

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

František Doseděl

Nájem bytu v bytovém domě

Diplomová práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 10.11.2017

Prohlašuji, že předloženou diplomovou 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.

František Doseděl

V Praze dne 13.11.2017

Poděkování

Děkuji svému vedoucímu práce, Doc. JUDr. Josefovi Salačovi Ph.D., za ochotu vést mou diplomovou práci, trpělivý přístup a za cenné rady, které mi při psaní práce poskytoval.

OBSAH

1.	Úvod.....	1
2.	Historie.....	4
3.	Použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu nebo domu	7
3.1.	Vymezení věcné působnosti	7
3.2.	Předmět nájmu	9
3.3.	Strany smlouvy	11
3.4.	Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu.....	13
3.4.1.	Nájemné	13
3.4.2.	Plnění spojená s užíváním bytu.....	17
4.	Vybraná ustanovení	20
4.1.	Jistota	20
4.2.	Podnikání v bytě.....	23
4.3.	Pojem domácnost a osoby v ní.....	27
4.4.	Podnájem.....	31
4.4.1.	Podnájem části bytu	32
4.4.2.	Podnájem celého bytu	35
4.5.	Pořádek v domě.....	36
5.	Krátkodobé ubytování.....	40
5.1.	Sdílená ekonomika	40
5.2.	Sdílené ubytování v Praze.....	42
5.3.	Národní zákonný rámec krátkodobého nájmu/ubytování	44
5.4.	Poplatkové a daňové povinnosti.....	47
5.5.	Evidenční povinnosti.....	50
5.6.	Postoj místních samospráv ke sdílenému ubytování.....	51
5.7.	Postoj Evropské komise	54
5.8.	Možná úprava sdíleného ubytování	57
6.	Závěr	61
	Seznam zkratk	63
	Použité prameny a literatura.....	64
	B.1. Předpisy:.....	64
	B.2. Judikatura:	65

B.3. Monografie, komentáře	65
B.4. Odborné články:	66
B.5. Ostatní zdroje:	66
Abstrakt.....	69
Abstract.....	71
Klíčová slova/Keywords	73
Název práce v anglickém jazyce	73

1. Úvod

Tématem této diplomové práce je nájem bytu v bytovém domě, a to nejen nájem prostor užívaných k uspokojení bytové potřeby nájemce, ale i dalších životních potřeb – ať už podnikání, či jiných. Vzhledem k vzrůstajícím cenám za pořízení vlastního bydlení a to včetně zpříšňováním pravidel pro udělení hypoték a s tím spojeného růstu nákladů na financování vlastního bydlení, se jedná o téma, které rozhodně nepozbyde důležitosti.

Vzhledem k požadovanému rozsahu diplomové práce není možné dostatečně obsáhnout celou problematiku nájmu bytu – této věci se věnují celé monografie o stovkách až tisících normostran.

V rámci nájmu bytu se práce zaměřuje na ustanovení neurčitá, nebo na taková, která si dle mého názoru zaslouží pozornější pohled ať už z důvodu nejasné formulace, nebo možných výkladových problémů. Toto zúžení je nutné z důvodu rozsáhlosti institutu nájmu obecně, jeho specifik v rámci jednotlivých účastníků a účelů nájmu.

Ačkoliv práce staví na teoretických základech, jejím cílem je se hlavně zaměřit na výklad ustanovení v praxi, a to za pomoci související judikatury a výkladu právních praktiků - jak píše již J.V. Goethe (a jak často slýcháváme na přednáškách): „Šedivé, drahý příteli, jsou všechny teorie, a věčně zelený je strom života.“ (v orig: *Grau, teurer Freund, ist alle Theorie, und grün des Lebens goldner Baum.*)¹.

Práce je dělena do čtyř hlavních kapitol, které se dále rozdělují na jednotlivé podkapitoly. V kapitole Historie stručně shrnuji historii institutu nájmu bytu s důrazem na ustanovení, které se (znovu)objevují v současnosti platném a účinném občanském zákoníku a která se nejvíce

¹ GOETHE, Johann Wolfgang von. *Faust*. Přeložil Otokar FISCHER. Praha: Dobrovský, 2014, 479 s. Omega (Dobrovský). ISBN 978-80-7390-121-9.

liší od jeho současného pojetí.

V další kapitole je vymezen rozsah vztahů, na který se práce vztahuje – jedná se o základní pojmové znaky nájmu, kde je pozornost věnována subjektům nájemního vztahu, předmětu nájmu s důrazem na smluvní volnost (na rozdíl od předchozí úpravy, kde rozhodovalo stavební určení předmětu nájmu, nyní je podstatná dohoda stran o účelu nájmu) a plnění spojené s nájmem (možnosti určení, možnosti změn v průběhu času a nejasnostem ohledně plnění spojených s užíváním bytu).

Následující kapitola se věnuje vybraným ustanovením, která jsou veřejností ať už laickou či odbornou vnímána nejasně, neurčitě, nebo (například v případě chovu zvířete v bytě) budí vášně. Mezi tato ustanovení patří například nové pojetí tzv. jistoty (dříve kauce), oprávnění pronajímatele požadovat aby byt obývalo přiměřené množství osob, možnost podnikání přímo z bytu, ačkoliv tak nebylo ve smlouvě sjednáno, problematika podnájmu, dobrých mravů v domě a způsobů regulace chování nájemců v rámci soužití v dané budově.

Poslední část se zdánlivě odchyľuje od základního tématu práce, protože přesahuje prostý nájemní vztah dle § 2235 OZ a následujících a věnuje se fenoménu sdílené ekonomiky, konkrétně krátkodobým ubytováním a nájům. Stejně tak jako se prolínají sféry práce se soukromím (typicky podnikání, či práce z domova) stejně tak se mění přístup k některým službám, dříve poskytovaným jen podnikateli. Sdílené ubytování je oblast stojící v šedé zóně, nikoliv mimo právo, ale tak trochu „každou nohou“ v jiném ustanovení. Přestože se nejedná o fenomén nový, nestihl na něj náš právní řád ještě zareagovat a tato oblast je plná nejasností – například jaké jsou povinnosti hostitele. Za jakých okolností je nutné mít živnostenské oprávnění? Je možné poskytovat ubytování nebo krátkodobý pronájem v bytovém domě? Jaké jsou povinnosti vůči státu (zejména jaké daně a poplatky je potřeba platit a jaké informace hlásit

příslušným orgánům)? Z výše uvedeného vyplývá, že oblast krátkodobého nájmu je přesně tou nejasnou oblastí, kterou by práce měla obsáhnout. Na rozdíl od předchozích kapitol, kde se rozebírají nejasná ustanovení, tato kapitola se věnuje modernímu trendu, u kterého se ani odborníci neshodnou, jaká ustanovení aplikovat a jaký přístup k tomuto fenoménu zaujmout.

Práce by tedy měla čtenáři poskytnout přehled současného dění na poli nájmu (respektive užívání bytu) s náhledem na alternativní způsoby nájmu (užívání) bytů.

Právní stav je zachycen ke dni 1.6.2017.

2. Historie

První doložená právní úprava nájemního vztahu pochází již z dob římských (*locatio conductio rei*), kde byl nájemní vztah definován jako užívání cizí věci bez dalšího zpracování (na rozdíl od pachtu, který umožňoval věc užívat a brát z ní užitek). Nájemní smlouva se zpravidla uzavírala na dobu určitou, ale již v této době bylo známo prodloužení nájmu nebo pachtu mlčky, ponecháním věci k dalšímu užívání.² Byly známy důvody pro výpověď nájmu, neužívaly se však výpovědní doby. Na rozdíl od současné úpravy se nájemce neměl možnost bránit proti zásahům třetích stran, ale měl právo na náhradu škody vůči pronajímateli a to i na náhradu škody způsobenou třetí stranou v důsledku porušení pronajímatelovy povinnosti bránit těmto zásahům. Nájemné byl nájemce povinen platit jen v případě, že mohl věc nerušeně užívat (to však neplatí, pokud si nemožnost užívání věci přivodil sám).³

Na tomto základním dělení je postavena i právní úprava v obecném zákoníku občanském z roku 1811 (ABGB). Tento zákoník byl zákonem č. 11/1918 Sb. –zákon o zřízení samostatného státu československého převzat do československého právního řádu a téměř okamžitě se začalo uvažovat o jeho modernizaci. Úpravu nájmu najdeme v § 1090 a násl. OZO, tento zákoník stále rozlišuje úpravu pro pacht i nájem.⁴ Předmětem nájmu mohlo být nespotebitelné právo, například i právo honební⁵. Do roku 1950 nedošlo z hlediska institutu nájmu a pachtu k zásadním úpravám obecného

² Podobně jako v současném § 2285 OZ: „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“

³ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. strana 214 – odst 3

⁴ §1091 OZO: „Lze-li užívati pronajaté věci bez dalšího vzdělávání, nazývá se taková smlouva smlouvou nájemní; lze-li ji však užívati jen pílí a přičiněním, nazývá se smlouvou pachtovní. Byly-li smlouvou současně pronajaty věci prvního i druhého druhu; budiž smlouva posuzována podle povahy hlavní věci.“

⁵ §1092 OZO: „Vlastník může pronajmouti (propachtovati) jak své movité a nemovité věci, tak i svá práva; může se mu však také přihoditi, že najme (spachtuje) užívání své vlastní věci, když toto náleží třetí osobě.“

zákoníku občanského, tento však byl doplněn například zákonem č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků, který zakotvoval (jak název napovídá) výrazný prvek ochrany nájemníka jakožto slabší strany smluvního vztahu. Například již v §1 tohoto zákona je zakotvena regulace výpovědních důvodů: „(1) Pronajímatelé bytů mohou vypovědět smlouvu nájemní nebo podnájemní jen, svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt. Svolení k výpovědi budiž dáno pouze z důležitých důvodů.“ V odstavci druhém následuje výčet důležitých důvodů, přičemž škála důvodů začíná na neplacení nájemného, odsouzení za trestný čin spáchaný na pronajímateli, hrubé porušení pořádku v domě, podnájem celého bytu bez svolení pronajímatele, potřebuje-li pronajímatel bytu sám pro sebe a další.

V roce 1950 byl občanský zákoník nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb. Tímto zákonem byl zrušen institut pachtu a stávající smlouvy podřazeny pod prostý nájem. Tento zákoník nerozlišoval nájem bytu od obecného nájmu. Nájem bytu byl dále upraven v dalších navazujících zákonech – například zákon o hospodaření s byty (zákon 138/1948 Sb. a zákon 67/1956 Sb.). Byty byly přidělovány (a „nespolehlivým“ osobám odnímány) rozhodnutím národních výborů.⁶

Zásadní posun představuje zákon č. 40/1964 Sb., který opustil termín nájem a místo něj zavedl institut osobního užívání bytu. Občanům tedy místo uzavírání nájemních smluv byly byty přenechávány do užívání státními, družstevními, či jinými socialistickými organizacemi⁷ dle zákona 119/1988 Sb. - o správě národního majetku. Nájem se do našeho právního řádu vrátil až novelou č. 509/1991 Sb, tímto zákonem byly současně

⁶ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. Strana 215.

⁷ 40/1964 Sb. ve znění platném před novelou 509/1991 Sb. § 153: „Státní, družstevní a jiné socialistické organizace přenechávají byty občanům do osobního užívání bez určení doby užívání, a to za úhradu, není-li právním předpisem stanoveno jinak.“

zrušeny předpisy zabývající se státním hospodařením s byty. Novela č. 509/1991 Sb. se nové době (v otázce nájmu) přizpůsobuje spíše pojmově, obecná úprava nájmu se přibližuje k úpravě středního občanského zákoníku z roku 1950 (stále nezná pacht) a úprava nájmu bytu je spíše jen úprava původní osobního užívání ze zákona 40/1964 Sb. V souladu s celkovou liberalizací trhu docházelo postupně k uvolňování podmínek nájmu, a uvolnění výše nájemného v zákoně 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Dalším krokem k liberalizaci trhu je v současnosti účinný zákon 89/2012 Sb. – Občanský zákoník (někde stále nazývaný Nový občanský zákoník, neboli NOZ). Platná úprava v OZ zachovává zvýšenou ochranu nájemníka jakožto slabší strany kontraktu (omezené výpovědní důvody atp.), ale zároveň posiluje postavení pronajímatele (zrušení nutnosti vypovědět smlouvu ze strany pronajímatele jen s přivolením soudu). Na jednu stranu je nájem bytu stále regulován řadou kogentních ustanovení souvisejících se zvláštním postavením nájmu ve spojitosti se zajištěním základní potřeby obydlí a soukromí u nájemce, na druhou stranu se oproti předchozí úpravě zvýšila smluvní autonomie stran. Je s podivem, že největší pozornost v médiích získal § 2258 OZ – *„Nájemce má právo chovat v bytě zvíře...“* zatímco podstatnějším ustanovením (například § 2239 OZ *„Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.“*) prošla takřka bez povšimnutí.

3. Použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu nebo domu

3.1. Vymezení věcné působnosti

Dle §2201 OZ platí že: „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ Základním předpokladem je tedy shoda stran smlouvy na předmětu nájmu, a o tom, že nájem bude probíhat za úplatu⁸ (nebude se tedy jednat o výprosu nebo výpůjčku) a v neposlední řadě dočasnost tohoto závazku a převod jen práva užívání, nikoliv vlastnictví (jinak by se jednalo koupi-prodej). Nájem bytu je závazek synallagmatický – právům nájemce odpovídají povinnosti pronajímatele (nájemce má právo byt užívat a pronajímatel je mu povinen toto umožnit) a právům pronajímatele odpovídají povinnosti nájemce (pronajímatel má nárok na smluvené nájemné a nájemce je povinen toto hradit).⁹

Aby se na daný nájem vztahovala zvláštní ustanovení o nájmu bytu nebo domu (§2235 a násl.OZ) a s tím spojená zvýšená ochrana nájemce v něm obsažená (§2235 OZ odst. 1: „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“), musí krom výše zmíněných obecných předpokladů ještě dojít ke shodě v účelu nájmu (tím je zajištění bytových potřeb nájemce) a upřesnění předmětu nájmu (byt nebo dům, nebo jiný prostor, o kterém se strany shodnou, že bude sloužit k zajištění bytových

⁸ Stejně tak byly povinné náležitosti smlouvy stanoveny v §1094 OZO: „Dohodly-li se smluvní strany o tom, co je při nájmu (pachtu) podstatné, totiž o věci a ceně; je smlouva úplně dojednána a užívání věci pokládá se za koupené.“

⁹ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikacisoukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právnímonografie. ISBN 978-80-7478-837-6. str 55

potřeb nájemce).

Uspokojování bytové potřeby nájemce – jedná se o další termín, jehož definici nenajdeme v zákoně, ale musíme k ní dojít až výkladem. Ústavní soud je toho názoru, že uspokojování bytových potřeb se nesestává jen z přespávání v suchu a teple, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.¹⁰ Uspokojování bytových potřeb nájemce vidíme ve vytvoření domova, bezpečného místa, kam může člověk složit hlavu.¹¹ Za účelem uspokojení práva na bydlení, nebo práva na uspokojení bytové potřeby je možné i omezit některá práva pronajímatele (samozřejmě toto omezení podléhá testu proporcionality). Legitimitu omezení vlastnického práva pronajímatele zmiňuje například rozhodnutí Ústavního soudu Pl. ÚS 42/03:ze dne 28.3.2006“...ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (vyhlášen pod č. 120/1976 Sb.), práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty (vyhlášena pod č. 14/2000 Sb.m.s.), resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě (vyhlášena pod č. 15/2000 Sb.m.s.“.

V druhém odstavci § 2235 OZ nalezneme negativní vymezení použití těchto ustanovení – *Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu*. Určení, že se jedná o užití k rekreaci jistě nebude činit přehnané obtíže, možné pochybnosti může vzbuzovat určení, kdy se jedná o zjevně krátkodobý účel, protože ani tento zákon, ani jiná

¹⁰ ÚS II. ÚS 544/2000 ze dne 12.3.2001

¹¹ ÚS Pl. ÚS 42/03 ze dne 28.3.2006

norma toto nespecifikuje. Bude záležet na tom, za jakým účelem byla smlouva uzavírána, neboli jaká byla vůle stran. Vodítka nám může poskytnout, zda nájemce dané prostory užívá k uspokojení svých bytových potřeb, nebo jen k ubytování, zatímco své bytové potřeby si realizuje jinde (má se kam domů vrátit). Modelově se může jednat o pronájem pokoje na studentské koleji, ubytování za průběhu dlouhodobé (víceměsíční) služební cesty a výkonu zaměstnání mimo bydliště. Není ovšem vyloučeno, aby po určité době (a dohodě stran) nastoupilo ustanovení § 2235 OZ z důvodu změny účelu užívání – například kdyby byl pracovník (se svým souhlasem) přidělen do nového pracoviště natrvalo a sféra jeho žití by se přesunula do bytu (nebo jiného prostoru), který do této chvíle vnímal jen jako prostor k ubytování. Při hledání pomocného vodítka není možné nezmínit jeden z inspiračních zdrojů OZ a to rakouskou právní úpravu, konkrétně Mietrechtgesetz, BGB1. Nr. 520/1981 (zákon k ochraně nájmu bytu a domu), která ze své působnosti vylučuje nájem kratší šesti měsíců a byty pronajaté za účelem rekreace a trávení volného času. Vzhledem k tomu, že smysl úpravy je obdobný, můžeme použít i tohoto ustanovení.¹²

3.2. Předmět nájmu

Dle § 2235 odst. 1 OZ je předmětem nájmu byt nebo dům. Pojmem byt se dle §2236 odst. 1 OZ. rozumí: „...*místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“ Dle důvodové zprávy se obytným prostorem rozumí prostor, který je k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Z výše uvedených definic vyplývá, že bytem je nadále takový prostor, který byl jako byt zkolaudován.

Úprava v OZ nezasahuje do veřejnoprávní definice bytu (jak ji například najdeme v §2 odst 1. zákona 72/1994 - o vlastnictví bytů):

¹² LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. strana 340

„Pro účely tohoto zákona se rozumí ...bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení...“) Velkým posunem je, že OZ dává stranám smlouvy možnost určit, co budou považovat za prostor vhodný k bydlení, o kterém uzavřou nájemní smlouvu a ve kterém si nájemce bude uspokojovat svoji bytovou potřebu ve smyslu tohoto zákona. Z pohledu zákona je lhostejné, zda se jedná o byt, dům, či jiný prostor. Zákonná ochrana bydlení směřuje k ochraně skutečné potřeby nájemce, nikoliv k ochraně veřejnoprávního statusu určitých prostor.¹³ Rizika daného postupu (možnost veřejnoprávního postihu například podle § 178 odst. 1 pís. g StavZ: „Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, ... že užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,) nese pronajímatel a není možné tato rizika jakkoliv přenášet na nájemce (§ 2236 odst. 2 OZ „Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci“).

Pokud si strany sjednají nájemní smlouvu k nebytovému prostoru za účelem bydlení, bude se jednat o platnou smlouvu o nájmu bytu a budou se na ni vztahovat veškerá ustanovení § 2235 a násl. OZ. §2236 odst. 2 je vlastně jiným vyjádřením zásady uvedené v § 1 odst. 1 věta druhá OZ: „Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.“ Cílem těchto ustanovení je ochrana zájmu nájemce před neodůvodněnou ztrátou bydlení.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že strany jsou oprávněny uzavřít smlouvu o nájmu bytu i když předmětem nájmu bude prostor dle veřejného práva určený k jinému účelu než k bydlení, popřípadě k bydlení nevhodný anebo zdravotně závadný. Pronajímatel není oprávněn zpochybňovat platnost takto uzavřené nájemní smlouvy (viz §2236 odst. 2 OZ– dané zpochybnění by mohlo být nájemci na újmu), což ale neplatí pro nájemce.

¹³ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. Strana 339

Ten může nájem okamžitě vypovědět z důvodu, že předaný předmět nájmu není právně nebo fakticky způsobilý k obývání a je tedy nepoužitelný k danému účelu.¹⁴

3.3.Strany smlouvy

Zákon obecně považuje nájemce za slabší stranu smlouvy a jeho ochraně se věnuje detailněji, než tomu bylo u předchozí úpravy.¹⁵

Majitelem bytu, může být jakákoliv osoba – od soukromých fyzických osob, přes kapitálové společnosti (investice do nájemního bydlení prostřednictvím fondů získává v posledních letech na stále větší popularitě) až k veřejnoprávním korporacím. U nájemce je situace poněkud složitější. Sice platí, že najmout si byt může taktéž jakákoliv osoba, ale najmout si byt za účelem bydlení (uspokojení svých bytových potřeb) může jen fyzická osoba. Právnícká osoba bytové potřeby nemá, a proto si nemůže pronajmout byt k jejich uspokojení. Nelze se však ztotožnit s názorem Nejvyššího soudu v jeho usnesení NS 26 Cdo 1973/2006, že smlouva již byl byt pronajat právnické osobě, je automaticky neplatná pro rozpor se zákonem. Pokud byla s právnickou osobou na straně nájemce platně uzavřena smlouva o nájmu, kde předmětem nájmu je byt, nebude se taková smlouva řídit ustanoveními § 2235 OZ a násl. ale není důvod, proč by neměla zůstat v platnosti (§ 574 OZ *„Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na*

¹⁴ §2266 OZ: *„Neodstraní-li pronajímatel 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, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.“*

¹⁵ KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku azákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1. strana 19

neplatné.“) a nadále se řídit obecnými ustanoveními o nájmu (§2201 OZ a násl.), nebo dokonce § 2302 a násl. OZ, jako na nájem prostor určených k podnikání.¹⁶

Celou situaci nezjednodušuje ani § 126 odst. 1 StavZ („*Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.*“) ve spojení s § 580 odst. 1 OZ („*Neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.*“). Je tedy otázkou proč zákonodárce v § 2235 OZ sděluje, že je možné dát byt do nájmu i za jiným účelem než k uspokojování bytových potřeb. Nejvyšší soud se od striktního pojetí využití prostor dle kolaudačního rozhodnutí odklání již v rozsudku 28 Cdo 964/2008 ve kterém shledává, že nájemce může v bytě podnikat nebo pracovat, pokud to nad přiměřenou míru neobtěžuje vlastníka a ostatní nájemce. Moderní judikatura tento trend dále rozšiřuje a dovozuje nutnost regulace veřejnoprávní normou až v okamžiku, kdy je to ve veřejném zájmu – dává tak přednost smluvní volnosti stran.¹⁷

Ještě zajímavější případ nastává, když si od majitele bytu nebo domu pronajme právnická osoba tento byt nebo dům za účelem jeho dalšího pronajímání. Je běžnou praxí, že různé neziskové organizace pojmu do nájmu (jako právnické osoby) např. od obce byty a ty následně „podnajímají“ jejich skutečným uživatelům, se kterými by často žádný soudný pronajímatel nájemní smlouvu neuzavřel, čímž omezují práva těchto koncových nájemníků. Ačkoliv je tato praxe běžná, je bezesporu v rozporu se zákonem. Jak jsme zjistili výše, právnická osoba si nemůže

¹⁶KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2016, , 24-25. ISSN 12106348.

¹⁷Tamtéž

najmout byt dle §2235 OZ takže se na tento případ nevztahují ustanovení o podnájmu bytu dle §2274 OZ („*Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.*“) což ale nebrání nájmu dle § 2201 OZ, případně §2302 OZ, pokud bude daná právnická osoba v byt využívat jako prostor užitý k podnikání a podstatou tohoto podnikání bude pronájem daného prostoru dalším osobám Zde by se na „podnájem“ vztahovalo ustanovení § 2215 („*Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.*“). Z předchozího vyplývá, že výše zmíněná právnická osoba uzavírá smlouvu, ve které za úplatu přenechává nájemci k dočasně k užívání byt a to k zabezpečení bytových potřeb. Vzhledem k tomu, že smlouva se posuzuje dle svého obsahu a ne dle názvu (§ 555 OZ „(1) *Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. (2) Má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy.*“), uzavřela právnická osoba (se souhlasem vlastníka bytu/domu – jak vyplývá z § 2215 odst.1 OZ¹⁸) z pozice pronajímatele smlouvu nájemní k bytu, jež se bude řídit ustanovení § 2235 a následujícím.¹⁹

3.4. Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu

3.4.1. Nájemné

Nájem se od výprosy nebo výpůjčky liší tím, že jeho základní pojmovým znakem je úplatnost. Pro případ nájmu stanovuje §2246 odst. 1 OZ., že úplata za užívání, neboli nájemné musí být stanoveno pevnou

¹⁸ §2215 odst. 1 OZ: „*Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.*“

¹⁹ KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie.* 2016, , 24-25. ISSN 12106348.

částkou a není-li ve smlouvě řečeno jinak, sjednává se tato pevná částka na jeden kalendářní měsíc. S tímto stanovením ceny za měsíc pracuje například i ustanovení § 2254 OZ. (jistota), které určuje maximální výši jistoty jako trojnásobek měsíčního nájemného (viz dále). Zákon umožňuje stranám sjednat si platbu nájemného i za jiné časové období, měsíční frekvence je vyvratitelnou domněnkou.²⁰

Vzhledem k tomu, že pro sjednání platné nájemní smlouvy stačí shoda stran na předmětu nájmu a na tom, že bude užíván za úplatu,²¹ je možné, že si strany nesjednají přesnou výši nájmu (nebo způsob jeho výpočtu). V takovém případě dle § 2246 odst 2 OZ: *“...vznikne pronajímateli 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 vlastně jen o jiné vyjádření § 1792 odst. 1 OZ, jehož druhá věta řeší případ, kdy nedojde ke shodě mezi stranami smlouvy o výši obvyklého nájemného v daném místě, čase a za obdobných podmínek. Podle tohoto ustanovení má určit tuto cenu soud, *“...s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.”*²² V tomto případě postupuje soud v souladu s nařízením vlády 453/2013 Sb. - o stanovení podrobností a postupu pro zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nařízení vlády 453/2013 Sb. stanovuje dvě možnosti určení srovnatelného nájemného a to pořízení posudku znalce, nebo *„...stanovení na základě prokazatelného doložení výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.”*²³ Tento druhý případ naráží na problém, jak doložit výši

²⁰ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 9788074783692. svazek 5. strana 1192

²¹ Na rozdíl od předchozí právní úpravy, ve které byly podmínky pro platnou nájemní smlouvu stanoveny poměrně přísně, čehož využívali staronoví majitelé restituovaných domů při obcházení striktních podmínek výpovědi. - KŘEČEK, S. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2.

²² § 1792 OZ odst. 1 věta druhá

²³ Nařízení vlády 453/2013 §3 odst. 1 píš. b

srovnatelného nájemného. Logickým řešením by se zdálo čerpat z inzerce, vybrat v dané oblasti co nejpodobnější byty a následně určit výši nájmu aritmetickým průměrem nájemného za metr čtvereční a tím vynásobit rozlohu bytu, jehož výši nájemného stanovujeme. Bohužel už z prvního kroku dostáváme ne úplně přesné informace – nabídky pronajímatelů na inzertních serverech bývají často nadsazené a v okamžiku, kdy sleví natolik, že se jejich nabídka protne s poptávkou a získají tak reálnou výši nájemného, byt z inzerce zmizí, protože ho pronajímatel dále nepotřebuje inzerovat. Můžeme se pokusit tuto chybu vstupních dat odstranit tím, že získáme informace z již uzavřených nájemních smluv. Pokud se jedná o pronajímatele většího množství bytů ve stejné oblasti, zajisté nebude mít problém obstarat smlouvy, které uzavřel s jinými nájemníky a tyto smlouvy použít pro srovnání, popřípadě by mohl kontaktovat ostatní majitele bytů v dané budově (pokud oni své byty pronajímají) a stanovit takto průměrnou cenu za metr čtvereční v rámci budovy. Nájemce je v poněkud svízelnější situaci, protože je těžko představitelné, že by obcházel okolní byty a vyptával se na výši nájemného navíc s tím, že by musel získat alespoň kopie nájemních smluv a ty doložit.

Nejspolehlivější metodou k určení výše obvyklého nájemného tak zůstává znalecký posudek. Krom různých dalších metod, jak určit obvyklé nájemné (ekonomická, kapitalizační...) má znalec možnost vycházet i ze zjištěného nabídkového nájemného, má však širší možnosti upřesnit výši nájmu vzhledem k dalším okolnostem, z toho nejpodstatnější je možnost reagovat na nesoulad mezi nabídkovou (cena, která odpovídá představě pronajímatele) a reálnou cenou za nájem daného bytu. Tento rozdíl se obvykle pohybuje v rozmezí 5-15%. Pro úplnost dodávám, že ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovi veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím

vložen.²⁴

Je zajímavé, že v Nařízení vlády 453/2013 Sb., konkrétně v jeho příloze číslo 1 (charakteristika nájemních vztahů) je mezi charakteristikami nájemních vztahů vyjmenována i možnost podnájmu a to s následujícími možnostmi: a) ujednána možnost podnájmu části bytu b) ujednána možnost podnájmu celého bytu c) ujednán zákaz podnájmu. Tento zákon byl vyhlášen až 11. prosince 2013 neboli bezmála 2 roky po vyhlášení OZ (3. února 2012) a přesto v něm není zohledněno ustanovení §2274 OZ a následující – konkrétně ustanovení §2274 odst. 1 OZ věta první „*Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.*“ Tímto nám odpadá možnost za c, protože ujednání o zakázání podnájmu by bylo nicotné z důvodu nesouladu s § 2235 odst. 1 OZ. Stanislav Křeček z toho vyvozuje, že toto nařízení bylo psáno autory, jež neměli tušení o §2274 OZ a tudíž o použitelnosti daného usnesení je nutné pochybovat.²⁵ Dle mého názoru není možné z jednoho pochybení či nejistoty dovozovat nepoužitelnost celého nařízení, podle této logiky bychom totiž museli zavrhnout celý OZ, protože v něm se nejasností vyskytuje několik – viz §1694 OZ a v něm obsažený rozpor mezi odstavcem 1 a 2: „(1) *Pořídil-li zůstavitel pro případ smrti, rozdělí se pozůstalost podle jeho vůle. Dědici se mohou před soudem dohodnout, že si pozůstalost zcela nebo zčásti rozdělí i jinak, pokud to zůstavitel výslovně připustil. (2) Přidělil-li zůstavitel dědicům jednotlivé věci ze svého jmění, aniž výslovně přikázal, že pozůstalost musí být rozdělena, jak nařídil, nebo že povolaný dědic může přijmout jen, co mu bylo přiděleno, popřípadě, že určitá věc má zůstat*

²⁴BRADÁČ, Albert a kol. STUDIE METODIKY ZNALECKÉHO VÝPOČTU EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU A NĚKTERÝCH PRINCIPŮ PŘI STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 2004, **15**(2), 101-128. ISSN 1211-443X

²⁵KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části NOZ, týkajících se nájmu bytu *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo5/2014, 19-21. ISSN 12106348.

ve spoluvlastnictví dědiců, hledí se na jeho projev vůle jako na přání bez právní závaznosti.“

3.4.2. Plnění spojená s užíváním bytu

§ 2247 OZ se věnuje vymezení služeb spojených s užíváním bytu, mezi nezbytné služby řadí dodávky energii, vody a další. První odstavec § 2247 OZ stanovuje, že přednost má především dohoda nájemce s pronajímatelem a až tam kde není dohoda, či se vyskytnou nejasnosti, užije se ustanovení odstavce druhého - ten povinnost zajištění nezbytných služeb ukládá pronajímateli. Odstavec 2 § 2247 OZ zakládá vyvratitelnou domněnku, že nezbytnými službami jsou :*“...dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.“* Krom výše uvedených nezbytných služeb je možné sjednat si i služby jiné, může se jednat o ostrahu, služby hotelového typu, úklid samotného bytu atp.

Je samozřejmě možné se od zákonné definice nezbytných služeb zajišťovaných pronajímatelem odchýlit, typickým příkladem je samostatné uzavření smluv o distribuci elektrické energie a plynu mezi nájemcem a distributorem. I v případě, kdy nájemce má uzavřenou smlouvu o distribuci plynu nebo elektrické energie přímo s distributorem platí, že pronajímatel je povinen udržovat rozvodnou síť (lhostejno zda rozvod elektřiny či plynu) v bezvadném stavu.²⁶ Tato povinnost je rozšířena i na případy, kdyby na odběrném zařízení, které je součástí domu vznikla závada - je povinností pronajímatele zajistit provedení oprav.²⁷

Jsou samozřejmě služby, jejichž zajišťování samotným nájemcem

²⁶NS 26 Cdo 186/2005 ze dne 26.10.2005

²⁷NS 26 Cdo 291/2004 ze dne 4.3.2005

by bylo krajně nepraktické, jmenovitě se jedná o dodávku pitné vody a odvod vod odpadních. S touto myšlenkou se ztotožňuje i judikatura, která tuto povinnost výslovně stanovuje pronajímateli²⁸ a dokonce zdůrazňuje, že plnění této povinnosti není možné podmiňovat plněním povinností z nájmu ze strany nájemce, to platí zejména v případě nehrazení nájmu a záloh na služby nájemcem.²⁹ Zde je důležité zmínit, že pronajímatel nemá povinnost pitnou vodu dodávat, jen její dodávku zajistit a také umožnit nájemci tuto vodu reálně odebírat. Vyskytne-li se v dodávkách výpadek na straně dodavatele, nenese za to pronajímatel odpovědnost.³⁰

Zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání znamená, že je (tam kde je to možné a kde je dostatečně kvalitní příjem signálu³¹) pronajímatel povinen umožnit zřízení vnitřního telekomunikačního rozvodu, a to včetně koncového bodu, ale již není povinen k zajištění zařízení (televize, rádio) které bude možné na tyto rozvody napojit.

Ceny a úhrady za služby se rozúčtovávají dle pravidel uvedených v zákoně č. 67/2013 Sb. (kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty). Tento zákon upravuje zejména způsob určení výše záloh za služby, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování, splatnost přeplatků a nedoplatků.³² Pro zjednodušení vyúčtování je možné platbu úhrad za služby sjednat paušální částkou, nebo přímo spojit s nájemným do jedné platby, to však za předpokladu, že se nejedná o nájem uzavřený na dobu delší 24 měsíců nebo na dobu neurčitou. Pro tyto delší nájmy stanovuje

²⁸NS 26 Cdo 5135/2008 ze dne 10.11.2009

²⁹ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1. strana 32

³⁰ NS 26 Cdo 131/2005 ze dne 21.12.2005

³¹ NS 26 Cdo 291/2004 ze dne 4.3.2005

³² ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 9788074783692. svazek 5. strana 1196

§ 9 zákona 67/2013 Sb. že: „...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.“ Dohoda o paušálních platbách musí být vždy písemná.

4. Vybraná ustanovení

4.1. Jistota

Jistotu tvoří peněžní částka, kterou skládá nájemce u pronajímatele (zajištění dluhu dle § 2010 OZ) za účelem zajištění dluhů nájemce vyplývajících z nájmu bytu jak to stanovuje §2254 odst. 1 OZ - „...peněžitou jistotu že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu“. Její výše je stanovena dohodou nájemce a pronajímatele, ale nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného (tím je myšleno tzv. čisté nájemné, neboli nájemné bez úhrad za služby spojené s užíváním bytu). Je-li nájemné určeno jinak než jako měsíční platba (například čtvrtletně) je nutné tuto platbu přepočítat na odpovídající měsíční platby. Jistota přechází do majetku pronajímatele a ten není omezen v nakládání s touto částkou (pokud nebylo ve smlouvě ujednáno něco jiného), jedná se totiž o genericky určenou věc. Neplatí zde tedy, že částka musí být uložena na samostatném účtu a pronajímatele a pronajímatel může s danou částkou disponovat až na základě přivolení soudu/rozhodčího soudu, nebo na základě písemného svolení nájemce (§ 686a odst. 3. zákona 40/1964 Sb.). Nájemce má za pronajímatelem pohledávku na vrácení jistoty při ukončení nájmu a to spolu s úroky z jistoty alespoň ve výši zákonné sazby a ponížené o případné pohledávky pronajímatele za nájemcem vyplývající z nájmu.³³ Problémem může být, pokud pronajímatel nezná ke dni ukončení nájmu všechny své pohledávky – například není zatím vyhotoveno vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Ačkoliv je jistota výslovně určena ke krytí těchto pohledávek, povinnost pronajímatele jistotu vrátit k poslednímu dni nájmu toto určení popírá. Je otázkou, zda si strany mohou ujednat tuto povinnost odchylně

³³KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005244. strana 389

od ustanovení § 2254 odst. 2. OZ. Dle § 2235 OZ platí, že k ujednání zkracujícím nájemcova práva se nepřihlíží. Prodloužení nemožnosti dispozice s (často pro nájemce nemalými) finančními prostředky rozhodně není ujednání, které by mělo být nájemci ku prospěchu. Pokud bychom toto ujednání postavili tak, že nájemce má právo na úrok (třeba i zvýšený) z kauce i po dobu po skončení nájmu do doby vypořádání vzájemných pohledávek a navíc se nájemci šetří prostředky, které by musel vynaložit na přijetí platby na účet a její následné odeslání po dodání vyúčtování na účet pronajímatele, pak by takové ujednání mělo být možné.³⁴

Formulace § 2254 odst. 2 OZ, konkrétně sousloví „alespoň ve výši zákonné sazby“ přináší možnost sporu o její aktuální výši. Pronajímatel samozřejmě vidí tuto sazbu jako co nejnižší, například sazbu z depozitu na běžném účtu, případně na spořicímu účtu s krátkou výpovědní lhůtou. Se stejnou samozřejmostí tuto sazbu vidí nájemce u hranice sazby běžného spotřebitelského úvěru. Dle údajů České národní banky³⁵ byl průměrný úrok v 1. čtvrtletí 2017 u běžného účtu 0,36% vklady s výpovědní lhůtou 1.36% a spotřební úvěry celých 9,75% – jedná se tedy o rozdíl více než 8%. Občanský zákoník dává přednost dohodě obou stran, ale ve spojení s ustanovením § 2235 („...nepřihlíží se k ustanovením zkracujícím nájemcova práva podle ustavení tohoto pododdílu.“) musí být pro předejití sporům dána alespoň minimální hranice sazby úroků z jistoty, jinak je zde riziko neplatnosti daného ustanovení smlouvy a později náročného stanovování odpovídající sazby.

Obdobný problém ohledně výše sazby najdeme i na druhém konci spektra – na straně maximální výše – to nám určuje ustanovení § 1 odst. 2 OZ („...zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný

³⁴ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 9788074783692. svazek 5. strana 1216

³⁵Databáze časových řad ARAD online – 1. čtvrtletí 2017, dostupné na <https://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>

pořádek...“). Pokud pronajímatel nevrátí nájemci jistotu v dané lhůtě po skončení nájmu, dostává se pronajímatel s touto svojí povinností do prodlení a musí nájemci navíc zaplatit úrok z prodlení dle nařízení vlády 351/2013 Sb. V případě, kdyby si strany ujednaly vyšší úrok z jistoty (například ve výši již výše zmiňované sazby spotřebního úvěru) došlo by k situaci, kdy ačkoliv se jedná o stejný základní vztah, úrok nesankčního charakteru by byl vyšší než úrok charakteru sankčního.³⁶ Což se jeví jako v rozporu s dobrými mravy, navíc je to i v rozporu se smyslem jistoty – jejím účelem je krýt možné pohledávky pronajímatele za nájemcem a tím mu poskytovat (jak název napovídá) určitou jistotu, na druhou stranu nájemce za tuto „službu“ pronajímateli má právo na pokrytí nákladů s jistotou spojených (nemožnost s ní disponovat) a nikoli odměnu. Účelem jistoty není, aby nájemci vydělávala.

V případě, že není úrok ujednan, ani není známa zákonná sazba, pak platí § 1802 OZ: *„Mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.“* První věta tohoto paragrafu je vyjádřena i ve znění § 2254 OZ věta druhá a již jsme se jí zabývali výše. I věta druhá § 1802 OZ. zasluhuje další zastavení, protože není zcela jasné, jakou sazbu měl zákonodárce na mysli. Výše jsme seznali, že se nebude jednat ani o sazbu úroků na běžném účtu, ani o sazbu vyšší než úrok z prodlení, takže zde nemůžeme mluvit ani o sazbě spotřebitelského úvěru, kontokorentu, pohledávky z kreditních karet a dalších (s tímto názorem nesouhlasí např. autorský kolektiv komentáře k občanskému zákoníku od nakladatelství Wolters Kluwer ČR, kde v komentáři odkazuje na sazby úvěrů účtovaných

³⁶ BUUS. Tomáš. Úrok z jistoty při nájmu *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo5/2016. 26-30. ISSN 12106348.

bankami domácnostem)³⁷. V daném rozsahu nám zůstávají sazby např. hypotečních úvěrů, úroky ze zabezpečených fondů a další „bezpečné investice“ nebo „dlouhodobých úvěrů“. Vzhledem k charakteru uložení, se zdá, že je vhodnou sazbou buď sazba hypotečního úvěru (nyní je záměrně opomenuta problematiku fixace a různých sazeb v závislosti na změnách regulace hypotečních úvěrů zákonodárcem, neboli stále není jasný způsob určení sazby), nebo dokonce ještě sazba ze státních dluhopisů. Se státními dluhopisy má jistota mnoho společného – velmi malá likvidita (výnos státních dluhopisů je splatný např. po 10 letech, jistota a úrok z ní je splatná po ukončení nájmu) a nízká míra rizika ztráty investice (v případě nevrácení jistoty se nájemce může zhojit na nemovitosti pronajímatele, ze které se zrovna odstěhoval).³⁸ Šalamounské řešení nabízí ujednání nikoliv o procentní sazbě, ale o pevné částce za rok, nebude-li ta jen symbolická.³⁹

4.2. Podnikání v bytě

Pronajímatel nově nemůže omezit právo nájemce v bytě podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům.⁴⁰ Jedná se o vyjádření skutečnosti, že výdělečná činnost (ať už zaměstnání, podnikání, či jiná činnost) je pevnou součástí nájemcova života a není možné na něm požadovat, aby se jí nevěnoval ve svém domově. Touto problematikou se zabýval již za platnosti zákona 40/1964 Sb. Nejvyšší soud ve svém usnesení 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008 ve kterém

³⁷ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 9788074783692. svazek 5. strana 1215 odstavec 14

³⁸BUUS, Tomáš. Úrok z jistoty při nájmu *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo 5/2016. 26-30. ISSN 12106348.

³⁹ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 9788074783692. svazek 5. strana 1215 – odst 17

⁴⁰ Ale i v rámci předchozí úpravy bylo možné mít v bytě nahlášeno místo podnikání, neboť místo podnikání má pouze evidenční charakter. KŘEČEK, S. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2.

stanovil podmínku , že výdělečná činnost v bytě je možná pokud *“...neobtěžuje vlastníka ani nájemce nad přiměřenou míru...“*. Oproti tomu ustanovení § 2255 odst. 2 OZ. Stanoví: *„Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat“* U formulace „zvýšené zatížení pro byt nebo dům“ je potřeba se zastavit. Je bezesporu jasné, že některé výdělečné činnosti nebudou představovat žádné zvýšené zatížení – jedná se například o tvůrčí činnost (ateliér v místě bývalého pokoje pro hosty atp.), nebo IT profese (programování, tvorba grafických, progaming apod.) i když i u těchto činností bychom se (v rámci argumentace ad absurdum) mohli bavit například o zvýšených nárocích na elektrickou rozvodnou síť v případě potřeby kvalitnějšího osvětlení pro ateliér, provozu serveru a s tím spojenou klimatizaci atp. - zvýšení nároků či opotřebení bytu nebo domu je v tomto případě na hranici poznatelnosti a nemělo by být bráno v úvahu.

Zásadním prvkem je, že primárním účelem bytu musí zůstat bydlení a daná výdělečná činnost bude menšinovým využitím bytu – toto je vyjádřeno spojkou „i“ v druhém odstavci zmíněného paragrafu.⁴¹

Problematictější je situace v okamžiku, kdy je pro řádný provoz výdělečné činnosti nutné, aby nájemce navštěvovali jeho klienti, nebo když tato výdělečná činnost produkuje emise. Ohledně návštěv klientů by se mohlo jednat například o psychoterapeutku provozující svou praxi ve volném pokoji – denně ji navštíví například čtyři klienti a zvýšená zátěž pro dům spočívá ve více cestách po schodech nebo ve výtahu. Ačkoliv se jedná jen o drobný zásah do života domu , už v důvodové zprávě k OZ Se dočteme že: *“...Není ale možné, aby z výkonu podnikatelské činnosti plynulo zvýšené zatížení pro byt nebo dům, ať už v podobě množství osob,*

⁴¹ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013-. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 9788074783692. svazek 5. strana 1217 odst 7

*nebo hluku, prachu, pachu apod....*⁴²“ Tudíž bychom měli dovodit, že už zvýšený pohyb cizích osob dovolen není. Na druhou stranu množství soukromých návštěv v zákoně regulováno není a zatížení jimi způsobované, může být totožné. Nedává tedy smysl, aby prostý průchod klientů přes chodbu nebo schodiště domu zakládal zvýšenou zátěž pro byt nebo dům. Ad absurdum se zde můžeme bavit o zvýšeném opotřebením schodiště, nebo větší spotřebě elektrické energie a opotřebením výtahu. Tu samou otázku bychom museli i řešit s každým rozumným majitelem psa chovaného v bytě, který ho několikrát denně venčí a tudíž s ním prochází po chodbě či schodišti, nebo užívá výtah. Vzhledem k tomu že ustanovení o chovu zvířete v bytě obsahuje i možnost požadování zvýšených úhrad v důsledku zvýšení nákladů na údržbu, mělo by toto pravidlo platit analogicky.

Důvodová zpráva výslovně zmiňuje, že provoz advokátní kanceláře, notářského či exekutorského úřadu v bytě považuje za vyloučený.⁴³ Je zřejmé, že v případě tohoto většího množství osob se již jedná o zvýšené zatížení pro byt i dům – množství klientů obzvláště u notářského a exekutorského úřadu může být značné, každý den by docházeli do zaměstnání zaměstnanci a je těžké si představit, že by bylo možné v bytě současně z větší části bydlet a jen okrajově provozovat notářskou nebo exekutorskou praxi. V případě advokacie však může být situace jiná. Již z názvu plyne, že se nejedná o provoz s povahou úřadu, ale spíše o výkon práce osobní (můžeme se setkat i s názory, že advokát je jen velmi specializovaný živnostník nebo řemeslník). Není výjimkou, že advokacii vykonává více členů v rodině - rodič a dítě, sourozenci, manželé, nebo že advokát vykonává svou práci samostatně bez zaměstnanců. Proč by jim tedy mělo být znemožněno vyčlenit si z většího bytu jednu místnost jako

⁴²ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁴³ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

pracovnu a tam poskytovat svoje služby? Obzvláště jedná-li se o advokáta, který obvykle za klienty na jednání dochází (častý jev obzvláště v oblasti korporátního nebo stavebního práva) a přijímá klienty v kanceláři jen zřídka. Zatížení pro byt či dům by v tomto případě bylo srovnatelné jako například zatížené způsobené výše zmíněnou terapeutkou, nebo majitelem psa.

Pro zajímavost dodávám, že například podle studie provedené na 2000 párech zveřejněné v US deníku Daily mail⁴⁴ se v práci potká 14% budoucích manželů což při 13273 advokátů a advokátních koncipientů (data ČAK z roku 2013)⁴⁵ by mohlo činit přibližně 929 manželství mezi advokáty (a advokátními koncipienty). Toto není nezanedbatelné do té míry, že si dovolím tvrdit, že tato situace je běžná. Samozřejmě všechny páry nebudou pracovat z bytu, ale například v kanceláři, kde se potkali, k tomu však nejsou k dispozici statistiky.

V článku „Podnikání v bytě (§2255 odst 2 OZ) v souvislostech, se Stanislav křeček přimlouvá za co nejextenzivnější výklad tohoto ustanovení: *“Nechápu dobře, proč by množství osob, před níž důvodová zpráva varuje, mělo pro byt nebo dům představovat zvýšené zatížení právě jen pro práci nebo podnikání v bytě, když takové „množství osob“ může navštěvovat byt i jiného nájemce, který zde nepracuje a žádné omezení jej z tohoto důvodu nepostihuje.“*

V případě např. hlukových emisí je poněkud náročné představit si jejich míru, která by byla schopná zatížit byt nebo dům (síla vibrací nutných např. k opadání omítky nebo narušení nosné konstrukce domu

⁴⁴Looking for love? Try the office! Relationships that begin in the workplace most likely to result in marriage. *DailyMail* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.dailymail.co.uk/femail/article-2437181/Relationships-begin-workplace-likely-result-marriage-new-study-reveals.html>

⁴⁵INDRUCHOVÁ, Eva. Statistická komparace advokátní profese ve vybraných evropských státech. *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/statisticka-komparace-advokatni-profese-ve-vybranych-evropskych-statech?browser=full>

je značná) – zákonodárce zde zjevně myslel na zatížení dle rozsudku 28 Cdo 964/2008 *“...neobtěžuje vlastníka ani nájemce nad přiměřenou míru...“*. Neboli zákonodárce měl zjevně na mysli připomenutí obecného pravidla, že nájemce je povinen nerušit a neobtěžovat ostatní uživatele domu. Nedává smysl, proč by se zrovna na výkon výdělečné činnosti v bytě vztahovala jiná pravidla než na jeho běžné užívání – rušit či obtěžovat může i uživatel bytu který v bytě nepracuje ani nepodniká.⁴⁶

4.3.Pojem domácnost a osoby v ní

Ze zákona 40/1946 Sb. se do OZ nepřenesla ucelená definice pojmu domácnost, jak byla uvedena v § 115 zákona 40/1964 Sb.: *„Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.“* Důvodová zpráva uvádí pojem domácnost ve dvou významech a to jako společenství spolužijících osob a vybavení, nebo zařízení obydlí. Z hlediska ustanovení o nájmu bytu je podstatnější vnímání domácnosti právě jako pospolitosti osob.

Počet osob užívajících byt je z hlediska pronajímatele podstatně zejména pro výpočet úhrad za služby spojené s užíváním bytu, jejichž cena se odvíjí od počtu obyvatel (například poplatky za odvoz odpadu). Nenahlášením zvětšení počtu osob se nájemce bezdůvodně obohacuje na úkor ostatních obyvatel domu. Ustanovení §2272 odstavec první OZ výslovně ukládá nájemci povinnost nahlásit změnu v počtu užívajících osob nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala. Nesplní-li nájemce povinnost v této lhůtě, vykládá to zákon jako závažné porušení povinností, které může vést k výpovědi.

Ustanovení § 2272 OZ slouží primárně k ochraně nájemcova práva

⁴⁶ KŘEČEK, Stanislav. Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo 10/2015, 56-58. ISSN 12106348.

na příznivé rodinné podmínky a na soukromí, stejně tak jako chrání nájemce před zásahem pronajímatele do nájemcova práva svobodné volby, s kým bude svou domácnost sdílet a koho do ní bude přijímat. Tomuto právu jsou samozřejmě nastaveny limity a to v právu pronajímatele požadovat, aby v dané domácnosti žil jen počet osob přiměřených velikosti, dispozici a jiným kvalitám bytu (§2272 odst 3 OZ). Počet osob v bytě nesmí bránit tomu, aby každá z nich žila v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách. Je otázkou, jak se budou tyto obvyklé pohodlné a hygienické podmínky stanovovat a také, jak bude pronajímatel prokazovat počet osob žijících v bytě.⁴⁷ Stanovení obvyklého počtu osob pro daný byt bude zajisté otázkou na znalce, přičemž se pravděpodobně bude posuzovat, zda dané osoby žijí v bytě v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách a nikoliv, kolik osob může v bytě maximálně bydlet. Pokud by například znalec stanovil, že maximální počet osob do malého bytu 1+1 jsou 3 osoby a manželům by se do tohoto bytu narodila vícero dětí, těžko to může být posuzováno jako rozpor s tímto ustanovením (tedy alespoň do té doby, dokud děti trochu nepovyrostou).

Požizování znaleckého posudku v této věci bude jistě věc nákladná jak časově, tak finančně, proto se nejjednodušším řešením zdá upravit tuto otázku již v nájemní smlouvě a ujednat si přiměřený počet osob v bytě ve vzájemné shodě. Nesmíme však zapomenout, že na toto ujednání, stejně jako jiná ujednání v nájemní smlouvě, by se vztahovalo ustanovení § 2235, tudíž zkracovalo-li by toto ujednání práva nájemce, nepřihlíželo by se němu a daná věc by se musela stejně řešit znaleckým posudkem.⁴⁸

Nájemce je oprávněn přijímat do své domácnosti kohokoliv, nevyhradí-li si pronajímatel souhlas s přijetím nového člena domácnosti,

⁴⁷ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. strana 428

⁴⁸ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. strana 428

to však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou, a nebo další případy zřetele hodné. Pro výklad tohoto ustanovení je nutné si určit, co znamená osoba blízká a které další případy zřetele hodné mohou nastat.

Osoba blízká má svoji definici v §22 odstavec 1 OZ.: *„Osoba blízká je 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 pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.“*. Obdobnou definici obsahoval § 116 zákona 40/1964 Sb.: *„Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.“* – toto bylo dále upřesněno v rozsudku Nejvyšší soud České republiky ze dne dne 29. ledna 2013 spisová značka: 21 Cdo 808/2012: *„Citované ustanovení vymezuje osoby blízké dvojím způsobem, a to jednak v závislosti na určitém příbuzenství nebo manželství anebo partnerství fyzických osob, jednak v závislosti na jiných vztazích. V první kategorii jde o příbuzné v řadě přímé (srov. § 117 občanského zákoníku), tj. o předky a potomky (rodiče a děti, prarodiče a vnuci atd.), z příbuzných v řadě pobočné se jedná o sourozence a dále do této kategorie spadají manželé (po dobu trvání manželství) a registrovaní partneři [po dobu trvání registrovaného partnerství vzniklého podle zákona č. 115/2006 Sb. (ve znění pozdějších předpisů)]. Tyto osoby jsou osobami blízkými bez dalšího, aniž by byla významná kvalita a intenzita jejich skutečných vzájemných vztahů.*

Druhou kategorií osob blízkých tvoří jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, jejichž vzájemné vztahy jsou na takové úrovni,

že by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. V rodinném poměru jsou další příbuzní v pobočné řadě (srov. § 117 občanského zákoníku), jako jsou například strýc (teta) a synovec nebo neteř, bratrance a sestřenice atd. Za vztah obdobný poměru rodinnému lze považovat zejména vztah švagrovský (tj. vztah manžela k příbuzným druhého manžela), vztah manžela k dítěti druhého manžela, jakož i vztah druha a družky. V těchto případech je však podmínkou, aby kvalita a intenzita skutečných vzájemných vztahů osob byla taková, že by újma vzniklá jedné z těchto osob byla druhou z nich důvodně pociťována jako její vlastní újma; tento stav přitom musí být dán u obou osob navzájem (nestačí, pociťuje-li důvodně újmu jedné z těchto osob druhá z nich jako újmu vlastní, aniž by tomu tak bylo i obráceně). Za splnění této podmínky mají jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném postavení osob sobě navzájem blízkých bez ohledu na to, zda žijí ve společné domácnosti.“ Definice je tedy velmi široká a veskrze subjektivní, plně závislá na vnímání a prezentaci daných osob. Pronajímatel bude těžko prokazovat, že se nejedná o osobu blízkou.⁴⁹

Pokud by nájemce měl důvod zvláštního zřetele hodný, může do své domácnosti přijmout i osoby, které mu blízké nejsou. V tomto případě se může jednat například o chůvu pro dítě, pečovatele pro dlouhodobě nemocného a podobně. Každopádně to budou případy mimo běžnou praxi a zasluhující individuální posouzení.

Můžeme tedy uzavřít, že nájemce může do bytu přijímat kohokoliv a pronajímatel se tomu bude velmi těžko bránit. Pokud se bude nově přijatá osoba v bytě a domě chovat řádně a nebude způsobovat škodu, pronajímatel těžko bude mít důvod omezovat právo nájemce na přijetí takové osoby. Problém může nastat, pokud nájemce přijme do své

⁴⁹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV. strana 427

domácnosti osobu, která se řádně nechová, nebo je dokonce nebezpečná. Naštěstí pro pronajímatele s tímto OZ počítá a krom toho, že je nájemce odpovědný a za škody způsobené členy jeho domácnosti, může se také uplatnit odpovědnost za škodu dle § 2923 OZ – škoda způsobená osobou s nebezpečnými vlastnostmi. Jedná se zde o vyvážení práva nájemce na svobodné určení spolužijících osob a práva pronajímatele na vlastnictví majetku a jeho ochranu. Pro úplnost dodávám, že se jedná o jeden z oživených ustanovení zákona 946/1811 Sb.z.s. Obecný zákoník občanský, který ve svém § 1314 stanovuje: „*Kdo přijme služebnou osobu bez vysvědčení, nebo vědomě podrží ve službách, nebo přechovává osobu nebezpečnou jejími vlastnostmi těla nebo mysli, ručí domácím a domácím lidem za náhradu škody, způsobené nebezpečnými vlastnostmi oněch osob.*“

4.4.Podnájem

Podstatnou změnu v účinném občanském zákoníku prodělal podnájem. Institut podnájmu je upraven v §2274-2278 OZ a liší se hlavně pro případy, kdy je do podnájmu dáván byt celý, či jen jeho část. Zatímco pro pronájem celého bytu se současná úprava příliš neliší, pronájem části bytu (pokud byt obývá i nájemce) je řešena nově.⁵⁰

Podnájem je akcesorickým vztahem k nájmu, kdy zánik nájmu znamená automaticky i zánik podnájmu⁵¹. V rámci podnájmu nevzniká smlouva mezi pronajímatelem a podnájemcem, ale jen mezi nájemcem a podnájemcem. Pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu s nájemcem a není možné po něm chtít, aby byl bez, nebo proti své vůli zatažen do dalšího smluvního vztahu s osobou, kterou si nemohl vybrat. To však neznamená,

⁵⁰ ELIÁŠ, Karel. Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-493-4. strana 250

⁵¹ § 2278 OZ: „*Podnájem skončí nejpozději s nájmem*“.

že by majetek pronajímatele nebyl chráněn – touto otázkou se zabýval například i nejvyšší soud, který k věci konstatoval: „Nájemce odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu (jeho části) podnájemcem.“⁵²

Podnájem postrádá ochranu, kterou zákonodárce stanovil pro nájem. V § 2235 OZ se mluví jen a pouze o nájemci.⁵³ Na podnájem se tedy vztahují pouze obecná ustanovení o nájmu, nikoliv již však zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Podnájemní smlouva je smlouvou daleko volnějši než smlouva nájemní a umožňuje výrazně větší aplikaci svobodné vůle obou stran. V podnájemní smlouvě tedy může být sjednána smluvní pokuta, kratší až dokonce žádná výpovědní doba, výpověď bez udání důvodu, popřípadě i další pravidla.

Pravidla pro podnájem platí obdobně pro další řetězení podnájmu viz §2215 odstavec 1 OZ „Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zříditi třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.“, a hlavně ustanovení § 2216 „Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.“. V případě poškození věci podnájemcem podnájemce by tedy pronajímatel žádal náhradu škody po nájemci, ten po podnájemci a ten zase po svém podnájemci. V praxi však toto řetězení nebude příliš obvyklé.

4.4.1. Podnájem části bytu

OZ ve svém ustanovení § 2274 stanovuje, že nájemce může i bez

⁵² 26 Cdo 3407/2011 ze dne 13.6.2012: Podnájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a podnájemcem; nedochází zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem. Nájemce odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu (jeho části) podnájemcem; v úvahu přichází i odpovědnost nájemce za závady a poškození bytu a domu podnájemcem (srov. § 693 obč. zák. před novelou), příp. uplatnění výpovědního důvodu pronajímatelem vůči nájemci podle § 711 odst. 1 písm. c/ obč. zák. před novelou pro porušování dobrých mravů podnájemcem. Podnájem vzniká smlouvou mezi nájemcem a podnájemcem. Zákon nestanoví obligatorně její písemnou formu; může být tedy uzavřena i ústně, příp. konkludentně.

⁵³ §2235 OZ: „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“

souhlasu pronajímatele dát do podnájmu část bytu do podnájmu další osobě za předpokladu, že v bytě trvale bydlí. Trvale však neznamena, že by nájemce nemohl byt opustit – důvodová zpráva k tomu konstatuje: *“Výraz „trvale“ v tomto ustanovení neznamena „navždy“, ale dlouhodobě, např. při nájemcově zahraniční stáži, jeho dlouhodobém pobytu ve zdravotnickém zařízení apod.“*⁵⁴ Zákon vyžaduje trvalé obývání bytu, aby nájemce mohl provádět určitou kontrolu chování podnájemce, aby tento neničil zařízení bytu, dodržoval podmínky pro soužití v domě a podobně. Jak již bylo řečeno výše, nájemce odpovídá pronajímateli za podnájemce. Ačkoliv pro podnájem není třeba pronajímatelův souhlas, neznamena to, že by nájemce mohl podnajímt část bytu jakémukoliv počtu osob – s tím počítá § 2272 OZ konkrétně jeho 3. odstavec: *Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.* Další možnost nabízí pronajímateli §2272 odstavec 2: *Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.* Pokud si tedy nájemce již ve smlouvě tento souhlas vyhradí, může se proti podnájmu efektivně bránit. Samozřejmě zde platí i argumenty uvedené výše v kapitole věnované členům nájemcovy domácnosti – pronajímatel bude těžko dokazovat, zda daná osoba není osobou blízkou, či o další případy hodné zvláštního zřetele. Nájemce například může argumentovat, že z důvodu péče o životní prostředí (snižování uhlíkové stopy, a podobně) podnajímt další osobě

⁵⁴ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. str 864

místnost v bytě, aby si on a tato osoba nemuseli samostatně vytápět dva rozdílné byty, čímž spoří energii a zmenšují tím dopad svých životů na životní prostředí. Vzhledem ke stále stoupajícím zájmu o životní prostředí a hlavně regulačních snah na úrovni Evropské unie si není těžké takový vývoj představit v ne až tak vzdáleném budoucnu. Dalším důvodem hodným zřetele může být například ekonomická nutnost – z různých důvodů se nájemce může dostat do situace, kdy ho placení nájemného zatěžuje nad přiměřenou míru (je například pronajímán byt, ve kterém nájemce spolubydlí s další osobou a tato osoba byt bez varování opustí, nájemce je propuštěn ze zaměstnání, nájemci – studentovi je nabídnuta neplacená stáž atp.) a má-li v bytě volnou místnost, může se chtít o náklady za tento byt podělit. Pronajímatel tyto argumenty samozřejmě může posoudit jako jednání v rozporu s ustanovením 2276 OZ – *„Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.“* a následně v souladu s § 2288 odstavec 1 písmeno a⁵⁵ OZ dát nájemci výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní dobou. Pro úplnost je potřeba dodat, že nájemce může výpověď napadnout u soudu a do doby rozhodnutí (pokud nebyl sjednán nájem na dobu určitou, v tom případě do doby skončení nájmu) pokračovat v užívání bytu. Dle §2295 OZ platí že: *„Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.“* Z výše uvedeného

⁵⁵ § 2288

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

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,

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, nebo

d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

vyplývá, že nájemce je fakticky schopen velmi snadno prodloužit dobu užívání bytu v závislosti na délce soudního řízení.

Nemožnost pronajímatele zakázat podnájem ve spojení s ustanovením umožňujícím nájemci v bytě podnikat dovoluje nájemci i nabízet volný pokoj ke krátkodobému užívání například v rámci služby Couchsurfing či Airbnb. Limitujícím faktorem je zde opět zvýšené zatížení bytu či domu, ať už se jedná o nabízení krátkodobých podnájmů (nepodnikatelská činnost, přivýdělek...) a nebo poskytování ubytování (podnikatelská činnost). Při občasném využití nemusí ke zvýšenému zatížení docházet, ale při soustavné činnosti je zvýšené zatížení jisté. Nejedná se zde jen o výše uvedené absurdní argumenty spočívajících ve větším opotřebení schodů či výtahu, ale o měřitelně vyšší spotřebu energií, vody, větší produkce odpadu, zvýšené hlučnosti, přítomnosti cizích lidí v domě a podobně. Lze tedy jen doporučit, aby nájemce získal souhlas pronajímatele ještě před započítáním podnajíání či ubytování.

4.4.2. Podnájem celého bytu

Podnájmu bytu jako celku, nebo jeho části za předpokladu, že nájemce v bytě trvale nebydlí, se věnuje ustanovení § 2275 OZ „*V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.*“ Blíže souhlas specifikuje druhý odstavec stejného ustanovení: „*Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu.*“ Předpokládá se tedy, že pronajímatel by neměl mít obecně problém s tím, že předmět nájmu bude užívat osoba odlišná od nájemce, protože odpovědnost za škody na předmětu nájmu má stále nájemce, se kterým je pronajímatel ve smluvním vztahu. Pokud však pronajímatel

nebude chtít konkrétní osobě užívat předmět nájmu, může se k tomu vyjádřit a podnájem nepovolit.

Na rozdíl od situace, kdy nájemce sám v bytě bydlí, je provozování služeb sdíleného ubytování (Couchsurfing, Airbnb...) bez souhlasu pronajímatele prakticky vyloučeno.

4.5. Pořádek v domě

Zákon ukládá povinnost udržovat v domě pořádek jak pronajímateli, tak nájemci. Pronajímateli tuto povinnost zakotvuje již v ustanovení zabývajících se nájmem obecným (§ 2205, zejména písm. c)⁵⁶). Konkrétně pro případ nájmu bytu tuto povinnost stanovuje ustanovení 2256 odst. 1 OZ: *Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.* Tato povinnost se vztahuje jak na pořádek z hlediska předpisů veřejného práva (zejména se jedná o předpisy z oblasti hygieny, požární ochrany a podobně) tak i na oblast soukromoprávních vztahů, spočívajících v regulování chování jednotlivých nájemců, aby nedocházelo k rušení ostatních nájemců (či jiných obyvatel). Pronajímatel udržuje tento náležitý pořádek zejména udělováním rozumných pokynů. Pokud by pokyny nebyly rozumné, nájemce by je neměl povinnost uposlechnout.⁵⁷ Rozumné pokyny zákon dále nespecifikuje, odborná literatura se shoduje, že se musí jednat o pokyny, které nemají šikanózní povahu, slouží k naplnění svého účelu a nejsou svévolným zneužitím práva⁵⁸, zkrátka se jedná o pokyny, které pronajímateli umožňují plnit svou povinnost stanovenou mu v ustanovení

⁵⁶ § 2205 OZ: *Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje*

a) *přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,*
b) *udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,*
c) *zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.*

⁵⁷ §2256 odst. 2: *Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.*

⁵⁸ ŠVESTKA, J. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. str. 1220

§ 2256 odst 1 OZ.⁵⁹

Pokyny pronajímatele určené k udržování pořádku v domě mohou být vtěleny jak do nájemní smlouvy tak i například do nějaké formy domovního řádu. Z hlediska závaznosti není rozhodné, zda jsou tato pravidla uvedena ve smlouvě, či v domovním řádu, na základě ustanovení §2256 odst 2 OZ je nájemce povinen těchto pokynů uposlechnout, ať už se k tomu výslovně zavázal ve smlouvě, či nikoliv.⁶⁰ Právě užití domovního řádu se jeví jako velmi praktické řešení, neboť všem nájemníkům jsou uděleny stejné pokyny a tudíž nastavena stejná pravidla.

Závazná pravidla pro chování v domě si mohou dohodnout i nájemníci mezi sebou a to formou inominátní smlouvy dle §1746 odst 2 OZ.⁶¹ Protože se jedná o inominátní smlouvu, je v ní možné dohodnout i práva a povinnosti, které by byly v rámci nájemní smlouvy neplatné – je možné zakázat chov zvířat, mohou si domluvit smluvní pokuty atp. Tato smlouva je však závazná jen pro její strany a má smysl, pokud ji podepíší všichni nájemníci.⁶²

Je velmi zřídka, když budovu obývají osoby s totožnými zájmy, životním stylem a podobně. Daleko častěji se setkáváme se soužitím skupin osob velmi rozmanitých – v jenom domě tak mohou bydlet rodiny s dětmi, studenti, důchodci a každá z těchto skupin bude mít na pravidla obvyklá pro chování v domě jiný názor. Pojem pravidla obvyklá pro chování v domě zákon dále nerozvádí. Obvykle pod tímto pojmem rozumíme dodržování zásad občanského soužití⁶³, zejména vyvarování se

⁵⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005244. strana 242

⁶⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005244. strana 242

⁶¹ § 1746 odst. 2: *Strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena.*

⁶² SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6. str 55

⁶³ ŠVESTKA, J. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. str. 1220

rušení nočního klidu, znečišťování společných prostor, generování různých typů emisí (hluk, pach, světlo, vibrace...) to vše nad míru obvyklou. Tato obvyklá míra bude zajisté jiná například pro dům na periferii převážně obývaný studenty nebo pro luxusní rezidenci v centru obývanou svobodnými manažery, či jinou budovou obývanou rodinami s dětmi. Stanovení této obvyklé míry je a bude v případě soudního sporu úhelným kamenem, a protože se jedná o otázku často soudům kladenou v souvislosti s výpovědí z nájmu z důvodu hrubého porušení dobrých mravů⁶⁴, existuje i rozsáhlá judikatura zabývající se tímto tématem. Stále často citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004 *„Závadné chování nájemce se musí vztahovat k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt; může jíž např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem (zejména v době nočního klidu), pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, apod. Lez sem zahrnout i slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Zákon požaduje, aby šlo o „hrubé“ porušování dobrých mravů; musí tedy jít o jednání vážnějšího charakteru, byť by nenaplněovalo skutkovou podstatu přestupku či trestného činu. Na hrubé porušení dobrých mravů lze usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opětování; ojedinělé, méně závažné vybočení z jinak řádného výkonu nájemního práva k naplnění daného výpovědního důvodu nepostačí.“* Z rozsudku jsou tedy patrné typické oblasti, ve kterých

⁶⁴ s tříměsíční výpovědní lhůtou dle §2288 odst 1 pís a: *„Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu“*, nebo dokonce i bez výpovědní doby za podmínek stanovených v §2291 odst 1 a 2: (1) *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.*

(2) *Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezapltil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.“*

může docházet k porušování dobrých mravů, dále naznačení posuzování závažnosti těchto porušení a také požadavek na opakovanost, či soustavnost závažného chování, má-li toto chování vést k výpovědi. Pro úplnost je potřeba dodat, že v případě výpovědi z důvodů uvedených v §2288 OZ je nutné nájemce upozornit na jeho závažné chování a to písemnou výzvou s konkrétním uvedením závadného jednání a k výpovědi je možné přistoupit až v okamžiku, kdy nájemce v závadném chování pokračuje.⁶⁵

Z výše uvedeného vyplývá, že pronajímatel je vybaven možnostmi, jak regulovat chování osob žijících v domě, ať už se jedná o pravidla vtělená do smlouvy, či pokyny dle § 2256 OZ. Pokud však je pronajímatel nečinný, může se proti závadnému chování ostatních nájemníků bránit i samotný nájemník. Bránit se může podáním žaloby na pronajímatele z důvodů uvedených v §2205pís. c OZ : *Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.*“ Další možností obrany je podáním žaloby přímo na rušitele, jak vyplývá z § 2211 OZ: *„Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.*“ Nájemce má tedy možnost obrátit se na soud s negatorní žalobou přímo proti rušiteli, a nemusí čekat na (někdy dlouhou) reakci pronajímatele.⁶⁶

⁶⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004

⁶⁶ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právnímonografie. ISBN 978-80-7478-837-6. str 55

5. Krátkodobé ubytování

5.1. Sdílená ekonomika

V posledních letech získávají (spolu s raketovým nástupem ekonomiky sdílení) na značné popularitě alternativní formy krátkodobého užívání bytu. Z hlediska právní formy se jedná se o ubytování dle § 2326 OZ⁶⁷ a následujících, či obecný krátkodobý nájem dle § 2201 OZ⁶⁸ a následujících. Přestože se nejedná o nový jev, (sdílení a půjčování je zde od nepaměti, známí u sebe nechávali přespávat kamarády, spolujízda na víkendové akce, půjčování náradí mezi sousedy a další) náš právní řád ještě nestihl zareagovat konkrétními ustanoveními zákona a na dané případy této sdílené ekonomiky nahlíží skrze již existující normy. V minulosti nebyla sdílená ekonomika (nebo také někdy ekonomika sdílení)⁶⁹ potřeba regulovat na úrovni zákona, protože se jednalo o jev okrajový a osobní – ještě do nedávna bylo zvykem kladivo nebo vrtačku půjčit třeba sousedovi, či kamarádovi, ale nikoliv člověku, který jde jen kolem po ulici. To co dostalo sdílenou ekonomiku do popředí zájmu zákonodárců je přesah z osobní sféry přímých osobních vztahů jednotlivých osob, do stavu, kdy partnerem v tomto sdílení může být takřka kdokoliv. Tím se ze zvyklosti půjčování stal velmi výnosný obchodní model.⁷⁰ Stávající normy s tímto typem ekonomické aktivity

⁶⁷ §2326 OZ Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.

⁶⁸ §2201 OZ Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

⁶⁹ orig: collaborative economy – souhrný pojem užívaný Evropskou komisí například v *Sdělení komise evropskému parlamentu, radě, evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a výboru regionů: Evropský program pro ekonomiku sdílení ze dne. 2.6.2016.* Dostupné také z: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16881/attachments/2/translations/cs/renditions/pdf>

⁷⁰ HATZOPOPULOS, Vassilis a Sofia ROMA. CARING FOR SHARING? THE COLLABORATIVE ECONOMY UNDER EU LAW. *Common Market Law Review*. United Kingdom: Kluwer Law International, 2017, 54(1), 81-128. ISSN 0165-0750.

nepočítají, což přináší problémy a nedorozumění. U služeb typu Uber je například otázkou, zda se jedná o spolujízdu, či provoz taxislužby. U služeb typu Airbnb je zase otázkou, zda se jedná o spolubydlení, ubytovací služby, krátkodobý nájem, nebo dokonce podnájem (v případě že službu poskytuje nájemce bytu).

Podřazení činnosti pod zákonný pojem je důležité z hlediska jak občanskoprávního (jaká práva a povinnosti budou platit mezi stranami smlouvy) tak i z hlediska veřejnoprávního a to zejména kvůli určení minimálních požadavků pro poskytování dané služby a určení dalších povinností provozovatele, například ohlašovacích, daňových a poplatkových. Pro určení, jaké normy budeme na konkrétní příklad aplikovat (neboli pro kvalifikaci) je nutné v první řadě stanovit, zda se jedná o službu poskytovanou bezplatně, či za úplatu.

Další otázkou je, kdo jsou vlastně strany smlouvy – je to jen poskytovatel (ten kdo nabízí svezení, či ubytování – u Airbnb: „host = hostitel“) a spotřebitel (ten kdo nabídky využije – u Airbnb: „guest = host“), nebo navíc i zprostředkovatel (digitální platforma – u Airbnb facilitator, platform etc.), nebo se dokonce jedná o dvě samostatné smlouvy (zprostředkovatel – poskytovatel a zprostředkovatel – spotřebitel). Digitální platformy se snaží být co nejméně zapleteny do vztahů mezi poskytovatelem a spotřebitelem a nemít žádnou odpovědnost ať už za chování hosta, či stav nabízené nemovitosti hostitelem.⁷¹

V případě Airbnb vzniká vztah mezi hostitelem a platformou, jehož obsahem je možnost hostitele zveřejnit svou nabídku prostřednictvím platformy, oprávnění platformy přijímat platby za ubytování jménem hostitele, povinnost platformy vyplatit hostiteli platby, které přijala jeho

⁷¹ MAK, Vanessa. Private Law Perspectives on Platform Services. *Journal of European Consumer and Market Law*. Verlag Oesterreich, 2016, 5(1), 19-25. ISSN 2191-3412.

jménem a povinností hostitele zaplatit poplatek ve výši 3% za každou rezervaci (tento poplatek si platforma strhává z částky zaplacené hostem). Dále vzniká vztah mezi hostem a platformou, jehož obsahem je povinnost hosta platit za ubytování prostřednictvím platformy a zaplatit servisní poplatek platformě ve výši 6-12%. V neposlední řadě vzniká vztah mezi hostitelem a hostem, jehož obsahem jsou standardní práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o ubytování či nájmu nebo podnájmu.⁷²

5.2. Sdílené ubytování v Praze

Pro získání představy o rozsahu sdíleného ubytování v České republice zadala vláda vypracování ekonomické analýzy Vysoké školy podnikání a práva. Analýza byla představena v září 2017 na jednání vlády. Tato analýza se zaměřuje na sdílenou dopravu a ubytování zejména v Praze a pro potřeby této práce slouží jako uvedení o rozsahu sdíleného ubytování a o jeho povaze (podnikatelská či příležitostná činnost).

Prahu navštíví a ubytuje se v tradičních ubytovacích zařízeních každý rok přibližně 7.1 milionu osob⁷³ a toto číslo každým rokem stoupá (rozdíl mezi roky 2015 a 2016 vykazuje nárůst o 7,9%)⁷⁴. Růst poptávky vyvolává i růst nabídky a to nejen ze strany tradičních poskytovatelů ubytování (kapacita lůžek se mezi roky 2012 a 2016 zvedla o 5,5%).⁷⁵ Toto tradiční ubytování generuje přibližně 8 miliard Kč, což činí 0,2% ročního HDP ČR.⁷⁶ V roce 2013 bylo v Praze evidováno 91 887 lůžek v 795

⁷² MAK, Vanessa. Private Law Perspectives on Platform Services. *Journal of European Consumer and Market Law*. Verlag Oesterreich, 2016, 5(1), 19-25. ISSN 2191-3412.

⁷³ ČSÚ: Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních, dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=VYSTUP-objekt&pvo=CRU03a&z=T&f=TABULKA&skupId=1330&katalog=31743&pvo=CRU03a&str=v300&u=v300_VUZEMI__43__554782#w=

⁷⁴ Tamtéž

⁷⁵ Tamtéž

⁷⁶ *Analýza sdílené ekonomiky a digitální platform: Analytický materiál 06/2017 vypracovaný řešitelským týmem VŠPP*. Praha, 2017. Dostupné také z: <https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani->

hromadných ubytovacích zařízeních.⁷⁷

Na pražském trhu funguje kromě Airbnb několik platformů umožňujících sdílené ubytování, jedná se například o WIMDU či Homeaway ale jejich podíl na trhu je zanedbatelný a nebyl samostatně sledován. Airbnb zvýšil počet ubytovacích zařízení dostupných přes tuto platformu z 670 v roce 2012 na současných 18 586 zařízení s celkem 71 600 lůžky (stav k 2.5.2017).⁷⁸ Z výše uvedeného vyplývá, že Airbnb drží téměř polovinu trhu s krátkodobým ubytováním v Praze a dá se předpokládat, že v následujících letech bude tento podíl zvyšovat (mezi lety 2012 a 2016 se zvětšil počet lůžek 28krát).⁷⁹ Z této nabídky činí 72,58% celý dům/byt/apartmán, 24,98% soukromý pokoj (jedná-li se o pronájem více pokojů v jednom bytě, spadají jednotlivé pokoje do této kategorie) a 2,44% pokoj sdílený.⁸⁰ Průměrná obsazenost jednotek v Praze dosahuje 50,21%.⁸¹ Výnosy získané z provozu těchto jednotek výrazně zaostávají za výnosy tradičních ubytovacích zařízení – jedná se o přibližně 2 miliardy Kč.⁸²

Pokud přijmeme hypotézu, že rozdíl mezi příležitostnou sdílenou

informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf

⁷⁷ ČSÚ: Kapacity hromadných ubytovacích zařízení v krajích, dostupné na https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU02-L6&z=T&f=TABULKA&skupId=1247&katalog=31742&pvo=CRU02-L6&c=v3~8_RP2016&v=v1363_KAT_154_1

⁷⁸ KRAJČÍK, V., VEBER, J., BEJČEK, M., KLJUČNIKOV, A. a kol.: (2017) Ekonomická analýza ubytovacích služeb včetně segmentu tzv. sdílené ekonomiky. Praha: VŠPP 2017. V rámci TA ČR-program BETA.

⁷⁹ *Analýza sdílené ekonomiky a digitální platformy: Analytický materiál 06/2017 vypracovaný řešitelským týmem VŠPP.* Praha, 2017. Dostupné také z: https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf

⁷⁹ ČSÚ: Kapacity hromadných ubytovacích zařízení v krajích, dostupné na https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU02-L6&z=T&f=TABULKA&skupId=1247&katalog=31742&pvo=CRU02-L6&c=v3~8_RP2016&v=v1363_KAT_154_1

⁸⁰ Výsledky šetření získané z datového průzkumu AirDNA za období 1.4.2016-31.3.2017, podrobně viz Krajčík Vladimír et al. 2017: Sdílená ekonomika - Verze 2. TA ČR - program BETA.

⁸¹ Tamtéž

⁸² KRAJČÍK, V., VEBER, J., BEJČEK, M., KLJUČNIKOV, A. a kol.: (2017) Ekonomická analýza ubytovacích služeb včetně segmentu tzv. sdílené ekonomiky. Praha: VŠPP 2017. V rámci TA ČR-program BETA.

ekonomikou a provozováním podnikatelské činnosti je počet dnů v roce, kdy je jednotka pronajímána, při 20 dnech je „pravou“ sdílenou ekonomikou jen 21% nabízené kapacity a při 30 dnech za rok 52%.⁸³

Pokud naopak oddělíme příležitostnou činnost od podnikatelské na základě množství nabízených jednotek, pak zjistíme, že 15,43% poskytovatelů disponuje s 52,5% jednotek (poskyvatelé s 3mi a více jednotkami). 70,63% poskytovatelů nabízí k pronájmu jednu jednotku, 13,94 % dvě jednotky, 5,28 % tři jednotky, 2,75% čtyři jednotky a konečně 7,5% pět a více jednotek.⁸⁴ Mezi rekordmany patří poskyvatelé s více než 100 jednotkami. Toto množství už s sebou nese zajímavé příjmy – například subjekt nabízející 54 jednotek má obrát ve výši přesahující 42 milionů Kč ročně. Považovat takové případy za něco jiného než podnikatelskou činnost je přinejmenším směšné.

5.3. Národní zákonný rámec krátkodobého nájmu/ubytování

Jak již bylo stanoveno v první kapitole, jedním z pojmových znaků nájmu je úplatnost a stejně je tomu v případě ubytování. Služby krátkodobého ubytování jsou ve velké míře provozovány na základě krátkodobého nájmu, ačkoliv by měly být v drtivé většině poskytovány jako služby ubytovací.

Rozhodně se však nejedná o nájem bytu dle § 2235, jak je stanoveno přímo v druhém odstavci tohoto paragrafu: „*Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.*“ V kontrastu s nájmem

⁸³ Krajčík Vladimír et al. 2017: Sdílená ekonomika –Verze 2. Vysoká škola podnikání a práva a vědecko-výzkumný ústav ACCENDO - Centrum pro vědu a výzkum, z. ú. v rámci TA ČR -program BETA.

⁸⁴ KRAJČÍK, V., VEBER, J., BEJČEK, M., KLJUČNIKOV, A.a kol.: (2017) Ekonomická analýza ubytovacích služeb včetně segmentu tzv. sdílené ekonomiky. Praha: VŠPP 2017.V rámci TA ČR-program BETA.

bytu, kdy pro aplikaci celého pododdílu je důležitý účel dohodnutý v nájemní smlouvě mezi nájemcem a pronajímatelem, je pro poskytování ubytovacích služeb zásadní, zda je poskytovaný prostor kolaudován za účelem ubytování a také zda je poskytovatel ubytování držitelem živnostenského oprávnění. Dle §2 písm. c. vyhlášky č. 501/2006 Sb. (o obecných požadavcích na využívání území) platí že: „stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií“. Dle § 126 odstavec 1 zákona č. 183/2006 Sb (stavební zákon) dále platí že: *Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.* Pokud jsou poskytovány ubytovací služby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, dopouští se poskytovatel (fyzická osoba) přestupku dle § 178 odstavec 1 písmeno g stavebního zákona, za to může být poskytovateli udělena pokuta až do výše 500 000 Kč dle §178 odstavec 3 písmeno c stavebního zákona. V případě právnické osoby, nebo fyzické osoby podnikající by se za stejných okolností jednalo o správní delikt dle §180 odstavec 1 písmeno g (výše pokuty se neliší). Dle výše uvedených ustanovení by se mohlo zdát, že ubytovací služby je možno poskytovat jen v prostorech výslovně určených pro tyto služby a poskytování ubytovacích služeb například v běžných bytech je tedy vyloučeno. Touto otázkou se zabýval Nejvyšší správní soud, který ve svém rozsudku ze dne 26. června 2008 sp. zn.: 2 As 39/2007 – 80 ve kterém se ztotožnil s názorem Krajského soudu v Hradci Králové v rozsudku ze dne 11.12. 2001, č. j. 30 Ca 180/2001-30, publikovaném v časopise Soudní judikatura ve věcech správních pod č. 935/2002, v němž je uvedeno : *“...stavbu nebo její část lze užívat jen k*

účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení (§ 85 stavebního zákona). I takto stanovený účel užívání má ale svoji variabilitu. Realizuje-li se totiž v určitém prostoru stavby takový účel užívání, který oproti stanovenému účelu v kolaudačním rozhodnutí nevyžaduje změny v jeho stavebně technickém uspořádání, nemůže ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, pak k takovéto změně ve způsobu užívání stavby není ani třeba rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby. Je-li proto rodinný dům stavbou pro bydlení, nemůže být tento účel užívání porušen tím, že v něm určitý omezený počet osob bydlí či je ubytován, byť jen dočasně a za úplatu. Využívání části rodinného domu k ubytovacím službám tak ještě nemění jeho stanovený účel užívání, resp. ní s ním v rozporu.“ Na základě výše uvedeného rozsudku můžeme uzavřít, že ubytovací služby je možno poskytovat i v bytech, rodinných domech a bytových domech, zatímco obecný nájem v ubytovacích zařízeních možný není – jednalo by se o zastřené jednání ve smyslu § 555 OZ: (1) *Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. (2) Má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy.*

Z výše uvedeného vyplývá, že rozdílem mezi krátkodobým pronajímáním a poskytováním ubytovacích služeb v bytě je, zda poskytovatel služby je držitelem živnostenského oprávnění či nikoliv. Pro povinnost zřídit si živnostenské oprávnění je zase důležitý způsob vykonávání předmětné činnosti. OZ ve svém §420 odstavec 1 stanovuje: „*Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“ Pokud je tedy krátkodobý pronájem provozován soustavně (stačí například i pravidelně každou letní či zimní sezónu), jedná se o výdělečnou činnost vykonávanou živnostenským způsobem a je

zde povinnost zřídit si živnostenské oprávnění.

Poskytovat ubytovací služby jsou oprávněni jen podnikatelé. Krátkodobé pronájmy mohou poskytovat i nepodnikatelé. Poskytování ubytovacích služeb je volnou živností ve smyslu § 25 zákona 455/1991 (živnostenský zákon), konkrétně položka 55 přílohy 4 tohoto zákona. Obsahem této živnosti je dle přílohy číslo 4 nařízení vlády č. 278/2008 Sb. o obsahových náplních jednotlivých živností: *„Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.“*

5.4. Poplatkové a daňové povinnosti

V případě poskytování ubytovacích služeb je poskytovatel povinen zisk danit jako příjmy ze samostatné činnosti dle §7 odst. 1 písmeno b zákona 589/1992 Sb. (o daních z příjmu). V případě krátkodobého nájmu daní příjmy dle § 9 tohoto zákona. S tímto rozdělením souvisí i míra daňově uznatelných nákladů. Pro poskytování ubytovacích služeb platí, že se jedná o běžnou podnikatelskou činnost, tudíž poplatník může uplatnit výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmu, až do výše těchto příjmů, vede-li účetnictví. V případě že účetnictví nevede (vede daňovou evidenci) může uplatnit paušální výdaje dle §7 odstavec 7 písmeno b ve výši 60% nejvýše lze však uplatnit výdaje do částky 1 200 000 Kč. V případě nájmu platí § 9 odstavec 4: *„Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 30 % z příjmů podle odstavce 1, nejvýše však do částky 600 000 Kč.“* Pokud se jedná o ubytovací služby většího rozsahu, je ubytovatel povinen odvést i DPH ve výši první snížené

sazby daně, neboli 15%.⁸⁵

V případě, že se ubytování poskytuje v zařízení určeném k přechodnému ubytování, je také povinen hradit poplatek z ubytovací kapacity dle § 7 zákon č. 565/1990 Sb. (o místních poplatcích) ve výši až 6 Kč za každé využití lůžko a den, pokud obec po dohodě s poplatníkem nestanoví poplatek roční paušální částkou. V současné době se vedou spory, zda má tuto poplatkovou povinnost i provozovatel, který poskytuje ubytovací služby mimo zařízení určené k přechodnému ubytování, typicky v bytech. Poskytovatelé ubytování mimo zařízení k tomu určená samozřejmě podporují výklad, který jim tuto poplatkovou povinnost nedává, zatímco obec, jakožto příjemci tohoto poplatku, podporují spíše výklad, že poplatková povinnost platí pro všechny provozovatele ubytovacích služeb lhotejno, kde tyto služby poskytují. Dotčené ustanovení §7 odstavec 1 zákona 565/1990 o místních poplatcích zní: *„Poplatek z ubytovací kapacity se vybírá v obcích a městech v zařízeních určených k přechodnému ubytování za úplatu.“* V tomto zákoně tedy není výslovně řečeno, že by se tato poplatková povinnost vztahovala na jiná než ubytovací zařízení. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod uvádí v článku 11 odstavci 5: *„Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.“* a v článku 4 odstavec 1: *„Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“* Zákon o místních poplatcích stanovuje poplatkovou povinnost jen pro ubytovací služby poskytnuté v k tomu určených zařízeních a na ubytování mimo tato zařízení se tudíž nevztahuje.

Dalším z možných poplatků je poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt⁸⁶, který je definován v §3 odst 1 zákona 565/1990 Sb. o místních

⁸⁵ § 47 odstavec 1 písmeno b zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve spojení s položkou 55 přílohy č. 2 k tomuto zákonu

⁸⁶ §1 písmeno b zákona 565/1990 Sb. o místních poplatcích

poplaticích: *Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt platí fyzické osoby, které přechodně a za úplatu pobývají v lázeňských místech a v místech soustředěného turistického ruchu za účelem léčení nebo rekreace, pokud tyto osoby neprokáží jiný důvod svého pobytu.* Výše tohoto poplatku je stanovena dle úvahy obce⁸⁷ ve výši až 15 Kč za každý den pobytu.⁸⁸ Tento poplatek se vztahuje i na poskytovatele krátkodobého nájmu, ačkoliv dle §3 odstavec 3 tohoto zákona poplatek odvádí ubytovatel: *„Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt ve stanovené výši vybere a obci odvede ubytovatel, kterým je fyzická nebo právnická osoba, která přechodně ubytování poskytla; tato osoba je plátcem poplatku.“* Mohlo by se zdát, že výraz ubytovatel směřuje jen na poskytovatele ubytování stejně jako v případě poplatku z ubytovací kapacity, ale v tomto ustanovení chybí omezení prostor, na které se tato povinnost vztahuje a slovo ubytovatel slouží k určení plátce poplatku. V případě poplatku z ubytovací kapacity je poplatníkem i plátcem právě poskytovatel ubytování, zatímco pro poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt je poplatníkem pobývajícím fyzická osoba a plátcem je osoba, u které poplatník za úplatu pobývá.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje novelu zákona o místních poplatcích, která chce znatelně rozšířit vybírání rekreačních poplatků. Dle ministerstva se v současné době rozhodlo vybírat rekreační poplatek jen 14% měst a obcí. Ministerstvo by proto chtělo volnost určování, zda a v jaké výši se bude poplatek vybírat zrušit a nařídít povinnost poplatků vybírat, pokud se v obci nachází nějaké ubytovací zařízení. Výše poplatku by se také měla zvednout na ekvivalent 1€ na osobu a den. Svaz měst a obcí na jednu stranu zvýšení poplatku vítá, na

⁸⁷ V případě Hlavního města Prahy je stanoven vyhláškou č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt

⁸⁸ §3 odstavec 5 zákona 565/1990 Sb. o místních poplatcích : *Sazba poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt činí až 15,- Kč za osobu a za každý i započatý den pobytu, není-li tento dnem příchodu. Obec může stanovit poplatek týdenní, měsíční nebo roční paušální částkou.*

druhou stranu se obává zvýšené administrativy jak pro drobné podnikatele, tak pro menší obce.⁸⁹ Je otázkou, zda by nebylo vhodné zvýšit poplatky z ubytovací kapacity obzvláště v turisticky exponovaných lokalitách, aby se zabránilo možným negativním dopadům, kterých se samosprávy obávají.⁹⁰

5.5. Evidenční povinnosti

Poskytovatel krátkodobého ubytování, nebo krátkodobého pronájmu je povinen evidovat ubytované osoby. Za tímto účelem vede evidenční knihu, do které zapisuje identifikační údaje zapisovaných.⁹¹ Pokud se navíc jedná o cizince, uplatní se i ustanovení hlavy VII a VIII zákona 326/1999 Sb. zákon o pobytu cizinců na území ČR. Cizinec je povinen ohlásit na policii ve lhůtě 3 pracovních dnů (občané třetích zemí) nebo 30 dnů (občané EU)⁹² od vstupu na území ČR místo pobytu, tuto povinnost může splnit i u ubytovatele (za tím účelem je povinen předložit příslušné doklady ubytovateli a ten následně cizincovo místo pobytu na policii nahlásí).⁹³

⁸⁹SŮRA, Jan. Dovolena v Česku podraží, stát chce zvýšit rekreační poplatky. IDnes.cz [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/poplatky-za-ubytovani-obce-hotely-penziony-fzj/ekonomika.aspx?c=A160522_220150_ekonomika_jkk

⁹⁰ „Politiky uplatňované v oblasti daní hrají samozřejmě významnou roli, protože mohou finančně motivovat jednotlivce při rozhodování... V každém případě fiskální politika není jen hospodářskou politikou, ale i skrytou politikou sociální.“ *Listina základních práv a svobod: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-750-6.

⁹¹ §3 odst 4 zákona 565/1990 Sb. o místních poplatcích: „Ubytovatel je povinen vést v písemné podobě evidenční knihu, do které zapisuje dobu ubytování, účel pobytu, jméno, příjmení, adresu místa trvalého pobytu nebo místa trvalého bydliště v zahraničí a číslo občanského průkazu nebo cestovního dokladu fyzické osoby, které ubytování poskytl. Zápisy do evidenční knihy musí být vedeny přehledně a srozumitelně. Tyto zápisy musí být uspořádány postupně z časového hlediska. Evidenční knihu ubytovatel uchovává po dobu 6 let od provedení posledního zápisu. Zpracování osobních údajů v evidenční knize se řídí zvláštním právním předpisem.“

⁹² §93 326/1999 Sb. zákona o pobytu cizinců na území ČR

⁹³ §103 písmeno b 326/1999 Sb. zákona o pobytu cizinců na území ČR *Cizinec je mimo povinností stanovených v jiných ustanoveních tohoto zákona dále povinen předložit ubytovateli cestovní doklad, průkaz o povolení k pobytu, potvrzení o přechodném pobytu na území, bytovou kartu rodinného příslušníka občana Evropské unie, průkaz o povolení k trvalému pobytu nebo průkaz o povolení k trvalému pobytu občana Evropské unie a osobně vyplnit a podepsat přihlašovací tiskopis nebo podepsat*

S evidenční povinností úzce souvisí povinnost chránit zaznamenané osobní údaje, na což s účinností od 25.5.2018 dopadá nařízení GDPR⁹⁴. Dle článku 2 odst. 1 tohoto nařízení je poskytovatel krátkodobého ubytování subjektem tohoto nařízení, neboť je správcem⁹⁵ osobních údajů⁹⁶, který zpracovává⁹⁷ evidenci⁹⁸ ubytovaných a to aby splnil právní povinnost, která se na něj, jakožto správce, vztahuje.⁹⁹

5.6. Postoj místních samospráv ke sdílenému ubytování

Jak již bylo výše řečeno, společnost se výrazně rozděluje na podporovatele a odpůrce sdíleného ubytování a sdílené ekonomiky obecně. Mezi odpůrce patří provozovatelé tradičních služeb (hotely, ubytovny, penziony a podobně), některé místní samosprávy a také místní obyvatelé, kteří jsou obtěžováni neustále se měnícími sousedy.¹⁰⁰ Po

listinný dokument obsahující údaje v rozsahu přihlašovacího tiskopisu; povinnost osobního vyplnění a podepsání přihlašovacího tiskopisu nebo listinného dokumentu obsahujícího údaje v rozsahu přihlašovacího tiskopisu se nevztahuje na cizince mladší 15 let věku,

⁹⁴ NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)

⁹⁵ článek 4 odst 7 GDPR : „správcem“ fyzická nebo právnická osoba, orgán veřejné moci, agentura nebo jiný subjekt, který sám nebo společně s jinými určuje účely a prostředky zpracování osobních údajů; jsou-li účely a prostředky tohoto zpracování určeny právem Unie či členského státu, může toto právo určit dotčeného správce nebo zvláštní kritéria pro jeho určení; „

⁹⁶ článek 4 odst 1 GDPR „osobními údaji“ veškeré informace o identifikované nebo identifikovatelné fyzické osobě (dále jen „subjekt údajů“); identifikovatelnou fyzickou osobou je fyzická osoba, kterou lze přímo či nepřímo identifikovat, zejména odkazem na určitý identifikátor, například jméno, identifikační číslo, lokační údaje, síťový identifikátor nebo na jeden či více zvláštních prvků fyzické, fyziologické, genetické, psychologické, ekonomické, kulturní nebo společenské identity této fyzické osoby;

⁹⁷ Článek 4 odst 2 GDPR “ „zpracováním“ jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení;“

⁹⁸ článek 1 odst 6 GDPR „evidenci“ jakýkoliv strukturovaný soubor osobních údajů přístupných podle zvláštních kritérií, ať již je centralizovaný, decentralizovaný, nebo rozdělený podle funkčního či zeměpisného hlediska;

⁹⁹ čl 6 odst 1. pís c GDPR: Zpracování je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z těchto podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:..... zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;

¹⁰⁰ *Sousedské soužití má v některých domech v centru Prahy trhliny. „V domě máme jeden nebo dva byty, kde o víkendech bydlí opilí Dánové nebo Němci. V malém bytě jich je najednou třeba i 15. Spotřebovávají velké množství vody a popelnice jsou narvané,“ řekl právník Ivan Solil.*

Zdroj: LEDERER, Benedikt. Krátkodobé pronájmy bytů? Praha chce říct ne. *Deník.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/regiony/kratkodobe-pronajmy-bytu-praha-chce-riect-ne->

regulaci volá například Hlavní město Praha s odůvodněním, že sdílené ubytování či krátkodobé nájmy připravují Hlavní město o částku až o 140 milionů korun¹⁰¹ a hrozí vyšší nájmy v centru města¹⁰².

Ohledně argumentu zvyšování cen nájmu je za příklad často dáván Berlín, kde údajně výše nájmu v souvislosti s rozmachem sdíleného ubytování vzrostla mezi lety 2009 a 2014 o celých 56%. Berlín se tomuto růstu snaží čelit v květnu 2016 uzákoněným zákazem pronajímání celých nemovitostí – jednotlivé pokoje je možné pronajímat stále.¹⁰³

Dalším trnem v oku pro místní samosprávu je fakt, že vzhledem k právní povaze krátkodobého nájmu, není jeho poskytovatel povinen platit turistické, ubytovací či lázeňské poplatky.¹⁰⁴ Například v San Francisku či v Paříži však k platbě těchto (a obdobných) poplatků Airbnb svolila. Dosáhnutí obdobné dohody se nedaří například ve Vídni či v Praze. Vídeň službu reguluje po svém – zapovídá poskytovat tyto služby v bytech (či jejich částech) patřících městu. Vzhledem k tomu, že v městských bytech (neboli v bytech se nájemným podstatně nižším než tržním) žije

20170310.html

¹⁰¹ *S ohledem na to, že loni navštívilo Prahu zhruba 7 milionů lidí, tak za poplatky mělo město vybrat přes 140 milionů korun.*

Zdroj: LEDERER, Benedikt. Krátkodobé pronájmy bytů? Praha chce říct ne. *Deník.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/regiony/kratkodobe-pronajmy-bytu-praha-chce-riect-ne-20170310.html>

¹⁰² *„Zmíněný způsob pronajímání je jeden z podstatných důvodů, proč rostou ceny bytů. Speciálně v centru, uvedl pražský zastupitel Matěj Stropnický (Zelení), který se problematikou zabývá. „Město také přichází o velké částky peněz za turistické poplatky, které Praha vybírá od návštěvníků, kteří jsou ubytováni v hotelích,“ doplnil Stropnický.*

Zdroj: LEDERER, Benedikt. Krátkodobé pronájmy bytů? Praha chce říct ne. *Deník.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/regiony/kratkodobe-pronajmy-bytu-praha-chce-riect-ne-20170310.html>

¹⁰³ *Od května platí v Berlíně zákaz pronájmu celých nemovitostí přes ubytovací služby typu Airbnb pod pokutou až 100 tisíc eur (v přepočtu zhruba 2,7 milionu korun). Tamní radnice se tak snaží omezit raketově rostoucí ceny nájmu a uvolnit bydlení místním. Informoval o tom německý server The Local. Zdroj: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/berlin-omezuje-ubytovani-pres-airbnb-bojuje-proti-vysokym-na/r-fad64db8111611e6a4100025900fea04/?redirected=1498047812>*

¹⁰⁴ *Další častou výtkou směřující na adresu AirBnB ze strany municipalit či hoteliérů je fakt, že se platforma (respektive na ní působící pronajímatelé) vyhýbají platbě turistických poplatků. Tedy zvláštních plateb účtovaných zpravidla za osobu a nocleh, které míří přímo do městské kasy. Zdroj: ČERNÝ, Aleš. Zweckentfremdungsverbot. A byt už v Berlíně přes AirBnB nepronajmete. *IDnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/berlin-zakazal-pronajmy-celych-bytu-pres-airbnb-ftm-/ekonomika.aspx?c=A160503_144107_ekonomika_rny*

většina obyvatel Vídně, jedná se o regulaci sice citelnou, ale velmi dobře promyšlenou. Cílem městských bytů je poskytovat dostupné bydlení a zabránit změně centra Vídně v mrtvou turistickou zónu.¹⁰⁵

Podstatně delší historii má Airbnb ve své domovině, ve Spojených státech Amerických. Pravděpodobně nejznámějším případem je regulace těchto služeb v New Yorku. V roce 2016 bylo zakázáno pronajímat celé byty na dobu menší než 30 dnů po sobě bezprostředně jdoucích. Tento zákaz byl podobně jako později v Berlíně odůvodněn zájmy běžných nájemců a snahou zachovat nižší cenovou hladinu nájmu.¹⁰⁶ Airbnb se pochopitelně proti tomuto návrhu postavila (jen na kampaň proti přijetí tohoto zákona údajně utratila 10 milionů USD)¹⁰⁷, na město New York byla dokonce podána žaloba, ale již ke konci roku 2016 byla žaloba po dohodě s městem stažena.

Jinou cestu regulace zvolila například města Londýn či Amsterdam. Místo omezení délky jedné návštěvy se tato města rozhodla regulovat celkovou délku ubytovacích dnů za kalendářní rok. V Londýně se jedná o 90 dnů, v Amsterdamu 60 dnů. V těchto městech přistoupila Airbnb k aktivnějšímu přístupu při vyjednávání, svolila, že převezme

¹⁰⁵ Vídeň je mimo jiné podobně jako Berlín město, které reguluje i samotné pronajímání bytů. Poměrně logicky je zakázáno na AirBnB nabízet byty (i jejich části), které jsou v majetku města. V těchto doto- vaných obydlích přitom žije většina Vídeňanů, což trh pro AirBnB zmenšuje. Zdroj: ČERNÝ, Aleš. Zweckentfremdungsverbot. A byt už v Berlíně přes AirBnB nepronajmete. *IDnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/berlin-zakazal-pronajmy-celych-bytu-pres-airbnb-ftm-/ekonomika.aspx?c=A160503_144107_ekonomika_rny

¹⁰⁶ Since 2010, it has been illegal in New York to rent out a whole apartment on Airbnb for fewer than 30 days. In October, Airbnb said it was willing to crack down on people in New York City who rent out multiple homes, bowing to pressure from politicians and tenants' rights groups who said the company had made it harder to find affordable housing in the city. zdroj: Airbnb Ends Fight With New York City Over Fines. *The New York Times* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <https://www.nytimes.com/2016/12/03/technology/airbnb-ends-fight-with-new-york-city-over-fines.html>

¹⁰⁷ New York Governor Andrew Cuomo signed into law today a bill to make it illegal to advertise entire unoccupied apartments for less than 30 days on Airbnb, according to multiple reports. Cuomo had until October 29th to sign the bill, but until today the governor's office had been mum on the legislation. Airbnb loudly opposed the measure, spending \$10 million on a campaign to defeat its passage. zdroj: Airbnb is now banned from listing short-term rentals in New York. *TheVerge* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <https://www.theverge.com/2016/10/21/13361536/airbnb-new-york-cuomo-bill-ban-short-term>

odpovědnost za své uživatele a dohlédne, aby dodržovali zákonná omezení krátkodobého ubytování, pokud nebudou držiteli potřebných oprávnění.¹⁰⁸ Cílem tohoto opatření je umožnit majitelům bytů si například přes turistickou sezónu přivydělat, zároveň přitáhnout větší množství turistů a zároveň zabránit vyliďňování center měst.

Z českých měst v tuto chvíli žádné sdílené ubytování nereguluje. Hlavní město Praha se k těmto službám staví velmi zdrženlivě a dle slov některých svých představitelů v nich dokonce vidí nebezpečí. Krom standardních, výše uvedených, argumentů se současné vedení města obává i hrozby terorismu¹⁰⁹ spojené s nedostatkem informací o ubytovaných.

5.7. Postoj Evropské komise

Postoj Evropské Komise jde naopak proti zakazování služeb sdílené ekonomiky. Evropská komise ve svém Sdělení komise evropskému parlamentu, radě, evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a výboru regionů - Evropský program pro ekonomiku sdílení ze dne 2.6.2016¹¹⁰ poukazuje zejména na nové příležitosti jak pro spotřebitele,

¹⁰⁸ In a deal with London and Amsterdam announced this week, the company has agreed to take on the responsibility of policing limits on the number of days per year a full unit can be let through its system, making it the first short-term rental company to cut such a deal. ... Under the deal, Airbnb will be responsible for making sure their hosts stick to the local limits for short-term rentals unless the hosts have the proper licenses – 90 days per year in London, 60 per year in Amsterdam.

zdroj: Airbnb regulation deal with London and Amsterdam marks dramatic policy shift. *TheGuardian* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <https://www.theguardian.com/technology/2016/dec/03/airbnb-regulation-london-amsterdam-housing>

¹⁰⁹ Současná primátorka Adriana Krnáčová se k věci vyjádřila: „Máme v centru dvě synagogy, mámě židovskou čtvrť, kterou potřebujeme ochránit. To je jeden z preferovaných cílů potenciálních teroristů. Potřebujeme z preventivního hlediska omezit pravděpodobnost, že by k něčemu takovému došlo.“ Zdroj: KABÁTOVÁ, Šárka. Krnáčová chce regulovat Airbnb. Obává se teroristů, kteří mohou bydlet v centru Prahy. *Lidovky.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: http://www.lidovky.cz/teroriste-bydlici-pres-airbnb-krnacova-ma-obavy-ministerstva-ale-resi-jen-poplatky-gev-zpravy-domov.aspx?c=A170413_113239_ln_domov_sk

Radní Prahy 1 pro bezpečnost Ivan Solil uvedl: Desítky, stovky bytů jsou zaplaveny někým, o kom vůbec nevíme, kdo je.

Zdroj: Airbnb je nebezpečné, musíme ho regulovat, říká pražský radní. *Idnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-12]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/airbnb-regulace-praha-05h-/ekonomika.aspx?c=A170612_173612_ekonomika_rts

¹¹⁰ Sdělení komise evropskému parlamentu, radě, evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a výboru regionů: Evropský program pro ekonomiku sdílení ze dne. 2.6.2016. Dostupné také z:

tak pro podnikatele, na možnost růstu ekonomiky a zvyšování zaměstnanosti v oblasti drobných a středních podniků a v neposlední řadě efektivnější využití zdrojů. *“V roce 2015 byl v EU hrubý příjem z platform pro spolupráci a od poskytovatelů odhadnut na 28 miliard EUR. V EU se příjmy v pěti klíčových odvětvích v porovnání s předchozím rokem téměř zdvojnásobily a mají se i nadále významně rozšiřovat.,”¹¹¹ Do budoucna někteří odborníci odhadují, že ekonomika sdílení by mohla do hospodářství EU přinést 160–572 miliard EUR. Pro nové podniky tudíž existuje velký potenciál tyto rychle rostoucí trhy ovládnout. Zájem spotřebitelů je skutečně velký, jak potvrdila veřejná konzultace a průzkum Eurobarometr. “*

Evropská komise vychází z inovativního přístupu jako základního hybatele pokroku – jednoduše řečeno, neměl by se zakazovat fungující model podnikání jen proto, že na něj právní řády jednotlivých států nejsou připraveny a zdůrazňuje, že zákazy a množstevní omezení činnosti jsou až nejzazším řešením. Na danou situaci se tak vztahuje i ustanovení 9 a 16 Směrnice o službách¹¹² a článek 49 a 56 SFEU.¹¹³ Komise v tomto případě

<https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16881/attachments/2/translations/cs/renditions/pdf>

¹¹¹ Všechny číselné údaje jsou založeny na odhadech společnosti PwC Consulting tvořících součást studie zadané Evropskou komisí

¹¹² Článek 9: *Tato směrnice se vztahuje pouze na požadavky, které se dotýkají přístupu k činnosti poskytování služeb nebo jejího výkonu. Nevztahuje se tudíž na požadavky, jako jsou pravidla silničního provozu, pravidla týkající se výstavby nebo využívání půdy a územního plánování, stavební normy nebo správní sankce ukládané za nedodržení pravidel, která konkrétně neupravují činnost poskytování služeb ani se jí konkrétně nedotýkají, avšak která musí poskytovatelé při výkonu své výdělečné činnosti dodržovat stejným způsobem jako jednotlivci jednající jako soukromé osoby.*

Článek 16: *Tato směrnice se týká pouze poskytovatelů, kteří jsou usazeni v některém členském státě, a nezahrnuje vnější aspekty. Netýká se jednání o obchodu službami v rámci mezinárodních organizací, zejména v rámci Všeobecné dohody o obchodu službami (GATS).“*

¹¹³ Článek 49“ *V rámci níže uvedených ustanovení jsou zakázána omezení svobody usazování pro státní příslušníky jednoho členského státu na území jiného členského státu. Stejně tak jsou zakázána omezení při zřizování zastoupení, poboček nebo dceřiných společností státními příslušníky jednoho členského státu usazenými na území jiného členského státu.*

Svoboda usazování zahrnuje přístup k samostatně výdělečným činnostem a jejich výkon, jakož i zřizování a řízení podniků, zejména společností ve smyslu čl. 54 druhého pododstavce, za podmínek stanovených pro vlastní státní příslušníky právem země usazení, nestanoví-li kapitola o pohybu kapitálu jinak.

Článek 56: *Podle následujících ustanovení jsou zakázána omezení volného pohybu služeb uvnitř Unie pro státní příslušníky členských států, kteří jsou usazeni v jiném členském státě, než se nachází příjemce služeb. Evropský parlament a Rada mohou řádným legislativním postupem rozšířit použitelnost této*

vychází z toho, že výše zmíněná ustanovení se vztahují nejen na případy, kdy cizinec vstupuje na trh jiného státu, ale i na případy, kdy občan státu vstupuje na trh svého státu. Komise zdůrazňuje, že ekonomika sdílení může být pro celkovou ekonomiku Evropské unie stejně důležitá jako otevřený trh – pokud nebude otevřený trh v rámci jednotlivých států, nemůže být vnitřní trh otevřený jako celek.

Evropská komise dále vyzývá členské státy, aby se co nejvíce vynasnažily vyvést sdílenou ekonomiku z šedé zóny, nesnažily se ji zákazy posouvat do ilegality a naopak aby členské státy nastavily příslušné regulace a jasná pravidla, která povedou k rozvoji tohoto fenoménu. Komise dále připomíná, že zatlačením těchto služeb do ilegality tyto služby nezmizí, jen se přemění a tím že budou moci být provozovány plně legálně, je možné z nich mít nezanedbatelné daňové a poplatkové příjmy. Stejně platí i pro ochranu spotřebitele – je-li služba poskytována mimo zákonný rámec, nemá daný stát možnost kontroly služby a spotřebitel se nemá na koho v případě problému obrátit.

Dalším z doporučení komise je výzva státům, ať na poskytovatele sdílených služeb nenahlíží a priority jako na podnikatele, jako vhodný nástroj doporučuje takzvané prahové hodnoty – množství poskytnuté služby (lhostejna zda bude vyjádřeno jako obrat, počet klientů, počet dní v roce...) do kterého se jedná jen o sdílení bez podnikatelského záměru, či efektivnější využití majetku.

Evropská komise tedy zastává postoj otevřený ke sdílené ekonomice¹¹⁴ na rozdíl od velké části místních samospráv, které se věnují

kapitoly též na poskytovatele služeb, kteří jsou státními příslušníky třetích zemí a kteří jsou usazeni v Unii.“

¹¹⁴ „Při posuzování toho, zda jsou požadavky na přístup na trh vztahující se k ekonomice sdílení nezbytné, opodstatněné a přiměřené pro splnění vymezených a legitimních cílů obecného zájmu, by měly členské státy vzít v úvahu zvláštní rysy obchodních modelů v rámci ekonomiky sdílení. Pro účely regulace dotyčných činností by soukromé osoby nabízející služby prostřednictvím platform pro spolupráci na bázi peer-to-peer a příležitostné bázi neměly být automaticky považovány za profesionální poskytovatele

lokálním problémům, se Evropská komise na tento fenomén dívá spíše z pohledu globálního a podporuje tento inovativní přístup k využití zdrojů.

5.8. Možná úprava sdíleného ubytování

Sdílené ubytování (a sdílená ekonomika jako celek) zažívá vzestup a zákonodárci si nejsou jisti, jak se k tomuto fenoménu postavit. Názory, poskytovatelů a uživatelů sdíleného ubytování jsou v rozporu s názory poskytovatelů tradičního ubytování. Místní samosprávy by rády zakazovaly a regulovaly a Evropská komise by ráda viděla sdílenou ekonomiku jako motor čtvrté průmyslové revoluce. V takovéto situaci těžko hledat shodu, ale pokud nechceme, aby sdílená ekonomika byla součástí ekonomiky šedé, je nezbytně nutné stanovit jasná pravidla. Sdílená ekonomika se již stala jevem běžným. *„Můžeme o tom vést spory, můžeme s tím nesouhlasit, ale to je tak všechno, co se proti tomu dá dělat.“*¹¹⁵

Výše uvedené postoje místních samospráv demonstrují snahu o okamžité řešení bez hlubší analýzy problému. Pokud si zákonodárci nepoloží otázku *„Čeho chci dosáhnout touto úpravou, jaký je můj pozitivní záměr?“*, budou se stále pohybovat v úrovni tzv. hotfix neboli rychlé úpravy/opravy, která může odstranit akutní konkrétní problém, ale při implementaci může způsobit problémy další.

Hlavními cíli budoucí právní úpravy by měly být: ochrana spotřebitele, stejná pravidla pro všechny (tzv. level playing field), podpora malého podnikání (s tím souvisí snižování byrokratické zátěže a podobně).

služeb. Vhodným dalším postupem by mohlo být zavedení prahových (případně pro jednotlivá odvětví specifických) hodnot, pod nimiž by se hospodářská činnost považovala za neprofesionální činnost peer-to-peer. Členskými státy se doporučuje, aby využily příležitosti přezkoumat, zjednodušit a zmodernizovat požadavky na přístup na trh, které se obecně vztahují na účastníky trhu. Jejich cílem by mělo být ulevit subjektům od zbytečné regulační zátěže bez ohledu na přijatý obchodní model a předejít roztržitosti jednotného trhu.“

¹¹⁵ Jára Cimrman ležící, spící [film]. Režie Ladislav Smoljak. ČSSR, Filmové studio Barrandov, 1983.

V kapitole 5.2. práce poukazuje na velké množství poskytovatelů sdíleného ubytování, kteří provozují krátkodobé pronájmy jako živnost – k těm by bezesporu mělo být přistupováno jako k podnikatelům se všemi právy a povinnostmi. Na druhou stranu není možné menšinu, která krátkodobě pronajímá jeden pokoj ve svém bytě či domě jen kvůli přivýdělku nutit dodržovat veškeré podmínky pro podnikatele.

Danou situaci můžeme v zásadě řešit trojím způsobem –ponechat stávající stav a podřadit sdílenou ekonomiku pod stávající normy, sdílené ubytování zakázat (nebo kvantitativně omezit), nebo po důkladné úvaze přijmout novou úpravu.

Podřazení sdíleného ubytování pod stávající normy by pravděpodobně mělo efekt podobný úplnému zákazu – mnoho poskytovatelů by nebylo schopno plnit přísné podmínky, které jsou u nás pro ubytovací služby nastaveny a s poskytováním ubytování by nepokračovali. Tím by cestovatelé přišli a zajímavé alternativní (a levnější) ubytování, poskytovatelé (a další podnikatelé mající příjmy z turistického ruchu) o příjmy a stát o zajímavý příspěvek do státního rozpočtu v podobě vybraných daní z příjmu a místních poplatků.

Jako nejrozumnější se jeví přijmout novou úpravu, která přesně stanoví hranici, od kdy je poskytování ubytování považováno za soustavnou činnost a je tudíž provozována živnostensky, dále přizpůsobit standardy ochrany spotřebitele a okolních obyvatel a v neposlední řadě úpravu daňových a poplatkových povinností.

Hranice pro stanovení soustavného provozování činnosti by mohla být dána například počtem dnů v roce či měsíci, kdy je jednotka pronajata, dále obratem jednotlivých osob nebo množstvím jednotek, které osoba takto pronajímá. Hranice by však měla být nastavena tak, aby umožňovala původní pozitivní cíle sdílené ekonomiky v oblasti ubytování – jednoduchý přivýdělek v drobném rozsahu a poznávání nových lidí

a kultur.

Daňové povinnosti úpravu nepotřebují, naše daňová soustava je tak komplexní, že se sdíleným ubytováním se snadno vyrovná. Úpravu by zasloužila povinnost platit poplatky lázeňské a z ubytovací kapacity. Lázeňský poplatek se hradí za osobu a den, vyjadřuje tedy skutečnou „zátěž“ pro místní prostředí, není nutné rozlišovat mezi velkými a malými poskytovateli a měli by ho tudíž platit všichni poskytovatelé. Jiná situace je u poplatku z ubytovací kapacity, ten se vybírá za každé lůžko a den, tudíž se platí za možnost někoho ubytovat. Pro malé poskytovatele (neživnostníky) by měla být povinnost platit tento poplatek ve stejném režimu jako lázeňský (tzn za osobu a den), pro větší poskytovatele by měla být tato povinnost za lůžko a den. Tímto by se mohl vytvořit tlak na poskytovatele ubytování, aby se snažili mít své jednotky plně vytížené. Toho nejlépe dosáhnou snižováním cen, čímž se zase sníží celková výnosnost krátkodobého ubytování a poskytovatelé možná dají přednost dlouhodobým pronájmům.

Ochrana spotřebitele a okolních obyvatel je již dnes zakotvena v zákoně a v zásadě není nutná měnit. Spotřebitelé jsou chráněni nejen na úrovni národní, ale i na úrovni práva EU. V okamžiku, kdy je ubytování provozováno podnikatelsky, tedy za účelem zisku, nemá smysl poskytovat nižší ochranu spotřebiteli jen z důvodu menšího rozsahu podnikatelské činnosti podnikatele. Jiná situace nastává v případě příležitostného ubytování, tam se nejedná o spotřebitelský vztah, ale o vztah dvou rovných subjektů – poskytovatel ubytování, který nabízí k ubytování jeden pokoj v bytě těžko může těžit z nějaké značné výhody a postavení obchodního profesionála.

Ostatní obyvatelé domu se mohou v případě nadměrné zátěže pro dům bránit negatorní žalobou přímo proti majiteli bytu, ve kterém je poskytováno ubytování. Jedná-li se o závažné problémy, je zde možné

rychlé (i když málo užívané) řešení prostřednictvím předběžného opatření. Pro jednotlivé případy rušení (například nočního klidu) platí stejná pravidla jak pro ubytované, tak pro trvale žijící a okamžitou nápravu může zjednat policie (ať už městská či státní) prostřednictvím příkazního řízení na místě.

6. Závěr

Občanský zákoník konečně úspěšně reaguje na novou situaci porevolučního vývoje v občanské společnosti a účinně pokračuje v posunu od státního diktátu k autonomii jedince. V oblasti nájmu ubylo donucovacích ustanovení a i v této citlivé oblasti se posílila smluvní vůle stran, neznamená to však, že by nájemce zůstal nechráněn. Občanský zákoník považuje nadále nájemce za slabší stranu a vystupuje k jeho ochraně – i bez souhlasu majitele bytu umožňuje občanský zákoník nájemci podnikat v relativně širokém rozsahu i v bytě, chovat zvíře a celkově žít svůj život v libovolných mezích, pokud nezasahuje do života a práv ostatních.

Práce byla dělena do 4 na sebe navazujících kapitol, které nás postupně přivedly k nejnovějšímu trendu flexibilních právních vztahů. Práce začala kapitolou historie, ve kterém byl shrnut vývoj institutu nájmu nemovitosti za úplaty od starověku až do devadesátých let minulého století.

V následující kapitole byly stanoveny a vysvětleny jednotlivé pojmové znaky. Zde je podstatný odklon od veřejnoprávní definice bytu a přechod k plné smluvní volnosti – pokud se strany dohodnou, nájemce může požívat plné ochrany ustanovení o nájmu bytu, ačkoliv si najímá prostor, který z hlediska veřejného práva není k bydlení určen. V této kapitole je dále shrnuto, proč si právnická osoba nemůže pronajmout byt k bydlení a proč jeho následný podnájem není podnájemem.

V kapitole další se práce zaměřila na ustanovení, nejasná, nebo budící vášně jak mezi odborníky, tak mezi laiky. Práce záměrně vynechává rozbor ustanovení o chovu zvířete v bytě – ačkoliv se jedná o ustanovení často diskutované, jeho výklad je natolik jasný, že není třeba se jím dále zabývat. Místo toho se věnuje podstatnějším aspektům, zejména možnosti podnikat či pracovat v bytě, pokud tím nebude nájemník omezovat ostatní

obyvatele, s čímž souvisí i poslední podkapitola třetí kapitoly, která se věnuje udržování pořádku a dobrých mravů v domě.

Práce byla vystavěna tak, aby postupně shrnovala klíčové informace směrem od minulosti k budoucnosti, aby byl zřetelný jak historický vývoj, tak naznačen i vývoj možný budoucí.

Poslední kapitola se věnovala sdílenému ubytování a nájmu. Nebylo by možné se věnovat nejasným pojmům, pokud bych se zároveň nezaměřil na nový nájemní trend spojený s ekonomikou sdílení. Jedná se o nájem? Je to poskytování ubytovacích služeb? Jaké jsou povinnosti poskytovatelů a proč toto téma budí takové vášně? Jako každá nová věc, i sdílená ekonomika vyvolává silné emoce – na jedné straně se jedná o významnou ekonomickou příležitost, možnost rozvoje turistického ruchu a podobně, na druhou stranu vyvolává strach ze změny. Kde je přítomen strach nebo nejistota, často se přijímají ukvapená opatření – viz zákazy v New Yorku či Berlíně, plánované omezení v Praze a podobně. Naštěstí jsou i instituce, které v inovacích nevidí jen hrozbu.

V současné době neuplynulo mnoho času od doby, kdy občanský zákoník vstoupil v účinnost a mnoho věcí stále získává nejasných a čeká, až je vysvětlí praxe.

Seznam zkratk

OZ	Zákon 89/2012 Sb. – občanský zákoník
StavZ.	Zákon 183/2003 – stavební zákon
GDPR	NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)
OZO	Zákon 946/1811 ř. z. obecný zákoník občanský

Použité prameny a literatura

B.1. Předpisy:

- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- Zákon 946/1811 ř. z. obecný zákoník občanský
- Zákon 11/1918 Sb. o zřízení samostatného státu československého
- Zákon č. 130/1922 Sb. o ochraně nájemníků
- Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník
- Zákon č. 138/1948 Sb. o hospodaření s byty
- Zákon č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty
- Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník
- Zákon 119/1988 Sb. o správě národního majetku.
- Zákon 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb
- Mietrechtgesetz, BGB1. Nr. 520/1981 (zákon k ochraně nájmu bytu a domu)
- Zákon č. 183/2003 Sb. stavební zákon
- Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- 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
- Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Nařízení vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky
- Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 455/1991 Sb. živnostenský zákon
- Nařízení vlády č. 278/2008 Sb. o obsahových náplních jednotlivých živností
- Zákon č. 589/1992 Sb. o daních z příjmu
- Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích
- Vyhláška Hl. m. Prahy č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt
- Zákon č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území ČR

- Smlouvy o Evropské unii a Smlouvy o fungování Evropské unie
- Směrnice 2006/123/ES – směrnice o službách
- NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)

B.2. Judikatura:

- Nález Ústavního soudu ÚS II. ÚS 544/2000 ze dne 12.3.2001
- Nález Ústavního soudu ÚS Pl. ÚS 42/03 ze dne 28.3.2006
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26.10.2006
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 186/2005 ze dne 26.10.2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 291/2004 ze dne 4.3.2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 5135/2008 ze dne 10.11.2009
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 131/2005 ze dne 21.12.2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 21 Cdo 808/2012 ze dne 29.1.2013
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 3407/2011 ze dne 13.6.2012
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26 Cdo 1865/2004 ze dne 24.11.2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 26. června 2008 sp. zn.: 2 As 39/2007

B.3. Monografie, komentáře

- ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-493-4.
- KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4
- KŘEČEK, S. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014. Praktik

(Leges). ISBN 978-80-87576-99-1.

- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
- SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právnímonografie. ISBN 978-80-7478-837-6.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2.
- *Listina základních práv a svobod: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-750-6.

B.4. Odborné články:

- BRADÁČ, Albert a kol. STUDIE METODIKY ZNALECKÉHO VÝPOČTU EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU A NĚKTERÝCH PRINCIPŮ PŘI STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z BYTU. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 2004, **15**(2), 101-128. ISSN 1211-443X
- BUUS, Tomáš. Úrok z jistoty při nájmu *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo5/2016. 26-30. ISSN 12106348.
- HATZOPOPULOS, Vassilis a Sofia ROMA. CARING FOR SHARING? THE COLLABORATIVE ECONOMY UNDER EU LAW. *Common Market Law Review*. United Kingdom: Kluwer Law International, 2017, **54**(1), 81-128. ISSN 0165-0750.
- KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2016, , 24-25. ISSN 12106348.
- KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části NOZ, týkajících se nájmu bytu *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo5/2014, 19-21. ISSN
- KŘEČEK, Stanislav. Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie*. 2014, číslo 10/2015, 56-58. ISSN 12106348.12106348.
- MAK, Vanessa. Private Law Perspectives on Platform Services. *Journal of European Consumer and Market Law*. Verlag Oesterreich, 2016, **5**(1), 19-25. ISSN 2191-3412.

B.5. Ostatní zdroje:

- *Analýza sdílené ekonomiky a digitální platform: Analytický materiál 06/2017 vypracovaný řešitelským týmem VŠPP*. Praha, 2017. Dostupné také z: https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf

- ČSÚ: Kapacity hromadných ubytovacích zařízení v krajích, dostupné na https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU02-L6&z=T&f=TABULKA&skupId=1247&katalog=31742&pvo=CRU02-L6&c=v3~8__RP2016&v=v1363__KAT__154__1
- Výsledky šetření získané z datového průzkumu AirDNA za období 1.4.2016-31.3.2017, podrobně viz Krajčík Vladimír et al. 2017:Sdílená ekonomika -Verze 2.TA ČR -program BETA.
- KRAJČÍK, V., VEBER, J., BEJČEK, M.,KLJUČNIKOV, A.a kol.: (2017) Ekonomická analýza ubytovacích služeb včetně segmentu tzv. sdílené ekonomiky. Praha: VŠPP 2017.V rámci TA ČR-program BETA.
- Krajčík Vladimír et al. 2017: Sdílená ekonomika –Verze 2. Vysoká škola podnikání a práva a vědecko-výzkumný ústav ACCENDO - Centrum pro vědu a výzkum, z. ú. v rámci TA ČR -program BETA.
- ČSÚ: Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních, dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU03a&z=T&f=TABULKA&skupId=1330&katalog=31743&pvo=CRU03a&str=v300&u=v300__VUZEMI__43__554782#w=
- ČSÚ: Kapacity hromadných ubytovacích zařízení v krajích, dostupné na https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU02-L6&z=T&f=TABULKA&skupId=1247&katalog=31742&pvo=CRU02-L6&c=v3~8__RP2016&v=v1363__KAT__154__1
- GOETHE, Johann Wolfgang von. *Faust*. Přeložil Otokar FISCHER. Praha: Dobrovský, 2014, 479 s. Omega (Dobrovský). ISBN 978-80-7390-121-9
- Sdělení komise evropskému parlamentu, radě, evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a výboru regionů - Evropský program pro ekonomiku sdílení ze dne 2.6.2016
- SŮRA, Jan. Dovolená v Česku podraží, stát chce zvýšit rekreační poplatky. *IDnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-24]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/poplatky-za-ubytovani-obce-hotely-penziony-fzj/ekonomika.aspx?c=A160522_220150_ekonomika_jkk
- LEDERER, Benedikt. Krátkodobé pronájmy bytů? Praha chce říct ne. *Deník.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/regiony/kratkodobe-pronajmy-bytu-praha-chce-riect-ne-20170310.html>
- ČERNÝ, Aleš. Zweckentfremdungsverbot. A byt už v Berlíně přes AirBnB nepro- najmete. *IDnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/berlin-zakazal-pronajmy-celych-bytu-pres-airbnb-ftm-/ekonomika.aspx?c=A160503_144107_ekonomika_rny
- Airbnb is now banned from listing short-term rentals in New York. *IDnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <https://www.the-verge.com/2016/10/21/13361536/airbnb-new-york-cuomo-bill-ban-short-term>

- Airbnb regulation deal with London and Amsterdam marks dramatic policy shift. *TheGuardian* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <https://www.theguardian.com/technology/2016/dec/03/airbnb-regulation-london-amsterdam-housing>
- KABÁTOVÁ, Šárka. Krnáčová chce regulovat Airbnb. Obává se teroristů, kteří mohou bydlet v centru Prahy. *Lidovky.cz* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: http://www.lidovky.cz/teroriste-bydlici-pres-airbnb-krnacova-ma-obavy-ministerstva-ale-resi-jen-poplatky-gev-/zpravy-domov.aspx?c=A170413_113239_ln_domov_sk
- Airbnb je nebezpečné, musíme ho regulovat, říká pražský radní. *Idnes.cz* [online]. [cit. 2017-06-12]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/airbnb-regulace-praha-05h-/ekonomika.aspx?c=A170612_173612_ekonomika_rts
- Airbnb Ends Fight With New York City Over Fines. *The New York Times* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <https://www.nytimes.com/2016/12/03/technology/airbnb-ends-fight-with-new-york-city-over-fines.htm>
- Looking for love? Try the office! Relationships that begin in the workplace most likely to result in marriage. *DailyMail* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.dailymail.co.uk/femail/article-2437181/Relationships-begin-workplace-likely-result-marriage-new-study-reveals.html>
- INDRUCHOVÁ, Eva. Statistická komparace advokátní profese ve vybraných evropských státech. *Bulletin advokacie : stavovský časopis české advokacie* [online]. [cit. 2017-06-01]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/statisticka-komparace-advokatni-profese-ve-vybranych-evropskych-statech?browser=full>
- Jára Cimrman ležící, spící [film]. Režie Ladislav Smoljak. ČSSR, Filmové studio Barrandov, 1983

Abstrakt

Cílem této práce je poskytnout výklad k vybraným institutům nájmu bytu a to nejen pro plnění bytové potřeby nájemce, ale i pro ostatní využití.

Práce je dělena do 4 na sebe navazujících kapitol, které postupně gradují k nejnovějšímu trendu flexibilních právních vztahů.

V první kapitole se práce zabývá historickým úvodem, ve kterém byl shrnut vývoj institutu nájmu nemovitosti za úplaty od starověku až do devadesátých let minulého století s důrazem na instituty trvajících, či znovu se objevujících.

Druhá kapitola zevrubně popisuje a vysvětluje jednotlivé klíčové pojmové znaky, mezi které patří předmět nájmu (jeho vlastnosti a vhodnost, která je nyní určena dohodou stran, nikoliv rozhodnutím úřadu), stanovení úplaty za byt (když není stanovena smluvně) a stranám smlouvy. V této kapitole je dále shrnuto, proč si právnická osoba nemůže pronajmout byt k bydlení a proč jeho následný podnájem není podnájemem.

V kapitole třetí se práce zaměřila na ustanovení, nejasná, nebo budící vášně jak mezi odborníky, tak mezi laiky. Mezi tato ustanovení patří nové pojetí jistoty, podstatné rozšíření možnosti podnikat v bytě i bez souhlasu pronajímatele, pojmu domácnosti a osob v ní a to včetně zamyšlení nad maximálním množstvím osob obývajících byt, pořádku a udržování dobrých mravů v domě a podnájem. Práce záměrně vynechává rozbor ustanovení o chovu zvířete v bytě.

Čtvrtá kapitola se věnovala sdílenému ubytování a nájmu, jakožto novému trendu v efektivním využívání bytů. Jsou zde shrnuty jak negativní náhledy místních samospráv, tak pozitivní výzva Evropské komise s naznačením, jak by bylo možné situaci řešit bez zákazu a množstevního omezování.

Práce byla vystavěna tak, aby postupně shrnovala klíčové informace směrem od minulosti k budoucnosti, aby byl zřetelný jak historický vývoj, tak naznačen i vývoj možný budoucí.

Abstract

This thesis deals with selected institutes of legislation related to tenancy under recent Civil code No. 89/2012 Sb. With respect to a limited extend, the thesis focuses only on selected issues, such as definition of basic principles and concepts or unclear provisions.

The thesis consists of 4 connected chapters, leading reader from past to present to gain historical and practical view on the matter

First chapter is focused on legal history of lease of immovable since antiquity to nineties of last century.

Second chapter covers basic principles and concepts of tenancy such as object of a lease (suitability of a rented space is now determined by agreement not by some official decision), parties of agreement, determination of rent (if it is not agreed in contract). This chapter also contains an explanation, why legal entity can not lease a flat for living and why a subsequent sublet is not a sublet but regular lease.

Third chapter describes provisions considered unclear by professionals or laymen. These provisions contains new conception of surety, limits of making business or working in a flat without of consent of the landlord, receiving new members to the household (and of course definition of household) and sublet. This chapter also contains rules for maintaining order in a building. Provisions about pet animals is skipped intentionally. Basically Civil cone No 89/2012 Sb. allows less limitations to be applied by landlord, provided a tenant do not disturbs order in building.

Final fourth chapter is focused on new trend in flat leasing – shared economics like Couchsurfing or Airbnb. It summarizes negative stance of some municipalities and positive proclamation of European commission with a suggestion how it could be possible to solve negative issues without

any prohibitions or quantity limitations.

Klíčová slova/Keywords

- Nájem bytu/ Residential lease
- Sdílená ekonomika/ Shared economics
- Meze soužití/ Limits of cohabitation

Název práce v anglickém jazyce

- Lease of apartment in apartment building