobního užívání věci. Občanský zákoník ve své původní verzi neobsahoval ustanovení o

nájemní smlouvě ani o osobním užívání. Upravoval pouze jednotlivé podoby osobního užívání, a to osobního užívání bytů, osobního užívání jiných obytných místností, místností nesloužících k bydlení a osobního užívání pozemků. Zvláště bylo upraveno přenechání bytu v rodinném domku, přenechání nemovitosti do dočasného užívání a přenechání bytu a místností nesloužících k bydlení v domech v soukromém vlastnictví. Pojem nájmu z právní úpravy však úplně nezmizel, v ust. § 494 byl upraven nájem zemědělského pozemku s tím, že jeho úprava odkazovala na možnost přiměřeného použití ustanovení o přenechání nemovitosti do dočasného užívání, nestanoví-li zvláštní předpisy jinak. Jako speciální zákon byl přijat zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ze dne 26. února 1964, který zrušil zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění zákona č. 147/1961 Sb. V zákoně bylo mimo jiné upraveno přidělování bytů a zrušení práva užívat byt.

B. Nájemní smlouva obecně

I. Současná právní úprava nájemní smlouvy a vymezení nájemní smlouvy

1. Obecná ustanovení a vymezení nájemní smlouvy

Nájemní vztah vzniká nájemní smlouvou. Ke vzniku nájemní smlouvy dochází učiněním návrhu jedné strany a přijetím tohoto návrhu druhou stranou. Okamžikem vzniku nájemní smlouvy je okamžik doručení akceptace návrhu druhé straně.

Nájemní smlouvu obecně vymezuje občanský zákoník. Jak již bylo uvedeno výše, nájemní smlouva je tradičním institutem soukromého práva. Stávající ustanovení upravující nájemní smlouvu byla vložena do občanského zákoníku tzv. velkou novelou občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Obecnou úpravu nájemní smlouvy obsahuje pouze občanský zákoník. Obecná ustanovení se použijí vždy, kdy jde o přenechání věci za účelem užívání na určitou dobu a za úplatu mezi fyzickými i právnickými osobami, podnikatelskými i nepodnikatelskými osobami. Mimo občanský zákoník je upraven nájem specifických skupin předmětů, a to nájem nebytových prostor, který je upraven zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, smlouva o nájmu podniku upravená v obchodním zákoníku a smlouva o nájmu dopravního prostředku, která je rovněž upravena v obchodním zákoníku.

Nájemní smlouva je dvoustranným právním úkonem, který musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů. Jedná se o smlouvu konsensuální, která vzniká ve chvíli, kdy se strany dohodnou na jejím obsahu. Nájemní smlouvou přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně ve sjednané době užíval nebo z ní bral i užitky. Podstatnými znaky nájemní smlouvy jsou přenechání práva věc užívat nebo brát z ní užitky, individuálně určená věc, dočasnost a úplata.

2. Předmět nájemní smlouvy

Předmětem nájmu může být pouze věc, byt a nebytový prostor. Předmětem nájemní smlouvy nemůže být právo. Předmětem nájmu může být jen věc, která je individuálně určena. Může se jednat o věc movitou nebo nemovitou, i věc hromadnou. Pronajata může být věc celá nebo její část. Zákon nevylučuje ani pronajmutí ideální části věci, i

když v teorii ani v praxi se názory na tuto otázku neshodují. Předmětem nájmu může být i příslušenství nebo součást věci.

II. Účastníci nájemního vztahu

Účastníky nájemního vztahu jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatelem a nájemcem mohou být fyzické i právnické osoby, které jsou způsobilé k právům a povinnostem a disponují způsobilostí k právním úkonům.

Fyzická osoba nabývá způsobilost k právům a povinnostem narozením, právnická osoba svým vznikem, nejčastějším případem je zápis právnické osoby do obchodního rejstříku. Způsobilost k právním úkonům vzniká u fyzické osoby v plném rozsahu zletilostí, kterou nabývá dovršením osmnáctého roku, případně uzavřením manželství před dovršením osmnáctého roku.

Fyzické a právnické osoby jednájí při uzavírání smluv samostatně nebo mohou být zastoupeny jinou osobou na základě plné moci. Jedná-li právnická osoba samostatně, jedná jejím jménem osoba, jejíž oprávnění jednat je stanoveno zákonem. V případě, že fyzická nebo právnická osoba je v jednání zastoupena jinou osobou a tato osoba jejím jménem uzavírá nájemní smlouvu, musí být plná moc dána v písemné formě. V plné moci by mělo být uvedeno, že jednající osoba je oprávněna k uzavření nájemní smlouvy.

Nájemní smlouvu může uzavírat také obec. Rozhodovat o uzavírání nájemních smluv je dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), svěřeno radě obce. Rada obce může tuto svou působnost zcela nebo zčásti svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce. Pokud by byla nájemní smlouva uzavřena bez souhlasu rady obce a nedošlo by k delegaci pravomocí, bude takováto smlouva absolutně neplatná.

Pronajímatelem je, s ohledem na obecně platnou zásadu, že nikdo nemůže na jiného převést více práva, než má sám, nejčastěji vlastník věci. Pronajímatelem může být i osoba odlišná od vlastníka, pokud je na základě dispozice vlastníka oprávněna sama s věcí nakládat, nebo alespoň je oprávněna věc pronajmout. Pronajímatelé mohou být vlastníky singulárními nebo pluralitními, což jsou podíloví spoluvlastníci a manželé, kteří mají předmětnou věc ve společném jmění manželů.

Také nájemci mohou být singulární nebo pluralitní. Pluralitními nájemci jsou spolunájemci.

1. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému. Povinnost pronajímatele přenechat věc do užívání je jeho základní povinností, není ale podmínkou vzniku nájemního vztahu. Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Pokud pronajímatel nesplní tuto svou povinnost, je nájemce oprávněn se domáhat splnění této povinnosti. Pokud nájemce nepřevzme pronajatou věc, ačkoliv mu ji pronajímatel řádně poskytl, musí pronajímatel vyčkat, dokud tak nájemce neučiní, jinak by porušil svou smluvní povinnost z uzavřené smlouvy.

Jak už bylo uvedeno, pronajímatel je povinen věc přenechat v takovém stavu, který je způsobilý k určitému způsobu užívání. Tento způsob užívání je zpravidla vymezen ve smlouvě. Není-li tento způsob vymezen ve smlouvě, platí pravidlo, že způsob užívání má být obvyklý, což vyplývá z povahy věci, která je předmětem nájmu.

Věc musí být odevzdána nájemci bez právních a faktických vad spolu se svým příslušenstvím.

Pronajímatel je povinen pronajatou věc udržovat svým nákladem ve stavu způsobilém smlouvenému užívání po dobu trvání nájemního vztahu. Udržování věci představuje především odstraňování případných vad, které na věci vzniknou, s výjimkou vad, které má odstraňovat nájemce. Plnění této povinnosti pronajímatelem předpokládá součinnost ze strany nájemce, který má věc u sebe.

Nedodržení shora uvedených povinností pronajímatele zakládá právo nájemce odmítnout převzetí předmětu nájmu a domáhat se odstranění vad nebo právo odstoupit od nájemní smlouvy.

2. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě. Není-li způsob užívání ve smlouvě dohodnut, neboť nájemní smlouva nemusí vždy způsob užívání obsahovat, má nájemce právo užívat věc přiměřeně povaze a určení věci. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, nemá pronajímatel právo odstoupit od smlouvy, ani smlouvu vypovědět. Pouze v případě, že nájemce užívá věc tak, že přes písemnou výstrahu užívá pronajatou věc takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, je pronajímatel oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit. Je tedy patrné, že nájemce požívá v takovém případě oproti pronajímateli větší ochranu, což dle mého názoru vytváří nerovnost jejich postavení ve vzájemných vztazích.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Pojem "přístup k věci" je třeba vykládat širším způsobem, a to s ohledem na konkrétní druh věci. Pronajímatel může ke kontrole věci zmocnit třetí osobu. Pronajímatel je však povinen zdržet se zásahů do řádného užívání věci nájemcem. Neumožní-li nájemce možnost kontroly, je pronajímatel oprávněn domáhat se přístupu k věci žalobou.

Nájemce je povinen užívat věc pouze v případě, že tak bylo smlouveno, nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena víc než jejím užíváním.

Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, pokud smlouva nestanoví jinak. Právo nájemce dát pronajatou věc do podnájmu vyplývá přímo ze zákona, platná právní úprava ale podnájem blíže nedefinuje.

Nájemní smlouva však může oprávnění nájemce dát věc do podnájmu omezit nebo zcela vyloučit. Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

Podnájem vzniká smlouvou mezi nájemcem a podnájemcem, písemná forma smlouvy není zákonem stanovena. Podnájemní vztah se řídí především smlouvou o podnájmu, subsidiárně ustanoveními občanského zákoníku o nájmu. Smlouva o podnájmu zakládá právní vztah pouze mezi nájemcem a podnájemcem. Podnájemní vztah je ve vztahu k hlavnímu nájemnímu vztahu akcesorickým vztahem. Může vzniknout pouze v době existence platného nájemního vztahu a zaniká vždy s nájemním vztahem. Nájemce proto nemůže zřídit podnájemci k pronajaté věci více práv, než má sám. Do podnájmu může být dán celý předmět nájmu nebo jen jeho část. Podnájem je úplatný, úplata je hrazena zpravidla nájemci. Výše podnájemného není zákonem upravena, proto může i přesahovat nájemné.

Změny na věci ve smyslu ust. § 667 odst. 1 obč. z., která je předmětem nájmu, je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Zákon nestanoví, jakou formou má být souhlas pronajímatele poskytnut. I když se jedná o právní úkon pronajímatele, nemusí být souhlas písemný a může být vyjádřen ústně nebo i konkludentně. Pouhou nečinnost pronajímatele ale nelze považovat za jeho souhlas. Písemná forma souhlasu je vhodnější pro případ pozdějších pochybností. Pronajímatel může dát svůj souhlas i následně. Smyslem ustanovení je ochrana pronajímatele jednak proti změnám na předmětu nájmu vzniklých v souvislosti se změnou věci a dále proti případnému požadavku nájemce na úhradu nákladů vynaložených jím na změnu věci bez souhlasu pronajímatele.

Úhradu nákladů spojených se změnou věci může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Není-li ve smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Náklady spojené se změnou věci, které nájemce od pronajímatele požaduje, musí odpovídat skutečnosti a musí být odůvodněny. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Zhodnocení nemovitosti musí být vyčísleno podle stavu ke dni skončení nájmu. Zjištění takové protihodnoty je většinou složité a ve většině případů se řeší vypracováním znaleckého posudku.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 23 Cdo 76/2012 je smluvním stranám dána možnost upravit si v nájemní smlouvě možnost změn předmětu nájmu, jakož i výši nákladů či zhodnocení. Strany si mohou rovněž sjednat, že nájemci právo na zhodnocení nenáleží. To, že se v případě ust. § 667 odst. 1 obč. z. jedná o ustanovení dispozitivního charakteru, vyplývá i z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1222/2007, podle něhož je nutné v co nejširší míře respektovat svobodnou vůli účastníků soukromoprávního vztahu dohodnout se jinak. Tam, kde zákon umožňuje odchýlnou úpravu, tj. dohodu mezi účastníky, jíž lze určitou úpravu modifikovat nebo i vyloučit, nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o vzdání se budoucích práv ve smyslu ust. § 574 odst. 2 obč. z., a tedy za dohodu neplatnou. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 8. ledna 2003, sp. zn. 29 Odo 645/2001 neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody může nastat jen ohledně těch práv (budoucích nároků), které vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popř. jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně.

V souvislosti s případnou povinností nájemce prokázat, že mu pronajímatel souhlas ke změně na věci dal, vzniká otázka, jakým způsobem lze existenci ústního souhlasu pronajímatele prokázat. Obdobně složité by bylo prokázání souhlasu pronajímatele se změnou na věci v případě, že souhlas pronajímatele byl konkludentní, obzvláště když nájemce prováděl změny na věci v uzavřeném prostoru, např. při nájmu místností, do nichž pronajímatel nemá žádný přístup, pokud si oprávnění vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly a dodržování podmínek nájemní smlouvy nesjednal v nájemní smlouvě. Při posuzování, zda ke konkludentnímu souhlasu pronajímatele došlo bude třeba vycházet z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17.října 2012, sp. zn. 22 Cdo 498/2011, podle něhož je projev vůle učiněn konkludentně, je-li učiněn jinak než výslovně, avšak způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit, přičemž z hlediska závěru o obsahu projevené vůle není podstatné, zda účastník při projevování vůle sledoval jiný cíl než který ve skutečnosti projevil, významný není ani motiv, či pohnutka, podstatné je pouze to, co lze objektivními hledisky hodnotit, tedy jakou vůli účastník ve skutečnosti projevil.

Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Není třeba, aby značná škoda nastala, stačí její hrozba. Pronajímatel však může od smlouvy odstoupit jen z důvodu škody, která hrozí v důsledku provádění změn na věci, navíc se musí jednat o hrozbu značné škody, která se týká nejen předmětu nájmu, ale i vzniku škody pronajímateli. Občanský zákoník pojem značné škody nespécifikuje, lze proto použít v určité míře trestní zákoník nebo vycházet z konkrétní situace. Před odstoupením od smlouvy není nutná předchozí písemná výstraha pronajímatele nájemci, tak jako v případě odstoupení od nájemní smlouvy podle ust. § 679 odst. 3 obč. z.

Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Povinnost nájemce uvést věc do původního stavu je v souladu s povinností nájemce vrátit při skončení nájmu věc ve stavu, který odpovídá smluvenému užívání, popřípadě ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se této povinnosti může výjimečně zprostit, pokud by uvedení do původního stavu v konkrétním případě odporovalo dobrým mravům. Při posuzování, zda pronajímatel dal či nedal souhlas se změnou věci, je důkazní břemeno na straně nájemce.

Nájemce je povinen uvést věc do původního stavu bez ohledu na výši vynaložených nákladů i na případnou složitost či obtížnost takového jednání. Uvedení věci do původního stavu provede nájemce vždy na své náklady. Nájemce je oprávněn ponechat si vše, co bylo při navrácení věci do původního stavu odděleno a stalo se samostatnou věcí.

Od změny věci je třeba odlišovat opravu věci. Změna věci je trvalý zásah do věci, která ovlivní vlastnosti věci. Naproti tomu oprava je navrácení věci do jejího předešlého stavu

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Pojem "bez zbytečného odkladu" je vykládán jako stav od okamžiku, kdy se potřeba oprav věci nájemci projevila. Nájemce musí ve svém oznámení vady konkretizovat, formu oznámení zákon nestanovuje, písemná

forma je však vhodnější. Pronajímatel je povinen opravy provést, a to bez ohledu na to, zda potřebu oprav zjistil sám nebo mu ji sdělil nájemce.

Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu neoznámením způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro její vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Předpoklady odpovědnosti nájemce za škodu jsou dány obecnými ustanoveními zákona. Pronajímatel bude muset prokazovat, že mu škoda vznikla tím, že nájemce nesplnil řádně svou oznamovací povinnost. Nesplněním oznamovací povinnosti, nevznikne nájemcovi právo na neplacení nájemného nebo právo na slevu z nájemného, které mu vznikly v případě částečné nebo úplné nemožnosti předmět nájmu užívat, případně i právo odstoupit od smlouvy za podmínek uvedených v ust. § 679 odst. 1 obč. z.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci. Jestliže pro provádění oprav nebo úprav věci může nájemce pronajatou věc užívat jen omezeně, má právo na slevu z nájemného.

Nájemce je povinen poskytnout součinnost při provádění opravy tak, aby pronajímateli neprovedením nezbytných oprav nevznikla škoda. Neposkytnutí součinnosti dává pronajímateli právo uplatnit vůči nájemci právo na náhradu škody.

Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, pokud oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele, nebo pokud pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Nárok nájemce je vždy podmíněn tím, že potřebu opravy věci pronajímateli včas oznámil a pronajímatel neobstaral opravu bez zbytečného odkladu nebo souhlasil s provedením oprav nájemcem. Nárok na náhradu nákladů vynaložených na opravu věci může nájemce požadovat hned po provedení opravy a pronajímatel je povinen tyto náklady uhradit.

Neuplatní-li nájemce náhradu nákladů, které vynaložil, může požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil. Nájemce se může na pronajímateli domáhat vydání bezdůvodného obohacení, které spočívá v tom, co pronajímatel ušetřil, když opravu pronajaté věci neprovedl.

Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Porušení této povinnosti má za následek odpovědnost nájemce za škodu, která na věci vznikne v důsledku nedostatečné péče a ochrany věci nájemcem.

Nájemce je povinen dát věc pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva. Náklady na pojištění věci se odečítají z nájemného. Nájemce však může sjednat pojištění na základě svého uvážení i bez povinnosti pojištění stanovené smlouvou, náklady na toto pojištění nese sám.

II. Nájemné

1. Výše, splatnost, způsob úhrady

Pojmovým znakem nájemního vztahu je jeho úplatnost. Úplatnost odlišuje nájemní smlouvu od smlouvy o výpůjčce, jejíž podstatou je také přenechání užívání jednotlivě

určené věci, ale vždy bezúplatně. Úplatu za přenechání věci do nájmu je možné sjednat jakou peněžitou nebo nepeněžitou. Není vyloučena ani úplata v jiné podobě, a to např. poskytnutím nějaké služby. Výše nájemného obecně není obligatorní náležitostí smlouvy. Neobsahuje-li smlouva takovéto ujednání, nezpůsobí to neplatnost nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Nájemné nesmí být v rozporu s případným cenovým předpisem, pokud je jím regulováno a také s dobrými mravy. Změna výše nájemného je možná pouze dohodou stran. K jednostrannému zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn, pokud tak stanoví zvláštní předpis.

Nájemné je zpravidla hrazeno v opakujících se plněních, není však vyloučeno jednorázové plnění, a to především v těch případech, kdy je doba nájmu krátká. U opakujícího se nájemného je jeho splatnost stanovena dohodou smluvních stran. Není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak, platí se nájemné ze zemědělských nebo lesních pozemků půlročně pozadu 1. dubna a 1. října, při ostatních nájmech měsíčně pozadu.

Hradí-li nájemce nájemné v peněžitém plnění, má pronajímatel právo požadovat v případě prodlení nájemce úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení je stanovena zvláštním předpisem, a to nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů. Prodlení nájemce s placením nájemného může vést také ke vzniku práva pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy.

Od nájemného jako úplaty za přenechání věci do nájmu, je třeba odlišovat úhradu za jiná plnění, která pronajímatel poskytuje nájemci v rámci nájemního vztahu. Tyto úhrady podléhají většinou jinému právnímu režimu než nájemné. Toto rozlišení je také důležité z hlediska zajištění práv pronajímatele.

2. Zástavní a zadržovací právo

Pronajímatel nemovitosti má na zajištění nájemného 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.

Toto jednání umožňuje tzv. zákonné zástavní právo. Jedná se o zástavní právo, které vzniká pronajímateli přímo ze zákona a vztahuje se pouze na zajištění jeho nároku na splatné nájemné a jeho příslušenství a nikoliv na zajištění dalších nároků, které v souvislosti s nájmem vznikly. Podmínkou vzniku zákonného zástavního práva je existující nájemní poměr, jehož předmětem je nemovitá věc a dále existence movitých věcí, které mohou být zástavou a které jsou v pronajaté nemovitosti a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti a nejsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí. Zástavní se nevztahuje na věci vnesené třetími osobami, ani na věci patřící podnájemníkům. Věcmi vyloučenými z výkonu rozhodnutí jsou podle ust. § 322 o.s.ř. zejména běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten a jiné předměty podobné povahy, zdravotnické potřeby a jiné věci, které

povinný, v tomto případě nájemce, potřebuje vzhledem ke své nemoci nebo tělesné vadě, hotové peníze do částky odpovídající dvojnásobku životního minima jednotlivce podle zvláštního právního předpisu, zvířata, u nichž hospodářský efekt není hlavním účelem chovu a která slouží člověku jako jeho společník. Není důležité, v jakém pořadí jsou podmínky vzniku zákonného zástavního práva splněny, zástavní právo vznikne v okamžiku splnění všech podmínek.

Okruh osob, jejichž věci mohou být dotčeny, je dán jejich soužitím ve společné domácnosti s nájemcem. Protože jde o předměty patřící osobám žijícím ve společné domácnosti, lze předpokládat, že tyto osoby společně hospodaří a je jim společný i závazek platit nájemné. Nemusí se tedy jednat pouze o osoby blízké uvedené v ust. § 116 obč. z.

Zástavní právo pronajímatele však neomezuje nájemce a další osoby, aby věci, které jsou předmětem zákonného zástavního práva, užívali.

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 výjimku z obecných pravidel zániku zástavního práva. Kromě tohoto důvodu zaniká zákonné zástavní právo ze všech důvodů jako jiná zástavní práva. Pro zánik zástavního práva není rozhodné, kdo věci odstraní. Lhůta pro uplatnění práv pronajímatele je prekluzivní.

Stěhuje-li se nájemce 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. Zákon tak kromě zástavního práva předpokládá rovněž vznik zadržovacího práva, které lze využít, pokud se nájemce stěhuje nebo jsou-li odstraňovány movité věci z nemovitosti, aniž bylo nájemné zapláceno či alespoň zajištěno.

3. Sleva a prominutí nájemného

Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci, anebo nemohl-li z uvedených příčin při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků docílit žádný výnos.

Jedná se o obecnou úpravu nároku na prominutí nájemného nebo na slevu z nájemného. Předpokladem pro prominutí nájemného je stav pronajaté věci, který zcela vylučuje její užívání nebo dosažení výnosu ze zemědělského nebo lesního pozemku. Je-li možno věc užívat alespoň zčásti nebo dosáhnout určitého výnosu, vzniká nájemci pouze nárok na slevu z nájemného.

Zákon blíže nespécifikuje, co je příčinou stavu zakládajícího nárok na prominutí nájemného. Může se jednat o objektivní událost i o zásah třetí osoby. Pokud jde o překážku na straně nájemce, zákon vyžaduje, aby nájemce uvedený stav nezpůsobil, což je širší pojem než nezavinil. Vadnost věci může být způsobena také neplněním povinností pronajímatele.

Může-li nájemce užívat pronajatou věc pro vady věci, které nezpůsobil pouze omezeně nebo jestliže při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků užitky z věci klesly z uvedených důvodů pod polovinu běžného výnosu, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného. Pronajímatel si však musí započíst náklad, který ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že nájemce věc užíval jen omezeně. Pro rozsah slevy budou mít význam okolnosti konkrétního případu, zejména míra omezení nájemce v užívání věci a výše dosažených užitků. Určení výše přiměřené slevy může v praxi působit problémy. Uplatnil-li nájemce řádně nárok na slevu, je oprávněn provést započtení podle obecných pravidel.

Právo na prominutí nebo na poskytnutí slevy z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.

Podmínkou vzniku práva na slevu z nájemného nebo jeho prominutí je předchozí uplatnění tohoto práva u pronajímatele. Uplatnění práva na prominutí nájemného a slevu z nájemného vyžaduje, aby odpovídající projev vůle došel pronajímateli. Zákon nestanovuje žádné požadavky na způsob uplatnění práva na slevu z nájemného nebo jeho prominutí, může se tak stát písemnou formou nebo ústně. S ohledem na možnost vzniku soudního sporu je vhodnější uplatnit právo na slevu z nájemného nebo jeho prominutí písemně.

Lhůta bez zbytečného odkladu má povahu lhůty pořádkové, nepůsobí tedy zánik práva. Šestiměsíční lhůta je prekluzivní. V případě, že nedojde k uplatnění práva na slevu z nájemného nebo jeho prominutí, nárok zanikne.

III. Skončení nájmu

Obecné způsoby zániků závazků jsou upraveny v ustanoveních § 559 až 587 obč. z. Pro skončení nájmu se tato ustanovení použijí pouze v případě, kdy občanský zákoník neobsahuje speciální ustanovení týkající se nájmu. Ke skončení nájemního poměru může dojít v důsledku různých právních skutečností, z vůle smluvních stran, i bez jejich vůle, a to v důsledku určité události.

1. Uplynutí doby

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Doba trvání nájmu může být vymezena různým způsobem, a to konkrétním počtem hodin, dnů, týdnů, měsíců nebo let. Nelze vyloučit, aby byla vymezena i jinak (např. dosažením zletilosti nájemce), vždy však musí být vymezena tak, aby doba nájmu byla určitelná.

Ve všech těchto případech se jedná o nájem na dobu určitou. Je-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, skončí uplynutím takto sjednané doby. Pokud se účastníci smlouvy na takovém způsobu dohodli, lze nájem sjednaný na dobu určitou ukončit výpovědí, a to i bez udání důvodu.¹⁾

Nájemní smlouva obsahující ujednání o délce nájmu, která přesahuje obvyklou délku

1) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. srpna 2000 sp. zn. 30 Cdo 714/2000

lidského života, nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou, což má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením (ze zákona), pokud nejsou dány jiné důvody pro absolutní neplatnost celé smlouvy, i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali.²⁾

Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá u soudu do 30 dnů návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Toto ustanovení předvídá konkludentní obnovení nájemní smlouvy mezi stranami již skončené nájemní smlouvy za podmínky, že pronajímatel nepodá proti nájemci ve třicetidenní lhůtě žalobu. Nejedná se o žalobu, kterou by se pronajímatel domáhal určení neplatnosti nájemní smlouvy nebo neexistence nájemního poměru, ale o žalobu na vydání věci v případě movitých věcí nebo žalobu na vyklizení u nemovitostí. Nepodá-li pronajímatel žalobu, nájemní smlouva se obnovuje za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původně, a proto takto obnovený nájem je třeba pokládat za stejný, jako byl vztah založený nájemní smlouvou. Nejedná se zde o vznik nového nájemního vztahu, ale o obnovení nájemního vztahu stejného obsahu, se stejnými právy a povinnostmi smluvních stran, i když s časovým omezením, které je dáno zákonným ustanovením. Obnovený nájemní poměr začíná dnem následujícím po dni, kdy skončil původní nájemní poměr. K obnovení nájemního poměru může docházet i opakovaně, počet opakování není nijak omezen.

2. Výpověď

Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, pouze výpovědí.

Výpověď je obecným důvodem zániku závazku sjednaného na dobu neurčitou. Výpověď je jednostranným právním úkonem adresovaným pronajímateli nebo nájemci. K zániku nájemního vztahu dochází uplynutím výpovědní lhůty. Výpověď je právní skutečností působící zánik nájemního vztahu, proto se musí týkat celého předmětu nájmu, nikoli jen jeho částí. Nájem lze obecně vypovědět i bez udání důvodu. Pronajímatel a nájemce si mohou dohodnout, že výpověď z nájmu je možné dát pouze ze stanovených výpovědních důvodů nebo na základě zákona. Písemná forma výpovědi není stanovena. Byla-li však nájemní smlouva uzavřena písemně, musí být výpověď z nájmu učiněna písemnou formou, její nedodržení má za následek absolutní neplatnost tohoto právního úkonu. Písemná forma může být stanovena také dohodou účastníků. Její nedodržení je důvodem relativní neplatnosti výpovědi.

Délka výpovědní doby se rozlišuje podle předmětu nájmu. U nájmu pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu lze nájemní smlouvu vypovědět v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku. Při nájmech jiných nemovitostí lze nájemní smlouvu vypovědět v tříměsíční lhůtě, při nájmu movi-

2) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007 sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

vitých věcí v jednoměsíční lhůtě. Výpovědní doba běží v souladu s ust. § 122 obč. z. ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ustanovení o výpovědní době platí pouze tehdy, není-li smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak.

3. Odstoupení

Odstoupení od smlouvy ruší nájemní smlouvu uzavřenou jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Na rozdíl od zániku nájemního poměru výpovědí, je v případě odstoupení od smlouvy zánik nájemního poměru vázán na okamžik, kdy projev vůle odstupující strany obsahující projev vůle o odstoupení od smlouvy, dojde druhé smluvní straně. Tento projev vůle musí, jako každý právní úkon, splňovat požadavky stanovené zákonem. Je třeba, aby byla dodržena forma projevu vůle, kterou má sama nájemní smlouva.

Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.

Jedná se o případ odstoupení od smlouvy stanovený zákonem, který lze považovat za základní ochranu pro nájemce. Povinností pronajímatele je přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, pokud nebyl způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Neplní-li pronajímatel tuto svou povinnost při předání věci nebo v době trvání nájmu a nájemce neporušil svou povinnost, nebo v případě, kdy bude nájemci odňata taková část pronajaté věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Nezpůsobilost a neupotřebitelnost věci je třeba posuzovat ve vztahu ke smluvenému nebo obvyklému způsobu užívání, nikoliv z hlediska, zda věc je vůbec použitelná. Také odnětí části věci je nutno posuzovat ve vztahu ke smluvenému účelu užívání. Oprávnění od smlouvy odstoupit není nijak časově omezeno, nájemce tak může učinit kdykoli v době trvání nájemní smlouvy.

Pokud se jedná o místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, a jsou-li zdraví závadné, má nájemce právo odstoupit i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy. Práva odstoupit od smlouvy se nelze předem vzdát, dohoda o vzdání se tohoto práva, které by v budoucnosti eventuálně nastalo, by byla absolutně neplatná ve smyslu ust. § 574 odst. 2 obč. z.

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy kdykoli, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Výstraha musí obsahovat nejen upozornění pronajímatele na závadné chování nájemce, ale také upozornění na důsledky s tím spojené, tj. na odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy.

Jedná se o základní ustanovení z hlediska odstoupení od smlouvy pronajímatelem, které upravuje možnost a pravidla, kterými se pronajímatelovo odstoupení od smlouvy řídí. Upravuje nejen možnost, ale stanoví i základní pravidla, kterými se pronajímatelovo odstoupení od smlouvy řídí. Ustanovení obsahuje skutkové stavy, které všechny souvisejí se závadným, protiprávním chováním nájemce. Tyto

skutkové stavy spočívají v tom, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda v situaci, kdy nájemce užívá pronajatou věc přes písemnou výstrahu způsobem, který přináší škodu nebo škodou hrozí anebo užíváním věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Podmínkou vzniku oprávnění pronajímatele odstoupit od smlouvy je předchozí písemná výstraha nájemci, která obsahuje i upozornění na možný sankční následek takového protiprávního chování.

Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců. Předpokladem odstoupení od nájemní smlouvy je zde předchozí upomínka pronajímatele, aby nájemce dlužné nájemné zaplatil. Dalším důvodem odstoupení od smlouvy pronajímatelem je i pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu, podle něhož je třeba pronajatou věc vyklidit.

4. Zničení pronajaté věci a ostatní způsoby zániku nájemního vztahu

Zničení pronajaté věci je důvodem k zániku nájemní smlouvy. Nájemní vztah zaniká z důvodu zániku předmětu, který byl předmětem nájemního vztahu. Není rozhodující, zda ke zničení věci došlo v důsledku události nebo jednání určité osoby. Případné nároky na náhradu škody je třeba posuzovat podle ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu. Dojde-li však pouze k poškození, nikoliv ke zničení pronajaté věci, není tato skutečnost důvodem zániku nájemního vztahu, ale pouze důvodem k odstoupení od smlouvy, resp. ke slevě či k prominutí nájemného.

V důsledku změny vlastnictví k pronajaté věci vzniká právo dát výpověď z nájemní smlouvy, a to v závislosti na tom, zda jde o věc movitou či nemovitou. Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Změna vlastnictví k pronajaté věci nepůsobí zásadně sama o sobě zánik nájemního vztahu. Jedná se o zvláštní případ právního nástupnictví (sukcese), jehož důsledkem je, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona (ex lege), dojde-li k nabytí vlastnického práva k pronajaté věci. Nabyvatel tak vstupuje do původního nájemního poměru. Na nabyvatele však nepřecházejí z titulu tohoto právního nástupnictví všechna práva a povinnosti pronajímatele. Na nabyvatele nepřecházejí peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné apod.

Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou. Výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, je-li to zákonem nebo dohodou stanoveno. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel.

Nájemní smlouva může zaniknout také dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena písemně, musí mít dohoda také písemnou formu.

5. Právo prohlídky

Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním věci je nájemce nemovité věci povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

Jedná se o zvláštní úpravu přístupu pronajímatele k předmětu nájmu za trvání nájemního vztahu a povinnost nájemce toto strpět. Tuto povinnost má pouze nájemce nemovité věci. V nájemní smlouvě si smluvní strany mohou dohodnout podrobnosti prohlídky, případně tuto povinnost nájemce vyloučit. Právo prohlídky ne-svědčí pronajímateli, ale tomu, kdo má v úmyslu stát se nájemcem věci.

Povinnost nájemce umožnit prohlídku najaté věci vzniká zároveň s podanou výpovědí nebo v případě, že nájemní poměr nekončí výpovědí, ale uplynutím nájemní doby, nejdříve tři měsíce před ukončením nájmu.

U jiných způsobů skončení nájmu právo prohlídky najaté věci nelze použít, vyjma případů, kdy si toto právo a povinnost smluvní strany sjednaly v nájemní smlouvě.

6. Stav předmětu nájmu při vrácení

Skončí-li nájem, je nájemce 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, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Rozhodujícím pro stav, v jakém má nájemce povinnost pronajatou věc odevzdat pronajímateli, je stav v době jejího převzetí, a proto je vhodné pro nájemce i pronajímatele tento stav v době převzetí zjistit a zdokumentovat, aby v případě sporu bylo jasné, jaký byl v době zahájení nájemního vztahu skutečný stav věci. Nájemce je povinen po skončení nájmu věc vrátit zpět pronajímateli bez ohledu na způsob skončení nájmu, žádná lhůta však není pro vrácení věci zákonem stanovena. Nevrátí-li nájemce pronajatou věc, je v prodlení a odpovídá pronajímateli za ztrátu, poškození nebo zničení pronajaté věci. Vrácení věci předpokládá součinnost ze strany pronajímatele. Je-li pronajímatel v prodlení s převzetím věci, je povinen nahradit nájemci zejména náklady, které mu tím vznikly.

Převzetí věci může mít jakoukoliv formu, ale musí být v souladu s povahou předmětu nájmu. Nelze vyloučit předání a převzetí pouhým úmyslem, což připadá v úvahu tehdy, končí-li nájem, ale dosavadní nájemce si předmět nájmu ponechává u sebe z důvodu výpůjčky. Pronajímatel je povinen převzít předmět nájmu vždy, a to i tehdy, je-li věc poškozena více než odpovídá obvyklému opotřebení.

Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup, za náhodu však neodpovídá.

Jedná se o zvláštní úpravu objektivní odpovědnosti nájemce za škodu na pronajaté věci. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobil vlastním protiprávním jednáním i za škodu způsobenou osobami, kterým umožnil přístup k pronajaté věci. Nájemce ale neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku vnější, neodvratitelné nehody.

Domáhat se náhrady škody lze pouze do šesti měsíců od vrácení pronajaté věci; jinak nárok zanikne. Lhůta, ve které je pronajímatel oprávněn uplatnit právo k náhradě škody, je lhůta prekluzivní.

7. Práva třetí osoby

Pronajímatel odpovídá nájemci za právní vady pronajaté věci. Věc musí být bez právních vad již v době vzniku nájemního vztahu. Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně.

Pronajímateli je v tomto případě uložena zvláštní povinnost chránit nájemce, a to i v případě, kdy by se nájemce mohl proti nárokům třetích osob bránit sám. Skutečnost, zda existují práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, je třeba posuzovat dle konkrétní situace. Mohou i nemusejí tak být s nájemní smlouvou neslučitelná práva vlastnická, práva z věcných břemen, práva z jiné nájemní smlouvy, práva z výpůjčky. Není ani důležité, kdy tato práva vznikla, zda před uzavřením nájemní smlouvy nebo v době jejího trvání.

Jestliže pronajímatel neučiní v přiměřené lhůtě potřebná právní opatření, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce od smlouvy odstoupit. Odstoupí-li nájemce od smlouvy, není tím dotčeno jeho právo na náhradu škody.

C. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

I. Nájemní smlouva na byt

V právní úpravě nájmu bytu docházelo v posledních letech k významným změnám. Poslední zásadní změna v právní úpravě nastala po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Další důležitá změna nastala od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Nájem bytu jako občanskoprávní vztah vzniká na základě nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Smlouva o nájmu bytu musí splňovat nejen obecné náležitosti právních úkonů uvedené v ust. § 34 a násl. obč. z., ale i náležitosti stanovené v ust. § 685 odst. 1 obč. z.

Smlouva o nájmu bytu musí být pod sankcí absolutní neplatnosti uzavřena písemně. Tento zákonný požadavek se vztahuje na smlouvy uzavřené po datu 1. ledna 1995, kdy nabyla účinnosti novela obč. z. č. 267/1994 Sb. Nájemní smlouvy, které byly platně uzavřeny před tímto datem i v jiné než písemné formě, a to ústně nebo konkludentně, jsou platné. Dosud se lze v praxi setkat se smlouvami uzavřenými ústně, kdy byl vyhotoven písemný zápis o sjednané dohodě, nebo konkludentně pouhým plněním.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Označení bytu musí být natolik určité, aby nebylo možné zaměnit pronajatý byt s jiným bytem. Rozsahem užívání bytu je stanoveno, zda je přenechán určité osobě do výlučného užívání jako výlučnému nájemci bytu nebo do společného užívání s jinými osobami jako společným nájemcům. V nájemní smlouvě mohou být upraveny i další skutečnosti, na kterých se pronajímatel s nájemcem dohodl. Účastníci smlouvy nemohou dohodnout odlišně to, co je upraveno v občanském zákoníku nebo v jiných právních předpisech.

Nájem bytu, jak je upraven v ustanoveních § 685 a násl. obč. z., se stal součástí českého právního řádu přijetím zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Tímto zákonem, který nabyl účinnosti k 1. lednu 1992, byla zrušena ustanovení § 152 až § 189 o osobním užívání bytu, ustanovení § 390, § 391 a § 493 upravující uživatelské vztahy vzniklé na základě dohody o přenechání bytu v rodinném domku a v domě v soukromém vlastnictví, na něž se přiměřeně vztahovala úprava osobního užívání bytu. Tyto vztahy, které vznikly před 1. lednem 1992, se od uvedeného data řídí ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu, jejich vznik se dle ust. § 868 obč. z. posuzuje podle dosavadních předpisů. Zároveň byla v ust. § 871 odst. 1 obč. z. upravena zákonná transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu. Protože právní vztah osobního užívání bytu byl pojmově vztahem časově neomezeným, došlo k transformaci na nájemní vztah na dobu neurčitou. Tímto ustanovením se také zabýval Ústavní soud, který ve svém nálezu ze dne 22. března 1994 sp. zn. Pl. ÚS 37/93 (č. 86/1994 Sb.) konstatoval, že ustanovení § 871 odst. 1 obč. z. je předpisem transformační povahy: v důvodové zprávě k zákonu č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, je uvedeno, že přímo ze zákona dojde ke změně práva osobního užívání na chráněný nájem. Účelem tohoto ustanovení je zajistit ochranu všech dosavadních uživatelů bytů a vytvořit pro dosavadní uživatelské vztahy stav dostatečné právní jistoty.

K přeměně práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu došlo přímo ze zákona, aniž bylo nutno uzavírat nájemní smlouvu mezi pronajímatelem a nájemcem. Předpokladem přeměny práva osobního užívání bytu na nájem bytu ve smyslu ustanovení § 871 obč. z. byla skutečnost, že ke dni účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. právo osobního užívání bytu existovalo. Jestliže do dne účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. (do 1. ledna 1992) nevzniklo právo osobního užívání bytu, pak k 1. lednu 1992 nevzniklo ani právo nájmu bytu podle ustanovení § 871 obč. z.³⁾

Podle ust. § 155 odst. 1 obč. z., ve znění účinném do 31. prosince 1991, vzniklo právo osobního užívání (nedružstevního) bytu dohodou o odevzdání a převzetí bytu, kterému muselo předcházet rozhodnutí místního národního výboru nebo jiného orgánu příslušného podle předpisů o hospodaření s byty, o přidělení bytu. Dohoda uzavřená bez tohoto rozhodnutí byla absolutně neplatná. U družstevních bytů rozhodoval o přidělení bytu orgán družstva, přičemž právo na přidělení bytu vzniklo členovi splacením členského podílu v družstvu. U tzv. svépomocné družstevní výstavby realizované s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu, byl vznik práva na přidělení družstevního bytu vázán na úhradu splatné částky členského podílu a uza-

3) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 1995 sp. zn. 2 Cdo 162/94

vření písemné smlouvy o jiném plnění. U tzv. lidových bytových družstev muselo předcházet dohodě o odevzdání a převzetí bytu rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu.

Zákonná transformace na právo nájmu bytu podle ust. § 871 odst. 1 obč. z. se týkala pouze zde výslovně uvedených právních vztahů. Jiný právní vztah se na právo nájmu bytu přeměnit nemohl.

Nájemní smlouvu je možné také sjednat na dobu výkonu určité práce nájemce. Pronajímatel tak může být odlišný od osoby, která bude nájemci poskytovat práci. Pronajímatel se může dohodnout s jinou osobou, která je nájemcovým zaměstnavatelem, že s nájemcem uzavře nájemní smlouvu a nájemce bude vykonávat práci pro tohoto zaměstnavatele. Mezi pronajímatelem a zaměstnavatelem nájemce pak bude existovat smlouva upravující vzájemná práva a povinnosti související s danou nájemní smlouvou.

Nájem bytu je chráněným právním vztahem, pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Dalším ochranným rysem nájmu bytu je skutečnost, že v případech stanovených zákonem, má nájemce, jehož nájemní vztah skončil výpovědí pronajímatele, právo na zajištění bytové náhrady.

1. Pojem bytu

Definice bytu není upravena v žádné platné právní úpravě. Občanský zákoník byt označuje za samotný předmět občanskoprávních vztahů a upravuje některé právní vztahy, které se váží k tomuto předmětu. Dle ustálené právní praxe se při posouzení otázky, zda je soubor místností nebo jednotlivá obytná místnost bytem, vychází ze stavebně právních předpisů. Rozhodující pro posouzení je kolaudační stav, nikoliv faktický způsob užívání.

Vymezením pojmu bytu se zabýval i Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 22. října 1999 sp. zn. 2 Cdon 1010/97, podle kterého je pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. z. účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002 sp. zn. 26 Cdo 400/2000 je předmětem právního vztahu nájmu bytu byt, jímž se rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (případně o změně účelu jejího užívání). Dále pak dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008 sp. zn. 22 Cdo 1455/2008 byt (jako předmět občanského práva) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto určení sloužit jako samostatné bytové jednotky (tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele).

Z výše uvedeného vyplývá, že rozhodující pro posouzení, zda je soubor místností nebo místnost bytem, je významný právní stav založený pravomocným kolaudačním

rozhodnutím nebo rozhodnutím o povolení změny užívání a nikoliv faktický způsob užívání.

Dle ust. § 3 písm. h) vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Požadavku bytu tak vyhovuje soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří určitý samostatný celek. V souladu s účelovým určením bytu jako místností určených k bydlení je třeba, aby obsahoval především místnosti, které jsou k tomuto účelu způsobilé, a to obytné místnosti.

Obytnou místností se dle ust. § 3 písm. i) uvedené vyhlášky rozumí část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

Současná právní úprava již nerozlišuje rozdělení bytů podle kategorií od I. do IV., ale ust. § 2 písm. e) 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, vymezuje pojem byt se sníženou kvalitou, což je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení.

2. Příslušenství bytu

Byt má zpravidla samostatné příslušenství. Dle ust. § 121 odst. 2 obč. z. jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenstvím ve smyslu tohoto ustanovení ale není např. garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s ním užívána.

Příslušenství bytu není samostatným předmětem nájemního vztahu, ale řídí se režimem právního vztahu nájmu bytu, k němuž patří. Za vedlejší prostory tvořící příslušenství lze označit např. půdy, sklepy atd. Tyto prostory mají právní režim bytu, ke kterému náleží.

Vedlejší místnosti jsou místnosti, které nelze považovat za obytné, ale které jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, např. koupelny, záchody, komory, předsíně atd.

3. Kauce

Novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. byla zakotvena nová právní úprava, která je označována jako tzv. kauce. Obecně je toto nové ustanovení chápáno jako

posílení pozice pronajímatele. Již před účinností této novely bylo možné na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem sjednat úhradu kauce, což bylo pronajímateli často využíváno, v případě, že nájemce s úhradou kauce souhlasil.

Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků vzniklých v souvislosti s nájmem. Toto nové ustanovení umožňuje pronajímateli zajistit si vymahatelnost pohledávek z nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem. Složení peněžních prostředků je jedním ze způsobů vedoucích k zajištění případné pohledávky pronajímatele vůči nájemci bytu. Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Jedná se o ustanovení kogentní a nelze se tak od něj odchýlit. Rozhodne-li se pronajímatel v rámci nájemní smlouvy sjednat i povinnost úhrady kauce nájemcem, musí se řídit tímto zákonným ustanovením. Je na rozhodnutí pronajímatele, zda toto ustanovení využije či nikoliv. Finanční prostředky mohou být složený na jakýkoliv účet, který pronajímatel určí. Současně není vyloučeno, aby pronajímatel požadoval úhradu kauce i v nižší výši.

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 vzniklých v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. 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. Zákon upravuje způsob, jakým má být nájemce informován o čerpání peněžních prostředků a i o povinnosti doplnit finanční prostředky. Výzva musí mít písemnou formou. Nesplnění povinnosti doplnit peněžní prostředky na účtu na povinnou výši je výpovědním důvodem dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. z., výpověď je možné dát bez přivolení soudu. Bytovou náhradou je v tomto případě přístřeší.

Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak. Pokud tak pronajímatel neučiní, je nájemce oprávněn domáhat se vrácení peněžních prostředků soudně.

Na vyplacení peněžních prostředků má jinak právo rovněž strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky. Právo na vrácení finančních prostředků přechází i na právní nástupce nájemce, povinnost vyplatit finanční prostředky přechází na nového pronajímatele, neboť nový vlastník vstupuje do práv a povinností původního pronajímatele.

Přechodná ustanovení přijatá v souvislosti s touto novelou občanského zákoníku neřeší možnost sjednání složení peněžních prostředků u nájemních smluv, které byly uzavřeny před účinností této novely. Je tedy sporné, zda se nová úprava vztahuje i na tyto nájemní smlouvy. Prozatím převažuje názor, že nikoliv.

4. Doba nájmu

Nájemní smlouva může obsahovat ujednání o době, na níž je nájem sjednán. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

V případě nájmu sjednaného na dobu určitou, může být tato doba vyjádřena uvedením konkrétního data skončení nájmu, nebo uvedením počtu měsíců nebo let trvání nájmu, anebo vazbou na skutečnost, která v budoucnu nastane, ale není jasné, kdy nastane. Je-li doba nájmu určena počtem měsíců nebo let, je třeba v nájemní smlouvě stanovit počátek běhu této lhůty, neboť ten nemusí být shodný s datem, kdy došlo k podpisu smlouvy. V tomto případě se použije ustanovení § 122 obč. z., podle kterého lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek. Polovinou měsíce se rozumí patnáct dní. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v posledním měsíci, případně konec lhůty na jeho poslední den. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Dobou určitou se rozumí i doba výkonu určité práce.

Při sjednání nájemní smlouvy na dobu určitou se mohou smluvní strany dohodnout, že při splnění určitých předpokladů se nájem prodlouží na další období, nebo mohou sjednat opci. Takové ujednání musí být dostatečně určité a konkrétní.

Je však třeba odlišovat prodloužení nájemní smlouvy od jejího obnovení. Možnost obnovení nájmu bytu je vyloučena přímo ze zákona na rozdíl od ostatních nájemních vztahů, kde zákon toto umožňuje.

II. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti, které tvoří obsah nájemního vztahu, upravuje hlavně občanský zákoník, ale i jiné předpisy. Vedle toho upravuje práva a povinnosti konkrétního nájemního vztahu i příslušná nájemní smlouva.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce si navzájem korespondují. Některá práva a povinnosti vznikají v každém nájemním vztahu (např. řádně a včas platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu) a některá se nemusí realizovat v každém nájemním vztahu, protože vznikají jen za podmínek stanovených zákonem (např. právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného).

Ustanovení občanského zákoníku o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce jsou převážně kogentní povahy, smluvní strany se tak nemohou při sjednávání smlouvy od těchto ustanovení odchýlit.

1. Práva a povinnosti pronajímatele

Se vznikem nájemního vztahu přijímá pronajímatel i nájemce řadu práv a povinností, které vyplývají především ze zákona. Zákon ukládá pronajímateli povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Tato obecně formulovaná povinnost

pronajímatele má širší obsah, neboť v sobě zahrnuje i další povinnosti. Pronajímatel musí předat nájemci byt se vším příslušenstvím a vybavením. V případě chybějícího zařízení nebo vybavení je povinen toto dodat. Rozsah vybavení jednotlivých bytů není upraven právním předpisem, rozhodující je, aby bylo možné byt řádně užívat.

Do roku 2000 upravovala základní rozsah příslušenství bytu vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, která zrušila vyhl. č. 60/1964 Sb. Tato vyhláška podle rozsahu vybavení bytu základním příslušenstvím odstupňovala nájemné a stanovila nájemné za zařizovací předměty. V teorii a praxi existují různé názory na vybavení bytu. Rozsah vybavení by měl být předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Vybavení bytu, které se v něm nachází při uzavření smlouvy, je určující po celou dobu trvání vztahu.

Byt by měl být bez větších úprav a nákladů způsobilý k řádnému užívání. Pronajímatel má povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět údržbu domu, jeho zařízení a vybavení a poskytovat služby s užíváním bytu spojené po celou dobu trvání nájmu.

Za služby spojené s užíváním bytu poskytované pronajímatelem se považuje vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, event. dodávka tepla v případě, že byt je ústředně vytápěn, odvoz splašků a čištění žump, odvoz odpadu, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

Údržba domu, společných prostor a zařízení domu je výlučnou povinností pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout na rozsahu finanční účasti nájemce při údržbě bytu, nedohodnou-li se, drobné opravy v bytě a náklady na běžnou údržbu hradí nájemce.

V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy. V případě, že by dohoda o provedení úprav neobsahovala ustanovení o náhradě nákladů, po skončení nájmu by se použilo ust. § 667 obč. z., podle kterého může nájemce požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu. Zákon blíže nespécifikuje, o jaké úpravy by se mělo jednat, je však možné dovodit, že úpravy by měly být takové, aby se po jejich provedení byt stal způsobilým k řádnému užívání.

Dohoda uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem by měla vymezovat vzájemná práva a povinnosti smluvních stran a přesný rozsah úprav, které by měly být nájemcem provedeny. Pokud by pronajímatel předal nájemci byt nezpůsobilý k řádnému užívání, aniž by toto bylo mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnuto, došlo by ze strany pronajímatele k porušení jeho povinnosti vyplývající ze zákona a nájemce by byl oprávněn domáhat se, aby pronajímatel uvedl byt do stavu způsobilého k řádnému užívání a také by měl právo na přiměřenou slevu z nájemného.

Do 31. března 2006 měl pronajímatel povinnost stanovenou zákonem předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tedy byt způsobilý k okamžitému nastěhování, a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Tato úprava neumožňovala uzavřít dohodu mezi pronajímatelem a nájemce o nájmu bytu, který byl zdevastován s tím, že nájemce provede rekonstrukci bytu na své náklady.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas může nájemce odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Nejčastěji se jedná o nezbytné úpravy, které nařídí stavební úřad. Protože povinnost nájemce umožnit provedení úprav nařízených orgánem státní správy vyplývá přímo ze zákona, nepřísluší nájemci právo na náhradu nákladů spojených se zpřístupněním bytu. Pokud by však pronajímatel bezdůvodně nedodržel stanovený termín a nájemce by musel byt zpřístupnit opakovaně, mohl by uplatnit nárok na náhradu škody, která mu zaviněním pronajímatele vznikla. Za situace, kdy má pronajímatel odstranit na příkaz příslušného orgánu státní správy stavební úpravy provedené v bytě neoprávněně nájemcem, je oprávněn požadovat po nájemci zpřístupnění bytu a umožnění odstranění zmíněné stavební úpravy.⁴⁾

Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Zákonem je tak omezen počet osob bydlících v bytě, a to s ohledem na objektivní skutečnost. Přiměřenost velikosti bytu pro určitý počet osob a možnost byt řádně užívat je třeba považovat za objektivní kritérium. Hygienicky vyhovující podmínky bude třeba určit objektivní metodou, tj. hygienik nebo znalec z tohoto oboru by měl konstatovat, že počet osob žijících v bytě není vyhovující a pronajímatel by mohl následně požadovat snížení počtu osob žijících v bytě. Pronajímatel však nemá oprávnění určit osobu nebo osoby, které se mají z bytu odstěhovat, toto rozhodnutí je oprávněn učinit pouze nájemce. Pokud nájemce nesplní svou povinnost vyplývající pro něj z nájemního vztahu a nezajistí, aby v bytě žil jen takový počet osob, který stanovil hygienik nebo znalec, je pronajímatel oprávněn domáhat se splnění povinnosti přiměřeného počtu osob v bytě soudní cestou, případně by toto jednání nájemce mohlo být považováno za výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. z.

Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Je však otázkou, zda toto právo pronajímatele nezasahuje do práva nájemce bytu určit si, s kým bude bydlet, i když právo pronajímatele vyhradit si souhlas s přijetím další osoby se nevztahuje na osobu blízkou nebo na případy zvláštního zřetele hodné. Kdo je považován za osobu blízkou, je uvedeno v ust. § 116 obč. z., případy zvláštního zřetele hodné jsou pojmem značně neurčitým, proto bude třeba vycházet z konkrétní situace nájemce.

4) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2002 sp. zn. 26 Cdo 659/2001

Pronajímatel je také oprávněn požadovat vstup do bytu za účelem běžné preventivní kontroly stavu bytu ve smyslu ust. § 665 odst. 1 věty druhé obč. z. Nedojde-li k dohodě mezi účastníky nájemního vztahu, může upravit formu kontroly, její frekvenci a rozsah soud, který je v tomto směru limitován pouze ustanovením § 3 odst. 1 obč. z., tj. vyvážeností zájmů účastníků nájemního vztahu z hlediska dobrých mravů.⁵⁾

2. Práva a povinnosti nájemce

Základním právem nájemce je byt užívat. Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Na rozdíl od předchozí právní úpravy toto ustanovení již nezakotvuje právo užívat byt i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno i pro osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti.

Byt a jeho příslušenství musí být určeny v nájemní smlouvě, stejně jako rozsah jejich užívání. Je-li příslušenství společné více bytům, musí nájemce své právo užívání vykonávat tak, aby tím nebyl znemožněn výkon stejného práva ostatním nájemcům. Vedle bytu a jeho příslušenství má nájemce právo užívat i společné prostory a zařízení domu. Pojem společných prostor byl vymezen v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byl zrušen, proto je při jejich vymezení nutno vycházet z jejich srovnání s pojmem prostor jako příslušenství bytu. Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je třeba vycházet ze stavebně - právního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání, a že jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.⁶⁾ Za společné prostory jsou považovány vchody, schodiště, chodby, společné balkony a terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, společné půdní a sklepní prostory výtahy a další prostory v domě, které nejsou podle nájemní nebo jiné smlouvy užívány výlučně nájemcem nebo skupinou nájemců. Za společná zařízení domu jsou považována ústřední topení, vodovod, kanalizace, společné rozvody elektřiny a plynu, společné rozhlasové a televizní antény, zařízení prádelen, výměňkové stanice v domě apod.

Nájemce má právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Občanský zákoník blíže tato plnění nespecifikuje, proto konkrétní určení služeb poskytovaných pronajímatelem je tak věcí nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Také toto ustanovení je poměrně obecné, a proto bližší vymezení by měla obsahovat nájemní smlouva, stanovy družstva v případě nájemců družstevních bytů, případně stanovy společenství vlastníků jednotek. Jedná se např. o problematiku vymezení hluku při užívání bytu, chovu domácích zvířat v bytě, apod.

Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně

5) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006 sp. zn. 26 Cdo 2791/2005

6) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2008 sp. zn. 26 Cdo 2156/2008

požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Za řádné užívání bytu je třeba především považovat takové užívání, které odpovídá požadavkům výše uvedeným a které je v souladu s účelem, k němuž je byt určen, tedy k bydlení. Další vymezení práv a povinností nájemce je obsaženo v nájemní smlouvě a v jiných předpisech.

Nájemce oznámí 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. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost. Hrubé porušení povinností je podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. z. důvodem k výpovědi nájmu bez přivolení soudu s tím, že jako bytová náhrada postačí pouze přístřeší.

Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Dojde-li k uzavření manželství, vzniká oznamovací povinnost tomu z manželů, který byl před uzavřením manželství výlučným nájemcem. Je otázkou, zda má tuto povinnost i druhý manžel, lze se přiklonit k názoru, že tato povinnost vzniká i druhému manželovi.⁷⁾ V případě přechodu nájmu bytu nebude mít tuto povinnost původní nájemce, ale nájemce nový, na kterého přešel nájem bytu. Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost o uzavření manželství a o přechodu nájmu bytu ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost a toto hrubé porušení povinností je podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. z. důvodem k výpovědi nájmu bez přivolení soudu. Ve všech těchto případech se jedná o novou povinnost nájemce, která do 31. března 2006 nebyla v zákoně zakotvena. Úpravu oznamovací povinnosti obsahovaly předpisy Ministerstva financí o regulaci nájemného pro potřeby rozúčtování cen a služeb. Po jejich zrušení nebyla tato povinnost nikde zakotvena.

Pokud pronajímatel vyzve nájemce do dvou měsíců ode dne účinnosti zákona č. 132/2011, tj. od 1. listopadu 2011 do 31. prosince 2011, aby mu oznámil údaje, které se týkají osob v bytě, u nichž lze mít za to, že v bytě setrvávají déle než 2 měsíce, zejména jejich jména, příjmení, data narození a dále údaj o uzavření manželství nebo přechodu nájmu bytu, je nájemce povinen tak učinit nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona. Pokud by nájemce svou povinnost nesplnil, lze mít za to, že pronajímateli svědčí právo na výpověď nájmu bytu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. z.

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. Otázka právního vztahu mezi nájemcem a kontaktní osobou není zákonem upravena. Může se tak jednat o příbuzného, známého nebo souseda nájemce, ale může jít také o vztah ryze smluvní, kdy tato osoba bude za tuto svou činnost pobírat odměnu. Také tato povinnost nájemce je v zákoně nově upravena, a to novelou obč. z. č. 132/2011 Sb. Smyslem tohoto ustanovení je např. možnost zpřístupnění bytu v případě havárie v době, kdy je nájemce dlouhodobě nepřítomen.

7) Srov. Selucká M.: Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., Právní rozhledy, 2011, č. 22, s.816 a násl.

Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Zákon dává přednost dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, přesto jsou dohody v této věci uzavírány ve velmi málo případech.

Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu občanský zákoník neupravuje, je upraven zvláštním právním předpisem. Tím je nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit do výše stanoveného limitu drobné opravy v bytě a vybavení bytu, který je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce hradí veškeré opravy vybavení bytu, které je instalováno se souhlasem pronajímatele a je pořízeno nájemcem. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů. Splněny musí být obě podmínky.

Drobné náklady jsou rozděleny do dvou skupin. Do první z nich patří náklady taxativně vymezené v ust. § 5 odst. 2 až 4 tohoto nařízení, a to bez ohledu na výši nákladů na ně vynaložených. Do druhé skupiny patří další opravy bytu, jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Nájemce hradí i náklady spojené s běžnou údržbou bytu, kterými jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jedná se zejména o pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v ust. § 5 odst. 3 předmětného nařízení (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Nesplní-li nájemce svoji povinnost ve vztahu k údržbě bytu, může se pronajímatel domáhat splnění této povinnosti žalobou. Nesplnění povinnosti nájemce při údržbě bytu může založit i jeho odpovědnost za škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

Nájemce je také povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Jedná se o širší povinnost nájemce, která se vztahuje nejen k bytu, ale k celému domu. Odpovědnost nájemce za vzniklou škodu je objektivní, bez zřetele na jeho zavinění. Nájemce odpovídá i za škodu způsobenou jinými osobami, které s ním bydlí. Jestliže nájemce nahradil pronajímateli škodu způsobenou jinými osobami, má vůči nim následný regres.

Nájemce je 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.

Nájemce má oznamovací povinnost při provádění oprav bytu pronajímatelem a pronajímatel má právo provést drobné opravy. Pojem oprava věci je obecně definován v ust. § 652 odst. 2 obč. z. v souvislosti se smlouvou o opravě a úpravě

věci, podle kterého je opravou věci činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení.

Rozsah oprav v bytě vychází z dohody pronajímatele a nájemce. Pokud nájemní smlouva neobsahuje takovou dohodu, vychází povinnost pronajímatele z již citovaného vládního nařízení č. 258/1995 Sb., a to tak, že pronajímatel provádí všechny opravy a údržbu bytu, které podle tohoto nařízení nejdou k tíži nájemce a všechny opravy a údržbu domu.

Předpokladem vzniku odpovědnosti nájemce za škodu je neoznámení potřebných oprav nebo neumožnění jejich provedení, vznik škody a příčinná souvislost mezi vznikem škody a porušením povinnosti nájemce.

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.

Nájemce je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu bytu v rozsahu daném ujednáním s pronajímatelem nebo podle citovaného vládního nařízení. Pokud tak neučiní, může tím způsobit škodu, a proto je dáno oprávnění pronajímatele provést tyto úpravy nebo údržbu sám, avšak pouze za předpokladu, že nájemce předem upozorní. Toto upozornění je podmínkou, na základě které může pronajímatel požadovat po nájemci vynaložené náklady. Úhradou vynaložených nákladů není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu vzniklé škody, kterou nájemce způsobil. Pro uplatnění práva pronajímatele na náhradu vzniklé škody není stanovena žádná prekluzivní lhůta, může ji tak požadovat kdykoliv.

Nájemce je 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. Předpokladem přístupu pronajímatele nebo jím pověřené osoby k zařízení je předchozí písemná výzva pronajímatele, která byla doručena nájemci.

Povinnost instalace regulačních ventilů na otopných tělesech je dána zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, s účinností do 1. ledna 2008. Toto datum je rozhodující pro posouzení, zda jsou regulační ventily jako zařizovací předměty nebo jako integrální součást otopné soustavy. Po datu 1. ledna 2008 jsou regulační ventily považovány za součást otopné soustavy a úhrada za ně jde k tíži vlastníka nemovitosti. Další novely energetického zákona ukládají mimo jiné vlastníkově nemovitosti zajistit průkaz energetické náročnosti a při podpisu nájemní smlouvy ho nájemci předložit.

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo je-li těmito závadami 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 nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Toto právo nájemce zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad. Neuplatněním práva v šestiměsíční lhůtě tedy zaniká právo na slevu z té které

měsíční úhrady, nikoliv však nárok na slevu na úhradu splatnou v dalších měsících. Při déle trvající vadě se tedy lze domáhat slevy jen za šest měsíců nazpět.⁸⁾ Tento postup však předpokládá předchozí upozornění pronajímatele nájemcem na závadu a poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění. Nájemce musí pronajímatele upozornit i na to, že neodstraní-li závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Pro upozornění není stanovena písemná forma, tato forma upozornění je však vhodnější.

Pokud se týká výše nákladů, má nájemce právo pouze na náklady účelně vynaložené, tj. náklady, které byly skutečně vynaloženy na odstranění určité závady v konkrétním bytě nebo na odstranění závad, jimiž byl ohrožen výkon práv nájemce.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pokud pronajímatel se stavebními úpravami nebo změnami souhlasí, měla by být s nájemcem uzavřena písemná dohoda, která bude řešit majetkoprávní nároky obou stran pro případ, že nájemce byt opustí. Není-li dohoda uzavřena, ale pronajímatel dal ke změnám souhlas, bude se postupovat podle ust. § 667 obč. z. a nájemce po skončení nájmu může požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu jeho úpravami nebo změnami. Zhodnocení bytu může být určeno dohodou smluvních stran nebo znaleckým posudkem. Zhodnocení obvykle nepředstavuje částku totožnou s náklady na provedení změn.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003 dal-li pronajímatel nájemci bytu souhlas se stavebními úpravami či jinými podstatnými změnami v bytě, je třeba jejich vzájemné nároky z titulu investic vynaložených nájemcem posuzovat podle obecné úpravy změn na pronajaté věci, přičemž souhlas pronajímatele je sice třeba chápat jako souhlas se změnou v bytě, jde však o souhlas pro konkrétního nájemce bytu.

Pro souhlas pronajímatele se stavebními úpravami není stanovena forma ani doba, ve které má být udělen. Souhlas tedy může být udělen písemně i ústně, ale i konkludentně, může být dán také dodatečně. Písemná forma souhlasu je v zájmu právní jistoty vhodnější zejména pro nájemce, neboť v případném sporu stíhá důkazní břemeno nájemce. Dá-li pronajímatel souhlas, může nájemce provést stavební úpravy nebo změny na svůj náklad nebo na náklad pronajímatele, zavázal-li se pronajímatel k jejich úhradě v termínu určeném jejich dohodou.

V případě, že nájemce provede úpravy bytu bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a jiné podstatné změny bez odkladu odstranil. Nacházejí-li se v bytě stavební úpravy, které byly provedeny v minulosti, není nájemce povinen tyto úpravy odstranit. Povinnost odstranit nepovolené stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu stíhá jen toho nájemce, který je provedl.⁹⁾

Pokud jde o provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě, jsou

8) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2010 sp. zn. 26 Cdo 4253/2009

9) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2010 sp. zn. 26 Cdo 3802/2008

chráněny nejen zájmy pronajímatele, ale i oprávněný zájem nájemce na nerušeném výkonu nájemního práva. Při vymezení pojmu stavební úpravy je třeba vycházet z příslušných ustanovení stavebního zákona.

Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva, v případě společenství vlastníků jednotek stanovy společenství vlastníků jednotek.

Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. V době předání bytu musí být provedeny drobné opravy, jejichž potřeba vznikla v době existence nájemního vztahu, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat dodatečně úhradu nákladů, které na tyto opravy vynaložil.

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je i dohoda o nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva nemusí přímo obsahovat konkrétní výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, ale postačí, aby byl dostatečně určitě uveden způsob jejich výpočtu. Nájemné z bytu lze platně sjednat pouze ve formě peněžitého plnění.

Povinnost hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu vzniká od okamžiku vzniku nájemního vztahu a nikoliv až v momentě, kdy nájemce začne byt fakticky užívat.

Subjektem, který má povinnost platit nájemné, je nájemce bytu, nikoliv osoby, které své právo v bytě bydlet odvozují od práva nájemce. Je-li byt ve společném nájmu, je povinnost společných nájemců platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu solidární. To platí i v případě společného nájmu bytu manžely.

Zánik povinnosti platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu je vázán na zánik práva nájmu bytu. Pro povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu není rozhodné, zda nájemce byt fakticky vyklidil ještě před tím, než jeho nájemní vztah zanikl. Užívá-li osoba byt i poté, kdy došlo k zániku jejího nájemního práva k bytu, je třeba rozlišovat mezi případy, kdy užívá byt na základě tzv. práva na bydlení, do zajištění bytové náhrady dle ust. § 712 a ust. § 712a obč. z. a případem, kdy užívá byt bez právního důvodu. V prvním případě má tato osoba povinnost platit úhradu za užívání bytu ve výši, která odpovídá výši nájemného sjednaného za trvání nájemního poměru. Ve druhém případě se právo pronajímatele na zaplacení náhrady za užívání bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu opírá o ust. § 451 a násl. obč. z. o bezdůvodném obohacení.

1. Výše nájemného

Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,

nestanoví-li občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Výše nájemného je až na výjimky dána cenou v místě a čase obvyklou.

Problematika výše nájemného byla komplexněji řešena již v období 1. světové války. Byty byly rozděleny na tzv. staré, které začaly podléhat regulaci a na nové domy s nechráněnými byty. Míra zvyšování nájemného byla upravena, čímž byl nájemce chráněn před jeho nekontrolovaným jednostranným zvyšováním. Ochrana byla poskytnuta i majitelům domů před zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů poskytnutých bankami na výstavbu činžovních domů. Uvedená opatření na ochranu nájemníků platila nejprve ve vyjmenovaných obcích, později byla rozšířena na celý bytový fond. Současně bylo zavedeno hlášení neobsazených bytových jednotek.

Po vzniku Československé republiky podle nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n. nebylo připuštěno neoprávněné jednostranné zvyšování nájemného. Nájemné mohlo být zvýšeno jen v odůvodněných případech jako např. při zvýšení úrokové míry hypotéky vážnoucí na domě. Pokud smluvené nájemné přesáhlo meze stanovené v nařízení, byla taková úmluva neplatná.

Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n. potvrzoval nájemné ve výši sjednané od roku 1914 s tím, že zvýšení bylo možné max. o 20 % nad předválečný stav. Pokud chtěl pronajímatel zvýšit nájemné více, musel k tomu přivolit příslušný nájemní úřad a tam, kde nájemní úřad nebyl, okresní soud. Zvýšení bylo možné pouze v odůvodněných případech, které byly stanoveny v zákoně. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n. stanovil, že o přípustnosti zvýšení nájemného rozhoduje soud. Soud mohl dle vlastního zjištění přiměřeně upravit výši nájemného.

Postupně začalo docházet k deregulaci nájemného spočívající v postupném omezování okruhu regulovaných bytů a vazbě nájemníka na jeho příjem. Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n. vyloučil z ochrany čtyř a vícepokojové byty v obcích do 2.000 obyvatel pronajímané novému nájemci po 1. květnu 1924. V roce 1925 byl zákonem č. 48/1925 Sb. z. a n. rozšířen okruh bytů vyňatých z regulace o byty v domech ve vlastnictví nebo správě státu nebo územní samosprávy a o byty v domech sociálně-pojišťovacích ústavů. Právní úprava přijatá zákonem č. 44/1928 Sb. z. a n. dále zmenšovala okruh bytů podléhajících regulaci a zaváděla postupné deregulace podle příjmů nájemníka. Regulace se dále netýkala nájemních smluv uzavřených po 31. březnu 1928 v domech obecně prospěšných bytových sdružení. Od 1. října 1928 se regulace přestala vztahovat na veškeré nájemníky s ročním příjmem 100.000 Kč a více, pokud ovšem tento byt neužívali k výkonu svého povolání. S účinností od 1. ledna 1933 byly na základě zákona č. 210/1931 Sb. z. a n. z ochrany vyňaty dosud regulované pětipokojové a větší byty, pokud se jich nepoužívalo k výkonu povolání a všichni nájemníci s ročním příjmem 75.000 Kč a více. S účinností k 1. únoru 1933 byly z regulace vyňaty všechny zbylé pětipokojové a větší byty a veškeré byty čtyřpokojové. Od 1. ledna 1934 se regulace přestala vztahovat na nájemníky s ročním příjmem 50.000 Kč a více. Následující zákon č. 32/1934 Sb. z. a n. stanovil, že s účinností od 31. prosince 1934 se ochrana přestala vztahovat na třípokojové byty, kterých se neužívalo k výkonu povolání a na nájemníky s ročním příjmem alespoň 36.000 Kč, popř. 24.000 Kč, pokud měl nájemník zákonnou povinnost pečovat o výživu jiné osoby. Zbytek třípokojových bytů pozbyl ochrany 31. března 1935. Dalším zákonem č. 66/1936 Sb. z. a n. byly k 30. červnu 1937 vyňaty z ochrany dvoupokojové byty. Od 1. července 1938 se ochrana vztahovala již jen na byty jednopokojové a menší, pokud nájemník neměl roční příjem nad 30.000 Kč.

Pokud měl zákonnou povinnost pečovat o výživu jiné osoby, byla hranice příjmu stanovena na 18.000 Kč. Ke 30. červnu 1940 byla hranice příjmů snížena na 24.000 Kč, resp. 15.000 Kč a zároveň bylo zrušeno rozdělení na tzv. staré a nové domy. Po tomto datu již žádná další liberalizace nájemních vztahů neproběhla a ochrana nájemníků ve stávajícím rozsahu byla prodlužována. Zvýšení nájemného v chráněných bytech bylo ponecháno na rozhodnutí nejvyššímu cenovému úřadu.

V souvislosti s konfiskací majetku podle dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb. byla vydána vyhláška č. 224/1946 Ú.L., o určení úplaty za užívání bytů a jiných místností v domech konfiskovaných podle dekretu č. 108/1945 Sb. v pohraničí.

Po přijetí občanského zákoníku v roce 1950 platila vyhláška ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú.L., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945. Roční nájemné z bytů se určovalo násobkem užitné plochy bytu a sazby za 1 m² této plochy, nájemní sazbu stanovil vyhláškou okresní národní výbor v obcích podle počtu obyvatel. V obcích nad 100.000 obyvatel se do výše nájemného promítla vzdálenost domu od středu obce.

Od roku 1964 byla výše nájemného regulována vyhláškou č. 60/1964 Sb.. o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška zrušila mimo jiné právní předpisy výše uvedené vyhlášky, a to vyhlášku č. 224/1946 Ú.L., vyhlášku č. 411/1950 Ú.L. a všechny předpisy vydané před 5. květnem 1945, pokud upravovaly určování úhrady za byty přenechané do užívání občanům a za služby spojené s užíváním těchto bytů.

Do úhrady za užívání bytu byla zahrnuta také úhrada za osvětlení společných prostor v domě, čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump. Naopak nebyla zahrnuta úhrada za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku teplé vody, dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi a za užívání domovní (blokové) prádelny, výši úhrady za služby spojené s užíváním bytu upravovala vyhláška samostatně. Z působnosti vyhlášky byly vyňaty byty stavebních bytových družstev, byty, se kterými hospodařila Správa služeb diplomatického sboru, obytné místnosti ve svobodárnách, v podnikových a jiných ubytovacích zařízeních.

Byty byly rozděleny do čtyř kategorií, a to podle jejich vybavenosti. Roční úhrada za užívání bytu se určovala násobkem plochy jeho obytných a vedlejších místností a sazeb za 1 metr čtvereční těchto ploch, k tomu připočtenými ročními sazbami za jeho základní provozní zařízení a za ostatní zařízení a vybavení a dále zvýšením nebo snížením se zřetelem k jeho kvalitě. Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se platila měsíčně pozadu, a to nejpozději do pátého dne následujícího měsíce.

Tato úprava platila beze změn až do roku 1992, kdy byla přijata vyhláška č. 15/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Touto novelou došlo ke zvýšení nájemného o 100 procent k 1. červenci 1992. Splatnost nájemného včetně záloh cen za služby byla stanovena měsíčně pozadu, a to nejpozději 5. dne následujícího měsíce, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Dále

došlo k vyčlenění služeb spojených s užíváním bytu. V nájemném nebyly zahrnuty ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi, užívání domovní (blokové) prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě ceny dalších služeb. Ceny těchto služeb se rozúčtovávaly podle zvláštních předpisů a rozhodnutí cenových orgánů.

Následně byla přijata vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, která zrušila vyhlášku č. 60/1964 Sb. a vyhlášku č. 15/1992 Sb., která nájemné zvyšovala v průměru o 40 procent. Byla sjednocena maximální cena nájemného za 1 m² nově definované podlahové plochy. Vyhláškou došlo ke zrušení institutu tzv. nadměrných metrů. V nově postavených bytech s využitím nestátních (soukromých) prostředků bylo umožněno sjednání nájemného dohodou, pokud se na nové výstavbě podílely veřejné prostředky nebo došlo k rekonstrukci nebo modernizaci bytu, byl pronajímatel oprávněn stanovit věcně usměrňované nájemné.

Výše regulovaného nájemného byla nepřekročitelná, pronajímatelům vyhláška dala možnost sjednat s nájemci nižší nájemné. Překročení maximálního nebo věcně usměrňovaného nájemného a maximálních cen služeb bylo považováno za porušení cenových předpisů podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Maximální nájemné bylo vždy upravováno k 1. červenci běžného roku podle způsobu stanoveného ve vyhlášce. Vyhláška stanovila placení nájemného a záloh za služby nejpozději do posledního dne kalendářního dne měsíce, za které mělo být nájemné placeno, pokud se pronajímatel a nájemce nedohodli jinak.

Od roku 1995 se regulace nájemného neuplatnila v bytech již dříve užívaných, v nichž se po 1. červenci 1995 sjednával nájem s novými nájemci. Šlo o dříve postavené a původními nájemci uvolněné byty. V takovýchto případech nájemné sjednávané s novými nájemci nepodléhalo regulaci. Za nového nájemce byla považována jiná osoba, která s pronajímatelem uzavírá smlouvu, nikoliv dosavadní nájemce. Novým nájemcem nebyla ani osoba, která se stala nájemcem bytu s regulovaným nájemným z důvodu přechodu nájmu, výměny bytu, bytové náhrady apod. Zvláštní úprava tzv. nákladového nájemného platila pro byty v domech právnických osob, které si vytvořili nájemci bytů za účelem koupě domu (např. od obce) do vlastnictví. Od roku 1995 se začala vytvářet skupina bytů, na kterou se předpisy regulující nájemné nevztahovaly. V těchto případech bylo nájemné sjednáváno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem podle ust. § 671 obč. z.

Předpisy Ministerstva financí o regulaci cen nájemného z bytů byly zrušeny nálezy Ústavního soudu. Ústavní soud nejprve svým nálezem č. 231/2000 Sb. zrušil ke dni 31. prosince 2001 vyhl. MF č. 176/1993 Sb. Po jejím zrušení upravilo Ministerstvo financí nájemné Cenovým výměrem č. 1/2002 a posléze Cenovým výměrem č. 6/2002, který jej nahradil. Oba tyto výměry Ústavní soud zrušil svým nálezem č. 528/2002 Sb. Následně vláda vyhlásila Cenové moratorium na nájemné nařízením č. 567/2002 Sb., které bylo zrušeno Ústavním soudem ke dni 19. března 2003. Tím veškerá regulace nájemného s výjimkou některých družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu skončila a nastalo období, které trvalo až do přijetí

zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů. V tomto období bylo možné sjednávat změny nájemného pouze dohodou pronajímatele a nájemce.

Posledním právním předpisem, který upravoval výši nájemného, byl výše citovaný zákon č. 107/2006 Sb., který nabyl účinnosti dne 31. března 2006 a který mohl pronajímatel použít a nájemné zde stanoveným způsobem zvýšit bez souhlasu nájemce jedenkrát ročně. Cílem tohoto zákona bylo přispět k narovnání vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem v souvislosti s dosud placeným nájemným. Účinnost zákona a proces tzv. "deregulace" nájemného ve většině obcí skončily ke dni 31. prosince 2010 s výjimkou bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9.999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, kde účinnost zákona skončila dnem 31. prosince 2012.

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného umožnil pronajímatelům jednostranně zvýšit nájemné od 1. ledna 2007 nájemcům bydlícím v bytech s tzv. regulovaným nájemným na hodnoty vyhlášené Ministerstvem pro místní rozvoj. Zákon nebylo možné použít na nájemné v bytech pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty, v bytech bytových družstev zřízených po roce 1958, šlo-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů, v bytech bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů, v bytech, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace a v bytech zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

Ke stanovení postupu při zvyšování nájemného tento zákon definoval pojmy nájemné, aktuální nájemné a cílové nájemné. Tyto definice platily pouze pro tento zákon.

Nájemným se rozuměla cena za užívání pronajatého bytu. Aktuálním nájemným za 1 m² podlahové plochy bytu pro konkrétní byt byl podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu. Podlahová plocha bytu byl součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud byly užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítávaly pouze jednou polovinou.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu bylo takové nájemné, kterého mohlo být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010. Šlo o úroveň nájemného, které mohlo být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování podle tohoto zákona. Byla stanovena procentem ze základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu vycházející ze statistických údajů o cenách nemovitostí.

Tento zákon zrušil členění bytů do čtyř kategorií, které bylo do té doby užíváno k určení výše nájemného a nově zavedl pojem byt se sníženou kvalitou, což byl byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Z definice vyplývá, že se jednalo o byty, které dříve byly označovány jako byty III. a IV. kategorie. Pro byty se sníženou kvalitou bylo stanoveno nižší procento ze základní ceny nemovitosti jako cílové nájemné.

Základním příslušenstvím byla koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod. Základní příslušenství se považovalo za součást bytu, i když bylo v domě mimo byt, avšak užíval jej jen nájemce bytu. Ústředním vytápěním bylo vytápění zdrojem tepla, které bylo umístěno mimo byt, nebo které bylo umístěno v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem bylo možné uplatnit v období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010. Pronajímatel byl oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007, pokud se na zvýšení nedohodl s nájemcem jiným způsobem. Následně byl pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné vždy k 1. lednu, popřípadě později, nikoliv však zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodl jinak.

Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmělo být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu.

Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného byl uveden v příloze k tomuto zákonu.

Ministerstvo pro místní rozvoj mělo povinnost vyhlásit a zveřejnit formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku:

- 1) základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí,
- 2) cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, a to v členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,
- 3) maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, s výjimkou případů, kdy vyhlášení maximálních přírůstků měsíčního nájemného již nebude nutné,
- 4) územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku,
- 5) roztřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel,
- 6) postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného muselo mít písemnou formu a obsahovat zdůvodnění, ze kterého vyplývalo, že výše nájemného byla řádně stanovena na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Pronajímatel musel zajistit včasné doručení oznámení nájemci, neboť jeho doručení bylo předpokladem účinnosti této změny. Povinnost nájemce platit zvýšené nájemné vznikla dnem, který byl uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě byl nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Obrátil-li se nájemce na soud se žalobou o určení neplatnosti zvýšení nájemného, nemohl pronajímatel až do pravomocného rozhodnutí soudu nájemné zvýšit, nájemce nebyl povinen do rozhodnutí soudu nájemné platit. V případě, že soud uznal oprávněnost nároku pronajímatele, byl nájemce povinen doplatit nájemné k datu, které bylo v rozhodnutí o zvýšení nájemného uvedeno. Pokud jde o doručení oznámení o zvýšení nájemného, zákon nestanovil zvláštní úpravu.

Protože platnost první části zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu skončila ke dni 31. prosince 2010, sjednává se výše nájemného dohodou, a to podle zákona č. 132/2011 Sb. Dohoda obvykle určuje nejen nájemné při sjednání nájemní smlouvy, ale i způsob jeho zvyšování, a to obvykle v souvislosti s růstem cen zveřejňovaným Českým statistickým úřadem. Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. V případě společného nájmu bytu by měli souhlasit všichni společní nájemci. Je-li byt ve společném nájmu manželů, musí být oznámení doručeno oběma manželům a souhlas se zvýšením nájemného by měli vyslovit oba manželé, jinak by se jednalo o právní úkon relativně neplatný.

Pronajímatel musí nejprve nájemce informovat o navrhované výši nájemného. Zákon nestanovuje zvláštní úpravu doručení oznámení o výši nájemného. Nájemci je dána lhůta dvou měsíců k rozhodnutí, zda s návrhem souhlasí. Je zřejmé, že zákon jednoznačně upřednostňuje dohodu o nájemném. Nedojde-li k souhlasu s výší nájemného, je poté pronajímatel oprávněn domáhat se žalobou, aby soud určil výši nájemného. Pronajímateli vzniká právo na podání žaloby na určení výše nájemného, jak u nájmu sjednaného na dobu neurčitou, tak i nájmu sjednaného na dobu určitou. Pronajímatel se však nemůže obrátit na soud přímo, aniž by nájemci předtím návrh nezaslal.

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. Pokud pronajímatel žalobu v této tříměsíční lhůtě nepodá, musí nájemci doručit nový návrh výše nájemného a nájemci začne běžet nová dvouměsíční lhůta k vyjádření. Nesouhlasí-li nájemce se zvýšením nájemného, 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 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. Pojem „podstatná

změna okolností“ není zákonem specifikován, jeho bližší upřesnění bude zřejmě dáno až judikaturou.

O změnu nájmu je oprávněn žádat také nájemce. Pokud se nájemce domnívá, že nájemné neodpovídá nájemnému obvyklému v dané lokalitě a v daném čase, může pronajímateli písemně navrhnout snížení nájemného. Navrhne-li nájemce snížení nájemného, bude nájemce postupovat obdobně jako pronajímatel při zvýšení nájmu. Je však důležité odlišovat návrh na snížení nájemného a právo na slevu z nájemného v době, kdy pronajímatel přes upozornění nájemce neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou a výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran, nemá nájemce právo domáhat se snížení nájemného.

Je tedy zřejmé, že uvedený zákon upřednostňuje dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem o výši nájemného, a to v případě jeho zvýšení i snížení. Při určování výše nájemného se v praxi užívá pojem "místně obvyklé nájemné" nebo "obvyklé nájemné". Zákon tento pojem nedefinuje, avšak v souladu s důvodovou zprávou k zákonu č. 132/2011 Sb. lze analogicky vycházet ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Z tohoto ustanovení lze dovodit, že "obvyklým nájemným" je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do této výše však není možné zahrnout mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry nájemce a pronajímatele, ani vlivy zvláštní obliby.

Při jednání o výši nájemného by se mělo přihlížet hlavně ke stavu, velikosti a vybavení bytu (podoba sociálního zařízení, způsob vytápění, způsob ohřevu vody, úložné prostory, atd.), k typu domu (panel, cihla), stáří a technickému stavu domu, zda k bytu přísluší balkon, lodžie nebo terasa. Důležitými hledisky jsou také vybavení domu (výtah, garáže), poloha umístění domu (centrum, okrajová oblast), okolní zástavba (vilová čtvrť, sídliště), občanská vybavenost (obchody, pošta, lékař, služby), okolí domu (park, blízkost frekventované silnice) apod.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje tzv. mapy nájemného, které by měli pomoci pronajímateli a nájemci při sjednávání výše nájemného. Dalším vodítkem může být výše nájemného uveřejňovaná realitními kancelářemi v dané obci, i když v tomto případě je třeba vzít v úvahu, že takto zveřejněná částka je obvykle vyšší než nájemné, které je pak dohodnuto v nájemní smlouvě. V případě výše nájemného zveřejňovaného realitními kancelářemi, které nevychází z již realizovaných prodejů, se však jedná o tzv. "tržní nájemné", nikoliv o obvyklé nájemné ve smyslu ust. § 2

odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. Další možnou variantou je určení výše nájemného znaleckým posudkem.

Postup při zvýšení a snížení nájemného se však nepoužije pro určení nájemného u družstevního bytu, což vyplývá z povahy tohoto právního vztahu, u něhož byla výše nájemného upravena vyhláškou č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, zrušenou vyhláškou č. 301/2010 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Tato vyhláška nabyla účinnosti dne 1. ledna 2011.

2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Jak již bylo uvedeno výše, nájemce hradí pronajímateli vedle nájemného úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis. V současnosti je tímto předpisem Cenový výměr č. 01/2010 Ministerstva financí ČR, kde jsou i odkazy na další speciální předpisy pro některé služby. Nejedná se ale o komplexní předpis, jak v minulosti požadoval Ústavní soud. V současné době neexistuje právní předpis, který by tuto problematiku komplexně upravoval. Neexistuje právní úprava, která by zastřešila úpravu těchto služeb, stanovila obecná pravidla pro rozúčtování a upravila práva a povinnosti stran, postupy a lhůty pro rozúčtování. Úpravy obsažené ve zvláštních předpisech tyto otázky řeší jen pro některé služby.

Ve většině případů se proto pronajímatel a nájemce řídí okolnostmi stanovenými již zrušenou vyhláškou č. 176/1993 Sb., na základě které mají být zálohy hrazeny měsíčně a vyúčtování prováděno jednou ročně, i když žádný právní předpis tuto povinnost nájemci neukládá. Obecně by zálohy měly odpovídat množství a cenové úrovni místně obvyklé. Měsíční záloha se stanoví jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku nebo podle posledního zúčtovacího období nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit měsíční zálohu jednotlivé služby v míře, která odpovídá změně jednotkové ceny služby nebo z dalších objektivních důvodů, jako je změna počtu členů domácnosti, rozsah služby apod.

Pro vyúčtování pronajímatel použije cenu příslušné služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění, zjištěnou podle zvláštního předpisu. Pravidla pro vyúčtování pro některé služby určují zvláštní předpisy, pro ostatní služby se ceny služeb vyúčtují podle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Situace, kdy se pronajímatel s nájemcem nedohodnou, řešena není.

Dne 19. února 2013 byl přijat zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014. Zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a postup při určování záloh za služby,

rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za služby. Nevztahuje se na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

3. Poplatek z prodlení

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. Prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je počítáno v souladu s ust. § 122 obč. z. Prodlení začíná běžet následující den po splatnosti nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Obč. z. stanoví pro dlužníka ochranou pětidenní lhůtu ode dne splatnosti. Pokud v této lhůtě dojde k uhrazení dluhu, není nájemce povinen poplatek z prodlení uhradit.

Poplatek z prodlení je povinen hradit pouze nájemce. Pokud nájemní poměr zanikl a původní nájemce nevyklidí byt ve lhůtě určené k jeho vyklizení, vzniká na jeho straně povinnost hradit bezdůvodné obohacení a pronajímateli vzniká nárok na úhradu úroku z prodlení v případě prodlení původního nájemce. Také v případě, že by nájemní smlouva byla neplatná, vzniká pronajímateli nárok na úhradu úroku z prodlení a nikoliv na poplatek z prodlení.

Poplatek je stanoven v nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Smluvní strany se nemohou dohodnout na jiné výši poplatku z prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou závazků, při nichž mu vzniká povinnost hradit poplatek z prodlení, vzniká pronajímateli vždy právo na úhradu poplatku z prodlení. Tohoto nároku se pronajímatel nemůže předem vzdát, takové ujednání by bylo v rozporu s ust. § 574 odst. 2 obč. z., podle kterého se nikdo nemůže předem vzdát svých práv, které teprve v budoucnosti vzniknou. V daném případě se jedná o právo, které vznikne na základě zákona. Pokud by nájemní smlouva obsahovala ustanovení, kterým se pronajímatel předem vzdává nároku na úhradu poplatku z prodlení, bylo by toto ujednání neplatné. Pronajímatel a nájemce se však mohou dohodnout, že pronajímatel nebude po nájemci požadovat úhradu poplatku z prodlení, na který mu nárok již vznikl.

4. Sleva z nájemného

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Není rozhodné, z jakého důvodu závada vznikla, ani nemusí být přímo v bytě. Musí se však jednat o závadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel. Závada zakládající právo na slevu z nájemného musí být takového charakteru, aby podstatně nebo po delší dobu zhoršovala užívání bytu nebo domu. Pojmy "podstatné" zhoršení a "po delší dobu" občanský zákoník ani jiný právní předpis nedefinuje. Při posuzování rozsahu nároku na slevu je proto třeba přihlídnout ke všem skutečnostem a okolnostem, které mají význam pro stanovení výše slevy, aby v poměru k celkovému nájemnému odpovídala majetkové újmě, kterou nájemce utrpěl v důsledku toho, že mohl byt užívat jen omezeně.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Podmínkou vzniku nároku na slevu je skutečnost, že plnění poskytovaná s užíváním bytu nebyla řádně a včas poskytována a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Podmínkou vzniku práva na slevu není předchozí upozornění pronajímatele.

Právo na slevu z nájemného vzniká nájemci bez ohledu na zavinění pronajímatele a trvá do doby, než dojde k odstranění závadného stavu. Podmínkou uplatnění práva na slevu z nájemného není předchozí upozornění pronajímatele na tuto skutečnost a ani není rozhodné, zda vadnost plnění byla pronajímatelem zaviněna.

Stejně právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Není rozhodné, zda je tento stav vyvolán zaviněním pronajímatele nebo jeho protiprávním jednáním.

Právo na slevu z nájemného přísluší nájemci ve všech těchto případech po dobu, po kterou existuje důvod, který toto právo zakládá. Výše slevy není zákonem stanovena, její výše závisí na okolnostech konkrétního případu.

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Jedná se o lhůtu pořádkovou, která nemá vliv na existenci práva. Tato lhůta je lhůtou prekluzivní. Lhůta k uplatnění práva na poskytnutí slevy běží pro každý měsíc zvláště vzhledem k měsíční splatnosti nájemného. Zákon neupravuje způsob uplatnění práva na slevu, to může tak být uplatněno písemně i ústně.

IV. Společný nájem bytu

1. Společný nájem bytu

Byt může být ve společném nájmu více osob. Podstatou společného nájmu bytu je, že právo nájmu bytu přísluší více osobám společně a všichni tito společní nájemci mají rovné postavení. O společný nájem bytu jde pouze tehdy, je-li užíván na základě práva nájmu bytu. Od společného nájmu bytu je třeba odlišovat případy, kdy spolu s nájemcem bytu užívají byt příslušníci jeho domácnosti.

Právní vztah mezi společnými nájemci bytu se vyznačuje rovností jejich právního postavení, protože společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Právo každého z nich je omezeno existencí stejných práv a povinností ostatních společných nájemců a nesmí být vykonáváno tak, aby znemožňovalo realizaci práv ostatních nájemců. Protože právo nájmu bytu svědčí všem společným nájemcům společně a nerozdílně, není vyjádřeno určitým podílem na míře práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu. Každý ze společných nájemců má právo k celému bytu a nikoliv jen k jeho části. Je však možné, aby se společní nájemci dohodli, jakou část bytu bude užívat určitý nájemce. Tato dohoda však nemá žádné účinky vůči třetím osobám.

Pokud jeden ze společných nájemců zemře, neuplatní se ustanovení o přechodu nájmu bytu jako při individuálním nájmu bytu, ale jeho nájemní právo přechází pouze na zbylé společné nájemce. To platí do doby, než v bytě zůstane poslední nájemce.

Společný nájem vzniká smlouvou, dohodou mezi dosavadním nájemcem a další osobou a pronajímatelem nebo na základě jiných skutečností.

Společný nájem bytu je možný u každého bytu, kromě bytů družstevních, u kterých může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech nájemců, jinak je právní úkon neplatný. Souhlas je možné dát i dodatečně. Neplatnosti právního úkonu se může domáhat nájemce, který byl tímto úkonem opomenut.

Za běžné věci týkající se společného nájmu bytu, které může vyřizovat každý ze společných nájemců lze považovat např. uplatňování práv a povinností týkajících se drobných oprav a údržby bytu, úhradu služeb spojených s bydlením, placení nájemného apod. K jednání v těchto věcech jednajících nájemce nepotřebuje zmocnění od ostatních společných nájemců. Věcmi, které nelze označit za běžné, a na kterých se musejí dohodnout všichni společní nájemci, jsou např. stavební úpravy bytu, skončení společného nájmu bytu všech nájemců, výměna bytu, podnájem bytu, změna nájemní smlouvy apod. Pro jednání o těchto věcech potřebuje nájemce zmocnění od ostatních společných nájemců, na základě kterého pro ně nabývá práva a zavazuje je.

Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. Tato solidarita se týká i úkonů učiněných jen jedním z nich v rámci vyřizování běžných záležitostí.

Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud. Možnost rozhodování soudu je omezena pouze na případy neshod mezi společnými nájemci navzájem, které se týkají výkonu práv a povinností, které vyplývají z jejich společného nájmu, rozhodovací pravomoc soudu se netýká vztahu nájemců ke třetím osobám.

Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich, budou byt dále užívat. Při rozhodování, který nebo kteří ze společných nájemců bude byt nadále užívat, soud přihlíží k zájmu nezletilých dětí, ke zdravotním a sociálním poměrům společných nájemců, k zásluhám o získání bytu, k účelnému využití bytu, k péči o byt, k plnění povinností nájemce bytu, k příčinám vzniku stavu, jenž brání ve společném užívání bytu a k předpokladu klidného soužití osob, které budou byt společně užívat.

Společný nájem bytu zaniká z obecných důvodů jako nájem bytu, a to uplynutím doby, písemnou dohodou, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Společný nájem bytu manžely

Společný nájem bytu manžely je zvláštní případ společného nájemního vztahu k bytu. Právo společného nájmu bytu je právem společným a nedílným. Jeho subjekty mohou být pouze manželé a je proto vyloučeno, aby vznikl mezi jinými osobami. Tento vztah je podmíněn existencí manželství.

Podstatou společného nájmu bytu manžely je skutečnost, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně, což se projevuje jak při výkonu jejich práv, tak při zániku nájmu.

Společný nájem bytu manžely vzniká u bytů nedružstevních i u bytů družstevních, vyjma bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. To však neznamená, že by takový byt nemohl být dán do nájmu manželům, jejich nájemní právo ale nebude mít charakter společného nájmu bytu manžely, ale pouze společného nájmu.

Společný nájem bytu manžely nemůže vzniknout u bytu, jehož je jeden z manželů vlastníkem nebo spoluvlastníkem nebo užívá-li jeden z manželů byt jako vlastník nebo spoluvlastník domu, ve kterém se daný byt nachází. V takovém případě vzniká druhému z manželů právo byt užívat pouze jako manželovi, kterému zákon o rodině ukládá, aby žil spolu se svým manželem. Také u bytu, který je ve společném nájmu více osob, nemůže vzniknout společný nájem bytu manžely.

Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely. Toto neplatí, pokud manželé spolu trvale nežijí. V takovém případě se nájemcem bytu stává pouze ten z manželů, kterému svědčí právní důvod vzniku nájemního práva k bytu.

Ke vzniku společného nájmu bytu manžely za trvání manželství může dojít uzavřením nájemní smlouvy i ze zákona, a to např. přechodem nájmu bytu, pokud nájem přechází výlučně na jednoho z manželů. Není rozhodné, zda v nájemní smlouvě uzavírané za trvání manželství je na straně nájemce uveden pouze jeden z manželů, neboť společný nájem bytu manželů vzniká okamžikem uzavření smlouvy jedním nebo oběma manžely, pokud spolu trvale žijí.

Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Předpokladem vzniku práva nájmu bytu je zde skutečnost, že druhý manžel byl nájemcem bytu před uzavřením manželství. Ke vzniku práva společného nájmu bytu manžely dochází přímo ze zákona uzavřením manželství. Manžel musí být samostatným nájemcem bytu, nikoliv společným. Překážkou vzniku společného nájmu bytu manžely není ani skutečnost, že oba jsou nájemci různých bytů před uzavřením manželství. Společný nájem bytu vznikne oběma manželům k oběma bytům. Společný nájem bytu manžely nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr (zákonem předpokládaný) trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že - aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít - došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci.¹⁰⁾

10) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. října 2003 sp. zn. 21 Cdo 969/2002

Dojde-li k zániku manželství rozvodem, nemá rozvod manželství právní následky na právo společného nájmu nedružstevního bytu manžely. K jeho zániku dochází dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

Dohoda rozvedených manželů je právním úkonem, a proto musí vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů. Musí obsahovat projev vůle rozvedených manželů o zániku jejich práva společného nájmu bytu, dále, který z rozvedených manželů bude nájemcem bytu a který z nich byt vyklidí včetně případného zajištění bytové náhrady.

Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se právo společného nájmu bytu zrušuje. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce.

Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí, přičemž se nemusí jednat jen o společné děti rozvedených manželů, a rovněž stanovisko pronajímatele. Vedle těchto zákonných hledisek soud přihlíží i k dalším právně významným hlediskům, např. k užívání bytu před uzavřením manželství, který z rozvedených manželů se přičinil o obstarání bytu, k sociálním a zdravotním poměrům rozvedených manželů.

Rozvedený manžel, který nebyl určen nájemcem bytu a který je povinen byt vyklidit, má právo na náhradní byt. Soud může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Došlo-li po vydání rozsudku, jímž bylo žalovanému uloženo vyklidit byt po zajištění náhradního bytu, k transformaci původně výlučného nájmu bytu na společný nájem manželů, musí se změny předchozího soudního rozhodnutí o určené bytové náhradě domáhat nejen původní žalobce – výlučný nájemce bytu, ale spolu s ním i druhý společný nájemce bytu.¹¹⁾

K zániku společného nájmu bytu manžely dochází také z obecných důvodů jako u nájmu bytu.

3. Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství

Registrované partnerství je institutem upravujícím osobní status fyzických osob obdobně jako manželství. Uzavření registrovaného partnerství jako trvalého společenství dvou osob stejného pohlaví upravuje zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Osoba, která uzavřela registrované partnerství (dále jen "partnerství"), má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená. Právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera, vzniká současným splněním stanovených podmínek, a to uzavřením registrovaného partnerství podle zákona č. 115/2006 Sb. a existencí nájemního práva k bytu svědčící některému z partnerů. Právo užívat byt nevznikne k bytu, který některý z partnerů užívá na základě vlastnického práva, spoluvlastnictví, oprávnění z věcného břemene apod.

11) Srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9. června 2009 sp. zn. 26 Co 601/2008

Pouze platný nájemní vztah jednoho z partnerů může založit oprávnění druhého partnera byt užívat.

Uzavřením registrovaného partnerství nevzniká společný nájem bytu nebo družstevního bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se jeden z partnerů stal nájemcem bytu nebo družstevního bytu za trvání partnerství. Společný nájem bytu je však možné založit dohodu podle ust. § 700 obč. z., a to uzavřením nové nájemní smlouvy mezi oběma partnery a pronajímatelem. Na základě této dohody vznikne společný nájem bytu osobám stejného pohlaví. Nejedná se však o společný nájem partnerů, ale o obecný společný nájem bytu. Společný nájem družstevního bytu je možný výlučně mezi manžely.

Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat. Pokud by partner, který není nájemcem bytu, byt užíval i po zániku partnerství, užíval by byt bez právního titulu a mohla by mu být uložena povinnost bytu vyklidit. Bývalému registrovanému partnerovi povinnému k vyklizení bytu nesvědčí právo na bytovou náhradu.

V případě úmrtí partnera, který byl nájemcem služebního bytu, nemá partner zemřelého nájemce povinnost se z bytu vystěhovat do doby, než je mu zajištěna bytová náhrada. Partnerovi zemřelého nájemce nevzniká právo nájmu bytu, ale právo bydlení.

V. Přejímání nájmu bytu

Institut přechodu nájmu bytu představuje zásadní zásah do dispozičních práv vlastníka nemovitosti jako pronajímatele, a proto nastává jen ve výjimečných případech.

K přechodu práva nájmu bytu dochází za splnění uvedených podmínek přímo ze zákona, k okamžiku smrti nájemce bytu. Jedná se o zvláštní případ právního nástupnictví, který je odlišný od obecného právního nástupnictví pro případ smrti, tj. od dědění. Jeho specifika se projevují nejen v předpokladech, za nichž k přechodu nájmu bytu dochází, ale také v jeho obsahu a okruhu osob, na něž může právo nájmu bytu přejít, a který není totožný s okruhem možných dědiců zemřelého nájemce. I když může dojít k situaci, kdy na dědice přejde nájem bytu, oba případy právního nástupnictví nejsou na sebe vázány. Není vyloučeno, aby v případě, kdy dědic povoláný k dědění po zemřelém nájemci bytu odmítne dědictví, na něho přešlo právo nájmu bytu. Přejímání práva nájmu bytu není ovlivněno dědickou sukcesí.

S ohledem na zákonný přechod práva nájmu bytu vstupuje nový nájemce do stávajícího nájemního vztahu. Z obsahového hlediska se jedná o stejný právní vztah jako u předchozího nájemce.

Protože k přechodu práva nájmu bytu dochází přímo ze zákona, není tato změna podmíněna právním úkonem osoby, která vstupuje do nájemního vztahu místo nájemce a nastává tak bez ohledu na projev vůle pronajímatele. Není nutné ani uzavření nové nájemní smlouvy mezi osobou, na niž přešlo právo nájmu a pronajímatelem.

Přechod se netýká nedoplatků nájemného, ani nároků z vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu. Tyto nároky se řeší v rámci dědického řízení. Také finanční prostředky složené jako kauce nepřechází a měly by být řešeny v rámci dědického řízení, i když zákon toto výslovně neupravuje.

K přechodu práva nájmu bytu dochází u nájmu sjednaných na dobu neurčitou. Přechod nelze vyloučit ani u nájmu sjednaného na dobu určitou, jsou-li splněny stanovené podmínky, nájem je omezen na sjednanou dobu.

Přechod nájmu bytu nelze obecně vyloučit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, neboť toto ujednání je v rozporu s kogentní úpravou. Také osoby, na které by nájem přešel, se nemohou vzdát práv, která jim v budoucnu vzniknou.

V zákonné úpravě přechodu nájmu bytu došlo po novele občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. k zásadním změnám v právech a povinnostech pronajímatelů i nájemců, a to v omezení okruhu osob, na které nájem bytu přechází.

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, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2006, sp. zn. 26 Cdo 3024/2005 je pojem „společné domácnosti“ vykládán ve smyslu ustanovení § 115 obč. z., podle něhož společnou domácnost tvoří ti, kteří spolu trvale žijí a společně uhradují náklady na své potřeby. Soužití osoby, na níž má právo nájmu přejít, s nájemcem bytu, musí být trvalé povahy, tj. musí jít o příslušnost k domácnosti nájemce vyznačující se souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé, předem časově neomezené životní společenství. Soužití lze považovat za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takovéto životní společenství. Úmysl založit trvalé životní společenství musí být dán jak na straně nájemce bytu, tak i na straně osoby, na níž má nájem bytu přejít.¹²⁾ Společné uhrazování nákladů na životní potřeby lze charakterizovat jako hospodářské soužití, při němž osoby společně hospodaří se svými příjmy, nejsou přesně oddělovány finanční prostředky a nerozlišuje se, kterých věcí v domácnosti smějí tyto osoby užívat.

Pro naplnění předpokladu žití ve společné domácnosti je právně nerozhodné, zda děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, žijící s nájemcem bytu v den jeho smrti v jeho nájemním bytě, jsou na adrese tohoto bytu přihlášeny k trvalému pobytu. Jedná se totiž o pouhou evidenční záležitost, která o úmyslu nájemce a spolužijící osoby vytvořit trvalé životní společenství nic nevyovídá.¹³⁾

O vlastní byt ve smyslu ust. § 706 odst. 1 obč. z. se jedná v případě, že uvedené osobě svědčí takový právní titul, který zakládá právo na bydlení, které slouží k trvalé-

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

13) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2010 sp. zn. 26 Cdo 923/2009

mu bydlení. Podle ustálené judikatury jde o právo nájmu k jinému bytu, vlastnické nebo spoluvlastnické právo k obytnému domu nebo bytu, právo odpovídající věcnému břemenu, právo doživotního bydlení, které je sjednáno ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti. Patří sem i právo manžela jako příslušníka domácnosti bydlet v domě nebo v bytě ve vlastnictví druhého z nich nebo v bytě s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce nebo v bytě zvláštního určení, jehož nájemcem je druhý manžel a právo nájmu obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení ve smyslu ust. § 717 obč. z., nepatří sem právo vyplývající ze smlouvy o podnájmu bytu.

K přechodu nájmu bytu na taxativně uvedené osoby dojde pouze tehdy, jsou-li splněny dva předpoklady, a to že tato osoba žila s výlučným nájemcem v den smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Na ostatní osoby, které nejsou v zákoně uvedeny, přechází nájem bytu jen za podmínky písemného souhlasu pronajímatele s jejich bydlením v bytě. Písemný souhlas pronajímatele může být obsažen v nájemní smlouvě nebo může být uveden v jiné listině. Schází-li takovýto souhlas, k přechodu nájmu bytu nedojde. Udělení souhlasu s bydlením pro účely přechodu nájmu bytu nelze ztotožňovat se souhlasem, který pronajímatel uděluje s bydlením další osoby podle ust. § 689 odst. 2 obč. z. v případě, že si takový souhlas vyhradí. Jedná se o dva odlišné instituty.

Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Této osobě vzniká nájem na dobu neurčitou. Stejně tak se toto ustanovení nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Oproti původní právní úpravě dochází k modifikaci práva nájmu bytu, nájem sjednaný na dobu neurčitou se přechodem nájmu stává nájmem na dobu určitou. Z tohoto pravidla jsou stanoveny výjimky, jejichž smyslem je ochrana seniorů a nezletilých.

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 ně.

Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat. Dnem oznámení její nájem zaniká. Do tohoto data byla tato osoba nájemcem bytu se všemi právy a povinnostmi včetně povinnosti platit nájem. Pokud takové oznámení není pronajímateli doručeno, stávají se osoby, které splňují podmínky přechodu nájmu řádnými nájemci bytu ze zákona.

Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

U družstevních bytů jsou právní následky smrti nájemce (člena družstva) ovlivněny dědickou posloupností. Jedná se o speciální úpravu právních následků smrti člena

družstva pro případ smrti obsažené v obchodním zákoníku. Více je o této problematice pojednáno v kapitole "Přechod nájmu družstevního bytu".

Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Ke změně subjektů právního vztahu dochází přímo ze zákona, a to i ve vztahu k pronajímateli, není proto nutné, aby s pozůstalým manželem byla uzavírána nová smlouva. Jedná se o kogentní ustanovení a je proto vyloučeno, aby právo nájmu přešlo na jiné osoby.

Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce. Právo nájmu nepřechází na osoby, které s ním žily ve společné domácnosti, ale na ostatní společné nájemce. Dochází tak ke snížení počtu společných nájemců a k rozšíření míry jejich práv a povinností k bytu.

Také opuštění bytu vede k přechodu nájmu bytu. Opuští-li trvale společnou domácnost jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem druhý z manželů. Jedná se o případ, kdy právo nájmu zaniká za trvání manželství jen jednomu z manželů, kteří jsou společní nájemci. Přechod nájmu bytu nastává za stejných předpokladů jako v případě smrti nájemce, opustí-li nájemce trvale společnou domácnost. Právo nájmu bytu nájemce zaniká a nemůže dojít k jeho obnovení.

Opuští-li trvale společnou domácnost jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

Trvalé opuštění společné domácnosti však nemá tento právní následek u bytů zvláštního určení, ani u bytů družstevních, pokud společnou domácnost opustí nájemce, který je členem družstva.

Podle ustálené judikatury se trvalým opuštěním společné domácnosti obecně rozumí jednání nájemce bytu vedené s úmyslem společnou domácnost zrušit a již ji neobnovit. Posouzení trvalého opuštění domácnosti se vždy usuzuje z konkrétního případu. Odchod nájemce z bytu nemusí mít vždy charakter trvalého opuštění společné domácnosti, záleží na tom, jaká byla vůle nájemce bytu. O trvalé opuštění společné domácnosti půjde např., jestliže nájemce výslovně prohlásí, že opouští natrvalo společnou domácnost, anebo lze-li z jeho chování usuzovat, že se do společné domácnosti nehodlá vrátit. Může tedy jít jak o jednání učiněné výslovně, tak i konkludentně, tj. způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o vůli nájemce bytu trvale opustit společnou domácnost.

Právní následky opuštění společné domácnosti nájemcem nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. Právním následkem trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu je přechod práva nájmu bytu za stejných podmínek jako v případě smrti nájemce nedružstevního bytu. K přechodu zde dochází s účinky i ve vztahu k pronajímateli.

VI. Byty s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce a byty zvláštního určení

Novelou občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. byla zrušena druhá část zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č.

509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Část druhá zákona vymezovala pojem služebního bytu, bytu zvláštního určení a bytu v domech zvláštního určení. Pojem služební byt přestal existovat a je nově nahrazen institutem nájmu sjednaného na dobu výkonu určité práce nájemce, také pojem byt v domech zvláštního určení byl zrušen a pojem byt zvláštního určení je nově definován. Nebude se tedy jednat o nájem specifického předmětu. Nájemní vztahy, které vznikly ze smluv uzavřených před touto novelou, zůstávají v platnosti.

Služebními byty byly byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které měly v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání. Smlouvu o nájmu služebního bytu bylo možné uzavřít pouze, pokud byla splněna podmínka, že se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které byl nájem tohoto bytu vázán, přičemž závazek vykonávat konkrétní práci musel být obsažen v nájemní smlouvě.

Služebními byty byly také byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které sloužily k ubytování jejich pracovníků. Charakter těchto bytů jako bytů služebních, byl dán jednak existencí vlastnického nebo nájemního vztahu právnické či fyzické osoby k bytu nebo k domu, v němž se byt nacházel, jednak účelovým určením takovýchto bytů pro ubytování pracovníků právnické nebo fyzické osoby; obě podmínky přitom musely být splněny současně (kumulativně). Oba uvedené znaky byly znaky objektivními, pojícími se s předmětem nájmu – bytem, nikoli s jeho subjektem – nájemcem, tedy nezávisícími na okolnosti, zda nájemce bytu ve skutečnosti byl zaměstnancem pronajímatele. Proto např. ukončení pracovního poměru nájemce služebního bytu u pronajímatele nepůsobilo změnu charakteru bytu jako bytu služebního ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) tohoto zákona č. 102/1992.¹⁴⁾ I zde platilo, že smlouvu o nájmu služebního bytu k těmto bytům bylo možné uzavřít pouze, pokud byla splněna podmínka, že se nájemce zaváže zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. U těchto služebních bytů nebylo zapotřebí, aby v nájemní smlouvě byla specifikována konkrétní práce.

Za služební byty se dále považovaly byty ozbrojených složek v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Dále byl vymezen pojem bytů, které měly přechodně charakter služebních bytů. Jednalo se o jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly federální ministerstvo obrany, federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, ministerstvo vnitra České republiky a ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek uvedených v ust. § 7 odst. 1 písm. c) tohoto zákona, jestliže byly jimi užívány ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, to je ke dni 5. března 1992. Tyto byty pozbyly své povahy, jestliže nájemce nebyl nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo

14) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. července 2010 sp. zn. 26 Cdo 2174/2008

jestliže nájemcem se stala i jiná osoba. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2000, sp. zn. 26 Cdo 1972/2000 byt mající přechodně charakter služebního bytu ve smyslu § 8 zákona č. 102/1992 Sb., pozbývá své povahy pouze tehdy, stane-li se jeho nájemcem osoba odlišná od osob v citovaném ustanovení vyjmenovaných, nikoliv i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávajícího nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takovýto byt určen.

Vznik práva nájmu bytu ex lege byl u služebních bytů vyloučen. Právo společného nájmu bytu na základě dohody však ke služebnímu bytu vzniknout mohlo.

Podle přechodných ustanovení novely č. 132/2011 Sb. jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti této novely a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti této novely, užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v ust. § 711a obč. z. Pokud nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší, v ostatních případech má nájemce právo na přiměřenou bytovou náhradu.

Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti této novely zákona. Je však třeba zdůraznit, že z ust. § 711a obč. z. byl důvod výpovědi „jestliže nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele“ vypuštěn.

Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti této novely a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti této novely, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti této novely.

Byty zvláštního určení byly byty zvlášt upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Byty v domech zvláštního určení byly byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení mohl pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, bylo možné tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení okresního úřadu, po zrušení okresních úřadů jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

1. Charakter bytů s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce

Od 1. listopadu 2011, tj. ode dne účinnosti zákona č. 132/2011 Sb., je možné uzavřít smlouvu o nájmu bytu na dobu výkonu určité práce. Tento typ smlouvy nahrazuje vymezením doby nájmu dřívější institut služebních bytů, jejichž účelem bylo poskytnout bydlení ve vazbě na výkon práce.

Nájem bytu uzavřený na dobu výkonu určité práce je vymezen pouze dobou, po kterou nájemce bude vykonávat určitou práci pro pronajímatele nebo osobu, která s pronajímatelem bude mít uzavřenou smlouvu o poskytování bytů těmto nájemcům.

Je-li ujednáno, že nájemní poměr k bytu bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.¹⁵⁾ Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu určité práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod. Nájem bytu tedy skončí se skončením pracovního poměru.

Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.

Vedle shora uvedených důvodů může nájem bytu zaniknout i z obecných důvodů zániku závazků. Nájem bytu tak může zaniknout z důvodu nemožnosti plnění dle ust. § 575 obč. z., kdy stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne. Nejčastějším případem bude zničení bytu nebo nemovitosti, v níž se byt nachází.

Pokud byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Této osobě svědčí pouze právo bydlení. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy.

V případě, že ke smrti nájemce došlo v souvislosti s výkonem této práce, není osoba blízká povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit. Po uplynutí dvou let se tyto osoby v bytě nacházejí bez právního důvodu a pronajímateli vzniká právo domáhat se u soudu vyklizení těchto osob bez bytové náhrady.

2. Charakter bytů zvláštního určení

Byty zvláštního určení jsou definovány jako byty zvláště upravené pro bydlení zdravotně postižených osob nebo byty v domech zvláštního určení. Požadavky na upravenost bytů stanoví vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Jedná se o takové požadavky, které umožňují užívání bytů osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, ale i dalším vymezeným osobám.

Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce

15) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. srpna 2010 sp. zn. 26 Cdo 4032/2009

s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu České republiky.

V souladu s ust. § 709 obč. z. je vyloučen vznik práva nájmu bytu ex lege. Uvedené ustanovení vylučuje aplikaci ustanovení § 703 až 707 obč. z. na byty zvláštního určení.

Nájem bytu vždy zanikne smrtí nájemce tohoto bytu, není-li ve společném nájmu podle ust. § 700 obč. z., aniž by přecházel na jiné osoby. Přechod práva nájmu je vyloučen i pro případ trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu. Uvedená skutečnost nemá za následek zánik jeho nájemního práva k bytu, to trvá i nadále, dokud nezanikne způsobem uvedeným v zákoně, např. dohodou nebo výpovědí. Pokud jde o zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele, uplatní se výpovědní důvod, který je uveden v ust. § 711 odst. 2 písm. e) obč. z. Podle tohoto ustanovení může pronajímatel bez přivolení soudu vypovědět nájem bytu, jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba. Toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Jestliže byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, bývalý manžel nebo osoby, které žily v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Osoby zde uvedené mají zvláštní zákonnou ochranu v případě rozvodu manželství nebo smrti nájemce.

Povinnost zajistit bytovou náhradu v tomto případě zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit. To neplatí v případě, užívá-li byt zvláštního určení osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 70 let věku.

VII. Družstevní byt

Občanský zákoník ani jiný zákon nebo obecně závazný právní předpis neobsahuje definici družstevního bytu, přestože pojem družstevní byt je v zákonech běžně používán. Dle ustálené judikatury se družstevním bytem rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání, ale i bytové družstvo, které bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.¹⁶⁾ Ust. § 221 odst. 2 obč. z. definuje bytové družstvo jako družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to buď přímo nebo nepřímo. Družstevním bytem ve smyslu užívaném v občanském zákoníku je byt ve vlastnictví družstva, které splňuje tyto podmínky. Jedná se o byty bývalých stavebních bytových družstev, o byty bývalých lidových bytových družstev i o byty nově vzniklých bytových družstev. Jsou jimi i družstva, která založili nájemníci bytů nacházející se v domech ve vlastnictví obce, za účelem zakoupení těchto domů.

16) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. července 1999 sp. zn. 21 Cdo 327/99

1. Stanovy a vazba nájmu bytu na členský podíl

U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Stanovy se však vztahují pouze na členy bytového družstva. Nájemní smlouva musí splňovat náležitosti, které vyplývají z ust. § 686 obč. z. Stejně jako u nájmu bytu, došlo i u družstevních bytů s účinností od 1. ledna 1992 k zákonné transformaci práva osobního užívání na právo nájmu.

O nájem družstevního bytu se jedná pouze tehdy, jde-li o nájemní vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem. Uzavře-li bytové družstvo nájemní smlouvu s nečlenem družstva, řídí se tento vztah obecnými ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.

2. Nájemné a služby spojené s užíváním družstevních bytů

Způsob výpočtu nájemného pro družstevní byty byl upraven ve vyhlášce Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, která byla zrušena vyhláškou č. 301/2010 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

Tato vyhláška stanovovala způsob určení nájemného, ceny služeb a způsob sjednávání nájemného a cen služeb mezi družstvem jako pronajímatelem a nájemcem, popřípadě správcem domu a vlastníkem bytu.

Ke stanovení postupu při výpočtu nájemného vyhláška definovala pojmy věcně usměrňované nájemné a ceny služeb. Tyto definice platily pouze pro tuto vyhlášku. Důležitým hlediskem byl neziskový princip plateb.

Věcně usměrňované nájemné zahrnovalo ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodl orgán družstva, který byl k tomu oprávněn podle stanov družstva a nezahrnovalo zisk. V nájemném nebyly zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady byly:

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich,
- b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
- c) náklady na správu družstva a domu,
- d) náklady na pojištění domu,
- e) daň z nemovitostí související s domem,
- f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
- g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodl-li tak nejvyšší orgán družstva, popřípadě orgán příslušný k takovému rozhodnutí podle stanov družstva.

Cenami služeb se rozuměly ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení

společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem dohodlo.

Ceny služeb se sjednávaly podle zvláštních předpisů, a to zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, nebo rozhodnutím cenového orgánu. Nebyla-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb, sjednávaly se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění. Do cen služeb se nezahrnovala ta část nákladů, která byla spojena s užíváním nebytových prostor.

Vyhláška č. 85/1997 Sb. byla s účinností od 1. ledna 2011 zrušena. Od tohoto data je úprava služeb u bývalých stavebních družstev řešena pouze zvláštními předpisy, a to vyhláškou č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele a dohodou u ostatních služeb.

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Orgán družstva může stanovit jiný den splatnosti.

V souvislosti s ust. § 686a obč. z., podle něhož je pronajímatel oprávněn při sjednávání nájemní smlouvy požadovat od nájemce složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem bytu, se nabízí otázka, zda požadavek na složení této kauce by bylo možné používat i při sjednávání nájemní smlouvy mezi družstvem jako pronajímatelům družstevního bytu a členem družstva jako nájemcem tohoto bytu. Domnívám se, že tuto možnost nelze vyloučit, ovšem za předpokladu, že taková možnost by byla upravena ve stanovách družstva schválených jeho členkou schůzí. Tato úprava by tedy byla účinná pouze ve vztahu k případným budoucím členům družstva, je však možné, že by takováto úprava mohla vyvolat úvahy o tom, zda není porušen princip rovnosti a princip stejných práv a povinností členů družstva. Pokud by však družstvo uzavíralo nájemní smlouvu, jejímž předmětem by byl družstevní byt s nájemcem, který by nebyl členem družstva, jednalo by se o nájemní smlouvu uzavíranou podle příslušných ustanovení občanského zákoníku a sjednání příslušné kauce v nájemní smlouvě by dle mého názoru bylo zcela v souladu s citovaným ust. § 686a obč. z.

3. Společný nájem bytu manžely

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu, předpokladem je, že manželé spolu trvale žijí. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Ke vzniku společného nájmu družstevního manžely i jejich společného členství v družstvu je třeba splnění všech uvedených podmínek, tedy aby právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo jednomu z manželů za trvání manželství, aby tato smlouva byla za trvání manželství uzavřena. Společný nájem vznikne dnem vzniku nájmu podle uzavřené nájemní smlouvy a k tomuto dni současně vznikne také společné členství manželů v bytovém družstvu. Toto neplatí, pokud manželé spolu trvale nežijí.

Vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství, nikoliv však společné členství manželů v družstvu. Podmínka trvalého soužití zde není stanovena. Manžel, který není členem bytového družstva, je oprávněn jednat s družstvem nebo se třetími osobami ve věcech spojených se společným nájmem družstevního bytu, nemůže však bez plné moci jednat jménem druhého manžela, který je členem bytového družstva, ve věcech plynoucích z tohoto členství.

Dohodou mezi manžely lze změnit individuální členství jednoho z manželů na společné členství manželů. Pokud by manžel, který je členem bytového družstva, převedl dohodou za trvání manželství svá dosud výlučná členská práva a povinnosti na manžela nečlena, stanou se společnými členy bytového družstva a nově pro ně bude platit režim společného členství manželů v bytovém družstvu.

V této souvislosti je třeba uvést, že možnost přeměny individuálního členství některého z manželů na společné členství manželů dohodou podle ust. § 230 obch. z. převodem části členského podílu se může jevit jako sporná. Pokud je v tomto případě ust. § 230 obch. z. aplikovatelné, i když zřejmě pouze analogicky, je nesporně důsledkem takového postupu vznik společného členství manželů v bytovém družstvu. Právně se však nejedná o převod části členského podílu (ten se nedělí na dva nové členské podíly), nýbrž o rozšíření společného jmění manželů podle ust. 143a odst. 1 obč. z. Tento právní úkon by vyžadoval formu notářského zápisu, jinak by byl podle ust. § 40 odst. 1 obč. z. neplatný pro nedostatek formy. Vzhledem k tomu, že z dikce ust. § 703 odst. 2 obč. z. nelze dovodit, že by se jednalo o jediný způsob vzniku společného členství, lze se přiklonit k názoru, že přeměna individuálního členství na společné členství dohodou je možná.¹⁷⁾

Vznik společného nájmu bytu není vyloučen v případě, kdy druhý manžel je také nájemcem jiného bytu, a to i družstevního bytu. Společný nájem družstevního bytu u jiných osob než manželů však není možný.

4. Přechod nájmu družstevního bytu

Zemře-li jeden z manželů, zanikne jeho smrtí společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl, k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jedná se zde o zvláštní případ právního nástupnictví ve vztahu k nájmu družstevního bytu i ke členství v družstvu, který má kogentní povahu a který nelze vyloučit závětí jednoho z manželů ani dohodou dědiců a pozůstalého manžela.

Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Dědicem po zemřelém členu družstva může být dědic určený v závěti zůstavitele – člena družstva nebo v případě absence závěti dědic ze zákona. Právní nástupnictví nastává bez ohledu na předchozí existenci společného nájmu bytu manžely. Je to důsledek skutečnosti, že prioritní je členství

17) Srov. Dvořák T.: Bytové družstvo převody družstevních bytů a další aktuální otázky, Nakladatelství C.H. Beck, 2009 str. 54

zemřelého manžela, spojené s jeho majetkovou účastí v družstvu, které přechází na dědice.

Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít i na více dědiců.

Touto problematikou se také zabýval Ústavní soud a ve svém nálezu rozhodl, že dojde-li ke smrti jediného nájemce družstevního bytu, přechází členství zůstavitele na toho dědice, kterému připadl jak členský podíl v družstvu, tak i nájem družstevního bytu, a dědic se tak stává výlučným nájemcem bez ohledu na jeho případné manželství.¹⁸⁾

5. Zánik společného nájemního práva rozvodem manželství

Nabyli-li právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem. Právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl právo na nájem bytu před uzavřením manželství.

Tento právní následek nastává přímo ze zákona, a to právní mocí rozsudku o rozvodu manželství. Proto se v tomto případě neprovádí vypořádání členského podílu mezi rozvedenými manžely. Rozvedený manžel, který není člen družstva, není povinen byt vyklidit, dokud pro něj není zajištěna odpovídající bytová náhrada. Zákonnou formou bytové náhrady je náhradní ubytování. Soud však může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt.

V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu a společného členství v družstvu, pokud se rozvedení manželé nedohodnou, rozhodne na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu, soud. Tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu. K zániku práva společného nájmu bytu je tak nutná další právní skutečnost, a to dohoda rozvedených manželů nebo rozhodnutí soudu.

Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a na stanovisko pronajímatele. Skutečnost, že s rozvedeným manželem žijí v bytě i nezletilé děti jeho družky, může mít význam při úvaze o účelném využití bytu. Podle dalších okolností případu může zájem nezletilých dětí družky převážit nad zájmem nezletilého dítěte rozvedených manželů.¹⁹⁾ Rozvedený manžel, který je povinen byt vyklidit má nárok na bytovou náhradu. Zákonnou formou bytové náhrady je náhradní byt. Soud však může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní ubytování.

6. Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu

Tento způsob zániku nájmu bytu je možný pouze u nájmu družstevního bytu, nelze jej tedy použít pro jiný typ bytu.

18) Srov. Nález Ústavního soudu ze dne 2. listopadu 2010 sp. zn. IV. ÚS 362/10

19) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. ledna 2001 sp. zn. 26 Cdo 224/2000

Zánikem členství osoby – nájemce v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Zánik členství v bytovém družstvu je upraven v obchodním zákoníku a ve stanovách konkrétního bytového družstva. Podle obchodního zákoníku zaniká členství v bytovém družstvu:

- 1) písemnou dohodou člena a družstva,
- 2) vystoupením člena z družstva,
- 3) vyloučením člena z družstva,
- 4) prohlášením konkursu na majetek člena,
- 5) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- 6) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- 7) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- 8) zánikem družstva,
- 9) smrtí fyzické osoby, která je člen družstva.

Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v ust. § 712 odst. 2 a 3 obč. z., popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v ust. § 712 odst. 5 obč. z.

Toto ustanovení odkazující na užití ust. § 712 obč. z. však upravuje toliko poskytování bytových náhrad a přístřeší dojde-li k zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele, a to s odvoláním na ust. § 711 a § 711a obč. z. Jiné přiměřené užití ustanovení těchto paragrafů v jiných situacích však není nikde uvedeno.

Nájemce družstevního bytu má v případě zániku jeho nájemního práva nárok na zajištění bytové náhrady nebo přístřeší. Pro určení bytové náhrady není rozhodující, zda členství nájemce v bytovém družstvu zaniklo z důvodů vystoupení člena z družstva nebo byl z družstva vyloučen, protože svým jednáním porušoval práva a povinnosti vyplývající z jeho členství.

Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

VIII. Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytu

Nájemci se mohou se souhlasem pronajímatelů dohodnout o výměně bytu. Právo na uzavření dohody o výměně bytu je jedním z významných dispozičních práv nájemce bytu. Předmětem dohody není byt, ale právo nájmu. Osoba, která není nájemcem bytu, nemůže platně dohodu o výměně bytu uzavřít. Totéž platí pro osobu, jejíž nájemní poměr již dříve skončil.²⁰⁾ Subjekty dohody o výměně bytu nemohou být také osoby, kterým nájemní poměr ke směřovanému bytu skončil a byt užívají na základě práva vyplývajícího z ust. § 712a obč. z. nebo členové domácnosti nájemce. Účastníkem dohody o výměně bytu není ani podnájemce, i když realizace dohody má vliv na jeho právní postavení, neboť se zánikem nájemního vztahu k vyměřovanému bytu zaniká jeho vztah podnájemní a podnájemce je povinen byt vyklidit.

20) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999 sp. zn. 2 Cdon 291/97

Jde-li o byt ve společném nájmu, musí být subjekty dohody všichni společní nájemci. Nedostatek souhlasu jednoho z nich působí relativní neplatnost dohody o výměně bytu. Nesouhlasí-li některý ze společných nájemců s uzavřením dohody o výměně bytu, nelze postupovat podle ust. § 702 odst. 1 obč. z., které stanoví, že dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud. Pokud jsou účastníky dohody manželé, kterým vzniklo právo společného nájmu bytu manžely, musí dohodu o výměně bytu uzavírat oba.

Subjektem dohody o výměně bytu není pronajímatel. Jeho práva jsou chráněna požadavkem jeho souhlasu k dohodě. Je-li dům ve spoluvlastnictví více osob, postačí souhlas spoluvlastníků, kteří disponují většinou počítanou podle velikosti podílů.

Dohoda o výměně bytu je dvoustranným nebo vícestranným právním úkonem, který musí splňovat náležitosti právních úkonů stanovených v ust. § 34 a násl. obč. z., v dohodě musí být obsažen projev vůle nájemců směřující k výměně bytu; tato vůle musí být vyjádřena v písemné formě. Tato vůle musí být projevována především určitě a srozumitelně, jinak by šlo o právní úkon absolutně neplatný.²¹⁾

Písemná dohoda nájemců o výměně bytu musí předcházet projevu vůle pronajímatele, který s touto dohodou vyslovuje svůj souhlas nebo nesouhlas. Souhlas pronajímatele stejně jako dohoda o výměně bytu musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu.²²⁾ Pokud pronajímatel nebude z jakýchkoliv důvodů s výměnou souhlasit, k výměně bytů nemůže dojít. Podle dřívější právní úpravy mohlo projev vůle pronajímatele nahradit soudní rozhodnutí. Toto ustanovení však bylo zrušeno, čímž došlo k posílení práv pronajímatele, který tak může rozhodovat, kdo bude nájemcem bytu v jeho nemovitosti.

Účinky dohody o výměně bytu nastávají až jejím splněním, k němuž by mělo dojít nejpozději do tří měsíců od udělení souhlasu pronajímatelem, jinak nájemci ztrácí právo uplatnit právo na splnění dohody o výměně bytu v soudním řízení.

Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven pronajímatelem souhlas, jinak toto právo zanikne a výměnu bytu není možné uskutečnit. Jedná se o lhůtu prekluzivní.

Zemře-li některý z účastníků dohody o výměně bytu dříve, než byla dohoda realizována, přechází práva a povinnosti z této dohody na osoby, které jsou uvedeny v ust. § 706 odst. 1 a § 708 obč. z. o přechodu nájmu bytu.

Právním následkem realizace dohody o výměně bytu je změna subjektů nájemních vztahů ke směřovaným bytům. Účastníci dohody – nájemníci ve výměnou získaných bytech vstupují ke dni splnění dohody do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem a ke stejnému dni jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směřovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního po-

21) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. října 2002 sp. zn. 26 Cdo 617/2001

22) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. října 2002 sp. zn. 26 Cdo 802/2000

poměru k bytu získanému výměnou není uzavření nové nájemní smlouvy.²³⁾ Toto právní nástupnictví se vztahuje na všechny základní znaky nájemního vztahu, a to dobu nájmu a výši nájemného.

Protože dohoda o výměně bytu je smlouvou, je možné od ní odstoupit v případech stanovených zákonem nebo dohodnou-li se tak účastníci dohody. Odstoupením od dohody se dohoda od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Po platném uzavření dohody o výměně bytu, jsou účastníci této dohody vázáni projevy své vůle. Nastanou-li však dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, na základě kterých není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může tento účastník od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Takovými okolnostmi mohou být např. závažné zdravotní, rodinné, sociální důvody, zhoršení kvality bytu, atd. Důvodem odstoupení od dohody o výměně bytu mohou být pouze okolnosti, které nastaly dodatečně po jejím uzavření, nikoliv důvody, které existovaly již předtím, a to bez ohledu na to, zda o nich účastník dohody věděl či nikoliv. Účastník dohody, který bude chtít možnost odstoupení od dohody využít, musí tak učinit bez zbytečného odkladu poté, co se o těchto okolnostech dozvěděl.

Povinnost odstoupivšího účastníka dohody k náhradě škody, která účastníkům dohody odstoupením vznikla, tím není dotčena. Platí zde obecná ustanovení o náhradě škody.

IX. Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zanikne uplynutím doby, písemnou dohodou, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným zákonem. K zániku práva nájmu bytu nemůže dojít pouhým konkludentním jednáním nájemce (např. faktickým odstěhováním se z bytu); právní vztah nájmu bytu trvá i po odstěhování se nájemce.²⁴⁾

1. Uplynutí doby

V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

Předpokladem, že se jedná o nájem na dobu určitou je, že nájemní smlouva obsahuje ujednání doby, po kterou má nájem trvat, a to uvedením konkrétního data nebo doby podle dnů, týdnů, měsíců nebo let, ke kterým nájem zanikne. Je možné i vymezení doby nájmu uvedením účelu, pro který byla nájemní smlouva uzavřena, ale i v tomto případě musí být doba nájmu sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti.

Uplynutí sjednané doby je právní skutečností, která způsobuje, že právní vztah z nájmu bytu zaniká.

Pokud smlouva nestanoví jinak, nelze na nájem bytu použít ustanovení o obnovení

23) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2001 sp. zn. 20 Cdo 1230/99

24) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2001 sp. zn. 26 Cdo 451/2000

nájmu (ust. § 676 odst. 2 obč. z.). Podle tohoto ustanovení užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel nepodá návrh na vyklizení do 30 dnů po skončení, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Pokud byl tedy sjednán nájem bytu na dobu určitou, nájem se již neobnoví, za předpokladu, že se pronajímatel s nájemcem nedohodli jinak. Není tedy vyloučeno, aby pronajímatel a nájemce uzavřeli dohodu o obnovení nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou.²⁵⁾ Dohodnou-li se pronajímatel a nájemce na obnovení nájmu, musí být toto ujednání obsaženo v nájemní smlouvě.

2. Písemná dohoda

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nedostatek písemné formy způsobuje absolutní neplatnost dohody, čímž nevyvolává žádné právní účinky a nájemní vztah nadále trvá. Z obsahového hlediska je dohoda shodným projevem vůle pronajímatele a nájemce ukončit právní vztah, jehož obsahem jsou práva a povinnosti z nájmu určitého bytu. Projevy vůle účastníků tohoto dvoustranného právního úkonu včetně jejich podpisů nemusí být obsaženy na téže listině, jak to zákon naopak vyžaduje u smluv o převodu nemovitostí.²⁶⁾

Při uzavírání dohody o zániku práva nájmu bytu nejsou její účastníci omezeni výpovědní lhůtou, právo nájmu zaniká dnem, na němž se účastníci dohodli v písemné dohodě.

Zákon nestanoví obligatorní náležitosti dohody o zániku nájmu bytu. Pod sankcí neplatnosti však musí z dohody vyplývat, k jakému okamžiku má být nájem skončen.

Na obou stranách dohody může vystupovat více subjektů, a to v závislosti na případné pluralitě subjektů závazkového vztahu. Ve většině případů nepostačí, aby dohoda byla uzavřena jen s některými pronajímateli nebo s některými nájemci. V případě pronajímatelů se uplatní ustanovení § 139 odst. 2 obč. z., podle kterého o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikostí podílů. Dohodu o zániku nájmu bytu mohou dle tohoto ustanovení uzavřít většinou vlastníci bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází. Jsou-li společnými nájemci manželé, je třeba, aby dohodu o zániku nájmu bytu uzavřeli oba manželé.

Dohoda je důvodem skončení nájmu bez ohledu na to, zda se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou.

Dohoda o zániku nájmu bytu může být také uzavřena v rámci soudního řízení ve formě soudního smíru. Dalším možným způsobem uzavření dohody je její uzavření formou notářského zápisu.

3. Písemná výpověď

Dalším způsobem zániku nájmu bytu je výpověď. Výpověď je jednostranným právním úkonem, jehož obsahem je projev vůle směřující k zániku nájemního vztahu. Výpověď musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formu. Výpověď z nájmu bytu je

25) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2010 sp. zn. 26 Cdo 2951/2008

26) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2001 sp. zn. 26 Cdo 451/2000

neplatná, byl-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.²⁷⁾

K ukončení nájmu bytu výpověď dochází obvykle ze strany pronajímatele, ale není ani vyloučena situace, kdy výpověď bude podána nájemcem. Pronajímatel může dát výpověď pouze z důvodů zákonem taxativně stanovených, nájemce může dát výpověď bez udání důvodu. Byla-li nájemcem dána platná výpověď z nájmu bytu, zaniká nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty, okolnost, že nájemce nebo jiná osoba poté byt nevyklidil, nemůže zabránit skončení nájemního vztahu výpovědí.²⁸⁾ Také skutečnost, kdy nájemce byt vyklidil, nelze považovat za výpověď z nájmu bytu a nenastávají tak účinky výpovědi.

Nájem bytu lze vypovědět pronajímatelem pouze z důvodů stanovených zákonem. Pronajímatel musí ve výpovědi uvést důvod výpovědi. Výpověď může obsahovat i více výpovědních důvodů.

Zákon rozlišuje dva druhy výpovědi nájmu ze strany pronajímatele:

- 1) bez přivolení soudu,
- 2) s přivolením soudu.

1) Výpověď bez přivolení soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Důvody spočívají výhradně v osobě nájemce.

Písemná výpověď musí být nájemci doručena. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce a poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, pokud není v zákoně stanoveno jinak. Pokud výpověď neobsahuje uvedené náležitosti, je absolutně neplatná ve smyslu ust. § 40 obč. z. Výpověď musí vyhovovat také obecným náležitostem právních úkonů, tj. mimo jiné nesmí odporovat zákonu, ani zákon obcházet a nesmí být ani v rozporu s dobrými mravy.²⁹⁾ Doručení výpovědi, která nebude mít obecné náležitosti právních úkonů, nebude mít žádné právní účinky na nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Absence poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a dále, zda a v jakém rozsahu lze po uplynutí této lhůty přihlížet v soudním řízení k případným vadám výpovědi nájmu bytu, byla řešena soudní praxí. V soudním řízení vedeném u Okresního soudu v Ostravě soud vyhověl návrhu nájemce bytu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu s odůvodněním, že ačkoliv nájemce podal žalobu po uplynutí šedesátidenní lhůty od doručení výpovědi, uvedená lhůta mu ve skutečnosti nezačala běžet, neboť žalobci – nájemci bytu byla doručená výpověď od samého počátku absolutně neplatná. Z podnětu odvolání žalovaného pronajímatele Krajský soud v Ostravě v rámci odvolacího řízení posoudil odlišně platnost výpovědi z nájmu (shledal ji platnou) a žalobu nájemce zamítl s odůvodněním, že byla podána po uplynutí šedesátidenní lhůty stanovené pro tento úkon ust. § 711 odst. 5 obč. z. a obecné důvody neplatnosti výpovědi dle ust. § 37 a násl. obč. z. nebyly soudem shle-

27) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2000 sp. zn. 26 Cdo 1616/98

28) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 2000 sp. zn. 26 Cdo 2908/99

29) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2010 sp. zn. 26 Cdo 4093/2008

dány. Nejvyšší soud pak v rámci dovolání rozsudkem ze dne 13. srpna 2008 sp. zn. 26 Cdo 778/2008 zamítl dovolání žalobce a na rozdíl od odvolacího soudu vyjádřil názor, že lhůta uvedená v ust. § 711 odst. 5 obč. z. začne běžet v případě, že nájemci je doručen písemný projev vůle pronajímatele směřující k ukončení nájemního vztahu k bytu, a to i tehdy, neobsahuje-li tento projev vůle v rozporu s ust. § 711 odst. 3 obč. z. např. poučení o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a to proto, že obdrží-li nájemce projev vůle pronajímatele směřující k ukončení nájmu bytu, je na něm, aby se o svá práva, tedy i pro něj významné právo nájmu bytu, jehož prostřednictvím uspokojuje jednu ze základních lidských potřeb - potřebu bydlení, staral. Z dalších právních názorů uvedených v článku „Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu“, vyplývá, že názor právnické veřejnosti na tuto otázku není jednotný.³⁰⁾

Po účinnosti zákona č. 132/2011 Sb. bylo v ust. § 711 odstavec 4 zrušen a dosavadní odstavec 5 byl označen jako odstavec 4. Ode dne účinnosti tohoto zákona je šedesátidenní lhůta k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi uvedena v ust. § 711 odst. 4 obč. z.

Pokud se týká otázky doručení výpovědi nájemci je podle ustálené judikatury výpověď z nájmu bytu hmotněprávním úkonem, který činí pronajímatel, a který je adresován nájemci. Účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45 odst. 1 obč. z.). Slovním spojením "dostane do sféry jeho dispozice" je třeba rozumět konkrétní objektivní možnost nájemce seznámit se s obsahem výpovědi. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004 soud dovodil, že měl-li nájemce bytu objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, nastaly hmotněprávní účinky výpovědi v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky nevyužil. Sférou dispozice lze rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresován právním úkonem, za takovou možnost je třeba považovat nejen převzetí hmotněprávního úkonu adresátem, nýbrž i doručení dopisu do bytu adresáta, vhození do poštovní schránky, popřípadě i vložení oznámení o uložení zásilky do poštovní schránky.³¹⁾

Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší. V případě, že tak neučiní, může se pronajímatel domáhat vydání bezdůvodného obohacení, které bude odpovídat tržnímu nájemnému, i když nájemné v původním nájemním vztahu bylo regulované.

Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

30) Srov. Palkovský A.: Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, Právní rozhledy, 2010, č. 5, s.173 a násl.

31) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005 sp. zn. 26 Cdo 864/2004

Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle ust. § 686a odst. 3 obč. z. tzv. kauci;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Hrubé porušování dobrých mravů v domě

Jedná se o jeden z výpovědních důvodů, který zákon připouští, a to výpověď nájemní smlouvy pro závadné chování nájemce nebo osob, které s ním bydlí. Pokud se týká osob, které s nájemcem bydlí, není rozhodující vztah těchto osob k nájemci. Mohou to být příbuzní, kteří s ním bydlí, především manžel, děti, rodiče, sourozenci, ostatní příbuzní, další osoby jeho domácnosti i osoby, které v bytě trvale nebo přechodně bydlí nebo občasné návštěvy. Nájemce vždy odpovídá za chování všech těchto osob, i když sám svým chováním dobré mravy neporušuje.

Podle obecných ustanovení občanského zákoníku výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dle soudní judikatury je obecně za dobré mravy třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, které v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Za dobré mravy v domě lze považovat chování, které respektuje právo jednotlivce na klidné bydlení a nezasahuje do téhož práva jiných obyvatel domu. Za hrubé porušování dobrých mravů v domě lze považovat chování, které zasahuje do soužití obyvatel v domě, a to nikoli ojedinele. Konkrétně je hrubým porušováním dobrých mravů chápán především hluk v bytě, urážky a napadání jiných obyvatel domu, chov zvířat v bytě, který svým charakterem zhoršuje bydlení ostatních obyvatel domu, apod.

Předpokladem pro použití tohoto výpovědního důvodu je předchozí písemná výstraha. K výstraze je aktivně legitimován pouze pronajímatel nebo jeho zástupce, který je k tomuto úkonu zmocněn. Výstraha musí být určitá a musí být dána nájemci, nikoliv jinému členu domácnosti nebo osobě, která se dopustila hrubého porušení dobrých mravů v domě. I v případě porušení dobrých mravů ze strany podnájemníka musí být výstraha dána nájemci. Při společném nájmu stačí dát výstrahu jednomu ze společných nájemců s ohledem na nedílnou povahu nájemního poměru. Je-li nájemcem právnická osoba, musí být výstraha dána oprávněnému zástupci, který je oprávněn za právnickou osobu jednat. Za písemnou výstrahu není možné považovat rozhodnutí správního orgánu o spáchání přestupku. Pronajímatel však může toto rozhodnutí podpůrně použít k prokázání chování nájemce nebo spolubydlících osob.

U tohoto výpovědního důvodu postačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Ustanovení o stěhovacích nákladech, které může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli, se na tento výpovědní důvod nevztahuje.

Hrubé porušování dobrých mravů v domě – neuhrazení nájemného

Obsahově tento důvod zahrnuje dva důvody výpovědi, a to hrubé porušování povinností z nájmu a neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnění peněžních prostředků na účet pronajímatele podle ust. § 686a obč. z. Uplatnění tohoto výpovědního důvodu nelze se zřetelem k jeho povaze podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi. Rozhodné je, že k uvedenému dni nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.³²⁾

Povinnosti nájemce z nájmu bytu jsou upraveny v ust. §§ 687, 688, 89, 690, 692, 693, 694 a 695 obč. z. Týkají se provádění drobných oprav v bytě, povinností při užívání bytu a společných prostor a zařízení domu, oznámení pronajímateli ve změně počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, povinnosti při výkonu svých práv dbát vytvoření prostředí v domě zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv, povinnosti oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, povinnosti odstranit závady a poškození, které v domě způsobil nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí a zákazu provádět stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Porušení povinností musí dosahovat vysoké intenzity, aby bylo možné ho hodnotit jako hrubé porušení. Za hrubé porušení povinností ze strany nájemce je možné považovat užívání bytu k jinému účelu než bydlení, podnájem bytu bez souhlasu pronajímatele, stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele, apod. Subjektem, který hrubě porušuje své povinnosti, je u tohoto výpovědního důvodu pouze nájemce. Mezi povinnosti nájemce patří i povinnost zajistit řádné užívání bytu i osobami, které byt s jeho souhlasem užívají. Pokud tyto osoby hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, je pronajímatel oprávněn použít tohoto výpovědního důvodu.

Z dikce zákona nevyplývá, zda postačí jediné hrubé porušení povinností nebo musí dojít k opakovanému hrubému porušení povinností. Jelikož důvodem výpovědi je hrubé porušování, lze předpokládat, že dostačujícím bude jediné hrubé porušení povinností.

Splatnost nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je stanovena zvláštními předpisy a dohodou. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou uhrazeny dnem připsání na účet určený pronajímatelem k úhradě těchto částek nebo předáním částky v hotovosti pronajímateli, jsou-li tak smluvní strany dohodnuty. Doba tří měsíců nemusí být dána třemi po sobě jdoucími měsíci, podmínka je splněna i v situaci, kdy je nájemce v prodlení za dobu tří měsíců a mezi jednotlivými měsíci prodlení jsou měsíce, ve kterých je nájemné zapláceno. Uhradí-li nájemce dluh na nájemném nebo úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu po obdržení výpovědi, nemá tato skutečnost vliv na výpověď nájmu.

32) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010 sp. zn. 26 Cdo 78/2010

Ustanovení § 686a odst. 3 obč. z. ukládá nájemci povinnost doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Zákon stanovuje nájemci měsíční lhůtu, ale neurčuje počátek běhu této lhůty. Je možné dovodit, že počátek lhůty začíná běžet dnem od doručení písemné výzvy pronajímatele k doplnění peněžních prostředků na původní výši, pokud ze strany pronajímatele došlo k jejich oprávněnému čerpání a pronajímatel tuto skutečnost nájemci ve výzvě sdělil.

Hrubým porušením povinností nájemce je také přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

U tohoto výpovědního důvodu stačí poskytnout při vyklizení přístřeší. Přístřeší není bytovou náhradou dle zákona, ale pouze provizoriem. Ustanovení o stěhovacích nákladech, které může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli, se na tento výpovědní důvod také nevztahuje.

Dva nebo více bytů nájemce

Výklad tohoto ustanovení vytváří řadu výkladových problémů. Forma právního vztahu nájemce k bytům se ustálila až judikaturou. Platí, že tento výpovědní důvod je naplněn, je-li nájemce vlastníkem jiného bytu, svědčí-li mu právo odpovídající věcnému břemenu užívání bytu nebo právo nájemní. Nestačí však faktický stav, že nájemce užívá dva nebo více bytů, musí být prokázáno, že má právní nárok na tyto byty, tedy že uzavřel nájemní smlouvu nebo je vlastníkem domu, ve kterém má jiný byt k užívání. Má-li další byt nájemcova manželka, nikoliv nájemce, je rozhodující, zda manželé spolu žijí. Žijí-li spolu, vyplývá existence dvou bytů z ustanovení rodinného práva. Nežijí-li spolu, k tomuto druhému bytu se nepřihlíží. O druhý byt se nejedná, pokud ho nájemce užívá na základě smlouvy o podnájmu nebo na základě příbuzenských vztahů. O druhý byt nejde také v případě, užívá-li nájemce pro účely bydlení též místnosti nebo soubor místností, které k tomu účelu nejsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny.

O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště, apod. Bez významu není ani okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou nebo více bytů trvá, a zda nebo případně jaké činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace.³³⁾ Dle judikatury nebrání naplnění tohoto výpovědního důvodu, není-li druhý byt v době rozhodování soudu o výpovědi právně volný. Tento výpovědní důvod se vztahuje i nájemce družstevního bytu.

Zákon umožňuje, aby v závažných případech měl nájemce více bytů. Pokud má nájemce závažné důvody pro užívání více bytů, není možné tento výpovědní důvod použít. Nájemce musí byty užívat k bydlení. Při posuzování je třeba vycházet z konkrétní situace nájemce. Za případy, kdy nájemce může mít více bytů, je možné považovat potřebu druhého bytu s ohledem na vzdálenost do zaměstnání a povahu zaměstnání, studium, závažné zdravotní důvody. Neužívá-li nájemce fakticky byt v

33) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2001 sp. zn. 26 Cdo 2471/99

nemovitosti, jejímž je vlastníkem, avšak má objektivní možnost jej užívat, je třeba rovněž zkoumat, zda takový byt je způsobilý uspokojovat bytové potřeby jeho rodiny, tj. zda na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval právě a pouze tento byt ve své nemovitosti; přitom nelze ponechat bez povšimnutí ani velikost, případně vybavení takového bytu.³⁴⁾

V případě, že nájemce užívá dva nebo více bytů, nemá právo na náhradní byt nebo ubytování. Při vyklizení bytu stačí poskytnout přístřeší. Ustanovení o stěhovacích nákladech, které může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli, se na tento výpovědní důvod také nevztahuje.

Neužívání bytu

Tento výpovědní důvod je možné rozdělit na dvě situace. První z nich je neužívání bytu bez závažných důvodů. Povinnost užívat byt vyplývá přímo z povinností nájemce uvedených v zákoně. Protože zákon neupravuje pojem užívání bytu, bude třeba vycházet z konkrétní situace nájemce. Za neužívání bytu je možné považovat trvalé opuštění bytu spolu s odstěhováním bytového zařízení.

Druhá situace je občasné užívání bytu bez závažných důvodů, kdy užívání bytu nájemcem nemá trvalý charakter. Vážné důvody neužívání bytu jsou pouze takové okolnosti, které brání nájemci byt užívat po určitou dobu. Judikatura za závažný důvod neužívání bytu považuje například výkon vojenské služby, pobyt v nemocnici nebo ustavní léčení, studijní pobyt v zahraničí. Za závažný důvod občasného užívání bytu je považován také výkon práce nebo studia v místě vzdáleném od bydliště, péče o nemocného příbuzného apod. Vážným důvodem neužívání bytu je i bydlení nájemce v domě ve vlastnictví jeho nezletilého dítěte, je-li vyvoláno potřebou dočasné péče o tento majetek, a to i když nezletilé dítě je jen menšinovým spoluvlastníkem.³⁵⁾

V obou výše popsaných situacích neužívání bytu existenci výpovědního důvodu posuzuje soud vždy k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu.³⁶⁾

Nájemce i v tomto případě nemá právo na náhradní byt nebo ubytování, při vyklizení stačí poskytnout přístřeší. Ustanovení o stěhovacích nákladech se na tento výpovědní důvod také nevztahuje.

Absence zdravotního postižení nájemce

Pojem byt zvláštního určení byl dříve upraven v ust. § 9 zák. č. 102/1992 Sb., nyní je upraven v ust. § 685 odst. 4 obč. z. Byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení jsou byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření

34) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. srpna 2010 sp. zn. 26 Cdo 3175/2009

35) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 1998 sp. zn. 3 Cdon 11/96

36) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2010 sp. zn. 26 Cdo 1030/2009

krajského úřadu České republiky. Výpovědním důvodem je skutečnost, že jeho nájemce není zdravotně postižená osoba, toto ustanovení se však nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

I u tohoto výpovědního důvodu nemá nájemce právo na náhradní byt nebo ubytování. Ustanovení o stěhovacích nákladech se na tento výpovědní důvod také nevztahuje.

2) Výpověď s přivolením soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou, tak i nájem sjednaný na dobu určitou. Také u výpovědi s přivolením soudu je nutná písemná forma a není-li dodržena, jde o absolutně neplatný právní úkon. Písemná výpověď pronajímatele podle ust. § 711a odst. 2 obč. z. musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, pokud není v zákoně stanoveno jinak. Výpověď je platná okamžikem, kdy splňuje obecné a specifické náležitosti právních úkonů, její účinnost nastává dnem pravomocného rozhodnutí soudu, který přivolil k výpovědi nájmu bytu. Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta začne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu. Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu však není pravou odkládací podmínkou podle ust. § 36 obč. z., je však další nezbytnou náležitostí k zániku nájemního vztahu k bytu.³⁷⁾ Možnost nájemce podat u soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi zachovává princip ochrany nájmu bytu.

Nájemce není povinen vyklidit byt do doby, než je mu zajištěna bytová náhrada, i když nájem bytu již skončil a nájemce užívá byt na základě práva bydlení. Po zajištění odpovídající bytové náhrady je nájemce povinen vyklidit byt do 15 dnů. Pokud tak neučiní, marným uplynutím lhůty užívá byt bez právního důvodu a pronajímatel je oprávněn požadovat bezdůvodné obohacení ve výši tržního nájemného.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- c) 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.

Potřeba bytu pro pronajímatele a osob blízkých

Jedná se o výpovědní důvod upřednostňující potřebu bydlení pronajímatele a dalších

³⁷⁾ Srov. *Pařízek I.* K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, *Právní rozhledy*, 2007, č. 19, s. 713 a násl.

osob uvedených v zákoně. Pojem potřeba bytu není nikde v zákoně blíže specifikován a je tedy třeba vycházet z konkrétní situace a potřebu bytu hodnotit i z objektivního pohledu.

Potřebu bytu pronajímatele lze rozdělit na tyto případy:

- pronajímatel nemá žádný byt jinde, tato podmínka je splněna, bydlí-li pronajímatel v podnájmu nebo bydlí-li jinde bez právního nároku na toto bydlení,
- pronajímatel má byt jinde, pronajímatel má právní nárok k jinému bytu jako nájemce, vlastník, spoluvlastník nebo z jiného právního důvodu, soud bude v tomto případě zkoumat důvody, které pronajímatel uplatňuje v žalobě o přivolení k výpovědi,
- jiné důvody, jedná se o jiné závažné důvody, u kterých nejde jen o potřebu bydlení.

Pronajímatel může žádat o přivolení k výpovědi pro sebe, ale i pro další osoby blízké, zetě a snachu, okruh osob je však taxativně vymezen. I u těchto osob lze potřebu bytu rozdělit na tři případy:

- tyto osoby nemají žádný byt jinde,
- tyto osoby mají byt jinde,
- jiné důvody.

Podle judikatury lze tento výpovědní důvod využít pouze v případě, kdy pronajímatelem je fyzická osoba, protože právnická osoba nemůže mít potřebu bydlení.

Nájemce má právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Na návrh pronajímatele může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedohodnou jinak.

Veřejný zájem a opravy v bytě nebo v domě

Zákon uvádí dva samostatné případy, a to s bytem nebo domem je třeba naložit z důvodů veřejného zájmu tak, že byt nelze užívat např. zdravotní závadnost bytu, využití institutu vyvlastnění. V druhém případě je byt nebo dům třeba opravit a při provádění těchto oprav nelze byt nebo dům dále užívat, přičemž tyto opravy budou delší dobu bránit užívání domu nebo bytu. Může se jednat např. o havarijní stav domu. Podkladem může být pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení provedení oprav. Tímto rozhodnutím však nájemní právo nezaniká. Pokud soud přivolil k výpovědi z důvodu oprav, nesvědčí nájemci po provedení oprav právo na obnovu zaniklého nájemního vztahu a pronajímatel může s bytem volně nakládat.

Také u tohoto výpovědního důvodu má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Na návrh pronajímatele může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedohodnou jinak.

Provozování obchodu nebo jiné podnikatelská činnost

Předpokladem pro užití tohoto výpovědního důvodu je stavebně technická souvislost bytu s nebytovým prostorem, který pronajímatel nebo třetí osoba užívá. Stavebně technická souvislost není dána tím, že byt a nebytový prostor jsou ve stejném domě, na stejném patře nebo mají společný vchod. Stavebně technická souvislost je dána tím, že byt a nebytový prostor tvoří určitý funkční celek, jsou vzájemně propojeny a umožňují, aby byt a nebytový prostor byly současně užívány.

Na rozdíl od ostatních výpovědních důvodů není v tomto případě potřeba bytu jen ze strany pronajímatele, ale i ze strany nájemce nebytových prostor nebo jejich vlastníka. Pojem podnikatelská činnost je upraven v ust. § 2 obch. z. Podle tohoto ustanovení se podnikáním rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikáním je také výkon činností podle zvláštních předpisů, např. zákon o advokacii, atd. Pronajímatel může nájemce bytu vypovědět jen v případě, že nájemník nebo vlastník nebytového prostoru určeného k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisejí s bytem, jehož nájem je z toho důvodu vypovídán, chce užívat byt k účelu bydlení.³⁸⁾

Nájemce má právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Na návrh pronajímatele může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Pronajímatel má povinnost uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedohodnou jinak.

3. Využití vyklizeného bytu

Pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil 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. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Toto ustanovení je reakcí na tzv. zneužití výpovědního důvodu, neboť docházelo k situacím, kdy pronajímatel dal nájemci výpověď z nájmu bytu z důvodu stanoveného zákonem, nájemce po skončení nájmu byt vyklidil a pronajímatel nezačal byt využívat k účelu, který byl uveden ve výpovědi.

4. Skončení nájmu bytu na základě jiných právních skutečností

Vedle shora uvedených důvodů může nájem bytu zaniknout i z obecných důvodů zániku závazků. Nájem bytu tak může zaniknout z důvodu nemožnosti plnění dle ust.

38) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2005 sp. zn. 26 Cdo 1295/2005

§ 575 obč. z., kdy stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne. Nejčastějším případem bude zničení bytu nebo nemovitosti, v níž se byt nachází. Podle ustálené soudní judikatury je i v nájemních vztazích možné uplatnit obecný důvod zániku závazků splnutím podle ust. § 584 obč. z., podle kterého splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek). Nájem bytu tak může zaniknout i splnutím. Pro zánik nájmu není rozhodující, z jakého důvodu ke splnutí došlo. Nejčastějším důvodem bude převod nebo přechod vlastnického práva k bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází, z pronajímatele na nájemce. Dojde-li k zániku nájmu bytu splnutím, nedojde k obnovení nájemního vztahu v případě zániku vlastnického práva nájemce k bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází, a to ani v případě přechodu vlastnického práva na původního vlastníka, se kterým nájemce uzavřel nájemní smlouvu.

Dalším, i když nepříliš častým způsobem zániku nájmu bytu je narovnání upravené v ust. § 585 obč. z., podle kterého mohou účastníci upravit dohodou práva mezi nimi sporná a pochybná. Existují-li mezi pronajímatelem a nájemcem sporná nebo pochybná práva, mohou je dohodou o narovnání upravit a nahradit původní nájemní vztah částečně nebo zcela novým nájemním vztahem. Dohoda o narovnání musí mít písemnou formu. V případě, že dohoda o narovnání by upravovala pouze určitá práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu, nejednalo by se o zánik nájmu bytu, ale o změnu nájemní smlouvy. Pokud by dohoda o narovnání nahrazovala všechna dosavadní práva a povinnosti, nájem bytu by zanikl.

K zániku nájmu bytu může dojít také odstoupením pronajímatele nebo nájemce od nájemní smlouvy. Dle ust. § 48 obč. z. může účastník od smlouvy odstoupit, pokud tak stanoví zákon nebo si účastníci odstoupení dohodli ve smlouvě. Odstoupení od nájemní smlouvy je třeba doručit druhé smluvní straně. K platnosti odstoupení od smlouvy je třeba písemná forma.

Podle ust. § 49 obč. z. jsou pronajímatel nebo nájemce oprávněni od smlouvy odstoupit i v případě, byla-li smlouva uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Ustanovení o nájmu bytu možnost odstoupení od smlouvy neobsahují, ale obecná úprava nájmu umožňuje smluvním stranám v ust. § 679 obč. z. od smlouvy odstoupit, a proto lze od smlouvy odstoupit podle obecných ustanovení o nájmu. Ustanovení § 679 odst. 1 obč. z. umožňuje odstoupit od smlouvy pouze nájemci v případě, že pronajatá věc byla předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce tak může od smlouvy odstoupit, byl-li mu byt předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení, anebo se stane nezpůsobilým k bydlení později za trvání nájemního vztahu, aniž by nájemce porušil svoje povinnosti vyplývající ze zákona a z nájemní smlouvy. Nájemce dále může od smlouvy odstoupit, stane-li se pronajatá věc neupotřebitelnou nebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zaměřen účel smlouvy. Tyto dva důvody se však pravděpodobně u nájmu bytu příliš často vyskytovat nebudou.

Ustanovení § 679 odst. 2 obč. z. umožňuje odstoupit od smlouvy také jen nájemci, a to v případě, jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se

v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, i když nájemce toto věděl při uzavírání smlouvy. Nájemce se práva na odstoupení od smlouvy nemůže předem platně vzdát. Pokud by tak učinil, bylo by toto vzdání se práva na odstoupení od smlouvy neplatné.

Ustanovení § 679 odst. 3 obč. z. upravuje možnost odstoupení pronajímatele. Pronajímatel může kdykoliv od smlouvy odstoupit užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu byt nebo trpí-li užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda, pronajímatel není povinen žádat soud o přivolení k odstoupení od smlouvy.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. srpna 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007 si účastníci právního vztahu nájmu bytu nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona, neboť způsoby zániku práva nájmu bytu v smyslu ust. § 686 a násl. obč. z. jsou v zákoně stanoveny kogentně. Nájem bytu tak může zaniknout pouze z důvodů stanovených zákonem.

5. Právo bydlení

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 ustanovením § 687 až § 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1 obč. z.

Toto ustanovení zakládá bývalému nájemci tzv. právo bydlení, jehož cílem je úprava práv a povinností pronajímatele a bývalého nájemce po dobu, kdy již nájemní poměr netrvá, ale bývalý nájemce byt užívá, neboť nejsou splněny podmínky, za kterých má byt vyklidit. Tato doba nezahrnuje dobu do skutečného vyklizení bytu, ale pouze do konce lhůty k vyklizení. Obsah tohoto právního vztahu je obdobný nájmu bytu, práva a povinnosti, které tvoří jeho obsah, jsou taková, aby bývalému nájemci zajistila přiměřené poměry bydlení. Zároveň také výslovně vymezuje použitelnost některých ustanovení o nájmu bytu a vylučuje úvahy o analogickém použití jiných ustanovení, která v něm nejsou zmíněna. Nemůže tak dojít k přechodu nájmu bytu, ke vzniku společného práva nájmu bytu při uzavření manželství, bývalý nájemce nemůže uzavřít dohodu o výměně bytu.

Osoby, jimž po skončení nájemního poměru k bytu svédčí právo bydlení do zajištění odpovídající bytové náhrady, mají povinnost platit úhradu za užívání bytu, a to ve výši, která odpovídá nájemnému.³⁹⁾

X. Bytové náhrady

Nárok na bytovou náhradu vzniká nájemci obvykle za předchozí existence práva nájmu bytu. Právo na bytovou náhradu vzniká ze zákona, může také vzniknout na základě dohody nájemce s pronajímatelem.

Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování. Typ bytové náhrady se odvozuje z výpovědního důvodu. Nejen náhradní byt, nýbrž i náhradní ubytování je

39) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. října 2002 sp. zn. 26 Cdo 492/2001

zásadně bytovou náhradou trvalého charakteru.⁴⁰⁾ Pojmově může jít o bytovou náhradu jen tehdy, je-li fakticky i pojmově volná. Při zjišťování, zda konkrétní bytová náhrada splňuje zákonná kritéria, je třeba nepochybně zkoumat také to, zda objekt, v němž se zajištěná bytová náhrada nachází, je v takovém stavu, aby osobě, která se má do zajištěné bytové náhrady nastěhovat, ve spojení se zajištěnou bytovou náhradou, zajistil lidsky důstojné ubytování. Toto platí i pro přístřeší, které je považováno za provizorium než si nájemce opatří řádné ubytování.⁴¹⁾ Jedním z kritérií vymezujících bytovou náhradu je rovněž výše nájemného v náhradním bytě. Nabízená bytová náhrada (a to i z hlediska nájemného, případně ceny ubytování) se však neposuzuje ve vztahu k sociálním poměrům povinných, nýbrž ve vztahu k vyklizovanému bytu. Na pronajímatele nelze při rozhodování o vyklizení přenášet zátěž sociálně slabších osob; způsob, jak vyřešit případné finanční těžkosti povinných při uspokojování potřeby bydlení, leží ve sféře státní pomoci (např. formou příspěvku na bydlení). Tyto závěry platí jak ve vztahu k přiměřenému náhradnímu bytu, tak i k bytové náhradě nižší kvality, k náhradnímu ubytování. Uvedená zásada platí i pro bytovou náhradu svého druhu – přístřeší.⁴²⁾ Rozhodnutí o bytové náhradě může vyplynout pouze z rozsudku soudu, nikoliv z jiné právní skutečnosti.

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Náhradní byt jakožto druh bytové náhrady je pojmově náhradou, jejíž kvalitativní a kvantitativní znaky se odvíjejí od toho, co jím má být nahrazeno. Náhradní byt má být rovnocenný vyklizovanému bytu.

Soud může na návrh pronajímatele toto právo změnit a přiznat na základě konkrétních okolností byt o menší podlahové ploše. K této situaci může dojít v případech, kdy v dané lokalitě není k dispozici volný byt stejných rozměrů, jako je byt vyklizovaný.

V judikatuře je pojem „náhradního bytu“ vykládán demonstrativním výčtem obecných kritérií, přičemž jeho výklad lze mít za nesprávný jen tehdy, lze-li spolehlivě uzavřít, že z objektivních logických nebo věcných hledisek nemůže obstát.⁴³⁾ Obecně je možné konstatovat, že na náhradní byt má nájemce právo v případě, že výpovědní důvody jsou na straně pronajímatele.

Dalším typem bytové náhrady je náhradní ubytování. Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízení nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. To, že náhradním ubytováním se rozumí i byt o jedné místnosti, nevylučuje možnost pohlížet na byt o jedné místnosti jako na bytovou náhradu jiného druhu - jako na náhradní byt.⁴⁴⁾

Přístřeší není bytovou náhradou podle ust. § 712 obč. z. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění svého bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Pojmovým znakem přístřeší je jeho časová omeze-

40) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. ledna 2010 sp. zn. 20 Cdo 1871/2008

41) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2010 sp. zn. 20 Cdo 2963/2008

42) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2010 sp. zn. 20 Cdo 875/2008

43) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. března 2010 sp. zn. 20 Cdo 1780/2009

44) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2002 sp. zn. 20 Cdo 2141/2000

nost. Jedná se tedy o zařízení, které má umožnit vyklizení bytu. S ohledem na obecnou definici lze pod pojem přístřeší zahrnout také pokoj v hotelu nebo ubytovně.

Je otázkou, jak kvalitativně odlišovat přístřeší a náhradní ubytování. V rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. listopadu 1997 č. j. 19 Co 690/97 je uvedeno, že i přístřeší v tom rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.

Finanční náročnost ubytování v přístřeší, pokud není nepřiměřená místním poměrům, je irelevantní, neboť zajištění této náhrady jen překlenuje období bezprostředně následující po provedení vyklizení do doby, než si povinná osoba sama opatří trvalé ubytování. Přístřeší má pouze dočasný charakter a úhrada za ně bude nezřídká přesahovat obvyklé nájemné.⁴⁵⁾

Ve většině případů, kdy nájemní poměr skončil pro hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo hrubé porušení povinností spojených s nájmem bytu, nemá nájemce právní nárok na náhradní byt ani na náhradní ubytování.

1. Zajištění bytové náhrady

Nájemce má právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit tzv. přiměřený náhradní byt, skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z těchto důvodů:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence,
- b) je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat,
- c) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat. Na rozdíl od ostatních výpovědních důvodů zde není potřeba bytu jen ze strany pronajímatele, ale i nájemce nebytových prostor nebo jejich vlastníka.

Přiměřený náhradní byt je nejvyšší formou bytové náhrady. Podle judikatury se za přiměřený náhradní byt považuje byt v téže obci a podle místních podmínek rovnocenný vyklizovanému bytu. Výměra bytu v téže kategorii může být i přiměřeně menší, nikoliv podstatně. Přiměřeným náhradním bytem však nemůže být byt s podstatně nižší podlahovou plochou, nebo s podstatně menším počtem obytných místností než má vyklizovaný byt; se zřetelem k místním podmínkám v dané obci na absolutní srovnatelnosti výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení a kvality nelze trvat. Pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“

45) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2007 sp. zn. 20 Cdo 1909/2006

jsou vykládány v tom smyslu, že kladou na pronajímatele požadavek vyvinout úsilí, jež lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil byt, který se podle místních podmínek nejvíce blíží bytu vyklizovanému.⁴⁶⁾ 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. Jestliže pronajímatel v době po právní moci exekučního titulu, resp. po skončení nájmu nájemce ve stávajícím bytě, vyvinul maximální úsilí, jež lze od něj rozumně vyžadovat, aby povinnému zajistil přiměřený náhradní byt, který se podle místních podmínek a podle všech v zákoně uvedených parametrů nejvíce blíží vyklizovanému bytu, přičemž v současné době nemá objektivně možnost zajistit povinnému byt, který by z hlediska jeho umístění v domě zcela vyhovoval požadavkům ustanovení § 712 odst. 2, věty druhé, obč. z., lze za přiměřený náhradní byt považovat i takový byt v témže městě, jenž tyto požadavky z hlediska jeho kvality nespĺňuje, avšak podle podmínek v daném městě se jim co nejvíce blíží.⁴⁷⁾

Nájemci stačí při vyklizení poskytnout přístřeší, skončí-li nájemní poměr vypovědí pronajímatele:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě,
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle ust. § 686a odst. 3 obč. z.,
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt,
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas,
- e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Přístřeší musí být vyklizovanému nájemci zajištěno na dobu maximálně 6 měsíců.

Společní nájemci mají nárok pouze na jednu bytovou náhradu.

Jestliže se ten, jemuž bylo rozhodnutím soudu uloženo byt vyklidit, dobrovolně z bytu vystěhuje, splnil tím svou povinnost a došlo k zániku závazku splněním. Nemůže tu už dojít k obnovení tohoto zaniklého závazku, ani k navrácení lhůty k jeho splnění a tím méně k opětovnému oprávnění byt užívat do doby, než bude přidělen náhradní byt nebo poskytnuto náhradní ubytování.⁴⁸⁾

Nemůže-li pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt, zajistit bytovou náhradu, může požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Stejně postupuje pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil odstranění stavby.

46) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2010 sp. zn. 20 Cdo 1758/2008

47) Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2010 sp. zn. 20 Cdo 3691/2008

48) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 1985 sp. zn. R 8/1987

Obec zajišťuje bytovou náhradu tím, že navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě místnosti v domě, který je v jejím vlastnictví, anebo tím, že uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit. Zajišťování bytové náhrady patří do samostatné působnosti obcí.

2. Bytové náhrady v případě rozvodu manželství

V případech, kdy zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem a právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství, postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování. Soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. Za důvod zvláštního zřetele hodný se považuje neplacení nájemného, jakož i chování vyklizovaného manžela za trvání nájemního vztahu; je však nutno zohlednit i jeho rodinné, zdravotní a sociální poměry.⁴⁹⁾ Za okolnosti zvláštního zřetele hodné se považuje také okolnost, jak se rozvedený manžel zasloužil o získání společného bytu. V případě, kdy se nedohodnou rozvedení manželé o nájmu bytu, resp. v ostatních případech společného nájmu družstevního bytu, má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

Žádat o zajištění bytové náhrady obec pro toho z rozvedených manželů, který podle rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat kterýkoliv z rozvedených manželů.

3. Bytové náhrady u nájmu bytu sjednaného na dobu určitou

Zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby, má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu. Právo na bytovou náhradu má nájemce jen po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.

V případě, že zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat, aby vyklidil byt bez náhrady.

D. Ostatní zvláštní ustanovení o nájmu

I. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení

Občanský zákoník rozlišuje mezi nájmem bytu a nájmem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, pojem obytné místnosti v zařízeních určených k trvalému bydlení však blíže nevymezuje. Je však možné dovodit, že předmětem nájemního vztahu nemůže být byt. Jedná se především o tzv. svobodár-

49) Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2010 sp. zn. 26 Cdo 4023/2008

ny, některé typy podnikových ubytoven, ubytovací jednotku v zařízení sociálních služeb, určenou k trvalému bydlení, apod. Vymezení "zařízení určené k trvalému bydlení" vylučuje případy, kdy je obytná místnost umístěna v objektu sloužícím k poskytování přechodného ubytování ve smyslu ust. § 754 obč. z. jako jsou hotely, noclehárny, ubytovny, internáty a podobná zařízení poskytující přechodně jen krátkodobá ubytování.

Nájem obytné místnosti v zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem. Jiné způsoby vzniku nájemního vztahu nejsou občanským zákoníkem upraveny.

Jsou-li na užívání téže místnosti uzavřeny nájemní smlouvy s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen. Je tedy vyloučen vznik práva společného nájmu i vznik společného nájmu mezi manžely.

Práva a povinnosti subjektů nájemního vztahu jsou určena v nájemní smlouvě a v obecných ustanoveních občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

Nájemné v obytných místnostech v zařízeních určených k trvalému bydlení podléhá regulaci dle cenových předpisů Ministerstva financí – Seznam zboží s regulovanými cenami. Pronajímatel může nájemné zvýšit pouze na základě zvýšení cen uplatněného dodavatelů jednotlivých služeb spojených s užíváním obytných místností v souladu s cenovými předpisy nebo na základě dohodnuté změny v rozsahu a kvalitě dodávaných služeb. Podmínkou je předchozí seznámení nájemníků s tímto zvýšením nájemného.

Pro zánik nájemního vztahu se použijí obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Nájem sjednaný na dobu určitou zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nájem sjednaný na dobu neurčitou zaniká výpovědí pronajímatele nebo nájemce, i bez udání důvodu, uplynutím výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta činí tři měsíce, není-li v nájemní smlouvě sjednána její odlišná délka.

Je-li nájemce povinen se z obytné místnosti vystěhovat, stačí mu poskytnout náhradní ubytování, pokud nájemní smlouvou nebylo účastníky dohodnuto něco jiného. V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle ust. § 711 odst. 2 obč. z., stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Pronajímatel a nájemce mohou ve smlouvě vyloučit poskytnutí bytové náhrady.

II. Podnájem

Podnájem je svojí podstatou zvláštním případem nájemního vztahu, na základě kterého nájemce přenechává byt nebo jeho část, jehož je nájemcem, do užívání jinému. Jedná se o právní vztah mezi nájemcem a podnájemcem, mezi pronajímatelem a podnájemcem ke vzniku právního vztahu nedochází. Podnájemní vztah se vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, tedy je na hlavním nájemním vztahu závislý. Pokud neexistuje nájemní vztah, nemůže vzniknout vztah podnájemní.

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, jedná se o neplatnost absolutní. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinnosti nájemce podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. z. a je důvodem pro výpověď nájmu bytu bez přivolení soudu.

Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Práva a povinnosti subjektů podnájemního vztahu se řídí především smlouvou o podnájmu. Podnájemní smlouva nemůže obsahovat více práv ve prospěch podnájemce, než obsahuje nájemní smlouva. Podnájemce vykonává svá práva a povinnosti při užívání bytu zprostředkovaně přes nájemce.

Smluvními stranami podnájemní smlouvy jsou nájemce a podnájemce, pronajímatel smluvní stranou není. Nájemce odpovídá pronajímateli za chování podnájemce.

Podnájemní vztah je stejně jako vztah nájemní vztah dočasný, i když byl sjednán na dobu neurčitou. Podnájemní vztah zaniká v souvislosti se zánikem nájemního vztahu nebo nezávisle na něm. Podnájem sjednaný na dobu neurčitou skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle ust. § 710 odst. 2 obč. z. Podnájem zaniká i dohodou nájemce a podnájemce a smrtí podnájemce. Smrtí nájemce zaniká v případě, kdy nedochází k přechodu práva nájmu bytu na osoby stanovené zákonem.

Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem. Smluvní strany si mohou v podnájemní smlouvě sjednat nárok na bytovou náhradu.

Podnájem bytu (části bytu) je třeba odlišovat od jiných právních důvodů bydlení, na jejichž základě dochází k užívání bytu odvozeně od práva jiného subjektu. Jedná se především o užívání bytu příslušníky domácnosti nájemce. Od podnájmu se také liší právo užívání odpovídající věcnému břemenu zřízované vlastníkem bytu.

III. Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věci movitých

Má-li věc, která byla pronajata, vady, pro které ji nelze řádně užívat, nebo které takové užívání ztěžují, má nájemce právo, aby mu byla poskytnuta jiná věc sloužící témuž účelu. Kromě toho má právo na prominutí nájemného nebo na slevu z nájemného za dobu, po kterou věc nemohl pro její vadu řádně užívat buď vůbec, nebo jen za ztížených podmínek. Právo na prominutí nebo na slevu z nájemného musí být uplatněno u pronajímatele nejpozději do konce doby, na kterou byl nájem sjednán.

Za opotřebení věci způsobené řádným užíváním nájemce neodpovídá. Vzniklé poškození, ztrátu nebo zničení věci je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Povinnost nájemce nahradit škodu se řídí ustanoveními občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu. Nájemce však neodpovídá za škodu, která vznikla tím, že ten, kdo věc pronajal, nesplnil povinnost, seznámit nájemce se zvláštními pravidly, která mají být zachována při užívání věci, zejména

řídí-li se užívání návodem nebo je upraveno technickou normou, ledaže jde o pravidla obecně známá.

Pokud nájemce vrátí věc po době dohodnuté ve smlouvě, je povinen platit nájemné až do vrácení věci. Je-li nájemce s vrácením věci v prodlení, je povinen zaplatit též poplatek z prodlení. Jestliže se věc ztratila nebo byla zničena, je nájemce povinen platit nájemné a poplatek z prodlení, bylo-li jeho placení dohodnuto, dokud ztrátu nebo zničení věci pronajímateli neohlásil nebo dokud se o tom pronajímatel jinak nedozvěděl.

E. Úprava podle nového občanského zákoníku

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. ledna 2014, obsahuje na rozdíl od předchozí právní úpravy komplexní úpravu nájmu, včetně nájmu nebytových prostor, který byl dříve zařazen do samostatného právního předpisu. Nájem a nájemní smlouva jsou zahrnuty v obecných ustanoveních zákona, na která navazují ustanovení speciálně upravující jednotlivé druhy předmětů nájmu, a to nájem bytu a domu, nájem prostoru sloužícího podnikání, což je změna oproti předchozí právní úpravě, kdy byl tento typ nájmu upraven samostatným zákonem, dále podnikatelský nájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku a ubytování. Obecná ustanovení o nájmu se použijí ve všech případech, kdy je předmět nájmu přenechán nájemci za jiným účelem, než je bydlení nebo podnikání. Přenechává-li se předmět nájmu nájemci k zajištění bytových potřeb, použijí se ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Je-li předmět nájmu přenecháván nájemci za účelem podnikání, použijí se ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

I. Nájemní smlouva

Nový občanský zákoník zakotvuje institut nájmu a institut pachtu, jehož charakteristickým znakem je dočasné užívací a požívací právo nájemce (pachtýře), čímž se toto ustanovení vrací k právní úpravě platné na našem území do 31. prosince 1950. Každý z těchto institutů je však zařazen v jiném oddílu zákona.

Na rozdíl od většiny ostatních obligačních vztahů, které vznikly přede dnem účinnosti nového občanského zákoníku, a které se budou řídit předchozí právní úpravou, se nový občanský zákoník vztahuje na nájmy sjednané po jeho účinnosti, ale i na nájmy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Podle přechodní právní úpravy se bude posuzovat pouze vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. To se však nevztahuje na nájem věci movité ani na pacht.

Nájemní smlouvu nový občanský zákoník vymezuje tak, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, jedná se tedy o úplatný závazek, přičemž úplatností se rozumí jakékoliv plnění, které má majetkový charakter, nájemné však může spočívat i v naturálním plnění. Pojmovým znakem nájemního poměru je i nespotřebitelnost věci, která je do nájmu přenechána. Pachtovní smlouva je definována odlišně, a to tak, že pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

Přenechá-li strana druhé smluvní straně jednou smlouvou více věcí, z nichž některé slouží k užívání a jiné k požívání, posoudí se smlouva podle povahy hlavní věci.

Nájemní smlouvu je možné uzavřít písemně, ústně i konkludentně, nejedná-li se o nájem bytu nebo o nájem domu k zajištění bytových potřeb, neboť zákon formu nájemní smlouvy neurčuje. Sjedná-li smluvní strany, že nájemní smlouva bude uzavřena v písemné formě, nezávisle na důvodu, musí následně v písemné formě činit další jednání související se sjednaným nájmem. Smlouvu sjednanou na základě dohody smluvních stran písemně, lze měnit i jednáním učiněným v jiné formě, pokud smluvní ujednání stran toto nevylučuje.

Některé právní předpisy však písemnou formu nájemní smlouvy vyžadují. Takovým právním předpisem je např. zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a některé další předpisy.

1. Předmět nájmu

Předmětem nájmu může být věc nemovitá i nezužitelná věc movitá, pronajmout lze i část nemovité věci. Věc je v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Nově je v zákoně definována věc nemovitá. Podle této definice jsou nemovitými věcmi pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc věcí nemovitou. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou věci movité. Věc movitá je definována jako věc hmotná i nehmotná, tedy i právo, pokud to jeho povaha připouští, pohledávka, dluh.

Nevyloučí-li strany z předmětu nájmu i její příslušenství, vztahuje se nájem i na toto příslušenství. Příslušenství není nutné ve smlouvě identifikovat, dokonce není třeba ve smlouvě ani uvádět, že se věc pronajímá i s jejím příslušenstvím.⁵⁰⁾

Na rozdíl od předchozí právní úpravy nový občanský zákoník nově umožňuje pronajmout i věc budoucí, je-li možné ji při uzavření smlouvy dostatečně přesně vymezit a určit. Způsob vymezení dosud neexistující věci jako předmětu nájmu je ponechán na smluvních stranách, jedinou podmínkou je dostatečná určitost jejich ujednání. Ochrana nájemce v tomto případě je dána standardními právními prostředky, a to až po náhradu škody.

Nově je dána možnost zapsat do veřejného seznamu i nájemní právo, je-li pronajatá věc zapsaná do veřejného seznamu, a to i nájemní právo k části této věci zapsané ve veřejném seznamu, např. domu, který tvoří součást pozemku. Zápis nájemního práva je zcela dobrovolný, nemá konstitutivní účinky, ale má význam z hlediska dobré víry ke skutečnostem zapsaným do veřejného seznamu. Pokud tedy ve veřejném seznamu není k určité věci zapsáno nájemní právo, neznamená to, že na věci žádné nájemní právo nevzniká. Nájemní právo vzniká vždy na základě nájemní

50) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1068

smlouvy, bez ohledu na skutečnost, zda je či není následně zapsáno do veřejného seznamu. Mezi nájemním právem zapsaným ve veřejném seznamu a nájemním právem nezapsaným ve veřejném seznamu není žádný rozdíl. Ale platí, že je-li nájemní právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, není-li prokázán opak, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a bylo-li z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Zápis nájmu do veřejného seznamu ani jeho výmaz nemají vliv na trvání nájmu.

Veřejným seznamem je seznam, který je za veřejný seznam uznán zákonem a do něhož jsou zapisovány zákonem stanovené údaje a informace. Veřejným seznamem je např. katastr nemovitostí.

Návrh na zápis nájemního práva do veřejného seznamu podává vlastník věci nebo nájemce se souhlasem vlastníka. Vlastník věci může navrhnout zápis nájemního práva do veřejného seznamu i bez souhlasu nájemce.

Obdobně je možné na návrh nebo se souhlasem vlastníka zapsat od veřejného seznamu pachtovní právo. Zápis nájemního i pachtovního vztahu je fakultativní a může mít význam pro eventuelního kupce nemovitosti, případně pro budoucího investora stavby na pozemku a podobně.

2. Doba nájmu

Pokud jde o trvání nájmu je v zákoně stanoveno, že neujednají-li si strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Ujednají-li si strany nájem na dobu určitou, která je delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Předchozí právní úprava podobné ustanovení neobsahovala. Nový občanský zákoník tímto ustanovením reaguje na právní nejistotu, která existovala u nájmu sjednaných na velmi dlouhou dobu. Vychází z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2012, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004, kterým bylo rozhodnuto, že nájemní smlouva obsahující ujednání o délce nájmu přesahující obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou, což má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením (ze zákona), i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali. Samo ujednání o délce nájmu přesahující délku obvyklého lidského života nezpůsobuje neplatnost celé nájemní smlouvy.

Toto nové ustanovení se použije u nájemních smluv uzavřených po účinnosti nového občanského zákoníku. U nájemních smluv, které byly uzavřeny na delší dobu, se použije ust. § 2000 zákona, podle kterého byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli, tedy fyzickou i právnickou osobu, na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Vzdá-li se strana předem práva domáhat se zrušení závazku, nepřihlíží se k tomu. To neplatí, je-li zavázanou stranou právnická osoba.

3. Práva a povinnosti pronajímatele

Nový občanský zákoník upravuje podrobněji práva a povinnosti smluvních stran. Pronajímatel má tři základní povinnosti. První povinností pronajímatele je přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, což znamená, že předmět nájmu musí nájemci fyzicky předat nebo zpřístupnit a předmět nájmu musí být nájemci přenechán v takovém stavu, aby jej nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu a pokud nebyl sjednán k obvyklému účelu. Nepředá-li pronajímatel nájemci věc v ujednané době, ocitne se v prodlení s plněním svého závazku. Bylo-li předání věci od samého počátku nemožné, ať již fyzicky nebo právně, je nutno nájemní smlouvu posuzovat jako absolutně neplatné právní jednání podle ust. § 580 odst. 2 a § 588.⁵¹⁾ Pokud nemá předmět nájmu stanovené nebo ujednané vlastnosti a neupozorní-li pronajímatel nájemce na vady předmětu nájmu, ač se při takovém předmětu plnění obvykle takové vady nevyskytují a ujistí-li nájemce v rozporu se skutečností, že předmět nájmu nemá žádné vady, plní pronajímatel tuto povinnost vadně a nájemce má práva z vadného plnění. Na vadu předmětu nájmu musí nájemce pronajímatele upozornit bez zbytečného dokladu. Nájemci nepřísluší práva z vadného plnění, pokud je vada nájmu zřejmá již při uzavírání smlouvy nebo pokud ji lze zjistit z veřejného seznamu. To neplatí, pokud pronajímatel takovouto vadu nájemci úmyslně zastřel nebo nájemce výslovně ujistil, že předmět nájmu takovouto vadu nemá nebo že je zcela bez závad. Práva z vadného plnění nájemci nenáleží, pokud se s pronajímatelem dohodli, že věc je přenechávána do pronájmu jak stojí a leží. To neplatí, pokud předmět nájmu nemá vlastnost, o níž pronajímatel prohlásil, že ji má nebo kterou si nájemce vymínil. Práva z vadného plnění nájemci nesvědčí, pokud pronajímatel převedl právo k věci, které mu nepatří nebo které nebyl oprávněn zřídit.

Další základní povinností pronajímatele je udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata. V rámci této povinnosti pronajímatel musí hlavně provádět nezbytné opravy věci.

Poslední základní povinností pronajímatele je zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Pronajímatel je tak povinen zdržet se jakýchkoli vlastních zásahů, kterými by rušil nájemce v užívání věci a chránit nájemce před takovými zásahy ze strany třetích osob.

Nová právní úprava nepřináší žádné nové povinnosti pronajímatele, podobné povinnosti měl pronajímatel i podle předchozí právní úpravy. Jelikož se jedná o dispozitivní ustanovení, mohou se smluvní strany od těchto povinností odchýlit.

Pronajímatel má odevzdat nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Nový občanský zákoník na rozdíl od předchozí právní úpravy řeší odevzdání předmětu nájmu nájemci. Pokud se smluvní strany nedohodnou, je na vůli nájemce, kdy o předmět nájmu pronajímatele požádá. Pro žádost o předání nájmu není zákonem stanovena žádná forma.

Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k jejímu řádnému užívání.

51) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1076

Konkrétní vymezení toho, co je třeba k řádnému užívání věci, bude vždy vycházet z charakteru věci, která je předmětem nájmu.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, kromě situace, kdy se k tomu zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pojmy "běžná údržba", "ostatní údržba" a "nezbytné opravy" ustanovení o nájmu blíže nespecifikuje a nejsou obsaženy ani v jiných ustanoveních nového občanského zákoníku. Podle důvodové zprávy je běžnou údržbou údržba, která spočívá v zachování funkčního, resp. řádného stavu věci. Mělo by se jednat o práce, které jsou na věci při jejím užívání obvykle a běžně prováděny. Definice pojmu běžná údržba vychází z předchozí právní úpravy, a to z ust. § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se prováděl občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Obě tato nařízení vlády byla novým občanským zákoníkem zrušena. Předchozí obecná právní úprava nájmu neobsahovala povinnost nájemce provádět na svůj náklad běžnou údržbu. Ta byla obsažena pouze v úpravě týkající se nájmu bytu a nájmu nebytových prostor.

Nový občanský zákoník výslovně stanoví, že pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci. Prvním předpokladem pro aplikaci tohoto ustanovení je skutečnost, že pronajatá věc má vadu. Pojem vada není zákonem specifikován, podle soudní judikatury je však zásadně nutno za vadu považovat nedostatek takové vlastnosti, která se u věcí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž neexistencí je možnost využití věci k danému účelu nikoli nepodstatně snížena. Dalším předpokladem je, že nájemce i pronajímatel věděli o existenci vady v době uzavření smlouvy. Posledním předpokladem je, že vada nebrání sjednanému užívání věci. Jsou-li všechny tyto předpoklady splněny, nepovažuje se existence takové vady za porušení obecné povinnosti pronajímatele předat věc bez vad a zároveň pronajímatel není povinen danou vadu věci odstranit dle své povinnosti zajišťovat nezbytné opravy pronajaté věci. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani za případnou škodu, která nájemci může vzniknout v důsledku existence takové vady. Jak již bylo uvedeno, dřívější právní úprava se výslovně nezabývala vyloučením práv nájemce v případě zjevných vad. Proto lze novou právní úpravu považovat za přínosnou, neboť se snaží eliminovat vznik sporů mezi pronajímatelem a nájemcem, které se týkají zjevné vady věci zřejmé v době uzavření nájemní smlouvy.

Pokud se v době trvání nájmu objeví vada, kterou má pronajímatel odstranit, má nájemce povinnost oznámit řádně a včas pronajímateli tuto vadu věci. Podobně jako u předchozí právní úpravy je i podle nového občanského zákoníku povinnost pronajímatele odstranit vadu věci vázána na oznámení nájemce. Zákon nestanoví žádné náležitosti ani formu oznámení, pro případ potencionálního sporu je vhodné, aby nájemce oznámil vadu písemnou formou. Z oznámení by mělo být pro pronajímatele jasné, o jakou vadu věci se jedná. Za včasné oznámení je považováno oznámení učiněné hned poté, kdy nájemce vadu zjistil nebo při pečlivém užívání zjistit mohl. Odstraní-li nájemce vadu nájmu, aniž by její existenci předem oznámil pronajímateli, nevznikne mu nárok na slevu z nájemného ani na náhradu účelně vynaložených nákladů při opravě.

Neodstraní-li pronajímatel po řádném a včasném oznámení nájemce vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání věci, nebo znemožňuje-li zcela její užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby, a to i nájem sjednaný na dobu určitou. Žádá-li nájemce prominutí nájemného, je na jeho rozhodnutí, zda bude žádat prominutí nájemného v plné výši nebo jen v omezeném rozsahu. Nájemci přísluší právo na slevu z nájemného nebo na prominutí nájemného pouze za dobu, kdy nemohl v důsledku pronajímatelovi nečinnosti pronajatou věc vůbec nebo bez obtíží užívat.

Nájemce má právo započíst si vůči pohledávce pronajímatele na nájemné svou pohledávku na přiměřenou slevu z nájemného nebo náhradu účelně vynaložených nákladů na opravu, až do výše nájemného za jeden měsíc a je-li doba nájmu kratší, až do výše sjednaného nájemného. Pokud si smluvní strany sjednaly nájemné v jiné podobě než v penězích, je nájemce oprávněn započíst svou pohledávku oproti pronajímateli do výše odpovídající ceně sjednaného plnění v penězích. Největší problém vznikne se započítáním částky, kterou nájemce může po pronajímatelovi žádat z titulu práva na přiměřenou slevu z nájemného. Slevu z nájemného poskytuje pronajímatel, tudíž určuje i její výši. Dokud se strany nedohodnou na výši slevy, resp. dokud ji pronajímatel v konkrétní výši neposkytne, není co započíst (pohledávka není vyčíslena). Nájemci tak patrně nezbyde nic jiného než počkat, až o výši slevy autoritativně rozhodne soud. Stejně tak, pokud nesouhlasí s výší poskytnuté slevy.⁵²⁾

Nájemce musí právo na přiměřenou slevu z nájemného případně jeho prominutí, nebo náhradu účelně vynaložených nákladů, anebo právo na ukončení smlouvy výpovědí bez výpovědní doby uplatnit do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit. Zákon výslovně neřeší, zda nájemce musí své právo uplatnit u soudu nebo u pronajímatele. Dle mého názoru by měl nájemce uplatnit právo v šestiměsíční lhůtě u pronajímatele. Uplatněním práva u pronajímatele začne nájemci běžet tříletá promlčecí lhůta k uplatnění práva u soudu. Dle některých výkladů tohoto ustanovení by však právo nájemce na slevu nebo prominutí nájemného mělo být v uvedené lhůtě uplatněno u soudu. Zmeškání šestiměsíční lhůty má za následek, že soud nájemci toto právo nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění. Nejde o lhůtu prekluzivní, na rozdíl od předchozí právní úpravy, ale o lhůtu promlčecí, což je posun ve prospěch práva nájemce, neboť soud k zániku nájemcova práva dříve přihlížel z úřední povinnosti.

Práva z vad se v nové právní úpravě příliš neliší od dřívější právní úpravy, kdy nájemce nebyl povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc vůbec užívat. Nájemce také mohl vadu opravit a žádat náhradu nákladů, případně mohl od nájemní smlouvy odstoupit pro nezpůsobilost pronajaté věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit. Nájemce však musí během nájmu strpět provedení nezbytné opravy věci, kterou nelze odložit

52) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1086

na dobu po skončení nájmu, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Není-li vůbec možné věc v době provádění její opravy užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. I když předchozí právní úprava tento zákaz výslovně neupravovala, měl pronajímatel stejnou povinnost.

Dojde-li ke změně vlastníka věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pokud pronajímatel převedl vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. Povinnosti sjednané nad rámec zákona mezi původním vlastníkem předmětu nájmu a nájemcem budou nového vlastníka předmětu nájmu zavazovat jen tehdy, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl. Také dřívější právní úprava obsahovala podobné ustanovení.

4. Práva a povinnosti nájemce

První základní povinností nájemce je užívat věc i bez zvláštního ujednání jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednan, k účelu obvyklému. Druhou základní povinností nájemce je platit nájemné. Nájemné je možné plnit i jinak než v penězích, pokud se na tom smluvní strany dohodnou. Třetí povinností nájemce je oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Základní povinnosti nájemce se neliší od povinností, které nájemci ukládala předchozí právní úprava.

Nově je v zákoně zakotveno právo nájemce domáhat se sám ochrany v případě, že ho třetí osoba ohrozí v jeho nájemním právu nebo způsobí-li mu porušením nájemního práva újmu. Je na rozhodnutí nájemce, zda této možnosti využije nebo požádá o ochranu pronajímatele. Ochrany před jednáním třetí osoby se může nájemce domáhat, vznikla-li mu v důsledku porušení jeho nájemních práv újma nebo vznikem újmy je jeho nájemní právo reálně ohroženo. Dostupné prostředky ochrany jsou limitovány podmínkami stanovenými pro takové případy obecnými ustanoveními zákona.

Obdobně jako v předchozí právní úpravě je upraven zásah do práv nájemce třetí osobou. Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to pronajímateli oznámí a požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu. Pro oznámení nájemce o uplatnění práv neslučitelných s jeho nájemním právem ze strany třetí osoby není zákonem stanovena žádná forma. Jedná se tedy o obdobné ustanovení obsažené v původní právní úpravě s tím rozdílem, že povinnost poskytnutí ochrany pronajímatelem není stanovena jako povinnost pronajímatele k provedení právního opatření k ochraně práv nájemce, ustanovení uvádí pouze poskytnutí ochrany, i když se dá předpokládat, že se jedná o poskytnutí takové ochrany, která zamezí rušení nájemce ve výkonu jeho nájemního práva po dobu nájmu, neboť k povinnostem pronajímatele patří také povinnost zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Za neposkytnutí dostatečné ochrany je možné považovat situaci, kdy pronajímatel neposkytne nájemci ochranu vůbec nebo jí poskytnutá ochrana je nedostatečná.

Pokud bude nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, oznámil-li takovéto jednání třetí osoby včas pronajímateli. Právo na slevu se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě tří let.

Nájemce umožní pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci, oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době. Zákon nijak blíže nespecifikuje důvod, pro který je pronajímatel oprávněn požadovat prohlídku věci. Důvodem k prohlídce předmětu nájmu tak může být kontrola, zda nájemce užívá věc v souladu s nájemní smlouvou nebo věc nepotřebuje úpravu nebo údržbu. Rozsah prohlídky se bude lišit podle důvodu, který pronajímatele vede k prohlídce věci nebo důvodu uvedeného v žádosti o přístup k věci nebo do věci. Aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování nájemce ve výkonu jeho užívacích práv, musí mu pronajímatel svůj úmysl oznámit předem. Forma ani obsah oznámení nejsou zákonem stanoveny. Nejvhodnější je, aby se pronajímatel s nájemcem na termínu prohlídky dohodli. Pokud mezi nimi nedojde k takové dohodě, je nájemce povinen vyhovět termínu určenému pronajímatelem, pokud je mu termín oznámen v přiměřené době předem. Posouzení přiměřenosti doby, ve které bylo oznámení učiněno, bude vždy vycházet z konkrétní situace.

Předchozí oznámení prohlídky, provedení opravy nebo údržby předmětu nájmu se od pronajímatele nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Bude se jednat především o nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu nebo o případ, kdy závadou předmětu nájmu může vzniknout škoda nebo hrozí škoda na jiném majetku. Typickým případem budou hlavně případy náhlých závad nebo havárií.

Pokud vzniknou nájemci v důsledku prohlídky věci nebo jejím zpřístupněním za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Nájemce má právo na slevu z nájemného pouze tehdy, vzniknou-li na jeho straně obtíže v přímé souvislosti s tím, že byl nucen zpřístupnit věc pronajímateli nebo že ji nemohl v době prohlídky plně užívat. Běžná omezení, která pro nájemce plynou v důsledku výkonu práva přístupu k věci pronajímatelem, nezakládají právo na slevu z nájemného. O škodě, která nájemci případně vznikne, platí obecná ustanovení o náhradě škody. Také dřívější právní úprava zakotvovala právo pronajímatele na kontrolu pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Na rozdíl od dřívější úpravy je však zdůrazněno právo nájemce na slevu, způsobí-li mu výkon práva pronajímatele podstatné obtíže. To považuji za přínos, neboť nájemce tak bude chráněn proti případnému nadměrnému obtěžování v důsledku prohlídky pronajaté věci pronajímatelem.

Pokud se během nájmu ukáže potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. S pojmem dobou nepřiměřeně dlouhou se bude muset vypořádat judikatura, neboť její definice není v zákoně stanovena.

Pokud nájemce nemůže v době provádění opravy věc užívat vůbec, má právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

I když výše slevy z nájemného, kterou může nájemce požadovat, není zákonem stanovena, měla by být přiměřená obtížím, které mu v důsledku činnosti pronajímatele vznikly. Na rozdíl od práva na slevu z nájemného, kterou nájemce uplatňuje v souvislosti s tím, že pronajímatel neodstranil vadu věci, kterou odstranit měl, neobsahuje zákon ve vztahu ke slevě z nájemného uplatněné v souvislosti s obtížemi vzniklými v důsledku zpřístupnění předmětu nájmu pronajímateli žádnou speciální úpravu promlčení tohoto práva. Promlčení práva nájemce na slevu z nájemného se proto bude řídit obecnou úpravou. V případě nezbytných oprav se nová právní úprava neliší od předchozí úpravy.

Nový občanský zákoník stanoví, že nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu. Chce-li nájemce provést změnu na předmětu nájmu, může tak učinit jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Udělení souhlasu se změnou předmětu nájmu musí vždy předcházet realizaci změny. Není však vyloučeno, aby následným souhlasem byl zhojen nedostatek předchozího souhlasu. Obsah souhlasu je ponechán na uvážení pronajímatele. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. S ohledem na dosavadní judikaturu lze učinit závěr, že pronajímatel je povinen uhradit nájemci rozdíl mezi hodnotou věci ke dni skončení nájmu a hodnotou, kterou věc měla před provedením změny.⁵³⁾

Jestliže nájemce provede změnu věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději je však povinen uvést věc do původního stavu při skončení nájmu věci, a to i bez žádosti pronajímatele. Náklady na uvedení věci do původního stavu nese nájemce.

Požádá-li pronajímatel nájemce o uvedení věci do původního stavu před skončením nájmu a nájemce tak neučiní, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a to i tehdy, byl-li nájem sjednán na dobu určitou.

Nový občanský zákoník navazuje na předchozí právní úpravu tím, že je nově zdůrazněn požadavek na předchozí souhlas pronajímatele s provedením změny věci a na formu tohoto souhlasu. Nová právní úprava na rozdíl od předchozí úpravy tedy nepřipouští ústní souhlas ani konkludentní souhlas pronajímatele ke změně na věci v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena v písemné formě.

53) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1122

5. Podnájem

Opačně než předchozí právní úprava řeší nový občanský zákoník podnájem. Nepoužívá, kromě označení v názvu ustanovení, pojmu podnájem, ale zřízení užívacího práva. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo, souhlasí-li s tím pronajímatel. Obsah souhlasu pronajímatele zákon nestanoví, je tedy možné, aby pronajímatel udělil souhlas obecný nebo konkrétní pro určitou osobu. S ohledem na přechodná ustanovení nového občanského zákoníku se tato nová právní úprava bude vztahovat i na nájemní smlouvy uzavřené před 1. lednem 2014. Pokud si strany ve smlouvě nesjednaly úpravu pronájmu jinak, bude muset nájemce požádat pronajímatele o předchozí souhlas s přenecháním předmětu nájmu třetí osobě. I když to v zákoně není výslovně uvedeno, je zřejmé, že souhlas pronajímatele se zřízením užívacího práva třetí osobě musí být dán předem.

Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele s přenecháním předmětu nájmu do užívání třetí osobě písemnou formu. Pronajímatel může svůj souhlas vyjádřit v nájemní smlouvě nebo nezávisle na ní. Toto ustanovení je dispozitivní povahy, dohodnou-li se strany nájmu odchylně, může nájemce sjednat podnájem bez souhlasu pronajímatele.

Některé zvláštní zákony obsahují zákonný zákaz dát věc do podnájmu (např. zákon o myslivosti), případně omezují možnost dát věc do podnájmu nutností schválení podnájmu. Pokud by podnájemní smlouva byla uzavřena v rozporu s těmito ustanoveními, způsobilo by to její neplatnost.

Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu, což pronajímateli dává možnost, aby nájem vypověděl bez výpovědní doby.

Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě maximálně na dobu sjednaného nájmu. Je-li nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou, je možné i podnájemní smlouvu uzavřít na dobu neurčitou. Jedná se o jedno z mála kogentních ustanovení. Pojmem doba nájmu se pro účely tohoto ustanovení rozumí skutečná doba nájmu, nikoliv doba sjednaná v nájemní smlouvě. Užívací právo k předmětu nájmu musí skončit nejpozději ke dni skončení nájmu, ať ke skončení nájmu dojde z jakýchkoliv důvodů.

Pokud nájemce umožní třetí osobě užívat předmět nájmu, odpovídá pronajímateli za jednání takovéto osoby stejně, jako by věc užíval sám. Nájemce nese vůči pronajímatelovi odpovědnost za jednání třetí osoby bez ohledu na to, zda umožnil třetí osobě užívání předmětu nájmu v souladu s nájemní smlouvou, se zákonem nebo protiprávně. Předchozí právní úprava takovéto ustanovení neobsahovala a odpovědnost byla dovozována pouze ze soudní judikatury.

6. Nájemné

Jak již bylo uvedeno výše, jedním z pojmových znaků nájemní smlouvy je úplatnost. Nájemce platí nájemné v ujednané výši. Nájemné může být sjednáno v penězích i v nepeněžitě formě. Je-li sjednáno v penězích, může být určeno v korunách i v jiné platné měně. Strany si mohou dohodnout nájemné pevnou částkou nebo sjednat

mechanismus jeho výpočtu. Nájemné musí být sjednáno v souladu s cenovými předpisy (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů), není-li tomu tak, platí nájemné v takové výši, která je podle těchto předpisů přípustná. Strany si mohou sjednat také úpravu výše nájemného, takovéto ujednání však musí být dostatečně určité.

Pokud není výše nájemného ujednána, platí nájemce nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Obvyklou výši nájemného ve smyslu cenových předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže nebo cena, která by byla dosažena při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů stran ani vliv zvláštní obliby. Při stanovení obvyklého nájemného je proto třeba zohlednit nájemné za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Nepodaří-li se smluvním stranám dohodnout výši obvyklého nájemného, mohou se obrátit na soud, aby výši nájemného určil. Strany se při uzavírání smlouvy mohou také dohodnout, že ujednání o výši nájemného bude dohodnuto dodatečně. V takovém případě bude jejich ujednání považováno za odkládací podmínku, v návaznosti na kterou nastane účinnost smlouvy až po doplnění jejího obsahu.

Nájemné může být sjednáno i v jiném plnění než v penězích. Toto plnění může spočívat v naturáliích nebo v určitých úkonech. Aby mohlo být nepeněžité plnění považováno za nájemné, musí se jím dostat pronajímateli určitá hodnota. Rozhodná je majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích. Vyjádření majetkové hodnoty sjednaného plnění je nezbytné nejen s ohledem na realizaci všech práv (např. započtení nájemného oproti úhradě nákladů účelně vynaložených na opravu předmětu nájmu), ale i z hlediska jiných právních předpisů. Za majetkovou hodnotu nájemcem poskytovaného nepeněžitého plnění je třeba považovat majetkovou hodnotu tohoto plnění z pohledu pronajímatele.

Nájemné se platí měsíčně pozadu. Nájemné je splatné vždy k poslednímu dni měsíce, za který je hrazeno, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pokud si strany sjednají splatnost nájemného jinak, jejich ujednání nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného a je-li za toto prodlení odpovědný, může po něm pronajímatel požadovat zaplacení úroků z prodlení. Výši úroků z prodlení si mohou strany dohodnout, pokud tak neučiní, použije se výše úroků stanovená vládním nařízením č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnických osob jmenovaného soudem a upravují otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

I když to zákon výslovně nestanoví v obecných ustanoveních o nájmu, mohou si strany sjednat, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu (kauci), že uhradí nájemné a splní ostatní povinnosti z nájmu.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy nemá pronajímatel na zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem nájemce nebo osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, ale má pouze právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní. Zadržovací právo vzniká pronajímateli přímo ze zákona v okamžiku umístění movité věci do předmětu nájmu. Pro vznik zadržovacího práva není rozhodné, zda je předmětem nájmu věc movitá nebo nemovitá.

Podle předchozí právní úpravy měl pronajímatel zákonné zástavní právo pouze na zajištění nájemného, podle nového občanského zákoníku má pronajímatel zadržovací právo k zajištění pohledávky vůči nájemci. Pohledávkou tak nemusí být pouze nájemné, ale jakákoli jiná pohledávka pronajímatele vůči nájemci. Pronajímatel může zadržet věci umístěné v nebo na předmětu nájmu na úhradu těch pohledávek, které jsou splatné. Nesplatné pohledávky mohou být zajištěny zadržovacím právem pouze za předpokladů, že nájemce nezajistí dluh jinak, ač jej podle smlouvy nebo zákona zajistit měl, dále pokud nájemce prohlásí, že dluh nesplní nebo stane-li se jinak zřejmým, že nájemce nesplní dluh následkem okolnosti, která u něho nastala a která pronajímateli nebyla ani nemohla být známa při vzniku dluhu. Vykona-li pronajímatel své zadržovací právo, náleží mu z výtěžku zpeněžení zadržené věci přednostní uspokojení před jinými případnými věřiteli, a to i před zástavními věřiteli.

7. Skončení nájmu

Nájem může skončit nejrůznějšími způsoby. Nejčastějšími způsoby jsou dohoda smluvních stran, uplynutí sjednané doby, výpověď v zákonné nebo sjednané výpovědní době nebo výpověď bez výpovědní doby, což podle předchozí právní úpravy bylo odstoupení od nájemní smlouvy. Dalším způsobem je zánik věci během nájmu.

U skončení nájmu platí obdobně jako u předchozí právní úpravy, že může dojít za určitých okolností ke konkludentnímu obnovení již skončeného nájmu. Může se tak stát u nájmu, který byl sjednán na dobu určitou a skončil uplynutím doby. Pokud nájemce užívá věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí právní fikce, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li původní nájemní smlouva kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.

Pokud pronajímatel nechce, aby došlo k obnovení nájmu, adresuje nájemci výzvu k odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu uplynutím doby. Zákon nestanoví žádné specifické požadavky pro formu nebo obsah této výzvy, pro vznik případného sporu by však výzva měla mít písemnou formu. Z obsahu výzvy musí jednoznačně vyplývat, že se jedná o výzvu k odevzdání věci učiněnou v souvislosti se skončením nájmu. Výzva se musí dostat do sféry nájemce do jednoho měsíce od skončení nájmu, aby jejím prostřednictvím bylo zabráněno obnovení nájmu. Na rozdíl od

předchozí právní úpravy se tak pronajímatel nemusí obracet na soud se žalobou na vyklizení nemovitosti, resp. vydání věci. Neodevzdá-li však nájemce předmět nájmu pronajímateli po obdržení výzvy, bude pronajímatel nucen podat žalobu.

Ustanovení o obnovení nájmu se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí. Pronajímatel tak může učinit jakýmkoli způsobem. K obnovení nájmu nedoje také v případě, kdy nájemce dá předem najevo, že nájem končí. K obnovení nájmu nedoje ani v případě, že některá ze stran, tj. pronajímatel nebo nájemce, již dříve nájem vypověděli.

Užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu, aniž by došlo k obnovení nájmu, porušuje tím povinnost odevzdat věc pronajímateli při skončení nájmu. Pronajímatel bude oprávněn požadovat po nájemci za dobu od skončení nájmu do vrácení věci vydání bezdůvodného obohacení, popřípadě i náhradu újmy, která mu vznikla protiprávním jednáním nájemce.

Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba. Možnost vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, je tak oproti nájmu sjednanému na dobu neurčitou limitována. Vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby je možné pouze v případech, kdy tak stanoví zákon nebo pokud si pronajímatel a nájemce tuto možnost ve smlouvě dohodli spolu s důvody, za kterých lze nájemní smlouvu vypovědět spolu s výpovědní dobou. Důvody výpovědi musí být v nájemní smlouvě sjednány dostatečně určitým způsobem, stejně jako výpovědní doba. Pokud si strany nedohodnou, od kdy počíná výpovědní doba běžet, začíná běžet dnem, který následuje po skutečnosti rozhodné pro její počátek, tedy následující den po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pokud byla stranami sjednána možnost výpovědi bez výpovědní doby, končí nájem dnem předání nebo doručení výpovědi druhé smluvní straně, případně dnem, kdy tato strana doručení výpovědi zmařila.

Forma výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou se řídí obecnou úpravou právních jednání. Výpověď nájemní smlouvy bude muset mít písemnou formu pouze v těch případech, kdy si to nájemní strany v nájemní smlouvě výslovně ujednaly. Ani pro obsah výpovědi nejsou stanoveny žádné zvláštní zákonné podmínky. Je-li na straně pronajímatele nebo nájemce více osob, musí být výpověď doručena každé z nich. Výjimkou je situace, pokud si tyto osoby ustanovily společného zástupce pro doručování nebo si spoluvlastníci předmětu nájmu ustanovili správce, který pro ně věc spravuje, v tom případě náleží přebírání písemností do jejich pravomoci.

Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Pravidlem pro skončení nájmu na dobu neurčitou je výpověď ve výpovědní době. Nájem může vypovědět pronajímatel i nájemce bez uvedení důvodu, pokud si v nájemní smlouvě nesjednali něco jiného. Na rozdíl od nájmu sjednaných na dobu určitou, u kterých si smluvní strany mají sjednat délku výpovědní doby dohodou, u nájmu sjednaných na dobu neurčitou je délka výpovědní doby stanovena zákonem. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, u nemovité věci je výpovědní doba tříměsíční. Pokud si strany nesjednají počátek běhu výpovědní doby, začne běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde druhé smluvní straně. Výpověď může být druhé smluvní straně předána osobně nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou bude považována i výpověď, jejíž doručení adresát zmařil.

Také u výpovědi nájmu sjednaného na dobu neurčitou se forma výpovědi řídí obecnou úpravou právních jednání a bude muset mít písemnou formu pouze v těch případech, kdy si to nájemní strany v nájemní smlouvě výslovně sjednaly. Pro obsah výpovědi zákon nestanoví žádné specifické podmínky. Pokud stojí na straně pronajímatele nebo nájemce více osob, musí být výpověď doručena každé z nich, kromě situace, kdy si zvolili společného zástupce pro doručování nebo správce, který pro ně věc spravuje.

Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou nemusí být odůvodněna. Proto není nutné ve výpovědi její důvod uvádět. Je-li však nájem ukončen výpovědí bez výpovědní doby, musí být důvod, pro který je nájem vypovídán, ve výpovědi uveden.

Předchozí právní úprava řešila pouze výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou, výpověď při změně vlastnictví nemovité věci a zvláště upravovala výpověď při nájmech pozemků patřících do zemědělského nebo lesního půdního fondu. Nová právní úprava již rozlišení podle druhu pozemků při výpovědi neobsahuje.

Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Důvod není konkretizován bližším určením povinnosti, jejíž porušení smluvní stranou opravňuje druhou smluvní stranu k výpovědi nájmu bez výpovědní doby, ale je konkretizován intenzitou porušení povinnosti. Tato intenzita musí dosáhnout zvláště závažného porušení, které působí druhé straně újmu. Jelikož zákon nestanoví nic dalšího, bude výklad tohoto ustanovení ponechán na soudní judikatuře. Soud bude při svém rozhodování vždy vycházet z konkrétní situace, a to nakolik intenzivní újma v důsledku porušení povinnosti vznikla nebo vzniká, zda se jedná o déletrvajícící nebo opakované porušení povinnosti, zda strana porušuje více svých smluvních povinností, zda svým jednáním zasahuje i do práv jiných osob nebo zda svým jednáním porušuje i povinnosti plynoucí jí z jiných právních předpisů. Vypoví-li některá ze smluvních stran nájem bez výpovědní doby, skočí nájem účinností výpovědi. Výpověď by měla být odůvodněna. Pokud si strany nesjednaly v nájemní smlouvě, že výpověď musí mít písemnou formu, může být učiněna v jakékoliv formě, i když nájemní smlouva byla uzavřena písemně. S ohledem na možnost vzniku soudního sporu by však výpověď měla být písemná.

Jak již bylo výše uvedeno, nový občanský zákoník nepočítá v rámci nájemního vztahu s institutem odstoupení od smlouvy. Namísto původního odstoupení od smlouvy, upravuje institut výpovědi z nájemního poměru bez výpovědní doby. Důvody, které uvádí pro výpověď z nájemního poměru, se neliší od dřívější právní úpravy.

Jak již bylo výše uvedeno, porušuje-li některá ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Závazky z nájemní smlouvy zanikají doručením výpovědi z nájmu nájemci nebo pronajímateli. Jedná se o výjimečné opatření, nelze vyloučit, že si smluvní strany v nájemní smlouvě dohodnou konkrétní důvody, které k takovému skončení nájmu povedou.

Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc zčásti, nájem automaticky nekončí a nájemce má právo buď na přiměřenou slevu z nájemného,

nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby, a to i v případě nájmu sjednaného na dobu určitou. Zákon nestanoví, v jaké lhůtě po zániku části předmětu nájmu může nájemce uplatnit právo na slevu z nájemného nebo podat výpověď z nájmu, proto by tak nájemce měl učinit v obecné promlčecí době.

Vybere-li si nájemce právo na slevu z nájemného, bude výše této slevy stanovena s ohledem na rozsah zániku věci a na vliv, který má zánik části věci na užívání předmětu nájmu nájemcem. Pokud se strany nedohodnou na výši slevy, bude tato stanovena znalcem nebo v případě soudního sporu soudem.

Stane-li se věc nepoužitelnou ke ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednaný, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Vypovězení nájmu je možné jak v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou, tak i v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, ale jen tehdy, pokud nepoužitelnost věci způsobily důvody na straně pronajímatele, anebo jiné důvody, které však nejsou na straně nájemce. Pokud však nepoužitelnost věci způsobil nájemce, nevznikají mu v této souvislosti žádné nároky, naopak pronajímateli vznikne právo na náhradu jemu způsobené újmy. Tento výpovědní důvod může být využit pouze v situaci, kdy se předmět nájmu stane nepoužitelným poté, co nájem vznikne, nikoli na případy, kdy věc byla nepoužitelná již v době sjednávání nájemní smlouvy.

Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Zákon nestanoví žádnou lhůtu, ve které musí být výzva k řádnému užívání věci nájemci doručena. Pro výzvu pronajímatele je však zákonem stanovena řada podmínek. Výzva musí mít písemnou formu, a to bez ohledu na to, zda nájemní smlouva byla uzavřena písemně. Zákon dále stanoví, že výzva musí být nájemci doručena. Výzva by měla obsahovat požadavek pronajímatele, aby nájemce užíval věc řádně, a dále jakou nápravu pronajímatel od nájemce očekává. K nápravě musí pronajímatel stanovit nájemci přiměřenou lhůtu, musí tedy uvést, do jakého termínu, je nájemce povinen zajistit nápravu. Přiměřenost lhůty bude záležet na konkrétních okolnostech. Dále musí pronajímatel upozornit nájemce na následky neuposlechnutí výzvy.

Neuposlechne-li nájemce této výzvy, tedy ve lhůtě stanovované pronajímatelem začít opět předmět nájmu užívat řádně a učinit i další požadované kroky k nápravě, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď by měla být odůvodněna. Vypovězení nájmu i v tomto případě přichází v úvahu jak u nájmu sjednaného na dobu určitou, tak i u nájmu sjednaného na dobu neurčitou.

Hrozí-li však v důsledku užívání věci nájemcem, že se věc opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci, naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Naplnění podmínky existence naléhavé hrozby vážného nebezpečí z prodlení bude vždy záviset na konkrétních okolnostech.

Pronajímatel má právo postupovat stejně jako v případě vadného užívání věci vedoucího k nadměrnému opotřebení věci nebo hrozbě jejího zničení, a stejně tak

jako v případě neuposlechnutí výzvy dané nájemci k řádnému užívání věci, nezaplát-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. Splatnost nájemného a vznik prodlení s jeho úhradou se bude určovat podle znění nájemní smlouvy. I v případě neuhrazení nájemného musí pronajímatel nejdříve vyzvat nájemce k jeho úhradě. I tato výzva musí být písemná a musí být doručena nájemci. Pronajímatel v ní musí nájemce vyzvat k úhradě nájemného a musí mu k tomu poskytnout přiměřenou lhůtu. Zároveň musí ve výzvě uvést následky, které neuposlechnutí výzvy může mít, a to výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby. Pokud nájemce dlužné nájemné neuhradí ani v dodatečně lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem, může pronajímatel následně nájem vypovědět bez výpovědní doby. I v těchto případech může být nájem vypovězen, a to jak v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, tak i nájmu sjednaného na dobu neurčitou.

Změna vlastnictví věci není důvodem pro výpověď nájemní smlouvy, což je zásadní odlišnost oproti předchozí právní úpravě, podle které byl nájemce oprávněn vypovědět nájemní smlouvu vždy z důvodu změny vlastnictví předmětu nájmu, nabyvatel tak mohl učinit pouze u nájmu movitých věcí. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání smluvních stran má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Jedná se o lhůtu prekluzivní. Z hlediska možnosti nájem vypovědět, není rozhodující, zda byl sjednán na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

Nový vlastník má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že věc je pronajata a kdo je jejím nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena. Ochrana je poskytována nabyvateli, který nabyl předmět nájmu úplatně, tj. koupí nebo směnou. Nabyvateli, který nabyl předmět nájmu bezúplatně, tj. děděním nebo darem, zákon takovou ochranu neposkytuje. Výpovědní doba u nemovité věci je tříměsíční, u movité věci je výpovědní doba jednoměsíční.

Pokud pronajímatel nebo nájemce využije právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu, vznikne tím druhé smluvní straně povinnost zaplatit přiměřené odstupné. Jedná se o nové pravidlo, které dřívější právní úprava neobsahovala. Stanovení výše odstupného může činit problémy. Zohledněny by měly být všechny podstatné okolnosti související se změnou vlastníka předmětu nájmu a s výpovědí, ale i podmínky nájemní smlouvy, např. doba jejího trvání, dopad ukončení nájmu na druhou smluvní stranu, apod. Pokud se strany nedohodnou, výši odstupného určí soud.

Zvláštním ustanovením je chráněn při změně vlastnictví nájem bytu. Byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájemce vypovědět z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží. Jedná se o kogentní ustanovení.

Obdobně jako předchozí právní úprava i nový občanský zákoník dává pronajímateli možnost žádat o přístup k věci, která má být znovu pronajata, v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky pro zájemce o nájem v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Předchozí právní úprava však ukládala nájemci povinnost zpřístupnit věc zájemcům

o nájem pouze v případě, kdy předmětem nájmu byla nemovitá věc, nový občanský zákoník ukládá tuto povinnost i v případě, kdy předmětem nájmu je movitá věc. Nově je upraveno právo nájemce požadovat slevu z nájemného, bude-li mít s prohlídkou věci obtíže. Toto nové ustanovení lze jistě považovat za přínosné, neboť by mělo zabránit nadměrnému obtěžování nájemce v rámci prohlídky věci.

Povinnost nájemce umožnit zájemci o nájem věci přístup k ní je časově omezena na dobu tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám. Tato situace se bude nejčastěji týkat nájmu uzavřených na dobu určitou, kdy je den skončení nájmu předem stanoven. Zákon nijak neomezuje počet zájemců, kterým je nájemce povinen předmět nájmu zpřístupnit.

Nájemce je povinen umožnit přístup k věci zájemci o nájem pouze v nezbytném rozsahu a jen za účelem její prohlídky. Přiměřenost rozsahu prohlídky věci bude posuzována podle konkrétní situace, a to především podle povahy věci a účelu užívání. Prohlídka musí být přiměřená z hlediska časového, případně i prostorového.

Nájemce je povinen zpřístupnit věc zájemci o nájem pouze v případě, že pronajímatel mu oznámí návštěvu v přiměřené době předem. Pro takovéto oznámení zákon nestanoví žádnou formu.

Vzniknou-li nájemci v souvislosti s prohlídkou věci zájemcem o nájem obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Právo na slevu z nájemného vzniká nájemci pouze v souvislosti s obtížemi, které na jeho straně vznikly v přímé souvislosti s tím, že musel zájemci o nájem věc zpřístupnit nebo v souvislosti s tím, že nemohl předmět nájmu v době jeho prohlídky plně užívat. Tyto obtíže musí navíc dosáhnout určité intenzity. Sleva z nájemného, kterou může nájemce žádat, musí být přiměřená obtížím, které mu v důsledku prohlídky věci zájemcem o nájem vznikly. Jelikož zákon neobsahuje žádnou speciální úpravu promlčení práva nájemce na slevu z nájemného, podléhá lhůta k uplatnění práva na slevu nájemného obecné právní úpravě.

8. Vrácení předmětu nájmu

Také nový občanský zákoník počítá s vrácením věci po skončení nájmu. Na rozdíl od předchozí právní úpravy upravuje situaci, kdy nájemce předmět nájmu zlepšil na vlastní náklad, což může být v praxi často využíváno. Nájemce při skončení nájmu, ať již skončí jakýmkoli způsobem a z jakýchkoli důvodů, odevzdá pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila. Pojem obvyklé opotřebení při řádném užívání je třeba vykládat objektivně, tj. jako opotřebení každé obdobné věci, je-li užívána řádně, s náležitou péčí a nikoliv v rozporu s jejím určením. Odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemcem pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Pokud nájemce nesplní svou povinnost vrátit předmět nájmu při skončení nájmu a nedojde-li k obnovení nájmu podle ust. § 2230 zákona, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat vydání bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku užívání věci bez právního důvodu a případně i náhradu újmy, která mu vznikla v souvislosti s protiprávním jednáním nájemce. Náhradu vzniklé újmy bude moci pronajímatel

požadovat v případě, kdy mu nájemce sice vrátí předmět nájmu včas, ale nikoliv ve stanoveném místě nebo ve stavu, v jakém jej měl vrátit. Podle judikatury mají strany možnost si ve smlouvě sjednat, že v případě neodevzdání předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli plnou hodnotu věci. V takovém případě je nevýznamné, z jakého důvodu nebyla věc odevzdána.⁵⁴⁾

Povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli odpovídá povinnost pronajímatele převzít od nájemce předmět nájmu ve stanoveném místě. Pokud pronajímatel nesplní tuto svou povinnost, nemůže se nájemce dostat do prodlení se splněním své povinnosti.

Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do něj vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, pokud je to možné a nezhoršila by se tím podstata předmětu nájmu nebo neztížilo se tím nepřiměřeně jeho užívání. Skutečnost, zda se oddělením toho, co nájemce do věci vložil nebo na ni vnesl, zhorší podstata věci nebo se ztíží její užívání, je nutné posuzovat ve vztahu ke stavu, v jakém ji nájemce převzal, nikoli ve vztahu ke stavu věci po úpravách provedených nájemcem. Toto právo nájemce nemá v přípravě, že provedl změnu na věci se souhlasem pronajímatele. V takovém případě mu vzniká právo na vyrovnání se s pronajímatelem podle míry zhodnocení ke dni skončení nájmu.

Na závěr lze konstatovat, že v úpravě nájmu v novém občanském zákoníku, která navazuje na úpravu nájemní smlouvy v občanském zákoníku z roku 1964, dochází především k zásadní změně, kdy pojem nájmu je spojen pouze s užívacím právem na rozdíl od dřívější právní úpravy, kdy předmětem nájmu bylo nejen právo věc užívat, ale i právo požívat plody. Nyní dochází k úpravě samostatného smluvního vztahu typu pachtu, jehož znakem je právo věc nejen užívat, ale i požívat užitky z ní. Sama úprava nájmu pak je v zásadě dispozitivní, omezení v možnosti sjednat si odchýlná ujednání vyplývají jednak z obecné úpravy a jednak z jednotlivých úprav nájmu. Celkově došlo ke zjednodušení uzavření nájemní smlouvy tím, že byl odstraněn požadavek na její formu a dále zjednodušením podstatných náležitostí smlouvy nahrazením dispozitivním úpravou.

II. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Nová právní úprava nájmu bytů podstatným způsobem mění některá ustanovení, a to především ustanovení upravující ukončení a výpověď z nájmu bytu. Nově není vyžadováno přivolení soudu k výpovědi z nájmu, dochází k rozšíření důvodů k výpovědi z nájmu a byla zrušena povinnost poskytování bytové náhrady. Nájemce má však i nadále možnost požádat soud o přezkoumání výpovědi dané mu pronajímatelem. Další výraznou změnou je zákaz sjednávání povinnosti zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, povinnost placení kauce nebo ukládání povinností, které nejsou přiměřené okolnostem. Změnou je i to, že pojem výpovědní lhůta byl nahrazen pojmem výpovědní doba.

Stejně tak jako v předchozí právní úpravě, je nájemci bytu poskytována ochrana.

54) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1138

Pokud však jde o zajištění této ochrany, úprava obsažená v ust. § 2235 zákona se od předchozí úpravy zásadně liší. Nová právní úprava umožňuje, aby si pronajímatel s nájemcem ujednali, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, přičemž pro platnost smlouvy o nájmu bytu a domu není podstatná skutečnost, k jakému účelu byl pronajatý prostor zkolaudován, zda došlo k rozhodnutí o změně jeho užití. Další podstatnou změnou oproti původní judikatuře, která spojovala platnost smlouvy o nájmu bytu s právní volností, je skutečnost, že nový občanský zákoník tento požadavek neobsahuje, naopak zdůrazňuje, že absence oprávnění k nakládání není důvodem k neplatnosti smlouvy podle ust. § 1760 zákona a obsahuje právní úpravu, která řeší kolizi užívacích práv různých osob (§ 1763 zákona). Např. podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2010 sp. zn. 26 Cdo 2186/2009 byl v soudní praxi zastáván názor, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je skutečnost, že jde o byt právně volný, tedy k bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě. Podle nového občanského zákoníku by tedy taková smlouva byla platná, avšak nenabude účinnosti dokud, nájemce nezíská k bytu dispoziční oprávnění. Další významnou změnou je i to, že nová právní úprava oproti předchozí úpravě obsažené v ust. § 686, který obsahoval náležitosti nájemní smlouvy, a jejichž nesplnění bylo spojováno s její neplatností, nevyžaduje, až na výjimku požadavku písemné formy uvedené v ust. § 2237 zákona, zvláštní náležitosti nájemní smlouvy, absence dohody stran o určitých náležitostech je řešena dispozitivní úpravou, např. vymezení poskytování služeb spojených s užíváním bytu, úplaty za ně, výše nájemného apod.

Právní úprava nájmu bytu, jak je uvedeno výše, má v novém občanském zákoníku, až na výjimky, dispozitivní charakter, což obecně může být považováno za kladný přínos nové právní úpravy. Na druhou stranu je však třeba zvážit, zda a jak budou smluvní strany schopny tuto smluvní volnost využít, zda bude ku prospěchu obou smluvních stran nebo jen některé z nich. Dle mého názoru budou smluvní strany spíše prozatím vycházet z ustanovení předchozí právní úpravy. Další důležitým aspektem pro uzavírání nájemní smlouvy pak bude i soudní judikatura.

Smluvní volnost stran při uzavírání nájemních smluv je však omezena zvláštní zákonnou úpravou nájmu bytu, která stanoví, že v nájemní smlouvě se nepřihlíží k ujednáním, která zkracující nájemcova práva uvedená v oddíle věnovaném nájmu bytu a domu, zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci a popřípadě i členům jeho domácnosti byt nebo dům k zajištění bytových potřeb. Nájemci je tak zákonem poskytnuta zvýšená ochrana při uspokojování jeho bytových potřeb. Není ale vyloučeno, aby nájemce s pronajímatelem sjednali závazky nad rámec zákonné úpravy s tím, že bude nutné v každém konkrétním případě posuzovat, zda se tím neomezuje některé nájemcovo zvláštní oprávnění a zda jím převzaté povinnosti nejsou povinnostmi zjevně nepřiměřenými. Je nutno také zdůraznit, že potřeba bydlení může být vnímána pouze jako potřeba fyzické osoby a nikoliv právnické osoby. Potřebu bydlení může mít pouze fyzická osoba, pokud by byt byl pronajat právnické osobě, nepůjde o nájem bytu, nýbrž o obecný nájem podle ust. § 2201 a násl. a byt jí lze pronajmout k jinému účelu než bydlení.

Pokud by nájemní smlouva, jejímž předmětem je byt nebo dům, nebyla uzavřena pro uspokojování bytových potřeb nájemce, ale pro jiné účely, např. podnikání nájemce, nejednalo by se o chráněný nájem bytu nebo domu pro zajištění bytových potřeb nájemce, ale o užití bytu nebo domu pro jiné než bytové potřeby. V tomto případě by ujednání smlouvy, která by omezovala nájemcova práva oproti zákonné úpravě, byla

platná a zavazující pro nájemce i pro pronajímatele. Nájemce, který užívá byt k jinému účelu než bydlení, tak nepožívá stejné ochrany jako nájemce, který užívá byt nebo dům k zajištění bydlení.

Použití ustanovení o nájmu bytu se také vylučuje v případě, kdy pronajímatel přenechává nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo k jinému zjevně krátkodobému účelu. Zákon v tomto případě zdůrazňuje krátkodobost nájmu, který svou podstatou sice může připomínat zajištění bytových potřeb, ale jde o účel od stálého bydlení odlišný. Krátkodobost může vyplývat přímo z ujednání smluvních stran o době trvání nájmu, ale také z účelu konkrétního nájmu. Jedná se o zcela nové ustanovení, které stanovuje, že ochranná ustanovení týkající se práv a povinností nájmu bytu se nepoužijí, pokud je byt pronajat k takto stanoveným účelům. Bude proto zřejmě nutné, aby obsah těchto ustanovení upřesnila judikatura. Toto ustanovení ale nelze zaměňovat s uzavíráním nájemní smlouvy na dobu určitou. Zjevně toto ustanovení nelze použít ani v případě, pokud by docházelo s jedním nájemcem k opakovanému uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, které by na sebe bezprostředně navazovaly.

Pokud je k zajištění bytových potřeb pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

Nový občanský zákoník vyžaduje písemnou formu nájemní smlouvy. Jedná se o kogentní ustanovení. Pronajímatel nemůže namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy z důvodu nedodržení formy. Nájemci je tak poskytována ochrana i v případě, že není dodržena písemná forma nájemní smlouvy, kterou zákon stanoví, což je zásadní rozdíl oproti předchozí právní úpravě, podle které nedostatek písemné formy nájemní smlouvy způsoboval její neplatnost. To ovšem neznamená, že nájemní smlouva nemůže být neplatná z jiných důvodů.

Užívá-li nájemce byt po tři roky v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Toto ustanovení představuje výjimku ze zásady povinné písemné formy smlouvy o nájmu bytu. Použije se za situace, kdy strany neuzavřely platnou smlouvu, ale nájemce byt užívá v dobré víře alespoň po stanovenou dobu, čímž je jeho nájem po právu. Dobou víru nájemce dokládá především tím, že řádně hradil veškeré náklady související s bydlením a pronajímatel tyto platby přijímal. Skutečnost, že pronajímatel vyjádřil svůj nesouhlas s bydlením nájemce, ale poté neučinil žádné další kroky k vyklizení bytu, nelze považovat za dobrou víru nájemce. Jedná se o zcela nové ustanovení, které předchozí právní úprava neobsahovala.

Nedostatek formy smlouvy lze zhojit podle ust. § 582 zákona, podle něhož není-li právní jednání učiněno ve formě stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí. Citované ustanovení předpokládá součinnost smluvních stran při zhojení nedostatku písemné formy smlouvy.

Nový občanský zákoník nestanoví obligatorní náležitosti nájemní smlouvy. Z obecných ustanovení vyplývá, že smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. Pokud některá ze stran dala při uzavírání smlouvy najevo, že dosažení shody o určité náležitosti je předpokladem uzavření smlouvy, je smlouva uzavřena, až když je o této záležitosti dosaženo shody. Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného

seznamu, je možné do veřejného seznamu zapsat i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou i neurčitou. Také u nájmu bytu a domu platí, že nájem sjednaný na dobu určitou delší než padesát let se považuje za nájem sjednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Jak již bylo uvedeno výše, jsou zakázána ujednání, která ukládají nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu a ujednání ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Jedná se o kogentní ustanovení, které slouží k ochraně práv nájemce. Předchozí právní úprava obdobné ustanovení neobsahovala. Je zřejmé, že nájemce je považován za slabší smluvní stranu, a proto je mu poskytnuta větší ochrana. Proto zákon výslovně vylučuje, aby ve smlouvě byla ujednána smluvní pokuta i situaci, kdy by ve smlouvě byla dohodnuta povinnost nájemce plnit vůči pronajímateli jinou povinnost nepřiměřenou vzhledem k okolnostem. Pokud by taková ustanovení nájemní smlouva obsahovala, hledělo by se na ně jako by neexistovala. Takové povinnosti z dohody by nevznikly, smlouva by nebyla pro nájemce závazná, šlo by o ujednání nicotné. Nic však nebrání tomu, aby ve smlouvě byla dohodnuta pokuta pro případ porušení povinností nájemce. Takovým zjevně nepřiměřeným ujednáním by mohlo být například sjednání úroků z prodlení vyšších, než stanoví nařízení vlády (§ 1970), nebo povinnost strpět zvyšování nájemného častěji než jednou ročně (§2248), zákazy týkající se rozsahu a způsobu užívání bytu, popř. společných prostor (např. jízdy výtahem do 1. patra a podobně).

Pokud se týká nájemních smluv uzavřených před účinností tohoto zákona, bude podle ust. § 3074 zákona aplikovatelného pro všechny nájemní smlouvy nezbytné ověřit, zda tyto nájemní smlouvy neobsahují zakázaná ujednání uvedená v ust. § 2239 zákona, a pokud tato zakázaná ujednání smlouvy obsahují, odpovídajícím způsobem je upravit.

Pokud se týká nájemních smluv bytů a domů uzavřených před účinností tohoto zákona, vznik nájmu bytů a domů a s tím souvisejících práv a povinností, se posuzují podle dosavadních právních předpisů. Obsah a zánik nájmu se však už bude řídit novým občanským zákoníkem.

1. Předmět nájmu

Byt je charakterizován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Zákon tak klade důraz na to, aby místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvořily obytný systém a byly nejen určeny, ale také užívány k účelu bydlení. Tato definice vychází z dřívějšího vymezení bytu, které bylo obsaženo v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů, a v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, i když v definicích dle těchto zákonů byl kladen důraz na rozhodnutí stavebního úřadu, neboť bylo požadováno, aby místnosti nebo soubor místností byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Na rozdíl od

předchozí právní úpravy, kdy se při určení, co je či není byt, vycházelo z judikatury Nejvyššího soudu, je definice pojmu bytu stanovena přímo zákonem. Přitom každý prostor pronajatý za účelem uspokojování bytových potřeb, ať se jedná o byt nebo o dům, se posuzuje na základě faktického způsobu užívání, kolaudační rozhodnutí, jak již bylo uvedeno výše, není prioritní.

Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Předmětem nájmu bytu se tak může stát místnost nebo soubor místností, které jsou sice částí domu, ale formálně se jedná např. o nebytové prostory. Tento prostor tak nemusí být kolaudován jako byt, ale může být kolaudován pro jiný účel. Je zjevné, že i v této situaci má nájemce intenzivní ochranu, neboť předmětný prostor je nájemci pronajímán právě pro účel bydlení, tedy k zajištění jeho bytových potřeb, a proto jako takový požívá intenzivní ochrany. Pokud by nájemní smlouva obsahovala ujednání zkracující nájemcova práva, nebylo by k nim přihlíženo.

Pokud pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být tato skutečnost nájemci na újmu. To platí i za situace, kdy nájemci bylo známo, že se nejedná o prostor určený k bydlení.

Předmětem zajištění bytových potřeb nájemce může být i dům. Pokud jde o zajištění nároků nájemce, platí u nájmu domu obdobná ochrana jako u nájmu bytu pro účely bydlení. Je-li tedy pronajímán dům za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, nepřihlíží se k případným smluvním ujednáním zkracujícím nájemcova práva.

2. Zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu je upraven v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech a ve stanovách bytového družstva. Stejně jsou upravena i vzájemná práva a povinnosti pronajímatele a nájemce. Právní úprava nájemní smlouvy v případě družstevního bytu je tedy zcela vyjmuta z nového občanského zákoníku, přesto nepřináší zásadní změny oproti předchozí právní úpravě. Zákon o obchodních korporacích uvádí, že není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájemce družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.

Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se podle zákona o obchodních korporacích rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. To platí i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.

Zákon o obchodních korporacích obsahuje také úpravu bytových družstev. Zavádí nový pojem bytové družstvo, jehož činnost upravuje odlišně od obecných typů družstev, i když se na bytové družstvo také vztahují obecná ustanovení upravující právní poměry družstev a také ustanovení upravující právní poměry obchodních korporací. Bytové družstvo je charakterizováno jako družstvo, které může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů nebo za účelem zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Bytové družstvo může za podmínek stanovených uvedeným zákonem provozovat i jinou činnost, nesmí ve vztahu k jeho činnosti tím však ohrozit uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze ve vztahu k jeho činnosti doplňkový nebo vedlejší charakter.

Pokud se jedná o byt ve vlastnictví jiných právnických osob, který je užíván členy této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva této právnické osoby.

3. Nájemné a jiné platby

Pojmovou vlastností nájemního vztahu je úplatnost, úplatou je nájemné. Nájemné si strany ujednají pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Smluvní strany se mohou v nájemní smlouvě také dohodnout, že nájemné bude splatné čtvrtletně, pololetně, ročně případně v jiných časových intervalech.

Předchozí právní úprava neumožňovala uzavřít smlouvu o nájmu bytu, aniž by se smluvní strany dohodly o výši nájemného, event. o způsobu jeho výpočtu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Ujednání o poskytnutí nepeněžního nájemného vedlo podle předchozí judikatury k neplatnosti nájemní smlouvy. V souvislosti se sjednáváním nájemného byla zakotvena povinnost nájemce k úhradě kauce, která zajišťovala vymahatelnost pohledávek a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem. Poté, co nájemné přestalo podléhat regulaci, která skončila dne 31. prosince 2012, bylo možné sjednávat nájemné dohodou. Nebylo však možné sjednat částku nájemného a částku za plnění spojená s užíváním bytu jedinou paušální částkou. Tato právní úprava rovněž neobsahovala požadavek pevného nájemného ani domněnku, že ujednané nájemné je měsíční.

Právní úprava výše nájemného je od 1. ledna 2014 ponechána na ujednání smluvních stran. Výše nájemného je určena v nájemní smlouvě. Může ale také nastat situace, kdy výše nájemného nebude v nájemní smlouvě sjednána, to ale nic nemění na tom, že nájemní smlouva byla uzavřena, je-li možné ze smlouvy nebo z okolností, za nichž byla uzavřena, dovodit, že se jedná o nájemní smlouvu. Pokud si strany nedohodnou výši nájemného, má pronajímatel právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Jedná se o určení výše nájemného jako ceny užívání v místě a čase obvyklé. Místně je obvyklost určena polohou bytu, časově je určena dnem uzavření nájemní smlouvy. Důležité pro určení výše nájemného bude i obdobnost bytu a smluvních podmínek jeho nájemní smlouvy. Nepodaří-li se výši nájemného určit tímto způsobem, bude nahrazována soudními rozhodnutími o výši nájemného. Dle mého názoru toto ustanovení nebude v praxi příliš využíváno, neboť je velmi nepravděpodobné, že by si pronajímatel s nájemcem v rámci jednání o

nájemní smlouvě neujednali výši nájemného nebo na toto zapomněli a dá se předpokládat, že pronajímatel i nájemce budou mít zájem vyhnout se do budoucna jakýmkoliv sporům, kterých by se výše nájemného týkala.

Plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby jsou významnou součástí nákladů na bydlení. Nový občanský zákoník vychází z předpokladu, že pronajímatel a nájemce si ujednájí, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel a jaká si nájemce obstará sám. Pokud si smluvní strany nedohodnou rozsah plnění, a to zcela nebo částečně, zajistí po dobu nájmu nezbytné služby pronajímatel.

Zákon stanoví, že nezbytnými službami, které je pronajímatel povinen vždy zajistit, jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Nezbytnost těchto služeb spočívá v tom, že jsou zásadní pro naplnění účelu nájmu, a to aby nájemce mohl být řádně užívat. Zákon č. 40/1964 Sb. definici nezbytných služeb neobsahoval.

Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis, a to zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, který nabytí účinnosti dne 1. ledna 2014. Ustanoveními tohoto zákona se řídí i nájemní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle dosavadních právních předpisů.

Tento zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za služby. Nevztahuje se na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb. Veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu.

Podle tohoto zákona je poskytovatelem služeb vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy nebo společenství vlastníků jednotek podle zákona upravujícího vlastnictví bytů a příjemcem služeb je v případě nájemního poměru nájemce bytu nebo vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb. Náklady na služby je cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky. Rozúčtováním se rozumí vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby a vyúčtováním je vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období. Pro rozúčtování služeb jsou rozhodnými osobami nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. Nově zákon upravuje tzv. paušální platbu.

Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to smluvní strany dohodnou. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž sjednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají. U nájmu, které jsou uzavřeny na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou, nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat. Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.

Vyúčtování služeb za zúčtovací období musí být doručeno příjemci služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání služeb provede poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svou povinnost upravenou zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinnosti v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.

Pokud se poskytovatel služeb nebo příjemce dostanou do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje pět dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení, který činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení, to neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

Nový občanský zákoník umožňuje, aby si strany ujednaly způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. S ohledem na právní jistotu smluvních stran musí být způsob rozúčtování určen před poskytnutím služby. Smluvní strany si mohou sjednat takovou dohodu za předpokladu, že neexistuje žádný právní předpis nebo rozhodnutí cenového orgánu, které by řešilo způsob rozúčtování cen nebo úhrady za případné další služby.

Nově si strany mohou dohodnout každoroční zvyšování nájemného. Úprava výše nájemného bude nejčastěji dohodnuta ročně, může ale být dojednána i delší interval. Rozsah a způsob zvyšování nájemného může být podrobně upraven v nájemní smlouvě, může však také nastat situace, že ve smlouvě je dohodnuto pravidelné zvyšování nájemného, ale není stanoven jeho způsob. V takovém případě bude nutné, aby se smluvní strany obrátily na soud.

Smluvní strany se mohou také dohodnout, že po dobu trvání nájmu nebude nájemné zvyšováno vůbec. I když takovéto ujednání zákon umožňuje, nebude v nájemních smlouvách zřejmě příliš časté.

Návrh na zvýšení nájemného má stanoveny formální a obsahové náležitosti. Pokud si strany neujednají zvyšování nájemného nebo jej výslovně nevyloučí, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Je tak stanoven určitý finanční limit pro zvýšení nájemného a maximální frekvence

zvyšování. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění uvedených podmínek, se nepřihlíží. Je nutné, aby pronajímatel nájemci doručil oznámení o zvýšení nájemného. Takovéto oznámení musí mít určité náležitosti, a to písemnou formu a musí obsahovat oznámení o zvýšení nájemného a splňovat výše uvedené podmínky. Pokud by oznámení výslovně nedokládalo splnění těchto podmínek, nepřihlíželo by se k němu.

Podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě jsou stanoveny v prováděcím právním předpise, a to v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Podle tohoto nařízení se rozumí srovnatelným nájemným nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného, srovnatelným nájemným obvyklým v daném místě souhrnná veličina srovnatelných nájemných a charakteristikou právní a věcné skutečnosti ovlivňující výši nájemného, které jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2 k tomuto nařízení. Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt pořídí posudek znalce o výši obvyklého nájemného, které je pro konkrétní byt považováno za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě anebo se stanoví na základě prokazatelného doložení výše tří srovnatelných nájemných. Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat jiný než obytný prostor, použije se pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě jeden z výše uvedených způsobů. Je zřejmé, že určení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě je významné a zásadní pro rozhodnutí pronajímatele, zda a o kolik bude nájemné zvyšovat.

Pokud nájemce souhlasí s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Lhůta je počítána ode dne doručení návrhu na zvýšení nájemného. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli 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. Bude se jednat o žalobu na určení. Návrhu, který byl podán po uplynutí této lhůty, soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. K opožděnému podání návrhu soud nepřihlíží z úřední povinnosti, ale k námitce nájemce. Návrh podaný pronajímatelem před uplynutím dvouměsíční lhůty k vyjádření souhlasu nájemce je třeba považován za předčasný. Pokud je návrh pronajímatele podán včas, soud rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu, přičemž v rozhodnutí o výši nájemného není vázán 20 % limitem zvýšení nájemného za poslední tři roky tak jako pronajímatel. Jediným kritériem je výše obvyklého nájemného zjištěného postupem podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.⁵⁵⁾

Předchozí právní úprava neobsahovala žádná omezení ohledně četnosti návrhů pronajímatele při zvyšování nájemného. Pronajímatel mohl navrhnout zvýšení nájemného kdykoliv a v jakékoliv výši. Proto lze považovat za pozitivní, že nový občanský zákoník stanovil pro zvyšování nájemného jasná pravidla.

55) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1202

Také nájemce má právo domáhat se úpravy nájemného, a to jeho snížení. Při návrhu nájemce na snížení nájemného se postupuje obdobně. Nájemce tak musí písemně navrhnout pronajímateli snížení nájemného. Není ale jasné, zda má být zachována omezená frekvence jeho snižování a dále i výše jeho snižování. Pokud pronajímatel souhlasí se snížením nájemného, měl by svůj souhlas sdělit nájemci písemně do dvou měsíců od obdržení návrhu. Nesdělí-li pronajímatel nájemci své rozhodnutí v této lhůtě, je nájemce oprávněn obrátit se ve lhůtě dalších tří měsíců na soud. Pokud by nájemce nedodržel lhůtu tří měsíců, a pronajímatel by toto namítl, soud návrhu nevyhoví. Je-li návrh nájemce podán včas, soud o návrhu nájemce rozhodne s účinky ode dne podání návrhu soudu. Pokud soud rozhodne o snížení nájemného, bude pronajímatel vracet část již zaplaceného nájemného.

Pronajímatel má možnost dohodnout se s nájemci o zvýšení nájemného, provedl-li stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Jde o jednorázové zvýšení, nikoliv o každoroční pravidelné zvyšování. To však neplatí v případě, že pronajímatel provedl pouze údržbu nebo opravy domu, které jsou jeho povinností. Definice úprav, které trvale zlepšují užitnou hodnotu bytu nebo celkových podmínek zlepšujících bydlení v domě nebo přinášejících úspory pro nájemce, není přesně definována. Bude se jednat zřejmě o stavební úpravy, které se vymykají běžné údržbě domu a přinášejí vyšší kvalitu bydlení. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce, čímž je znemožněno, aby menšina nájemců zablokovala provedení účelné modernizace v domě. Zákon neřeší, odkdy jsou nájemci povinni platit zvýšené nájemné. S ohledem na absenci úpravy je nutné použít analogii zákona podle ust. § 10 odst. 1. Ustanovení, které je posuzovanému případu nejbližší, je § 2249 odst. 3. Nájemci jsou tak povinni platit nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem po tom, co jim pronajímatel zvýšení nájemného navrhl.⁵⁶⁾ Nedojde-li s nájemci k dohodě o zvýšení nájemného z tohoto důvodu, bude mít pronajímatel i tak možnost nájemné zvýšit, avšak v podstatě nižší míře.

Pokud nebudou souhlasit se zvýšením nájemného dvě třetiny nájemců, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z důvodu jim provedených stavebních úprav trvale zlepšujících užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky v domě nebo mající za následek trvalé úspory energií nebo vody ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů. Podstatná tak bude výše nákladů, které prokáže pronajímatel, že je vynaložil. Má se přitom za to, že náklady byly pronajímatelem vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění uvedených podmínek, se nepřihlíží. Splnění podmínek znamená, že pronajímatel v písemném návrhu uvede, jaké stavební úpravy byly provedeny, že se jedná o stavební úpravy, které zlepšující užitnou hodnotu pronajatého bytu a celkové podmínky v domě nebo mají za následek trvalé úspory energií nebo vody a současně vyčíslí výši nákladů, které k tomuto účelu vynaložil. Z této výše nákladů pronajímatel vypočte zvýšení nájemného.

Jedná se o nové ustanovení, které může v budoucnosti přinést řadu výkladových

56) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1205

problémů, neboť prozatím není jasné, kdo a jakým způsobem bude posuzovat zlepšenou hodnotu bytu nebo podmínky bydlení v domě.

Strany si mohou ujednat splatnost nájemného. Pokud se nedohodnou, nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel. Nový občanský zákoník na rozdíl od předchozí právní úpravy zakotvuje termíny pro platbu nájemného a pro zálohy nebo náklady na služby zajišťované pronajímatelem, nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o jiné době splatnosti. Strany si ale nemohou dohodnout dřívější den splatnosti, než je stanoveno zákonem, takové ujednání by mohlo být chápáno jako ujednání v neprospěch nájemce.

Pronajímatel nesmí po nájemci požadovat jiná plnění kromě nájemného, záloh a nákladů na služby, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem. Jedná se o kogentní ustanovení, jehož cílem je ochránit nájemce proti tlaku pronajímatele na poskytování dalších plnění, i když by tato plnění byla poskytována na základě dohody mezi smluvními stranami.

Nový občanský zákoník již také nepočítá s poplatkem z prodlení, nájemce je nově při prodlení s placením nájemného povinen platit úroky. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného, může pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže nájemce není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením č. 351/2013 Sb. Výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovenou Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů. Nedohodnou-li si strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše stanovená vládním nařízením. Domnívám se, že strany si nemohou dohodnout vyšší úrok, než je stanoven citovaným nařízením, takové ujednání by mohlo být považováno za nepřiměřené.

Dostane-li se nájemce do prodlení s placením záloh na služby a dalších plateb souvisejících se službami, které mu poskytuje pronajímatel, je povinen zaplatit poplatek z prodlení podle zákona č. 67/2013 Sb., jehož výše činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Podle ust. § 2252 zákona pronajímatel umožní nájemci, pokud o to nájemce požádá, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i poříditi si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie. Totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů. Jaké doklady má pronajímatel nájemci předložit, bude záležet na konkrétní situaci, mělo by se však jednat o takové doklady, na základě kterých pronajímatel provedl vyúčtování. Pronajímatel může umožnit nájemci nahlížení i dříve, než uvádí zákonná úprava.

Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni. Není-li ujednána mezi pronajímatelem a nájemcem jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

Nájemce má právo na slevu z nájemného, které vyplývá z povinnosti pronajímatele předat nájemci byt způsobilý k užívání, dále z poškození nebo vady, které jsou podstatné pro užívání bytu a mají být odstraněny pronajímatelem a z práva pronajímatele na prohlídku bytu. O jednotlivých případech je více pojednáno níže.

Dosavadní právní úprava neřešila práva a povinnosti nájemce v případě, že výše nájemného byla sporná. Nájemce měl jedinou možnost, a to žalobou se domáhat vyřešení sporu. Nově platí, že nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o této skutečnosti pronajímatele. Vyrozumění by mělo mít písemnou formu, aby se předešlo případným neshodám. I když zákon neurčuje lhůtu pro vyrozumění pronajímatele, nájemce by tak měl učinit neprodleně po uložení částky. Pokud nájemce sporné nájemné nebo jeho část nedeponuje, případně o tom pronajímatele nevyrozumí, může pronajímatel nájem vypovědět.

Obdobně bude nájemce postupovat, domáhá-li se plnění ze smlouvy a pronajímatel odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného. V takovém případě uloží nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele. Jde o to, aby nedocházelo k účelovému jednání nájemce, který se sice bude domáhat plnění z nájemní smlouvy, ale sám nebude řádně a včas plnit své povinnosti ze smlouvy, a to platit nájemné.

Do přijetí novely zrušeného občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mohl pronajímatel sjednat poskytnutí kauce nájemcem pouze na základě dohody s nájemcem. Po nabytí účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. byl pronajímatel výslovně oprávněn složení kauce na účet v bance od nájemce požadovat, a to za účelem pokrytí případných dluhů na nájemném, na úhradách za služby a jiných pohledávek, vzniklých v souvislosti s nájmem.

V novém občanském zákoníku je předchozí ustanovení o kauci, obsažené v ust. § 686a odst. 1 až 5 zrušeného občanského zákoníku upraveno tak, že ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu za účelem zajištění pohledávek pronajímatele, které vyplývají z nájmu bytu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného. Zálohy na služby již v této částce započítávány nejsou. Smluvní strany si mohou sjednat i nižší výši jistoty, než je šestinásobek měsíčního nájemného. Pokud by se však smluvní strany nedohodly, že nájemce peněžitou jistotu poskytne, není pronajímatel oprávněn tuto peněžitou jistotu vymáhat. Z dikce ust. § 2254 odst. 1 zákona lze dovodit, že poskytnutí jistoty nájemcem je možné pouze tehdy, pokud se strany na tom dohodnou. Vzhledem k tomu, že podle předchozí právní úpravy byl pronajímatel oprávněn výslovně po nájemci složení kauce požadovat, současná právní úprava poskytnutí jistoty nájemcem, oslabuje práva pronajímatele související se zajišťováním plnění nájemcových povinností vyplývajících z nájmu bytu. Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout o složení jistoty při uzavírání nové nájemní smlouvy nebo v průběhu trvání nájemního vztahu. Na rozdíl od předchozí právní úpravy nová právní úprava nestanoví, k čemu může pronajímatel složenou jistotu použít. Zákon uvádí pouze obecné vymezení, že kauce bude použita na zaplacení nájmu a plnění

jiných povinností nájemce, což zřejmě vyvolá mnoho sporů. Navíc dřívější právní úprava umožňovala pronajímateli využít kauci až na základě pravomocného rozsudku, nová právní úprava ale žádné podobné omezení neobsahuje. Je jisté pro pronajímatele efektivnější, aby mohl kauci použít hned po skončení nájmu, aniž by musel čekat na pravomocné rozhodnutí soudu, na druhou stranu nelze vyloučit, že takovýmto postupem dojde k poškození práv nájemce, který se se svým nárokem bude muset obrátit na soud.

Pokud se smluvní strany dohodnou, že pronajímatel dá nájemci peněžní jistotu, při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci a přitom si započte, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Jak už je uvedeno výše jedná se o obecné vymezení. Pod pojmem „případně z nájmu dluží“ je možné rozumět nejen pohledávku pronajímatele za nájemcem z titulu nezaplaceného nájemného, ale i z titulu nezaplacených služeb, nezaplaceného vyúčtování služeb, případně jiné dluhy, které vznikly nájemci vůči pronajímateli za dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí do jejího vrácení alespoň ve výši zákonné sazby. Může být však sporné, jaká výše zákonné sazby má být pro výpočet použita, a to zvláště v případě dlouhodobého nájmu. Zřejmě se použije výše zákonné sazby v okamžiku vrácení složené jistiny při skončení nájmu. Vrácení jistoty je vázáno na skončení nájmu, nikoli na vyklizení bytu, což je rozdíl oproti předchozí právní úpravě. Domnívám se, že tato nová úprava bude problematická, a to především pro pronajímatele, neboť ke dni skončení nájmu nebude znát výši všech svých pohledávek vůči nájemci. Je otázkou, zda bude možné sjednat v nájemní smlouvě pozdější termín vrácení kauce, neboť by to mohlo být považováno jako ujednání zkracující práva nájemce.

4. Práva a povinnosti stran

Právní úprava práv a povinností z nájmu bytu má stejně jako v předchozí právní úpravě dispozitivní charakter. Pronajímatel je povinen předat byt v takovém stavu, aby jej nájemce mohl užívat, a v tomto stavu ho má udržovat po celou dobu nájmu včetně udržování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. K tomuto účelu je pronajímatel oprávněn vydat nebo jinou formou oznámit pokyny pro zachování náležitého pořádku, většinou budou tyto pokyny součástí nájemní smlouvy, další častou formou může být vydání domovního řádu.

Pronajímatel se může s nájemcem také dohodnout, že mu bude k obývání předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen budou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí z této povahy bytu, včetně ujednání o výši a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav. Dohoda, že byt bude předán ve stavu nezpůsobilém k užívání, musí být součástí nájemní smlouvy. Obsah dohody může být jakýkoliv.

Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, zpřístupní pronajímatel nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání prvního dne následujícího po dni, kdy nájemní smlouva nabyla účinnosti. Zpřístupněním bytu se rozumí předání klíčů k bytu nájemci a skutečnost, že nájemci nebrání žádná skutečnost v přístupu do bytu. Nový občanský zákoník podrobněji upravuje odevzdání a převzetí bytu. Nedomnívám se, že by toto ustanovení bylo často využíváno, neboť předání bytu je velmi často upraveno přímo v nájemní smlouvě.

Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, odpovídá-li ujednáním v nájemní smlouvě. Není-li ve smlouvě v tomto směru nic ujednáno, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s užíváním souvisejících. Je otázkou, co se rozumí tím, že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s užíváním souvisejících, tedy zda všechna tato plnění mají být zajištěna nebo i reálně poskytována. Nejasné je i to, která plnění mají být považována za nezbytná. Lze dovodit, že obvykle bude zapotřebí, aby byt byl napojen na inženýrské sítě a plnění spojená s užíváním bytu byla realizována.

Pokud není byt v ujednanou dobu způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li byt ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele, má nájemce právo odmítnout se do bytu nastěhovat. V případě, že se i přes tyto okolnosti rozhodne k nastěhování, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, jeho právo zaniká. Jedná se tedy o lhůtu prekluzivní. Jedná se o zcela nové právo nájemce, které předchozí právní úprava neobsahovala. Zda toto ustanovení bude využíváno lze jen těžko odhadnout, neboť ve většině případů si potencionální nájemci byt nejdříve prohlédnou a teprve poté se rozhodnou, zda uzavřou nájemní smlouvu.

Pokud nájemce znal stav bytu již při uzavření smlouvy nebo v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoliv ho pronajímatel včas a řádně k prohlídce vyzval, nemá právo odmítnout se do bytu nastěhovat ani právo sice se nastěhovat, ale požadovat po pronajímateli splnění smlouvy. Lhůta k plnění povinnosti pronajímatele odstranit závady není stanovena, což může komplikovat případné spory, ale lze předpokládat, že by tak měl učinit bez zbytečného odkladu. Není stanovena ani forma tohoto upozornění nájemce, ale vhodnější je forma písemná.

V případě, že byt není způsobilý k obývání, má nájemce rovněž právo nájem okamžitě vypovědět podle ust. § 2232 zákona, neboť počáteční nezpůsobilost k obývání je svojí závažností totožná s následnou nezpůsobilostí k obývání, která nájemce opravňuje k okamžití výpovědi podle ust. § 2227 zákona.⁵⁷⁾

Využije-li nájemce právo nenastěhovat se do bytu, nemá povinnost platit nájemné po dobu, kdy vada trvá. Nastěhuje-li se, vznikne mu právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní. Totéž platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisejícího s užíváním bytu. Vada musí být významná, nikoliv drobná. Intenzita vady v poskytování služeb bude posuzována podle konkrétní situace, ale měla by být natolik výrazná, aby byla srovnatelná s neužitelností bytu.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Jedná se o základní povinnost pronajímatele, přičemž údržba bytu a domu ve stavu způsobilém k užívání je vykládána tak, že jde o udržování ve stavu způsobilém k užívání pro bydlení. Pronajímatel je povinen odstranit veškeré závady, které se v bytě nebo domě vyskytnou, a to bez ohledu na to, zda vznikly působením vyšší

57) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1188

moci nebo jiné osoby. Výjimku tvoří závady, které způsobil nájemce nebo které má odstranit nájemce.

Po dobu nájmu nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Pojmy běžná údržba a drobné opravy však zákon nedefinuje. Vládní nařízení č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2000 Sb., které vymezovaly rozsah drobných oprav, které měl nést nájemce, bylo zrušeno ke dni účinnosti nového občanského zákoníku. Určení, co bude považováno za drobné opravy, tak bude vycházet z ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem a v případě sporu z rozhodnutí soudu a následné judikatury. Je proto vhodné v nově uzavíraných smlouvách přesně specifikovat rozsah oprav prováděných nájemcem a pronajímatelem.

Nájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou. Jedná se o základní povinnost nájemce. Za řádné užívání bytu se považuje užívání bytu v souladu s účelem, ke kterému je byt určen, což je obvykle bydlení. Řádné užívání bytu v souladu s nájemní smlouvou je nejen povinností nájemce, ale i jeho právem.

Nájemce může v bytě i pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, ať již způsobené množstvím osob, hlukem, prachem a podobně. Lze tedy dovodit, že nájemce je oprávněn i bez souhlasu pronajímatele užívat byt i k jinému účelu než je bydlení, ale tyto činnosti nesmí obtěžovat pronajímatele ani ostatní nájemce jiných bytů. Dřívější právní úprava tuto problematiku neupravovala a řešila ji pouze judikatura, a to tak, že podnikání v bytě připouštěla. Nová právní úprava již nájemci umožňuje v bytě kromě bydlení také pracovat nebo podnikat, ale tyto činnosti by neměly zatěžovat ostatní uživatele domu. Je otázkou, zda tato nová úprava je přínosem. Osobně se domnívám, že k podnikání mají být užívány prostory sloužící podnikání, neboť nikdy nelze zajistit, aby tyto činnosti nebyly v neprospěch ostatních obyvatel domu.

Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Výslovná úprava obvyklých pravidel v domě či rozumných pokynů pronajímatele v předchozí právní úpravě chyběla. Z tohoto ustanovení je zřejmý cíl nového občanského zákoníku, aby vzájemné vztahy pronajímatele a nájemce nebyly určovány pouze zákonem, ale aby se řídily obecnými zvyklostmi. Nájemce by tak neměl znečišťovat společné prostory, rušit noční klid, neobtěžovat ostatní nájemníky hlukem apod. Případné nedodržování těchto pravidel však není právně sankcionovatelné. Pokud by ale nájemce svým chováním v domě způsobil pronajímateli nebo ostatním osobám, které v domě bydlí, škody nebo obtíže, mohlo by se jednat o porušení povinnosti nájemce zvláště hrubým způsobem, což je výpovědním důvodem pro výpověď bez výpovědní doby.

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, pokud chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vždy bude nutno vycházet z konkrétní situace. Pro posouzení bude důležité, o jaké zvíře se jedná, zda o běžně chované v domácích podmínkách nebo o nebezpečné zvíře. Jedná se o nové ustanovení, které dřívější právní úprava neobsahovala. Pokud si pronajímatel nepřál, aby nájemce choval v bytě zvíře, obsahovala tento zákaz nájemní smlouva. Podle nového občanského zákoníku nemohou smluvní strany toto právo vyloučit, a

to ani smluvně. Osobně nepovažuji toto ustanovení za příliš šťastné a navíc se domnívám, že zákonné ustanovení omezuje právo pronajímatele rozhodovat o užívání svého majetku. Zákodárce měl ponechat na smluvní vůli stran, zda se na chování zvířete v bytě dohodnou či nikoliv.

Pronajímatel má možnost po nájemci požadovat náhradu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, které chov zvířete vyvolá. Bude se jednat především o náklady na úklid, neboť úhradu těchto nákladů nelze spravedlivě požadovat po ostatních nájemcích. Pokud by nájemce v bytě choval např. nebezpečné zvíře, nebude pronajímatel odpovědný vůči ostatním nájemcům nebo státním orgánům. Pokud by chov zvířete působil pronajímateli nebo obyvatelům domu obtíže, může pronajímatel ukončení takového užití bytu či domu požadovat.

5. Úpravy a jiné změny bytu nebo domu

Nový občanský zákoník upravuje velmi podrobně situace, které mohou nastat mezi pronajímateli a nájemci při nezbytných opravách a úpravách v bytech nájemců. Podle předchozí právní úpravy byl pronajímatel oprávněn provádět stavební úpravy v bytě jen se souhlasem nájemce, ten však mohl pronajímateli tento souhlas odepřít jen z vážných důvodů (věk nájemce, nemoc apod.). Jestliže byl pronajímatel povinen provést úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, byl nájemce povinen provedení oprav strpět, jinak odpovídal za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Opravy v domě nebo bytě je pronajímatel oprávněn provádět s větším zřetelem vůči nájemníkovi. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen pokud nedojde ke snížení hodnoty bydlení a pokud lze změnu provést bez většího nepohodlí pro nájemce. Další možností je, že pronajímatel provádí změnu na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. Příkaz orgánu veřejné moci je obvykle rozhodnutí stavebního úřadu. U hrozby zvlášť závažné újmy je podmínkou, že jde o přímo a ihned hrozící zvlášť závažnou újmu. Pronajímatel musí být schopen prokázat, že mu skutečně hrozí zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

Pokud je pronajímatel oprávněn provést úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu, které vyžadují vyklizení bytu bez souhlasu nájemce, může začít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu. Toto ustanovení přináší do našeho právního řádu nový institut, a to vyklizení bytu nájemcem po dobu nezbytných oprav s tím, že nájemcovo nájemní právo zůstává zachováno. Nový občanský zákoník vychází ze zásady, že při nutnosti provádění přestavby, úprav nebo jiných stavebních změn, není nutné ukončit nájemní vztah, ale je třeba po dobu úprav uhradit nájemci zálohu na náklady účelně vynaložené v souvislosti s vyklizením bytu a zajištění si jiného bytu po dobu úprav. Zákon blíže tyto náklady nespécifikuje. Mezi účelně vynaložené náklady budou zřejmě patřit stěhovací náklady a nájemné v náhradním bytě, který nájemce po dobu provádění úprav obývá. Pronajímatel se musí zavázat, že tyto náklady nájemci uhradí a poskytnout mu na ně zálohu v přiměřené výši. Přiměřenost výše zálohy bude vycházet z konkrétní situace.

Pronajímatel doručí nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací oznámení, ve kterém uvede alespoň povahu prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích odmítnutí vyklizení. Zároveň se zaváže k náhradě účelně vynaložených nákladů a uvede, jakou zálohu na náhradu nabízí. To vše může pronajímatel učinit jen za předpokladu, že okolnosti případu takovýto postup nevylučují. Zákon také nevylučuje, aby se pronajímatel s nájemcem dohodli odlišně.

Případy dočasně nutného vystěhování nájemce z bytu z důvodu provádění rozsáhlejších stavebních úprav a s tím souvisejícími povinnostmi pronajímatele, nebyly do účinnosti nového občanského zákoníku v dřívějších právních předpisech řešeny, nebyla zakotvena oznamovací povinnost pronajímatele, povinnost sdělení příslušných údajů ani povinnost pronajímatele poskytnout nájemci zálohu nebo tuto zálohu nabídnout. Nová právní úprava zajišťuje garanci vzájemných práv a povinností pronajímatele a nájemce.

Neprohlásí-li nájemce pronajímateli do deseti dnů po obdržení oznámení, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl. Dochází tak k naplnění zákonné domněnky odmítnutí vyklizení bytu. Nájemce mohou vést k nesouhlasu různé důvody, a to větší nepohodlí, které nechce snášet, i to, že pronajímatel nedodržel své povinnosti uložené mu zákonem.

Opravy a úpravy mohou být různého druhu a délky. Je-li nutné vyklizení bytu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí oznámit nájemci tuto skutečnost alespoň deset dnů před zahájením prací. Desetidenní lhůta však může být pro některé nájemce problematická, např. pro seniory, zdravotně postižené apod. Nájemce má povinnost reagovat na pronajímatelovo oznámení ve lhůtě pěti dnů. Pokud nájemce v této lhůtě nereaguje, platí vyvratitelná právní domněnka, že odmítá byt na požadovanou dobu vyklidit.

Pokud nájemce odmítne byt vyklidit, a to výslovně nebo mlčením, dojde k naplnění právní domněnky odmítnutí vyklidit byt a pronajímatel může navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu. Nepodá-li však pronajímatel návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká. Jedná se o prekluzivní lhůtu. Právo pronajímatele obrátit se na soud se odvíjí od data, kdy obdržel záporné vyjádření nájemce nebo od data zákonné domněnky záporného vyjádření. Od této doby začíná běžet prekluzivní lhůta k podání návrhu na soud.

Prokáže-li pronajímatel účelnost úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu a nezbytnost vyklizení bytu pro provedení těchto úprav, soud návrhu vyhová. Soud přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. Soud při svém rozhodování bude vycházet z konkrétní situace v bytě nebo v domě. Před rozhodnutím soudu o vyklizení bytu nelze práce provádět, ledaže soud provádění prací povolí. Zákon výslovně neřeší situaci, kdy se úpravami má odvrátit bezprostřední hrozící újma. Domnívám se, že v takové situaci je soudní zkoumání účelnosti oprav z povahy věci vyloučeno. Soudní rozhodnutí by v tomto případě nahrazovalo rozhodnutí stavebního úřadu vydané ve správním řízení.

Stavební úpravy mohou být prováděny také nájemcem. Nová právní úprava se neliší od předchozí právní úpravy, a proto by její výklad neměl činit žádné potíže. Nájemce

může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu se souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele by měl být udělen v písemné formě. Pokud pronajímatel se změnou nesouhlasí, je třeba rozlišovat, o jakou změnu se jedná. Jedná-li se o změnu, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí a pronajímatel změnu odmítne, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Zákon blíže neupravuje obsah nájemcovi žádosti se změnou, ani lhůtu pro pronajímatelovo vyjádření k žádosti nájemce, ani lhůtu pro podání nájemcova návrhu soudu. Změnu na předmětu nájmu provádí nájemce na své náklady.

Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl. To neplatí v případě, kdy pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá. Pronajímatel a nájemce se však mohou dohodnout i jinak.

Pokud nájemce zjistí v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli pouze vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce nemusí oznamovat vady, které je povinen odstranit sám. Postup nájemce se tak v tomto případě bude lišit podle závažnosti vady nebo poškození. I když forma oznámení není zákonem upravena, je vhodnější písemná forma. Povinnost nájemce oznamovat bez zbytečného odkladu potřebu oprav pronajímateli obsahovala i předchozí právní úprava, i když nerozlišovala vadu, která nesnesla prodlení nebo vadu jinou.

Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda v bytě. Jedná se o novou zákonnou povinnost nájemce spočívající v realizaci prevenční činnosti, kterou nájemce činí nejen k ochraně svého majetku, ale i k ochraně majetku pronajímatele nebo třetích osob. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody. Náhradou toho, co nájemce vynaložil, se rozumí i jeho vlastní pracovní činnost, ztráta času apod. Výjimkou by byla situace, kdy poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu bytu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámí. Lhůta pro odstranění je zákonem stanovena jen obecně. Přiměřenost doby pro odstranění se tak bude řídit typem poškození nebo druhem vady. Pronajímatel není povinen odstranit vadu zejména v případě, že byla způsobena porušením povinnosti ze strany nájemce.⁵⁸⁾

Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného. To neplatí v případě, že poškození nebo vada nejsou podstatné. Podmínkou pro uplatnění těchto práv je skutečnost, že nájemce vadu oznámil řádně a včas. Výše slevy by měla vyjadřovat míru újmy nájemce.

58) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1238

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů. Pokud nájemce odstraní poškození nebo vadu sám bez oznámení pronajímateli, nemá právo ani na slevu z nájemného. Podle dřívější právní úpravy nájemce měl též právo na přiměřenou slevu z nájmu, pokud pronajímatel neodstranil závadu, která zhoršovala užívání domu nebo bytu.

Pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. To platí pouze v případě, pokud prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele.

Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel. Jedná se o veškeré vady a poškození, které v domě nebo bytě způsobil nájemce nebo osoby, které s ním bydlí. Zákon nestanovuje nájemci lhůtu pro odstranění poškození nebo vady.

Předchozí právní úprava nestanovovala pronajímateli žádnou lhůtu pro odstranění závady. Nájemce tak měl povinnost oznámit potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení, nesplnění této povinnosti vedlo k jeho odpovědnosti za vzniklou škodu. Pokud pronajímatel závady, které ohrožovaly výkon nájemcova práva neodstranil, měl nájemce právo závady odstranit a po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.

Pokud brání nerušenému užívání bytu nájemcem právo třetí osoby, je nájemce povinen ihned nebo bez zbytečného odkladu (podle míry rušivého zásahu), informovat pronajímatele a je také oprávněn učinit vše podle svých možností, aby zabránil vzniku škod v důsledku zásahů ze strany třetích osob. Pronajímatel je povinen učinit vše, aby tento stav odstranil. Pokud by pronajímatel neučinil opatření k ochraně nájemce nebo učiněná opatření by nebyla účinná, a to ani v dodatečné lhůtě, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Obdobné následky jako uplatňování práva třetí osoby bránící užívání bytu nájemcem mohou nastat v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci vydaného na základě zákona nebo v důsledku ustanovení zákona. Jakmile se nájemce o těchto skutečnostech dozví, je povinen ihned informovat pronajímatele a pronajímatel by měl učinit kroky k odstranění překážek. Pokud by pronajímatel neučinil opatření k odstranění těchto překážek nebo učiněná opatření by nebyla účinná, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Nájemce má oznamovací povinnost pro případ své nepřítomnosti v bytě. V případě, že nájemce předem ví o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Pro vznik povinnosti nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě pronajímateli musí být splněny obě dvě podmínky, a to nepřítomnost nájemce v bytě bude trvat po dobu delší než dva měsíce a byt bude po tuto dobu obtížně přístupný. Nájemce současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Pokud nájemce nemá takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel. Pronajímatel je považován za kontaktní osobu ze zákona

v momentě, kdy nájemce takovouto osobu neoznačí, případně když nájemce požádá pronajímatele, aby tuto funkci plnil. Jedná se o zcela novou povinnost nájemce. Smyslem tohoto ustanovení je předcházení vzniku škod nebo zvětšení jejich rozsahu, které mohou vzniknout v důsledku nemožnosti vstupu do nájemcova bytu v důsledku jeho dlouhodobé nepřítomnosti. Domnívám se, že toto ustanovení je ku prospěchu pronajímatele i nájemce, neboť škody mohou vzniknout nejen na majetku pronajímatele a nájemce bytu, ale i na majetku ostatních uživatelů domu.

Nesplní-li nájemce svou oznamovací povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, pokud z tohoto jednání vznikne pronajímateli vážná újma.

6. Společný nájem

Na právní úpravě společného nájmu obsažené v novém občanském zákoníku se oproti dřívější právní úpravě v zásadě nic nemění. Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu. Společný nájem může vzniknout na základě dohody s pronajímatelem nebo přistoupením další osoby k nájemní smlouvě se souhlasem všech stran. Podmínkou platného přistoupení je tak nejen souhlas pronajímatele, ale i původních nájemců nebo nájemce. Pro společné nájemce platí obdobně to, co platí o nájemci, pokud zákon výslovně neurčí ve svých ustanoveních jinak.

Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Ve vztazích společných nájemců se postupuje jako u podílových spoluvlastníků. Běžné věci vykonává každý ze společných nájemců, v ostatních záležitostech je třeba souhlasu všech. Pokud nedojde k dohodě, může se kterýkoli ze společných nájemců obrátit na soud, aby ve věci rozhodl. Soud zruší na návrh společného nájemce společné nájemní právo společných nájemců a zároveň v případě hodného zvláštního zřetele rozhodne, který ze společných nájemců bude napříště nájemcem.

Ve vztahu společných nájemců ke třetím osobám se použijí obdobně ustanovení o společnosti, podle kterých jsou společní nájemci zavázáni vůči třetím osobám společně a nerozdílně. Jestliže jedná společný nájemce ve společné záležitosti se třetí osobou, považuje se za příkazníka všech společných nájemců.

Společný nájem bytu manželů není v novém občanském zákoníku upraven v ustanoveních o nájmu bytu, ale je zařazen do ustanovení upravujících manželské majetkové právo. Bydlení manželů je řešeno obdobně jako v dosavadní právní úpravě.

Je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů nájemní právo ke dni uzavření manželství, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo, při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy, pokud si manželé neujednají něco jiného.

Mají-li manželé společné nájemní právo k domu nebo bytu, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, nesmí manžel bez souhlasu druhého

manžela nájem ukončit, nebo omezit jej právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny.

Pokud jeden z manželů opustí domácnost s úmyslem žít trvale jinde nebo se dohodnou, že budou žít odděleně, stává se výlučným nájemcem ten manžel, který v bytě nebo domě zůstal. To neplatí v případě dočasného opuštění domácnosti.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy mohou manželé nebo snoubenci sjednat úpravu svého nájemního bydlení odchylně.

Pokud manželství zanikne rozvodem a manželé měli k domu nebo bytu stejné, nebo společné právo a nedohodnou-li se o dalším užívání domu nebo bytu, rozhodne na návrh jednoho z bývalých manželů soud a zruší podle okolností případu dosavadní právo toho z manželů, na kterém z manželů lze spravedlivě žádat, aby dům nebo byt opustil, a přitom zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédne k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti, jakož i ke stanovisku pronajímatele, půjčitele nebo jiné osoby v obdobném postavení. Pokud soud náhradu přizná, má rozvedený manžel právo v bytě bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení. Pokud mu náhrada nebyla přiznána, má právo v domě nebo bytě bydlet nejdéle rok, byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na jeho návrh založit v jeho prospěch právo bydlení.

Zaniklo-li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k domu nebo bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel. Zaniklo-li manželství smrtí manžela a nájemní právo k domu nebo bytu, v němž se nacházela rodinná domácnost, měl jen jeden z nich, použijí se ustanovení o nájmu bytu.

7. Členové nájemcovi domácnosti

Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Nový občanský zákoník na rozdíl o předchozí právní úpravy neobsahuje ucelenou definici domácnosti. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, a to do dvou měsíců od okamžiku, kdy k navýšení počtu osob žijících v bytě ve společné domácnosti s nájemcem došlo. Znalost počtu osob, které se nacházejí v bytě, je pro pronajímatele důležitá především s ohledem na rozúčtování nákladů na služby a stanovení výše záloh na poskytované služby. Pokud nájemce neučiní toto oznámení ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To pronajímateli umožňuje, aby do určité míry zasahoval do počtu osob v nájemcově domácnosti, a posiluje pronajímatelovo právo rozhodovat, kdo bude bydlet v domě. Obvykle se bude jednat o souhlas předchozí, pro nějž se vyžaduje písemná forma. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Za osobu blízkou je podle nového občanského zákoníku považován příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner"); jiné osoby v

poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

Na právo pronajímatele vyhradit si souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti navazuje právo pronajímatele požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Zákon tak deklaruje právo příslušníků nájemcovi domácnosti, aby mohli žít v domácnosti vykazující pohodlné a hygienicky vyhovující podmínky a také právo pronajímatele požadovat, aby se v nájemcově domácnosti zdržoval pouze počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. Toto právo pronajímatele se vztahuje nejen na členy nájemcovy domácnosti, ale i na osoby, které nájemce navštěvují a případně po dobu návštěvy zůstávají u nájemce bydlet. Právo pronajímatele omezit počet osob v nájemcově domácnosti je důležité i pro nájemce ostatních bytů v domě pronajímatele proto, aby z důvodu velkého počtu osob v domácnosti jednoho nájemce nedocházelo ke zhoršení kvality bydlení u ostatních nájemců, neboť pronajímatel je povinen zajistit nerušené užívání bytů všem nájemcům. Předchozí právní úprava měla obdobný obsah, včetně požadavku na vyhovující hygienické podmínky v bytě.

Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Je v zájmu nájemce, aby tyto informace pronajímateli sdělil, neboť počet osob má vliv na výpočet nákladů na plnění související s užíváním bytu. Pokud nájemce nesdělí snížení počtu osob pronajímateli, nebude pronajímatel činit změny ve výpočtu nákladů a veškeré náklady půjdou k tíži nájemce.

8. Podnájem

U podnájmu bytu je v novém občanském zákoníku zachována akcesorita tohoto vztahu. Na rozdíl od předchozí právní úpravy je nájemce oprávněn dát část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele za podmínky, že v bytě sám trvale bydlí. Jedná se o podstatnou změnu oproti předchozí právní úpravě, která je dle mého názoru omezením práva pronajímatele rozhodovat o užívání bytu. Není ani vyloučeno, že v některých případech bude nájemce požadovat od podnájemce takové úhrady, které bude vyšší než nájem hrazený nájemcem pronajímateli.

Pro podnájem platí přiměřeně ustanovení o počtu členů v domácnosti podnájemce. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že uzavřel podnájemní smlouvu a údaj o počtu osob žijících v bytě z titulu podnájmu. Pokud by tak nájemce neučinil do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. I u podnájmu je pronajímatel oprávněn žádat, aby v bytě žilo z titulu podnájmu pouze tolik osob, aby všechny osoby mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Pokud nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát do podnájmu celý byt nebo jeho část třetí osobě pouze se souhlasem pronajímatele. To je důležité pro ochranu práv pronajímatele, neboť nebydlí-li nájemce sám trvale v bytě, je třeba, aby pronajímatel

rozhodl, zda a kdo bude byt užívat. Uzavře-li nájemce podnájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele, odporuje takové jednání zákonu. Lze dospět k závěru, že smysl a účel zákona v tomto případě vyžaduje postižení takové vady sankcí neplatnosti (§ 580), neboť pronajímatel jako vlastník věci musí mít možnost rozhodnout se, jestli může jeho věc užívat jiná osoba než ta, se kterou uzavřel nájemní smlouvu. Jelikož je neplatnost v tomto případě stanovena na ochranu zájmu pronajímatele, jde o relativní neplatnost (586 odst. 1).⁵⁹⁾

Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nájemce musí doručit svoji žádost pronajímateli. Pokud se pronajímatel k žádosti nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný. To neplatí v případě, že v nájemní smlouvě byl ujednáán zákaz podnájmu. Nesouhlasí-li pronajímatel s podnájmem, sdělí tuto skutečnost nájemci po obdržení nájemcovi žádosti o souhlas s podnájmem.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s kogentními ustanoveními § 2274 a 2275 zákona, poruší tím hrubě svou povinnost. Za hrubé porušení povinnosti nájemce, může pronajímatel vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou.

Výše úplaty za podnájem není v zákoně upravena ani nijak omezena, bude tak věcí nájemce a podnájemce jakou výši si mezi sebou dohodnou.

Podnájem končí společně s nájmem, což vyplývá z akcesority podnájemního vztahu. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci bez ohledu na to, z jakého důvodu dochází k jeho ukončení. Nájemce je povinen informovat podnájemce o rozhodných skutečnostech. Za rozhodné skutečnosti zákon považuje zejména den skončení nájmu a popřípadě i délku výpovědní doby a počátek jejího běhu. Nájemce může informovat podnájemce i o dalších skutečnostech podle svého uvážení. Je zřejmé, že toto ustanovení chrání zájmy podnájemce, aby byl včas a řádně informován nájemcem o skončení podnájmu, ale i zájmy pronajímatele, aby v situaci, kdy skončí nájemní poměr, nezůstávali v bytě podnájemci.

Podnájemní právo lze chápat jako slabší právo než právo nájemní, neboť se od nájemního práva odvozuje a podnájemce tak nemůže mít silnější právo než nájemce.

9. Následky smrti nájemce

Úprava přechodu nájmu bytu je v novém občanském zákoníku upravena podobně jako v předchozí právní úpravě. Přechodem nájmu vstupuje osoba do uzavřené nájemní smlouvy. Osoba, na kterou přechází nájem, neuzavírá s pronajímatelem novou nájemní smlouvu, ale vstupuje do práv a povinností uvedených v původní nájemní smlouvě. Rozdílnou bude situace, kdy se jednalo o nájem výlučného nájemce a situace, kdy šlo o společný nájem. Byli-li společnými nájemci bytu manželé, pokračuje jako nájemce bytu zpravidla pozůstalý manžel. To vyplývá z ustanovení o bydlení manželů uvedených v druhé části zákona. Jednalo-li se o společný nájem bytu ve smyslu ust. § 2270 zákona, pokračuje v nájmu zbyvajíc

59) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1259

nájemce nebo nájemci. Pokud zemřel nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. Přechod nájmu na vyjmenované osoby nastává, pokud splnily podmínky žít v bytě ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt. Mezi těmito osobami mají přednostní právo na přechod práv a povinností potomci. Souhlas s přechodem nájmu bytu na další osoby nelze zaměňovat za souhlas s bydlením takovéto osoby v bytě nájemce. Předchozí právní úprava požadovala, aby ten, na koho má nájem bytu přejít, žil s nájemcem ve společné domácnosti a nikoliv v bytě, jak je tomu nyní. Některé osoby, které nebyly nejbližší příbuzní, museli také s nájemcem hospodařit. Toto nová právní úprava již nepožaduje.

Nájem bytu po jeho přechodu v tomto případě skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Nový občanský zákoník zakotvuje pravidlo, podle kterého i když dojde ke splnění všech podmínek přechodu nájmu, který byl sjednán na dobu neurčitou, osoba, na kterou nájem přejde, se stává nájemcem pouze na dobu určitou. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, kdy osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Tímto ustanovením je zachována ochrana seniorů a osob mladších osmnácti let. Nic však nebrání tomu, aby se tyto osoby dohodly s pronajímatelem na jiné, delší době trvání nájemního vztahu.

Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Vznikne tak společný nájem bytu ve smyslu ust. § 2270 a § 2271 zákona.

Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Zákon zachovává pravidlo, že nikdo nemůže být nucen, aby se stal nájemcem v důsledku přechodu nájmu, pokud s tím sám nesouhlasí. Nájem příslušného člena domácnosti zaniká dnem dojití jeho oznámení pronajímateli. Oznámení tohoto člena domácnosti musí být učiněno písemně.

Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl, podle ZOK se nyní jedná o družstevní podíl. U družstevního bytu se jedná o právní nástupnictví běžnou cestou, a to dědictvím. Ten z dědiců, který zdědí členská práva a povinnosti (družstevní podíl), se stává členem družstva a nájemcem bytu.

Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně, takže u nich dochází ke vzniku společného nájmu a tyto osoby vstupují společně do nájemní smlouvy uzavřené s původním nájemcem a pronajímatelem. Je patrné, že potomek nájemce má lepší postavení oproti ostatním nájemcům. Také nájemcovi potomci, kteří splňují podmínky

pro přechod nájmu bytu, mají právo se rozhodnout, zda chtějí v nájmu bytu pokračovat. Každý z nich však může sám za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat. Zákon blíže nestanovuje nic bližšího k tomuto prohlášení, z ust. § 2279 odst. 4 zákona lze však dovodit, že prohlášení musí být učiněno písemně a doručeno pronajímateli.

Pokud přejdou práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. Jestliže zemřelý nájemce jistotu složil, ale práva a povinnosti z nájmu přejdou na člena nájemcovy domácnosti, a nikoliv na dědice, vznikne pronajímateli povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem. V takovém případě má pronajímatel právo požadovat po členovi nájemcovy domácnosti, který se stává novým nájemcem, složení jistoty. Předchozí právní úprava obdobné ustanovení neobsahovala.

Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici, co takovým zaplacením ušetřil nebo co nabyt. Dřívější právní úprava obdobné ustanovení neobsahovala.

Pokud nepřejdou práva a povinnosti z nájmu na členy nájemcovy domácnosti, a to proto, že v bytě nebyl žádný člen nájemcovy domácnosti, který by splňoval podmínky přechodu nájmu bytu, anebo člen nájemcovy domácnosti oznámil, že v nájmu nechce pokračovat, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nájemcova dědice. Jedná se o zcela novou právní úpravu, podle které je nájem bytu možné zdědit. Toto nové ustanovení lze považovat za přínosné, neboť nájem je právo majetkové, a proto by také mělo být součástí dědictví, pokud nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti. Zákon neurčuje délku doby, na niž nájem přechází, nájemní poměr tak přejde na dědice bez omezení. Pokud byl nájem uzavřen na dobu neurčitou, přejde na dobu neurčitou i na dědice.

Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí. Jedná se o závazek vůči pronajímateli. Tím má pronajímatel větší počet osob, vůči nimž může uplatnit své nároky. Tyto osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou zavázány i v případě, kdy práva a povinnosti z nájmu na ně nepřejdou.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Výpověď musí mít písemnou formu, musí být odůvodněna a musí obsahovat poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námítka a navrhnout přezkoumání soudem.⁶⁰⁾ Pro běh tříměsíční lhůty je rozhodující, kdy pronajímateli budou známy všechny uvedené okolnosti, pokud se rozhodne dát výpověď, ta musí být doručena dědici nebo správci pozůstalosti.

I nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří

60) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1273

měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo nájemcova dědice podat výpověď je více omezeno než právo pronajímatele, neboť je stanovena nejzazší doba pro podání výpovědi. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

V obou předcházejících případech, a to možnosti pronajímatele vypovědět nájem bez uvedení důvodu po smrti nájemce, tak i možnosti dědice nájemce vypovědět nájem po smrti nájemce, se jedná o zcela specifický způsob ukončení nájemního vztahu, který předchází právní úprava neznala. Pokud nájemce bytu zemřel, pronajímatel nemohl nájem vypovědět bez uvedení důvodu a takové právo neměl ani nájemcův dědic. Právní úprava vycházela z toho, že smrtí nájemce, pokud nedošlo k přechodu nájmu, nájemní vztah zanikl. Podle současné právní úpravy pronajímatel i nájemcův dědic nejsou pouze pasivní objekty uvedených situací, ale pokud se tak rozhodnou, mají možnost, při dodržení zákonných lhůt, se z nájemního vztahu vyvázat, a to podanou výpovědí.

Nový občanský zákoník obsahuje nový způsob zániku nájemního vztahu. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Nájemní vztah nezaniká žádným právním jednáním, ale na základě uvedených skutečností. Nájemní vztah zaniká vyklizením bytu. Pronajímatel může provést vyklizení bytu kdykoliv poté, kdy uplyne šestiměsíční lhůta ode dne nájemcovy smrti a není zjištěn nájemcův dědic, ale může tak učinit i později. To vše ale platí pouze za situace, že nedojede k přechodu práv a povinností na člena nájemcovy domácnosti. Také toto nové ustanovení je dle mého názoru přínosem nové právní úpravy, neboť umožňuje pronajímateli, aby mohl se svým vlastnictvím nakládat dle svého uvážení.

Věci z nájemcova bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Nepřevezme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat. O vyklizení by měl být sepsán záznam s uvedením, co a kam bylo z bytu vyklizeno a který den se tak stalo. To bude mít význam i pro řešení případného dluhu na nájemném.

I v tomto případě se jedná o zcela nové ustanovení, zrušený občanský zákoník zánik nájemního vztahu na vyklizení bytu nevázal. Pronajímateli je tak dána možnost uvolnit byt ve svém domě a případně i přistoupit k prodeji vyklizených věcí.

10. Skončení nájmu

I způsoby skončení nájmu bytu se v novém občanském zákoníku příliš nemění od předchozí právní úpravy. Nájem skončí smrtí nájemce, pokud nedochází k přechodu nájmu nebo k dědictví nájemního vztahu, dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, výpovědí a zánikem předmětu nájmu. Nově je upravena možnost ukončit nájem okamžitě bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje svoje povinnosti zvláště hrubým způsobem.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy dochází v novém občanském zákoníku ke změně i v případě skončení nájmu a dalšího setrvání nájemce v bytě, neboť úprava

se vrací k obnovování nájemního práva na základě zákona. Pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel ho v této době nevyzve, aby byt opustil, v takovém případě platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Tato doba platí pouze tehdy, neujednají-li si strany něco jiného. Výzva pronajímatele musí mít písemnou formu a musí být doručena nájemci. Jejím obsahem musí být výzva pronajímatele k vyklizení bytu. Pronajímatel tak již nemusí ve lhůtě podat soudu žalobu na vyklizení, stačí výzva na vyklizení podaná nájemci. Toto ustanovení se bude nejčastěji vztahovat na nájemní vztah uzavřený na dobu určitou. Je otázkou, zda tato právní úprava přinese větší právní jistotu obou stran. Proto by mělo být ponecháno na vůli stran, aby si dojednaly podmínky nájemního vztahu.

Nájem sjednaný na dobu neurčitou i na dobu určitou lze ukončit výpovědí. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Teprve uplynutím výpovědní doby nájemní vztah zaniká. Délka výpovědní lhůty se bude lišit podle zákonného ustanovení, na základě kterého bude výpověď z nájmu dávana.

Předchozí právní úprava rozlišovala dvě skupiny výpovědních důvodů pronajímatele, a to výpověď s přivolením soudu a výpověď bez přivolení soudu. Nová právní úprava přináší zjednodušení, zužuje oblast výpovědních důvodů na ty, které jsou praktické, ruší institut přivolení soudu k výpovědi a institut bytových náhrad.

Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Pokud by pronajímatel toto znění výpovědi nedodržel, k výpovědi se nepřihlíží. Zákon zavádí obecně pro všechny případy, kdy nájem vypovídá pronajímatel, právo nájemce vznášet námitky. Nájemce má právo navrhnout, aby o oprávněnosti výpovědi rozhodl soud. Konkrétní důvody, pro které může nájemce navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, zákon neobsahuje. Pro výpověď ze strany nájemce zákon nepředepisuje zvláštní obsahové náležitosti.

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou. Podmínkou je změna okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, a to do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Zákon ale neuvádí, jaká je délka výpovědní doby pro tento případ výpovědi, ani jiné další podrobnosti vztahující se k výpovědi, zejména prokázání důvodů, které nájemce k výpovědi vedou. Podle výkladového stanoviska č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 při vypovězení nájmu bytu nebo domu sjednaného na dobu určitou se analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v ust. § 2231 odst. 1 o.z. pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou.

Předchozí právní úprava neobsahovala žádné obdobné ustanovení, vycházela z toho, že nájemce byl oprávněn vypovědět nájem z jakéhokoliv důvodu, stanovila však délku výpovědní lhůty, která nesměla být kratší než tři měsíce a končila ke dni kalendářního měsíce. Nová právní úprava omezila nájemci možnost výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou.

Pronajímatel může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době pouze ve stanovených případech:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Zákon však blíže hrubé porušení povinnosti nedefinuje, pouze v ust. § 2291 zákona je uvedeno, co je považováno za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. Lze se tak domnívat, že u hrubého porušení půjde o méně závažné porušení povinnosti, než u porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem, a to i s ohledem na zákonnou úpravu porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. Je proto možné, aby v nájemní smlouvě bylo dohodnuto, co bude považováno za hrubé porušení povinnosti a co tak může být výpovědním důvodem. Podobný výpovědní důvod obsahovala i předchozí právní úprava s tím, že nájemce odpovídal i za osoby, které s ním bydlí.
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Tento výpovědní důvod předchozí právní úprava neznala. Jedná se o sankci vůči nájemci, který se nechová náležitým způsobem vůči pronajímatelovi nebo ostatním osobám žijícím v domě nebo ničí či poškozuje majetek pronajímatele nebo třetích osob. Objektem ochrany je pronajímatel, člen jeho domácnosti nebo osoby bydlící v domě, kde je nájemcův byt, jejich zdraví, život a svoboda a dále i majetek pronajímatele a třetích osob, který se nachází v domě, kde je nájemcův byt, účelem je tedy ochrana dobrých mravů a veřejného pořádku v domě.
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. V tomto případě se bude jednat o rozhodnutí orgánu veřejné moci o demolici domu nebo o provedení změn ve stavbě domu případně o změnu užívání domu, jejichž důsledkem bude, že byt nebo dům již nebudou dále sloužit své funkci. Také tento výpovědní důvod byl obsažen v předchozí právní úpravě, nyní však došlo k jeho zpřesnění.
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Jedná se o nový výpovědní důvod, na který je možno pohlížet jako na „obecný“. Jiný obdobně závažný důvod není v zákoně blíže vymezen, lze se ale domnívat, že se bude jednat o významem srovnatelné výpovědní důvody uvedené pod písmenem a), b, a c). Takovým závažným důvodem může být například i spáchaní úmyslného trestného činu proti majetku osob v domě nebydlících, za který byl nájemce pravomocně odsouzen. Jak bude tento výpovědní důvod vykládán, bude záležet především na judikatuře soudů.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že:

- a) má být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno. Pronajímatel v tomto případě bude muset prokázat, že v době výpovědi, již uvedené skutečnosti nastaly, především že v době podání výpovědi byl již podán alespoň návrh na rozvod. U tohoto výpovědního důvodu dochází ke změně oproti předchozí právní úpravě v tom směru, že pronajímatel nemůže použít byt i pro případ, kdy jeho manžel hodlá opustit rodinnou domácnost, pokud byl podán návrh na rozvod nebo manželství bylo již rozvedeno. Oproti předchozí právní úpravě pronajímatel nemusí prokazovat, že on ani jeho manžel nemá

vlastní byt, postačí, že pronajímatel nebo manžel bude byt po skončení nájmu skutečně užívat.

- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Příbuzenství je vztah osob založený na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením. Osoby jsou příbuzné v linii přímé, pochází-li jedna od druhé. Osoby jsou příbuzné ve vedlejší linii, mají-li společného předka, ale přitom nepocházejí jedna od druhé. Stupeň příbuzenství mezi dvěma osobami se určuje podle počtu zrození, jimiž v linii přímé pochází jedna od druhé a ve vedlejší linii obě od svého nejbližšího společného předka. Tento výpovědní důvod zohledňuje osobní a rodinné vazby pronajímatele a jeho manžela. Takovýto výpovědní důvod obsahovala i dřívější právní úprava, ale potřebu bydlení se vztahovala i na pronajímatele.

Pokud byl nájem sjednán na dobu určitou, nelze tyto dva výpovědní důvody uplatnit.

Nový občanský zákoník neobsahuje výpovědní důvod pro hrubé porušení dobrých mravů v domě nájemcem a osob s ním bydlících. Tento výpovědní důvod nebyl ani příliš využíván, neboť pronajímatel nemohl dohlížet na dodržování dobrých mravů. Neobsahuje rovněž výpovědní důvody, kdy nájemce měl dva nebo více bytů, dále neužívání bytu nájemcem, případně, kdy jde o byt, který stavebně souvisí s prostorami určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti.

Vypoví-li pronajímatel nájem ze všech výše uvedených důvodů, musí ve výpovědi uvést výpovědní důvod. Tato pronajímatelova povinnost souvisí s prokázáním oprávněnosti výpovědi v případě, že nájemce podá návrh na soud o přezkoumání výpovědi. Významný bude proto při přezkoumání výpovědi soudem popis výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi. Důležitý bude především popis výpovědního důvodu podle ust. § 2288 odst. 1 písm. d) zákona, posouzení toho zda výpovědní důvod je oprávněný bude věcí posouzení soudem.

Pokud pronajímatel dal nájemci výpověď z nájmu uzavřeného na dobu neurčitou, protože byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno nebo pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni a byt je nájemcem po skončení nájmu vyklizen, musí pronajímatel uvolněný byt využít k účelu deklarovanému ve výpovědi. Nevyužil-li pronajímatel byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, je povinen nájemci byt znovu pronajmout, má-li nájemce zájem, nebo nahradit nájemci škodu. Nájemce si může vybrat, zda bude chtít byt znovu pronajmout nebo bude požadovat náhradu škody. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno. Jelikož je v některých případech nutné provést po vyklizení bytu nájemcem jeho opravu nebo změnu dispozic bytu, staví se jednoměsíční lhůta po dobu, která je objektivně nutná k úpravě bytu s ohledem na stav bytu a jeho další využití. Na druhou stranu je třeba zabránit případnému zneužití těchto dvou zcela subjektivních výpovědních důvodů, neboť jsou hůře kontrolovatelné a ověřitelné. Proto je pronajímatel povinen byt znovu pronajmout nájemci, resp. uhradit nájemci škodu, která mu vznikla opuštěním bytu, pokud pronajímatel použil předmětné výpovědní důvody spekulativně. Škodou, která vznikla nájemci v souvislosti s přestěhováním, mohou být stěhovací náklady, náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu

i rozdíl mezi nájemným v původním bytě a v náhradním bytě, pokud se nájemci podařilo získat pouze byt, jehož nájemné není srovnatelné s nájemným v původním bytě, čímž nájemci vzniká škoda. Podobně jako předchozí právní úprava i nový občanský zákoník obsahuje ustanovení, které má zabraňovat zneužití výpovědního důvodu, i když stejně jako v minulosti nebude toto ustanovení zřejmě příliš využíváno.

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, ve lhůtě do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Nájemce má toto oprávnění u všech druhů výpovědí pronajímatele. Dvoutměsíční lhůta pro podání návrhu na přezkum výpovědi je prekluzivní a hmotněprávní. I předchozí právní úprava dávala nájemci možnost obrátit se na soud, pronajímatel byl povinen v případě podání výpovědi bez přivolení soudu, mimo jiné nájemce poučit o možnosti podat do šedesáti dnů od doručení výpovědi žalobu na určení její neplatnosti k soudu. Nájemce nebyl povinen byt vyklidit, dokud soud o žalobě pravomocně nerozhodl. Nový občanský zákoník tuto úpravu nepřevzal.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Výpověď bez výpovědní doby představuje období odstoupení od smlouvy. Jedná se o novou právní úpravu, která umožňuje pronajímateli řešit okamžitě zvláště závažnou situaci, kterou způsobí nájemce porušením povinnosti zvláště závažným způsobem. Toto ustanovení je určitě přínosem k posílení práva pronajímatele, a pokud takováto situace nastane, jistě bude pronajímatelem hojně využíváno.

Za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem nájemcem se zejména považuje, nezapltil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Zákon tak blíže specifikuje, co se rozumí porušením povinnosti zvláště závažným způsobem. Jde o demonstrativní výčet porušení, mohou nastat i jiné situace, které svou závažností budou srovnatelné s uvedenými případy. Vždy bude nutné posuzovat vzniklou situaci jednotlivě, zda se jedná o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem.

Pronajímatel je povinen uvést ve výpovědi, v čem spatřuje nájemcovo porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, a to popsáním nájemcova jednání. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží. Ještě před podáním výpovědi je pronajímatel povinen sdělit nájemci v čem shledává nájemcovo chování jako porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a vyzvat ho k odstranění závadného stavu s tím, že pokud tak neučiní, bude mu oprávněn dát výpověď z nájmu. I když zákon tak nestanoví, výzva by měla být písemná a měla by být doručena nájemci před podáním výpovědi, aby nájemce měl čas odstranit své závadné chování. Pokud nájemce po doručení výzvy zjedná nápravu a odstraní své závadné chování, popřípadě protiprávní stav, přestane tak porušovat své povinnosti a tím zanikne důvod k výpovědi. Jedná se o výpověď bez

výpovědní doby, s okamžitými účinky. Vzhledem k tomu, že jde o výpověď sankčního charakteru, lze mít za to, že jí lze aplikovat pro případ nemalé intenzity závadného chování nájemce.

Nájemce má povinnost odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Zákon upravuje podrobná pravidla pro předání bytu nájemcem pronajímateli po skončení nájmu, a to proto, aby byly odstraněny pochybnosti, kdy je byt řádně odevzdán. Podmínky jsou podobné jako při odevzdání bytu pronajímatelem nájemci při zahájení nájmu. O předání bytu by měl být sepsán protokol.

Podle nového občanského zákoníku pokud nájemce opustí byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Toto ustanovení řeší situaci, kdy nájemce opustí byt, aniž by předal pronajímateli klíče. Vychází se z konkludentního jednání nájemce, které směřuje k odevzdání bytu. Jakmile je toto nájemcovo jednání pronajímateli známo, platí, že byt byl odevzdán. Předchozí právní úprava neobsahovala žádné ustanovení, které by upravovalo odevzdání bytu pronajímateli, ani neřešila následek opuštění bytu. Záleželo na smluvních stranách, jak si pro případ ukončení nájmu předání a převzetí bytu mezi sebou v nájemní smlouvě dohodly.

Jelikož dřívější právní úprava neupravovala ani práva a povinnosti pronajímatele a nájemce při odevzdání bytu po skončení nájmu, což vyvolávalo řadu sporů ohledně stavu bytu při jeho odevzdání pronajímateli, nová právní úprava již toto napravuje. Úprava by měla přispět k větší právní jistotě obou smluvních stran. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Zákon zakotvuje pravidlo pro určení stavu, v němž má nájemce byt předávat. Platí zásada, že byt by měl být nájemcem předán ve stavu, v jakém jej převzal, a to kompletní a čistý. Pro posouzení stavu bytu při vrácení, má význam předávací protokol v době jeho převzetí, pokud byl sepsán. Jsou-li v bytě vady, které je povinen odstranit pronajímatel, nic nebrání nájemci, aby byt s těmito vadami odevzdal a jeho odevzdání bylo považováno za řádné. Pokud by však byt měl vady způsobené nájemcem, nájemce by nesplnil svou povinnost odevzdat byt v řádném stavu a pronajímatel by se mohl na nájemci domáhat jejich odstranění.

Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud se dohodli, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Toto ustanovení chrání zájmy pronajímatele, který nemusí mít zájem, aby v bytě zůstaly změny provedené podle potřeb nájemce. Pokud se pronajímatel s nájemcem dohodlí odlišně, je rozhodující tato dohoda smluvních stran a zákon bude platit jen podpůrně.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Výjimkou je situace, kdy pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce však nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota bytu provedenými změnami zvýšila. Rozhodnutí provést změny bez souhlasu pronajímatele bylo rizikem nájemce, a proto musí nájemce nést toto riziko i v době skončení nájmu. Pokud provedenou změnou došlo ke snížení hodnoty bytu, může naopak pronajímatel žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo

způsobeno změnami provedenými nájemcem bez jeho souhlasu. I když zákon toto výslovně neuvádí, může pronajímatel žádat po nájemci náhradu za odstranění změn, které byl nájemce povinen odstranit, protože je provedl bez souhlasu pronajímatele, ale neučinil tak a tyto změny musel odstranit pronajímatel.

Zařízení a předměty, které jsou upevněny ve zdech, podlaze a stropu bytu a není možné je odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci, tedy do vlastnictví pronajímatele. Jedná se o nové pravidlo, které řeší mnohem podrobněji tzv. zabudované předměty, které nájemce upevnil se souhlasem pronajímatele do zdí bytu, na podlahu a na strop. Nájemce je oprávněn žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu. Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou na konkrétní částce, měla by výše vypořádání odpovídat míře zhodnocení. Vychází se tak z předpokladu, že zabudované předměty mají dlouhodobý charakter a pronajímatel je může využít jako součást bytu, čímž se zvýší kvalita bytu, což umožňuje pronajímateli být výhodněji pronajmout. Dosavadní judikatura umožňovala nájemci žádat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. K určení bylo obvykle nezbytné odborné posouzení znalcem.

Pokud ale nájemce provedl upevnění zařízení a předmětů do zdí, podlahy nebo stropu bytu bez souhlasu pronajímatele nemůže požadovat žádné vyrovnání.

Pokud nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Toto ustanovení řeší situaci, kdy nájemce nepředá byt pronajímateli a byt dál neoprávněně užívá, případně byt neužívá, ale má v něm své věci a nepředá je pronajímateli. Náhrada je stanovena ve výši nájemného proto, aby nájemce byl nucen byt co nejdříve předat a neprodléval s jeho odevzdáním. Pronajímatel přichází v důsledku prodlévání nájemce o dohodnuté nájemné, neboť v mezidobí mohl byt pronajmout a nový nájemce by hradil pronajímateli nájemné. Proto má pronajímatel právo na náhradu ušlého nájemného od původního nájemce. Tato situace nebyla v dřívější právní úpravě výslovně řešena, dovozovalo se, že pokud nájemce otálel s předáním bytu, vzniklo pronajímateli právo na vydání bezdůvodného obohacení.

Nachází-li se v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Jedná se o věci, se kterými lze volně disponovat a přemísťovat je. Pronajímatel by se měl o tyto věci postarat, ale pouze krátkodobě. Pokud nájemce nepřevzme tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne nájemci dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Pronajímatelovo upozornění by mělo mít písemnou formu. Pokud by pronajímatel zlikvidoval nájemcovu věc bez upozornění, odpovídal by nájemci za způsobenou škodu. Zrušený občanský zákoník žádné obdobné ustanovení neobsahoval, bylo věcí úvahy pronajímatele, jak bude v tomto případě postupovat, zda vyčká, jestli nájemce projeví o věc zájem, v případě, že nájemce věc neodstraní, bylo na rozhodnutí pronajímatele, zda věc zlikviduje. Je možné, že nové ustanovení bude způsobovat pronajímateli problémy, a proto považují za vhodnější úpravu, která platila před účinností nového občanského

zákoníku, kdy pronajímatel nebyl nucen řešit případný prodej věcí zanechaných v bytě nájemcem a mohl je i vyhodit.

Jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil, je pronajímatel oprávněn ji zlikvidovat. Předchozí upozornění pronajímatele není nutné, neboť nájemce opuštěním věci pozbyl svoje vlastnické právo k ní.

Jak již bylo výše uvedeno, nový občanský zákoník neobsahuje povinnost poskytování bytových náhrad při skončení nájmu, což lze považovat za přínos a zjednodušení právní úpravy. Nový občanský zákoník také nepočítá se speciálním institutem výměny bytu nájemci. Je tak ponecháno na nájemci, jak bude v této věci postupovat.

11. Nájem služebního bytu

Nový občanský zákoník se vrací k již zrušenému pojmu služební byt. Nájem služebního bytu je na rozdíl od původní právní úpravy zařazen do nového občanského zákoníku. Pokud je nájem bytu ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební, má tento byt zvláštní režim, a to režim služebního bytu. Musí být ale splněny obě podmínky najednou, jednak aby výslovně v nájemní smlouvě byl byt pronajímán jako služební a nájem bytu byl věcně ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce nájemce. To platí i v případě, je-li v této souvislosti ujednáán nájem domu.

Práva nájemce služebního bytu mohou být omezena oproti běžnému nájmu. Tím jsou zdůrazněny zvláštnosti služebního bytu. Toto omezení je zakotveno přímo zákonem, ale není konkretizováno. Bude se jednat zejména o nemožnost přechodu nájmu bytu, ukončení nájmu bytu skončením výkonu práce pronajímatele, zákaz podnikat v bytě apod. Rozhodně není možné ve smlouvě o nájmu služebního bytu odchýlit od ustanovení upravujících způsoby skončení nájmu (např. rozšiřovat výpovědní důvody ve prospěch pronajímatele).⁶¹⁾

Skončení nájmu služebního bytu se liší od úpravy skončení nájmu bytu, což vychází z charakteru tohoto bytu. Nájem služebního bytu trvá po dobu, kdy nájemce vykonává práci pro pronajímatele a kdy trvá stav, že nájem bytu je ujednáán v souvislosti s výkonem jeho zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, která je sjednána v souvislosti s nájmem bytu, aniž k tomu měl vážný důvod. Toto ustanovení určuje jednoznačně moment ukončení nájmu služebního bytu.

Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci. Výčet vážných důvodů ukončení činnosti nájemce pro pronajímatele je demonstrativní. Svým charakterem by se mělo jednat o důvody, které nájemce

61) Srov. Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, s. 1312

nezavinil a které objektivně vedou k tomu, že nájemce přestává vykonávat práci pro pronajímatele. Pro tyto situace proto zákon upravuje skončení nájmu odlišně. Smyslem je vytvořit určitý časový prostor pro nájemce, aby si mohl zajistit jiné bydlení a nedostal se do obtížné situace.

Velmi významně je novou právní úpravou omezeno právo bydlení osob, které žily s nájemcem ve služebním bytě, pokud nájemce služebního bytu zemře. Smrtí nájemce nájem služebního bytu skončí. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet. Pokud ji však vyzve pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Zákon neurčuje formu výzvy, písemná forma výzvy je vhodnější. V případě, že je výzva prokazatelně doručena osobě bydlící v bytě, počíná běžet tříměsíční lhůta, v níž má tato osoba byt vyklidit. Lhůta tří měsíců je kogentní, pronajímatel se však může s osobou bydlící v bytě dohodnout na delší lhůtě pro vyklizení bytu. Lhůta tří měsíců je zákonem stanovena jako minimální, kterou musí pronajímatel osobě bydlící v bytě vždy poskytnout. Pokud by pronajímatel vyzval osobu bydlící v bytě k vyklizení bytu v kratší lhůtě, byla by výzva k vyklizení v rozsahu kratší lhůty neúčinná a tato osoba by měla povinnost tak učinit až ve lhůtě tří měsíců ode dne obdržení výzvy. Pokud pronajímatel nevyzve osobu bydlící v bytě k vyklizení bytu, trvá nadále právo této osoby v bytě bydlet. Nejedná se však o nájemní vztah, ale pouze o právo bydlení. Na tuto osobu nájem bytu nepřechází. Současná právní úprava oproti dřívější právní úpravě, kterou zavedla novela č. 132/2011 Sb. zrušeného občanského zákoníku, práva nájemce služebního bytu částečně omezuje.

12. Nájem bytu zvláštního určení

Je-li předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou, jedná se o nájem bytu zvláštního určení. Definice bytu zvláštního určení vychází z ust. § 10 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon pozbyl účinnosti ke dni 31. prosince 2013.

Osobami se zdravotním postižením jsou fyzické osoby, které jsou:

- a) orgánem sociálního zabezpečení uznány invalidními ve třetím stupni,
- b) orgánem sociálního zabezpečení uznány invalidními v prvním nebo druhém stupni,
- c) rozhodnutím úřadu práce uznány zdravotně znevýhodněnými.

Za zdravotně znevýhodněnou osobu se považuje fyzická osoba, která má zachovanu schopnost vykonávat soustavně zaměstnání nebo jinou výdělečnou činnost, ale její schopnosti být nebo zůstat pracovně začleněna, vykonávat dosavadní povolání nebo využít dosavadní kvalifikaci nebo kvalifikaci získat jsou podstatně omezeny z důvodů jejího dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu.

Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Jedná se o stejnou právní úpravu, která platila dříve. Nárok na uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení mají pouze osoby zdravotně postižené, jejichž zdravotní stav vyžaduje zvláštní režim tohoto bytu. Zřizovatelem

takového bytu může být obec, stát nebo jiná instituce, která účelově tyto byty zřizuje pro zdravotně postižené občany. Podle přechodných ustanovení byl-li byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo přispěl-li stát na jeho zřízení, lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu.

Ustanovení o přechodu nájmu na člena domácnosti při smrti nájemce se u bytu zvláštního určení nepoužije. Je to dáno tím, že se jedná o byt, který je upraven pro bydlení osob zdravotně postižených, a proto je třeba tento byt přednostně využívat pro bydlení těchto osob. Není proto možné, aby po smrti nájemce využívali takovýto byt členové nájemcovy domácnosti, kteří nejsou osobami zdravotně postiženými, neboť byt zvláštního určení je pronajímán pouze nájemci, který splňuje definici osoby zdravotně postižené a nájemcem tohoto bytu se nestává manžel této osoby nebo jiná osoba, která s nájemcem v bytě bydlela. Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. V případě úmrtí nájemce totiž zaniká důvod, pro který byla smlouva o nájmu bytu uzavřena a osoby, které žily společně s nájemcem v bytě, nemají nárok na pokračování v nájemní smlouvě a nájem na ně nepřechází. Nejsou-li žádné osoby bydlící v bytě, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.

Nájem bytu zvláštního určení může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce. Souhlas zřizovatele je hmotněprávní podmínkou pro výpověď. Zákon nevymezuje žádný zvláštní výpovědní důvody, které může pronajímatel v tomto případě použít. Není ani stanovena žádná výpovědní doba. Proto pro podání výpovědi a běh výpovědní lhůty by měla platit obecná ustanovení týkající se právní úpravy nájmu bytu.

F. Resumé

The lease contract is one of the oldest contract which was regulated in the Rome law system. In our system of law the lease contact was stated in the Common Civil Code which was declared 1811. The Civil Code No. 141/1950 Coll. was contained the lease contract, but they were not any special provisions regarding the lease of flat and lease of non-residential premises. The form of legal regulation is unchanging expect the term from 1st April 1964 till 31st December 1991. In this period of time the Civil Code was not contained the legal regulation of the lease contract, the lease contract was replaced with an institute of the personal use of thing including the personal use of the flat. This Code regulated only the lease of the agricultural land.

The lease contract was incorporated into the Civil Code by the amendment No. 509/1991 Coll. Regulation incorporated the general provisions regarding the lease contract and the special provisions regarding the lease of the flat. The next fundamental change was by the amendment No. 132/2011 Coll. According to this change the lease contract had to be concluded in written form under sanction of absolute nullity. This requirement was related to the lease contracts concluded after the 1st January 1995. The lease contracts, which have concluded before this date in other than written form, were valid. The right of personal use was transformed legally to the lease for unlimited period of time, if it has existed by the day of effectivity of the Code No. 509/1991 Coll.

The lease of the flat was protected legal relationship; the lessor could give notice to the lessee only from the reasons stated in the Code. The lessee had the right for ensuring of the housing compensation in the cases stated in the Code. The lease contract did not have contained the concrete sum of rent; it sufficed stating way of counting. The rent had to be concluded only in the form financial payment. Regulation of the rent was effective till 31st December 2012. The lease of flat could be terminated only in the manner stated in the Code. The rights and duties of the contractual parties were mostly obligatory character.

The last regulation of the lease contract is in the Civil Code No. 89/2012 Coll., which is effective from the 1st January 2014. This Code contains the complex regulation of the lease i.e. general regulation and special regulation for the lease of the flat and the lease of the house, the lease of the business premises, the entrepreneurial lease of the movable things, the lease of means of transport and accommodation (temporary lease). The regulation of the lease is basically non-mandatory.

The lease contract shall be concluded in the written form, verbally and impliedly except the lease of flat or house for ensuring of housing needs. The exception is any legal regulations, which requires the written form of the lease contract. The subject of the lease shall be a movable thing and an immovable thing, part of immovable thing and future thing. Newly it will be possible to register the lease law into the public register if the leased thing is registered into the public register.

The Code regulates the rights and duties of contractual parties more detaily, the duties of the lessor and the lessee are not different from previous legal regulation. Newly the Code regulates the sublease. The term sublease is used only in the name of provision, the text of the Code uses the term using law.

The rent shall be concluded in monetary or non-monetary form, the contractual parties shall agree on the fix amount of the rent or the mechanism of calculation. The rent has to be negotiated in compliance with the price regulations or it is in force the amount of the rent, which is permissible according to these regulations. The rent finishes in the ways stated in the Code, newly it is used the notice without notice time instead of withdrawal of the contract.

New regulation of the lease of the flats changed any provisions in substantial way, namely the provisions regulating termination and notice of the lease of the flat. It is provided the protection of the lessee equally as in the previous legal regulation. Newly it is not required the consent of the court with the notice, the duty of providing the housing compensation is cancelled; even the lessee has always a possibility to ask the court for review of the notice from the lessor. Another important change is prohibition to negotiate the duty of paying to the lessor the contractual penalty and the deposit. The term notice period was replaced with the term notice time.

New regulation enables to lease the different space than the residential space; for the validity of the contract is not important the purpose of final inspection. Newly it is possible to conclude the lease contract in case of the flat is not legally free; the Code contains the regulation which is solved the collision of the rights of the different persons.

The amount of the rent depends on the agreement of the contractual parties. Newly the parties shall agree on yearly increasing of the rent, if the lessor makes the building adjustments which will improve the value of the flat or condition of living in the house or the savings of energy or water. The lessor can arrange with the lessee the financial security in the legal amount for the purpose of ensuring debts from rent and fulfilment other duties of the lessee.

The legal regulation of the rights and duties from the lease of the flat has non-mandatory character. Newly the lessee is authorised to sublease part of the flat without agreement of the lessor on condition that the lessee lives in that flat permanently.

The manners of the termination of the rent are not so different from the previous legal regulation. Newly it will be possible to terminate the rent promptly without notice time, if the lessee breaks his duties in extra serious manner.

The Code is coming back to the term service flat. The legal regulation of the lease of the service flat is put in the Code.

G. Závěr

V první části rigorózní práce byly použity právní předpisy, které byly zrušeny novým občanským zákoníkem

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- část druhá 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
- část čtvrtá a šestá zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů
- zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky
- nařízení vlády č. 163/2005 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku
- nařízení vlády č. 33/2010 Sb., kterým se mění nařízení 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.
- zákon č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník
- nařízení vlády č. 174/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- zákon č. 529/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
- zákon č. 540/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb. a zákona č. 529/1990 Sb.
- zákon č. 302/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 522/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a kterým se zrušuje zákon č. 124/1990 Sb., o působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- zákon č. 360/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony
- ust. § 26 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

H. Seznam literatury, zkratk, článků a vysvětlivky

- Dejlová H.: Zánik nájmu bytu. 2. vydání, Nakladatelství C. H. Beck, Praha 2005
Dvořák T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor, ASPI, a.s., Praha 2007
Fiala J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů, LINDE PRAHA, a.s., Praha 2005
Fiala J., Selucká M.: Nebytové prostory – vlastnictví, nájem a podnájem, Computer press, a.s., Brno 2007
Kabelková E., Dejlová H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2013
Kocourek J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, EUROUNION, s.r.o., Praha 2006
Křeček S., Hrubý J. a kolektiv: Výpovědní důvody z nájmu bytu, LINDE PRAHA, a.s., Praha 2007
Křeček S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2008
Křeček S.: Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2011
Křeček S.: Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2014
Palkovský A.: Ke lhůtě uvedené v § 711 odst. 5 ObčZ a důsledkům jejího marného uplynutí pro hodnocení výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, Právní rozhledy, 2010, č. 5
Pařízek I.: K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, Právní rozhledy, 2007, č. 19
Taraba M.: Rádce nájemníka bytu, GRADA Publishing, a.s., Praha 2008
Schödelbauerová P. - Nováková H.: Bydlení v nájemním bytě, Nakladatelství C. H. Beck, Praha 2000
Selucká M.: Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., Právní rozhledy, 2011, č. 22
Švestka J.; Dvořák J.; Fiala J. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014
Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmánek M. a kol. Občanský zákoník. Komentář, Nakladatelství C. H. Beck, Praha 2008
Veselá L., Taraba M.: Paragrafy o bydlení, Sondy, s.r.o., Praha 2011
Zuklínová M., Schödelbauerová P.: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 Linde Praha, a.s., Praha 2012

byt. z.	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
nový občanský zákoník zákon	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
obč. z.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

obch. z.	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích
z.n.p.	zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
z.m.k.	zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů
Nejvyšší soud	Nejvyšší soud České republiky
Ústavní soud	Ústavní soud České republiky

Klíčová slova

Nájemní smlouva, pronajímatel, nájemce

Key words

Lease contract, lessor, lessee