

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Klára Zikmundová

**Nájemné a platby za plnění spojená s užíváním
bytu a domu v komparaci s německou a
slovenskou právní úpravou**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 28.02.2018

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 158 122 znaků včetně mezer.

V Praze dne

.....

Klára Zikmundová

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. MUDr. Alexandru Thöndlovi, Ph.D., který se ochotně ujal vedení mé práce.

Obsah

Úvod.....	5
1. Nájem a nájemné obecně a ve zvláštních případech	9
1.1. Nájem obecný a zvláštní.....	9
1.2. Obecný výklad o nájmu a nájemném	9
1.3. Odlišení nájemní smlouvy od jiných smluv o přenechání věci k užití jinému	11
1.4. Historické kořeny nájmu a nájemného v obecné rovině.....	13
1.5. Vývoj práva nájmu bytu po roce 1918	14
1.6. Stručný náhled na nájem bytu a nájem domu po rekodifikaci	17
1.7. Právo na bydlení v ústavní rovině.....	18
2. Nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu dle platné právní úpravy	20
2.1. Úvod do právní úpravy nájmu bytu a nájmu domu.....	20
2.2. Nájemné.....	21
2.3. Prominutí nájemného, sleva z nájemného.....	23
2.4. Platby za plnění spojená s užíváním bytu	26
2.5. Zvýšení nájemného.....	30
2.5.1. Dohoda o zvyšování nájemného.....	30
2.5.2. Jednostranné zvýšení pronajímatelem.....	32
2.5.3. Zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav	38
2.6. Placení nájemného a plateb spojených s užíváním bytu	41
2.7. Jistota.....	45
3. Nájem a nájemné v německé právní úpravě.....	47
3.1. Úvod do německé právní úpravy	47
3.2. Nájem a nájemné v německém občanském zákoníku	48
3.3. Zvláštní ustanovení o nájmu obytných prostor v německé právní úpravě	50
4. Slovenská právní úprava nájemného.....	59
4.1. Úvod do slovenské právní úpravy	59
4.2. Obecný výklad o nájmu a nájemném ve slovenském občanském zákoníku	60
4.3. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu se zaměřením na nájemné.....	62
Závěr.....	66
Seznam použitých zkratk.....	71
Použité prameny a literatura.....	71
Abstrakt.....	78
Resumé	80

Úvod

Za téma své práce jsem si zvolila nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu a domu, neboť jde o problematiku, do které výrazně zasáhla rekonstrukce z roku 2012 s účinností od 1. ledna 2014, a současně jde o aktuální záležitost týkající se velkého množství lidí; dle statistiky téměř pětina obyvatel Evropské unie žila v roce 2013 v nájemních bytech s tržním nájemným, právní úprava nájemného se tedy v celé Unii dotkne přibližně 100 milionů lidí.¹

Otázka nájemného a jeho regulace, respektive deregulace, byla v posledních desetiletích hojně diskutovaným tématem, neboť přinesla významné problémy. K úplné deregulaci došlo až v roce 2012, tedy současně s přijetím nového soukromoprávního kodexu. Regulace souvisela především s bývalým ekonomicko-politickým režimem, přičemž po sametové revoluci bylo nezbytné právní úpravu přizpůsobit podmínkám tržního hospodářství, nicméně adaptace musela být pozvolná.

Při tvorbě nového zákona vyvstala otázka, jak pojmout zvláštní úpravu nájemného a plateb za plnění spojených s užíváním bytu a domu. Nakonec se český zákonodárce rozhodl použít některé ideje a koncepty německého občanského zákoníku, ve zkratce nazývaného BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Téma nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a domu představuje tedy velmi komplexní problematiku provázanou i s jinými oblastmi, než je právo, jako je ekonomika, politika či sociální ochrana.

Nájemným a platbami za plnění spojená s užíváním bytu a domu jsem se již zabývala v práci obhájené v rámci studentské vědecké odborné činnosti. Při tvorbě soutěžní práce jsem se věnovala nejen české právní úpravě, nýbrž i úpravě německé a jejich komparaci. Nyní jsem se tuto práci rozhodla použít jako základ své diplomové práce.

Cílem práce je analyzovat českou právní úpravu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a domu a následně zjistit, zda obsahuje obdobná ustanovení jako německá nebo slovenská úprava a čím se právní úpravy nájemného v těchto státech odlišují.

V práci se zaměřím především na českou právní úpravu, budu se věnovat podrobnému zkoumání platné legislativy, ale pokusím se i nastínit některé základní rozdíly oproti úpravě

¹ Eurostat. *Statistika bydlení* [online]. [Cit. 2016-03-08, 09:55:32 SEČ]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/cs#Typ_bydlen.C3.AD.

podle občanského zákoníku z roku 1964. Cílem práce však není srovnat každé stávající ustanovení s předchozí právní úpravou do podrobností, neboť již bylo vydáno dle mého názoru mnoho knižních publikací, napsán nespočet diplomových, popřípadě rigorózních prací zaměřených na komparaci staré a nové úpravy, rovněž se touto problematikou jistě zabývá řada odborných článků.

Rozhodla jsem se věnovat se ve větší míře platné právní úpravě a následně srovnání české právní úpravy s úpravami zahraničními. Budu se zabývat každým jednotlivým ustanovením o nájemném, včetně jejich nedostatků, mezerami v právu, judikaturou a souvislostmi s jinými zákony a prováděcími předpisy.

V prvé části práce vysvětlím základní aspekty nájmu a nájemného v obecné rovině, budu se zabývat nájemní smlouvou ve srovnání s jinými smlouvami o přenechání věci k užití jinému, pojmovými znaky nájmu a podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy, rozeberu pojem nájemné, zasadím úpravu nájmu s důrazem na speciální úpravu nájmu bytu a nájmu domu do historicko-právního kontextu a nastíním základní odlišnosti od předešlé právní úpravy nájmu bytu dle občanského zákoníku z roku 1964.

Druhá část práce bude zaměřena na platnou právní úpravu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a domu. Na úvod do této problematiky naváže samostatná kapitola o nájemném, kapitola o prominutí nájemného a slevě z nájemného a kapitola o platbách za plnění spojená s užíváním bytu. Dále se budu zabývat zvýšením nájemného, a to jak dohodou o zvyšování nájemného, tak jednostranným zvýšením nájemného pronajímatelem a zvýšením nájemného v důsledku provedení stavebních úprav. Následuje analýza právní úpravy placení nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a v závěru této části práce se budu věnovat jistotě.

Na tuto část navazuje komparace se zahraniční právní úpravou. Podrobnější zkoumání si zaslouží právní regulace nájemného ve dvou evropských státech, kde panují obdobné ekonomicko-politické, historicko-kulturní a sociální podmínky jako v České republice. Rozeberu systém právní úpravy nájmu a nájemného v těchto státech, zvláštní úpravu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a domu a upozorním na shodné rysy a rozdíly české a zahraniční právní úpravy.

Při výběru vhodného právního řádu ke komparaci jsem uvažovala zejména nad úpravou rakouskou, německou, polskou, maďarskou či slovenskou. Po zvážení všech důležitých aspektů

jsem se rozhodla věnovat se v komparativní části mé diplomové práce současné právní úpravě nájmu a nájmného v Německu a na Slovensku.

Co se týká německé právní úpravy, budu čerpat především z německého občanského zákoníku BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) z roku 1896, který nabyt účinnosti 1. ledna 1900. Od té doby byl mnohokrát novelizován, zásadní modernizace a novelizace ustanovení o závazcích nastala v roce 2002.

Mezi důvody, které mě vedly k výběru právě německé úpravy, patří i to, že německý občanský zákoník inspiroval autorský tým českého občanského zákoníku pod vedením Karla Eliáše a po vzoru německého předpisu byly pozměněny i některé aspekty nájmného.

Rovněž v Německu panují obdobné ekonomicko-politické, historicko-kulturní a sociální podmínky jako v České republice, neboť po znovusjednocení Německa připojením dosavadní Německé demokratické republiky ke Spolkové republice Německo v roce 1990 bylo nezbytné postupně přizpůsobit právní řád v bývalém východním Německu podmínkám tržního hospodářství, mimo jiné bylo potřeba deregulovat nájmné. Německo se s deregulací vypořádalo rychleji než Česká republika a jeho nynější právní úpravu shledávám jako dobře fungující.

Vzhledem k výše uvedenému považuji německou právní úpravu nájmu bytu a nájmu domu vhodnou ke srovnání s českým právním řádem, respektive s českou úpravou nájmného bytu a domu.

Při analýze slovenské právní úpravy budu čerpat zejména z československého občanského zákoníku z roku 1964, který platí na Slovensku dodnes, nicméně v novelizovaném znění.

Slovensko procházelo po dlouhá staletí podobným politicko-ekonomickým a sociálním vývojem jako Česká republika, nicméně hlavní roli ve vývoji právního systému na Slovensku sehrálo právo uherské, zatímco na území dnešní České republiky platilo právo rakouské. Mezi právem rakouským a uherským byly podstatné rozdíly. Rakouské právo bylo právem kodifikovaným, psaným v německém jazyce. Uherské právo nebylo obsazeno v žádných sbírkách, zahrnovalo obyčeje a instituty pro rakouské právo neznámé. Právní systém v Česku a na Slovensku stál tedy na odlišných základech.

Za první republiky byl připravován československý občanský zákoník, jehož cílem měla být unifikace občanského práva v Česku a na Slovensku. Unifikační práce vyvrcholily v roce 1937, kdy byl návrh jednotného kodexu projednáván v parlamentu, nicméně proces unifikace

byl následně přerušen historickými událostmi. V období první republiky se tak podařilo sjednotit jen úpravu některých dílčích oblastí soukromého práva, například v oblasti práva rodinného byl vydán zákon o adopci.² K úplnému sjednocení občanského práva v Česku a na Slovensku došlo až přijetím občanského zákoníku v roce 1950 s účinností od 1. 1. 1951.³ Od tohoto okamžiku platily na území Slovenska tytéž normy regulující nájemné bytu jako v tuzemsku.

Jak již uvedeno výše, nyní je hlavním pramenem občanského práva na Slovensku občanský zákoník z roku 1964, tedy tentýž předpis, který platil donedávna i u nás. Slovensko zatím nepřistoupilo k rekodifikaci občanského práva a vydání nového kodexu, nicméně slovenský občanský zákoník prošel po rozpadu Československa četnými novelizacemi.

Třetí část práce je zaměřena na německou právní úpravu a její shodné rysy a rozdíly oproti české právní úpravě. Po úvodu do systematiky německého práva navážu obecným výkladem o nájmu a nájemném, následně podrobně analyzuji jednotlivá zvláštní ustanovení o nájemném a platbách za plnění spojená s užíváním bytu.

Ve čtvrté části práce se zaměřím na slovenskou právní úpravu a její komparaci s českou úpravou. Obdobně jako v třetí části začnu úvodem do systému soukromého práva, rozeberu obecná ustanovení o nájmu a nájemném. Čtvrtou část zakončím výkladem o zvláštních ustanoveních o nájemném a platbách za plnění spojená s užíváním bytu dle slovenských právních předpisů.

² Malý, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. Vydání. Praha: Leges, 2010, s. 440-443. ISBN 978-80-87212-39-4.

³ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

1. Nájem a nájenné obecně a ve zvláštních případech

1.1. Nájem obecný a zvláštní

Nájem je soukromoprávním závazkem mezi pronajímatelem a nájemcem, který vzniká na základě nájenní smlouvy, jíž se *pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájenné*.⁴ Druhá hlava části čtvrté občanského zákoníku⁵ obsahuje jak obecnou úpravu nájmu, tak i zvláštní úpravy, a to nájem bytu a nájem domu, nájem prostoru sloužícího k podnikání, podnikatelský pronájem věcí movitých a nájem dopravního prostředku. Zvláštní ustanovení se dle zásady „lex specialis derogat legi generali“ užití přednostně, obecná úprava nájmu se subsidiárně aplikuje jen v případě, kdy danou problematiku neupravují právě tato zvláštní ustanovení nebo jiné speciální normy. V praxi se budou obecná ustanovení o nájmu aplikovat zejména při *nájmu pozemku, nebytového prostoru k jinému účelu než podnikání nebo bydlení (např. klubovna) nebo movité věci za předpokladu, že nejde o dopravní prostředek a pronajímatel není podnikatelem (který se žíví pronajímáním těchto věcí)*.⁶

Rovněž se obecná ustanovení o nájmu použijí i v případě nájmu bytu, pokud půjde o problematiku zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu neupravenou.

1.2. Obecný výklad o nájmu a nájenném

Pojmovými znaky nájmu jsou předmět nájmu, přenechání věci k užití, dočasnost a úplatnost.⁷ V nájenní smlouvě je nezbytné specifikovat předmět nájmu a musí z ní vyplývat, že se pronajímatel zavazuje přenechat věc k užívání jinému, neboť se jedná o podstatné náležitosti nájenní smlouvy.

Předmětem nájmu může být věc nemovitá i movitá, musí však být nezužitelná, neboť nájemce musí věc po skončení užívání pronajímateli vrátit zpět. Rovněž může být předmětem

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2201.

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb.

⁶ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1060. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁷ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 216-217. ISBN 978-80-7400-287-8.

nájmu i jen část nemovité věci, stejně tak jako věc, která má teprve vzniknout, pokud ji lze dostatečně přesně určit.⁸

Nezůživatelná je movitá věc, pokud se při obvyklém užití nespoteřovává, nezpracovává a nezcižuje. Při užívání nezůživatelné věci o ni vlastník nepřijde.⁹ Pokud nájemce užívá klubovnu, předpokládá se, že po skončení nájmu bude klubovna stále existovat a bude ji možné opět užívat ať už vlastníkem, nebo dalším nájemcem. Naopak peníze jsou podle judikatury klasickou zůživatelnou věcí.¹⁰

Nájmem se přenechává k užití jinému nezastupitelná věc. Nezastupitelná je movitá věc, kterou nelze nahradit jinou věcí téhož druhu.¹¹ Jedná se tedy o konkrétní pozemek, dům či automobil apod. Není možné po čase vrátit pronajímateli pozemek jiný, pokud si však smluvní strany v tomto ohledu nic zvláštního nesjednají.

Dalším pojmovým znakem je přenechání věci k užití, které obvykle spočívá v odevzdání věci do detence nájemci. *Může jít o přenechání fyzické (např. fyzické odevzdání předmětu), symbolické (např. klíčů od zahrady), i jiné umožnění užívání věci (např. neoplocený pozemek).*¹²

Nájemce je detentorem, nikoliv držitelem věci, neboť nájemce nemá úmysl věc vlastnit, ale pouze užívat, jinými slovy čerpat její užitné vlastnosti. Naopak nájemce nemůže brát plody a užitky pronajaté věci.¹³

Dalším významným znakem nájmu je úplatnost, nicméně nejedná se o podstatnou náležitost nájemní smlouvy. Pokud si strany výši nájemného neujednají, nebrání to platnosti smlouvy.¹⁴ Zákon pro takovou situaci stanoví, že se *platí nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*¹⁵

⁸ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 228. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1181. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 611/2011 ze dne 5. 6. 2012.

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 499.

¹² Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 216. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹³ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1061. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁴ Tamtéž, s. 1060.

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2217 odst. 1.

Pojmovým znakem nájmu je i dočasnost, avšak není-li v kontraktu ujednání o době trvání nájmu či okamžiku skončení nájmu, platí, že *se jedná o nájem na dobu neurčitou*.¹⁶

Nájemné je slovní označení, kterým se nazývá úplata za užívání pronajaté věci. Může být plněno jak v penězích, tak i v naturáliích dle ujednání smluvních stran. Typickou naturálií je provádění prací (například úklid domu) či poskytování služeb (například správa budovy). U nájmu bytu a nájmu domu navíc nájemce kromě nájemného platí i za služby spojené s užíváním bytu či domu, jako jsou dodávky vody, tepla, elektrické energie, provoz výtahu, čištění komínů, odvoz odpadu, odvádění odpadních vod aj.¹⁷

Nájemným není hrazení nákladů, které vznikají v souvislosti s užíváním pronajaté věci a či provádění běžné údržby.¹⁸

Výši nájemného lze sjednat pevnou částkou, *způsobem výpočtu (např. počet metrů a nájemné za jeden metr čtvereční), nebo způsobem určení (např. počet ujetých km násobený cenou za km a připočtení paušální částky za den nájmu)*. Může být i dohodnuto, že se výše nájemného v průběhu nájmu mění (například inflační doložka).¹⁹

Jak je již uvedeno výše, nesjednají-li si strany výši nájemného, bude nájemce platit tržní neboli obvyklé nájemné.

Nájemné může být splatné jednorázově nebo jako pravidelně se opakující platba. Pokud si strany v tomto ohledu nic nesjednají, uplatní se u obecného nájmu subsidiární pravidlo, že se nájemné platí měsíčně pozadu.²⁰

1.3. Odlišení nájemní smlouvy od jiných smluv o přenechání věci k užití jinému

Nájemní smlouva je upravena společně s dalšími smlouvami o přenechání věci k užití jinému v části čtvrté (Relativní majetková práva), hlavě druhé (Závazky z právních jednání),

¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2204 odst. 1.

¹⁷ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1108-1109. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁸ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 280. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁹ Tamtéž, s. 281.

²⁰ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 2217. ISBN 978-80-7478-638-9.

dílu druhém (Přenechání věci k užití jinému). Nájem je obsažen v třetím oddílu druhého dílu, ostatní oddíly upravují výprosu, výpůjčku, pacht, licenci, zápůjčku a úvěr.

Zásadně je třeba rozlišovat mezi nájmem, výpůjčkou, zápůjčkou a pachtem. Nájemní smlouva je konsensuální, zatímco smlouvy o výpůjčce a zápůjčce jsou reálné.²¹ Pachtovní smlouva je zpravidla konsensuální.²²

Konsensuální závazky vznikají již konsensem o podstatných náležitostech kontraktu, zatímco reálná obligace vzniká naopak až v okamžiku provedení určitého reálného úkonu, typicky předání věci.²³ Nájemní smlouva je konsensuální a vzniká již uzavřením, nikoli předáním věci k užívání. Oproti tomu výpůjčka vzniká až předáním věci – jedná se o reálný kontrakt.

Nájemní smlouvou se přenechává k užívání jinému nezastupitelná věc, jako je například konkrétní byt. Naopak smlouvou o zápůjčce přenechává zápůjčitel vydlužiteli zastupitelnou věc, například peníze, a vydlužitel vrátí po čase zápůjčitelovi věc stejného druhu, tedy stejné množství peněz, nikoliv identické bankovky.²⁴ Rozdíl mezi nájmem a výpůjčkou tkví v úplatnosti závazku. Zatímco nájem je pojmově úplatný, jinými slovy nájemce je obligatorně povinen platit pronajímateli nájemné, výpůjčka je bezúplatná obligace.²⁵

Nájemce je oprávněn pronajatou věc pouze užívat. Právě tento aspekt je základním rozdílem mezi nájmem a pachtem, protože pachtýř propachtovanou věc nejen užívá, ale hlavně i požívá, tedy je oprávněn brát plody a užitky z věci.²⁶ Společným znakem nájmu a pachtu je již zmiňovaná úplatnost závazku, když zákon stanovuje, že *pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.*²⁷

²¹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 218. ISBN 978-80-7400-287-8.

²² Tamtéž, s. 554.

²³ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1062. ISBN 978-80-7478-638-9.

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2390.

²⁵ Tamtéž, § 2193.

²⁶ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1060–1061. ISBN 978-80-7478-638-9.

²⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2332 odst. 1.

Svým způsobem obdobným závazkem nájmu je i licence, nicméně licence není vždy úplatná, navíc na základě licenční smlouvy dochází k poskytnutí oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví.²⁸

Zvláštním případem nájmu je ubytování. Ubytování je právní vztah mezi ubytovatelem a ubytovaným, kterému je poskytováno ubytování na přechodnou dobu, například pro rekreaci mimo místo bydliště, vykonání pracovního úkolu apod. Smyslem ubytování není uspokojit bytovou potřebu fyzické osoby trvale, nýbrž jen přechodně ubytovat v hotelu, noclehárně, ubytovně aj.²⁹

1.4. Historické kořeny nájmu a nájemného v obecné rovině

Kořeny tohoto závazku lze najít již v římském právu, kde se jednalo o úplatný typizovaný závazek locatio conductio rei, který spočíval v tom, že vlastník ponechal věc k užívání jinému za úplatu, tedy za nájemné. Tento závazek byl žalovatelný, žalobu „Actio locati“ mohl podat pronajímatel (locator) proti nájemci (conductorovi), žaloba nájemce proti pronajímateli se nazývala „Actio conducti“. Již od počátku bylo rozlišováno mezi nájmem – přenechání věci k užívání jinému, a pachtem – přenecháním věci k požívání jinému.³⁰

Po rozpadu římského impéria navazovala právní věda zejména na římské právo v podobě Justiniánských kodifikací a rozvíjela ho. Ve středověku ovlivňovalo život lidí feudální uspořádání společnosti, kdy vrchnost vlastnila půdu (feudum) s hrady a zámky, kde zároveň bydleli i poddaní. Nájem se tedy rozvíjel především ve městech, neboť právě měšťané královských měst mohli svobodně vlastnit domy a pronajímat je.³¹

V 19. století byla na našem území nájemní smlouva upravena Všeobecným zákoníkem občanským (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – zkratka ABGB) z roku 1811³², vydaným za vlády císaře Františka I., jako *smlouva, kterou někdo obdrží užívání nespotřebitelné věci na*

²⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2358 odst. 1.

²⁹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1378. ISBN 978-80-7478-638-9.

³⁰ Kincl, J.; Urfus, V.; Skřejpek, M. *Římské právo.* 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 253. ISBN 80-7179-031-1.

³¹ Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení.* 1. Vydání. Praha: Vodnář, 2003, s. 10. ISBN 80-85889-53-6.

³² Malý, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do r. 1945.* 4. Vydání. Praha: Leges, 2010, s. 196. ISBN 978-80-87212-39-4.

*určitý čas a za určitou cenu.*³³ Nájem byl tedy pojmově úplatný, stejně jako je tomu dnes. Podobně jako v římském právu i zde bylo striktně rozlišováno mezi nájmem a pachtem.

1.5. Vývoj práva nájmu bytu po roce 1918

V roce 1918 byl na základě recepční normy recipován Všeobecný zákoník občanský, tedy ABGB, ve znění pozdějších předpisů. Nicméně hospodářská situace způsobená válečným konfliktem vyžadovala přijetí zvláštní úpravy týkající se bydlení.³⁴

Byla vydána nařízení, jejichž smyslem bylo chránit nájemce bytů před neoprávněným zvyšováním nájemného. Tato nařízení stanovovala důvody pro zvýšení nájemného a o přípustnosti zvýšení nájemného v konkrétním případě rozhodoval nájemní úřad nebo soud. Tato regulace byla postupně uvolňována v souvislosti s růstem počtu bytů.³⁵

V letech 1938 – 1945 byl *okupací násilně přerušen proces postupného navracení nájmu bytu ke klasickému soukromoprávnímu pojetí.*³⁶ Byly stanoveny hranice nájemného a regulace nájemních vztahů se prohlubovala. Ani po skončení války nedošlo k uvolnění právní úpravy.

V občanském zákoníku z roku 1950 je zavedena jednotná nájemní smlouva, která se vztahuje jak na přenechání věci k užívání jinému, tak na přenechání věci k požívání jinému. Základní ustanovení o nájemní smlouvě zní: *Smlouvou nájemní přenechává pronajímatel za úplatu nájemci věc, aby jí dočasně užíval anebo z ní bral užítky.*³⁷ I v této době se tedy jednalo o úplatný závazek. U obecného nájmu se dle této úpravy platilo nájemné měsíčně předem, u nájmu zemědělských a lesních pozemků se však uplatnila zvláštní úprava a nájemné se platilo pololetně pozadu 1. dubna a 1. října.³⁸

³³ Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský, § 1090.

³⁴ Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. Vydání. Praha: Vodnář, 2003, s. 20. ISBN 80-85889-53-6.

³⁵ Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vydání. Praha: Bova Polygon, 2007, s. 7-8. ISBN 978-80-7273-140-4.

³⁶ Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. Vydání. Praha: Vodnář, 2003, s. 30. ISBN 80-85889-53-6.

³⁷ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, § 387.

³⁸ Tamtéž, § 393.

Po roce 1950 dochází ke značným změnám v oblasti nájmu bytu. Právní úprava v občanském zákoníku z roku 1950 sice nijak nerozlišovala nájem bytu a nájem jiných prostor, nicméně *pronajímání bytů bylo podrobena direktivnímu režimu zákonů o hospodaření s byty*.³⁹

Občanský zákoník z roku 1964 nájem vůbec neupravoval. Nájem bytu podléhal úpravě ve zvláštních předpisech a v ostatních případech byl institut nájmu nahrazen zvláštními užívacími právy.⁴⁰ Nájemné bytu bylo regulované, neboť se nejednalo o tržní nájemné, nýbrž nájemné stanovené vyhláškou Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.⁴¹ Vyhláška regulovala *způsob výpočtu nájemného z bytu a způsob sjednávání a placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu mezi vlastníky, popřípadě správci domů jako pronajímateli a nájemci*.⁴² Byty byly dle vyhlášky rozděleny do čtyř kategorií podle způsobu vytápění a podle rozsahu příslušenství bytu.⁴³ Výše nájemného byla určena jako násobek obytné plochy bytu a sazby určené za 1m², k této částce se přičetla roční sazba za provozní zařízení a vybavení bytu a následně došlo ke snížení či zvýšení nájemného s přihlédnutím ke kvalitě bytu. Vyhláška byla čtyřikrát novelizována v letech 1969, 1976, 1988 a 1992, nicméně žádná z těchto novel nezměnila způsob výpočtu nájemného.⁴⁴

Po sametové revoluci došlo k uvolnění cen, bylo možné podnikat a začala se formovat tržní ekonomika.

Občanský zákoník z roku 1964 byl novelizován zákonem č. 509/1991 Sb., který nabyl účinnosti k 1. 1. 1992. Do občanského zákoníku byla opět začleněna úprava nájmu, která navazovala na úpravu obsaženou v občanském zákoníku z roku 1950 a v dalších souvisejících předpisech. *Většina nájemních vztahů tak vznikla až po 1. 1. 1992, z toho část transformací dosavadních práv, např. osobního užívání nebo družstevního užívání*.⁴⁵

Následně bylo potřeba postupně přizpůsobovat právní úpravu tržní ekonomice. Silně regulovanou oblast práva bylo potřeba liberalizovat tak, aby nedošlo k náhlým a pro širokou

³⁹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 215. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁴⁰ Tamtéž, s. 215.

⁴¹ Doležálek V., *O regulaci a deregulaci nájemného* [online]. [Cit. 2016-11-02, 12:14:00 SEČ]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho>.

⁴² Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., § 1 odst. 1.

⁴³ Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vydání. Praha: Bova Polygon, 2007, s. 8. ISBN 978-80-7273-140-4.

⁴⁴ Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., § 6 odst. 1.

⁴⁵ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 215. ISBN 978-80-7400-287-8.

občanskou společnost neočekávaným změnám. Ministerstvo financí vydalo vyhlášku č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která upravovala dosavadní nájemní vztahy. Smyslem tohoto předpisu bylo zabránit skokovému zvýšení nájemného. Rovněž bylo nezbytné právně zakotvit mechanismy pro ochranu sociálně slabších obyvatel. V sousedním bývalém NDR probíhala deregulace nájmu bytu sedm let.⁴⁶

V roce 2000 však byla vyhláška č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů zrušena nálezem Ústavního soudu, neboť byl mimo jiné shledán rozpor s ústavně zaručenými právy dle Listiny základních práv a svobod. Vyhláška dle ústavního soudu nepřipustně omezovala vlastníky bytů při svobodném výkonu vlastnického práva a neslučovala se zásadou rovnosti subjektů, protože regulované ceny nájmu byly podstatně nižší než tržní nájemné. Vyhláška pozbyla platnosti k 31. 12. 2001.⁴⁷

Následně vydalo ministerstvo financí výměr č. 01/2002, který v zásadě navazoval na ústavně nekonformní úpravu z předchozí zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb. Výměr byl přepracován a vydán jako výměr č. 06/2002, nicméně opět byla jeho slučitelnost s Listinou základních práv a svobod napadena u Ústavního soudu. Aby bylo zabráněno skokovému zvýšení nájemného, stanovila vláda cenové moratorium nájemného z bytů, které bylo posléze rovněž zrušeno ústavním soudem.⁴⁸

K významnému uvolnění právní úpravy došlo v roce 2006 přijetím zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb.⁴⁹

Výše nájemného při uzavření nájemní smlouvy je v první řadě věcí dohody mezi smluvními stranami, stejně tak jako následné změny. Zákon nově zavádí možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem až do výše tzv. cílového nájemného za dodržení stanovených podmínek.

Cílové nájemné bylo každoročně stanovováno sdělením ministerstva pro místní rozvoj s ohledem na tržní ceny nájmu tak, že se výše regulovaného nájemného postupně zvyšovala až

⁴⁶ Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z. s. *Historie regulace nájemného* [online]. [Cit. 2016-10-31, 10:59:00 SEČ]. Dostupné z: <http://www.osmd.cz/historie-regulace-najemneho-1404036548.html>.

⁴⁷ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000.

⁴⁸ Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vydání. Praha: Bova Polygon, 2007, s. 25-28. ISBN 978-80-7273-140-4.

⁴⁹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 215. ISBN 978-80-7400-287-8.

do okamžiku vyrovnání s nájemným tržním. Tímto postupem došlo k plynulé deregulaci nájemného.⁵⁰

Další zásadní změnu právní úpravy nájemného bytu a domu přinesla rekonfigurace soukromého práva, především přijetí občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

1.6. Stručný náhled na nájem bytu a nájem domu po rekonfiguraci

Dle úpravy nájmu bytu a nájmu domu obsažené v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. se bude postupovat v případě, kdy *nájemní smlouva zavazuje pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu.*⁵¹ Výjimku z tohoto pravidla tvoří nájem družstevního bytu, na nějž se aplikují ustanovení jiného zákona - konkrétně § 741 – 747 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Rovněž se neuplatní úprava nájmu bytu a nájmu domu, pokud pronajímatel přenechává nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.⁵² Například se tedy těmito ustanoveními nebudou řídit různé několikadenní pronájmy chat ani tzv. „Airbnb“ neboli „domácí hotely“. Domácí hotely jsou v českém prostředí novinkou objevující se v posledních 10 letech, kdy vlastník bytu jej pronajme, nebo jen některý pokoj, různým, především zahraničním turistům na krátkou dobu. Tato služba v praxi nahrazuje ubytování v hotelu.

Důležité je, že ustanoveními občanského zákoníku z roku 2012 se budou řídit i právní poměry nájmu vzniklého dříve, než nabyl tento zákon účinnosti, a nová pravidla chránící nájemníka se tak budou aplikovat i na závazky vzniklé před 1. lednem 2014. Ovšem vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů v souladu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře.⁵³

Vydáním zákona č. 89/2012 Sb. došlo k mnoha důležitým změnám, počínaje zavedením zvláštní ochrany i pro nájemce rodinných domů, kde se dříve postupovalo podle obecných

⁵⁰ Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vydání. Praha: Bova Polygon, 2007, s. 43-55. ISBN 978-80-7273-140-4. Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z. s., *Historie regulace nájemného* [online]. [Cit. 2016-11-23, 11:33:00 SEČ]. Dostupné z: <http://www.osmd.cz/historie-regulace-najemneho-1404036548.html>.

⁵¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2235 odst. 1.

⁵² Tamtéž, § 2235 odst. 2.

⁵³ Tamtéž, § 3074 odst. 1.

ustanovení o nájmu. *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*⁵⁴ Přestože zákon vymezuje, co je to byt, poskytuje ochranu i nájemci jiného než obytného prostoru (např. garáž, sklepní kóje, karavan), pokud jej takový nájemce k bydlení skutečně užívá. Naopak pokud si někdo pronajme byt k jinému účelu, než je uspokojování bytových potřeb, zvláštní ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí.

Dále nový zákon zavádí tzv. faktický nájem, kdy je nájemce rovněž chráněn. Jde o případ, kdy nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že jej užívá právem. Přestože ve skutečnosti nájemní smlouva nebyla řádně uzavřena, uplatní se fikce, že smlouva řádně uzavřena byla.⁵⁵

Změny postihly i normy týkající se doby trvání nájmu a skončení nájmu. *Stěžejní novinkou v úpravě skončení nájmu pak je, že nově nebude k žádnému výpovědnímu důvodu zapotřebí předchozího přivolení soudu. Nájemce bude pouze oprávněn ve lhůtě dvou měsíců žádat, aby soud přezkoumal oprávněnost výpovědi. Na toto právo musí pronajímatel nájemce ve výpovědi upozornit.*⁵⁶ Nový zákon také upouští od myšlenky bytových náhrad.

Rekodifikace přinesla celou řadu změn, zde jsem se pokusila zmínit jen ty nejpodstatnější.

1.7. Právo na bydlení v ústavní rovině

Listina základních práv a svobod neobsahuje výslovné ustanovení, které by zaručovalo právo na bydlení. Právo na bydlení však zakotvují některé mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána. Evropskou sociální chartou se signatářské státy zavázaly podporovat *sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.*⁵⁷ Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech pak stanovuje právo každého člověka na přiměřenou životní úroveň, která mimo jiné zahrnuje byt.⁵⁸

Ústavní soud judikoval, že právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení, je ústavně relevantním lidským právem, přestože není explicitně zakotveno mezi sociálními právy

⁵⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2236 odst. 1.

⁵⁵ Tamtéž, § 2238.

⁵⁶ *Economia, a.s., Nájem bytu dle nového občanského zákoníku* [online]. [Cit. 2016-02-22, 11:35:51 SEČ]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>.

⁵⁷ Evropská sociální charta, čl. 16.

⁵⁸ Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, čl. 11 odst. 1.

v Listině základních práv a svobod, neboť neuvedení určitého práva v lidskoprávním katalogu nelze vykládat jako omezení či popření práva zaručeného mezinárodní smlouvou.⁵⁹

Evropský soud pro lidská práva se opakovaně zabýval kolizí práva na bydlení a práva vlastnit majetek. V případě Mellacher a ost. proti Rakousku dospěl k závěru, že zavedení regulace nájemného není v rozporu s právem vlastnit majetek, přestože v důsledku zavedení regulace může dojít ke snížení nájemného. Takové omezení vlastnického práva sleduje legitimní cíl, a to ochranu práva na přiměřenou životní úroveň, včetně bydlení.⁶⁰

Právo na bydlení je tedy sociálním právem člověka, ač není v Listině základních práv a svobod zakotveno výslovně. Ochrana nájemců a regulace nájemného je ústavně konformní, nicméně musí být přiměřená. Ve věci R & L, s. r. o. a ost. proti České republice rozhodl Evropský soud pro lidská práva, že česká právní úprava regulace nájemného platná do konce roku 2006 zasahovala do vlastnického práva vlastníků domů s byty, neboť regulované nájemné bylo tak nízké, že výnosy z nájmu nepokrývaly ani náklady na údržbu domů. Regulace nájemného je tedy možná, nicméně musí být zachována rovnováha *mezi požadavky veřejného či obecného zájmu a požadavky ochrany základních práv jednotlivce*.⁶¹

⁵⁹ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000.

⁶⁰ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva sp. zn. 10522/83 ze dne 19. 12. 1989.

⁶¹ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva sp. zn. 37926/05 ze dne 3. 7. 2014.

2. Nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu dle platné právní úpravy

2.1. Úvod do právní úpravy nájmu bytu a nájmu domu

Úprava nájmu bytu a nájmu domu je systematicky zařazena mezi relativní majetková práva do části čtvrté občanského zákoníku, hlavy druhé nazvané závazky z právních jednání, dílu druhého, který upravuje přenechání věci k užití jinému. Nájem bytu a domu vzniká nejčastěji na základě smlouvy, tedy právního jednání, nicméně může vzniknout i jinými způsoby, například dle ustanovení § 2238 OZ vzniká nájem bytu i bez faktického uzavření nájemní smlouvy v případě, kdy nájemce užívá byt alespoň po dobu tří let a je-li v dobré víře, že ho užívá po právu.⁶² Jedná se o fikci, že nájemní smlouva byla řádně uzavřena, i když ve skutečnosti tomu tak nebylo.⁶³

Nájem bytu a domu je charakteristický svým účelem, kterým je zajištění bytových potřeb nájemce, jakožto jedné ze základních lidských potřeb. Bytová potřeba se vyznačuje především určitým trváním, nemůže se jednat o rekreaci či jiný krátkodobý účel. V případě krátkodobého nájmu není nájemce chráněn zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu.

Pokud by snad pronajímatel účelově sjednával s nájemcem nájem na pouhé 2 měsíce a pravidelně jej pak obnovoval, aby se vyhnul aplikaci ustanovení, které chrání slabší stranu, považoval by se tento právní vztah za nájem dlouhodobý, podle jeho skutečného účelu.⁶⁴

Subjekty nájmu jsou pronajímatel a nájemce. Pronajímatelem bude zpravidla vlastník bytu či domu, může se jednat jak o fyzickou, tak o právnickou osobu. Naopak nájemcem může být pouze osoba fyzická, neboť právnická osoba nemá základní lidské potřeby, jako je potřeba bydlení.⁶⁵ Vlastník bytu či domu nemůže být zároveň nájemcem. Aby mohla být uzavřena smlouva, je zapotřebí minimálně dvou smluvních stran. Vlastník nemůže kontrahovat sám se sebou. Rovněž nemůže být nájemcem spoluvlastník bytu či domu.⁶⁶

⁶² Selucká, M., Hadamčík, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 1. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁶³ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1179. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁶⁴ Selucká, M., Hadamčík, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 2-5. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁶⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26. 10. 2006.

⁶⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1835/2000 ze dne 9. 4. 2002.

Primárním předmětem nájmu bytu a domu je právo nájmu, *předmětem sekundárním je byt či dům.*⁶⁷ V občanském zákoníku 40/1964 Sb. pojem byt nebyl definován. Legální definici bytu obsahoval zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který stanovil, že *bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*⁶⁸

Občanský zákoník 89/2012 Sb. zavedl definici, podle které se *bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*⁶⁹ Nicméně pokud není obývaný prostor obyvatelný v tom smyslu, že například nebyl vydán kolaudační souhlas, nemůže to být na újmu nájemci. Bude-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, bude se postupovat rovněž podle ustanoveních o nájmu bytu, která chrání slabší stranu.

Je tedy podstatné, k jakému účelu je určitý prostor užíván a tento účel hraje významnější roli než fakt, zda se jedná skutečně o byt.

2.2. Nájemné

Nájem je úplatnou smlouvou, výše nájemného závisí na ujednání stran v souladu se zásadou autonomie vůle a smluvní volnosti. Základní úpravu nájemného nalezneme v § 2246 OZ: *Strany ujednávají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Neujednávají-li strany výši nájemného, 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.*⁷⁰

Výklad tohoto ustanovení není jednotný. Podle Salače a Bajury, na rozdíl od obecného nájmu, lze nájemné v případě nájmu bytu sjednat jen v penězích. Jedná se o pravidlo, jehož smyslem je chránit nájemce, který bývá ve slabším postavení než pronajímatel. Pokud by bylo nájemné ujednáno jinak než v penězích v neprospěch nájemce, k takovému ujednání by se

⁶⁷ Selucká, M., Hadamčík, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 8. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁶⁸ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, §2 písm. b.

⁶⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2236 odst. 1.

⁷⁰ Tamtéž, § 2246.

nepřihlíželo.⁷¹ Logicky dle argumentu „a contrario“ můžeme říci, že ve prospěch nájemce lze nájemné sjednat i jinak než v penězích.⁷²

Jiní odborníci nahlízejí na danou problematiku zcela jinak a větou „*Strany ujednají nájemné pevnou částkou*“ je dle Hulmáka a Kabelkové myšleno, že nájemné musí být v penězích vyjádřitelné, respektive musí být majetkové povahy. Takové povahy může být ovšem i plnění nepeněžité. Účelem tohoto ustanovení je dle názoru zmíněných odborníků zakázat např. nájemné proměnlivé, závislé každý měsíc na bankovních službách.⁷³

Zákon stanovuje vyvratitelnou domněnku, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Strany si přirozeně mohou sjednat jakékoliv platební období (jeden rok, kalendářní čtvrtletí), domněnka měsíčního nájemného se uplatní v případě, kdy si strany nesjednají, za jaké období se nájemné platí. *Domněnka může být vyvrácena i odkazem na jiné skutečnosti, k nimž se přihlíží při výkladu smlouvy (§ 555 odst. 2 OZ). Odchylné ujednání může vyplývat například i ze zjevného rozdílu obvyklého měsíčního nájemného a nájemného ujednaného.*⁷⁴

Pokud si strany výši nájemného neujednají, nebrání to platnosti takové nájemní smlouvy. V takovém případě se uplatní druhý odstavec § 2246 OZ a *pronajímateli vznikne právo na nájemné odpovídající svou výši nájemnému požadovanému v daném místě a čase za srovnatelné byty pronajímané za obdobných podmínek.*⁷⁵ Jedná se o tzv. tržní nájemné. A pokud by snad nebylo možné výši nájemného určit tímto způsobem, určí ji dle obecných ustanovení o obsahu závazků soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.⁷⁶

Podrobnou úpravu určování výše nájemného při neexistenci dohody o výši nájemného nalezneme v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě ze dne 11. prosince 2013.

⁷¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2235 odst. 1.

⁷² Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1192. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁷³ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 364. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁷⁴ Tamtéž, s. 365.

⁷⁵ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1191. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁷⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., § 1792 odst. 1.

Ke zjištění srovnatelného nájemného má být pořízen v konkrétním případě posudek znalce nebo prokazatelně doložena výše nejméně 3 srovnatelných nájemných.⁷⁷

Příloha č. 1 tohoto zákona demonstrativně uvádí charakteristiky nájemních vztahů, které se použijí ke zjištění srovnatelného nájemného. Jsou jimi délka nájmu (zda jde o nájem krátkodobý do 1 roku, nájem na dobu určitou delší než 1 rok, nebo nájem na dobu neurčitou), zda je dána možnost podnájmu části či celého bytu, zda je požadována platba jistoty a v jaké výši, rovněž závisí na ujednáních o zvláštních právech a povinnostech nájemce (například nájem spojený s pomocí v domácnosti pronajímatele, nájem spojený s úklidem v domě, nájem spojený s péčí o zahradu, právo nájemce užívat přilehlou zahradu u domu apod.), dále existence inflační doložky (například ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného růstu cen, ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného změnám měnového kurzu), interval placení nájemného a výpovědní doba.⁷⁸

Druhá příloha zákona uvádí, jak lze určit obytnou hodnotu bytu, která rovněž ovlivňuje výši nájemného. Pomocnými kritérii jsou druh stavby a druh bytu, jako je *způsob stavebního provedení domu a bytu, zejména rozlišení, zda se byt nachází v rodinném domě, ve standardizovaném řadovém domě, popřípadě dvojdomku, nebo v nájemním bytovém domě. Další varianty charakteristiky jsou např. poloha bytu uvnitř domu, rozsah oslunění či zastínění.*⁷⁹ Dále se přihlíží k tomu, zda jde o panelový dům, mnohopodlažní dům, suterénní byt, přízemní byt či mezonetový byt. Dalším pomocným kritériem je velikost obytného prostoru, vybavení bytu, stav budovy a stav bytu (například stavební a energetický stav budovy, stav střechy, oken, dveří, tepelná izolace, modernizace rozvodů v domě, ochrana před vloupáním, odpady v bytě apod.) a umístění bytu v místě – tedy dostupnost služeb, dopravní obslužnost, hustá/řídká okolní zástavba/samota, rozsah zeleně a volného prostoru, zhoršení stavu místa hlukem, zápachem, prachem, dobrá/špatná infrastruktura.⁸⁰

2.3. Prominutí nájemného, sleva z nájemného

V zásadě platí, že nájemce platí nájemné v plné výši po dobu trvání závazku, nicméně pro určité situace stanovil zákonodárce z této povinnosti výjimky. Může se jednat o případ, kdy byt

⁷⁷ Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, § 3 odst. 1.

⁷⁸ Příloha č. 1 k nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁷⁹ Příloha č. 2 k nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

⁸⁰ Tamtéž.

není způsobilý k nastěhování a obývání z důvodu určitých vad, nebo pokud byt neodpovídá sdělení pronajímatele⁸¹, nebo vyskytnou-li se v průběhu trvání nájmu v bytě poškození nebo vady bránící obvyklému bydlení, které pronajímatel v přiměřené době neodstraní.⁸²

Pokud si smluvní strany výslovně neujednají něco jiného, je byt *způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících.*⁸³

Nezpůsobilost k nastěhování a obývání způsobují tedy nejen vady bytu samotného, ale i podstatné vady týkající se poskytování služeb spojených s užíváním bytu. Bude se jednat zejména o případy, kdy v bytě nepoteče teplá voda, nebude do něj přiváděna elektrická energie či pokud například nebude zajištěno odvádění odpadních vod. Aby se jednalo o vadu podstatnou, musí to být vada velmi závažná, vysoké intenzity a zpravidla musí trvat po delší dobu, taková vada brání nájemci v bytě bydlet a řádně ho užívat. Nejedná se o vady nepatrné, drobné či zanedbatelné.⁸⁴

Byt, který neodpovídá sdělení pronajímatele vůči nájemci, nemá takové vlastnosti a kvality, o nichž pronajímatel nájemce ujistil při uzavírání smlouvy a měly vliv na rozhodnutí nájemce, zda nájemní smlouvu uzavře.⁸⁵

Pokud není byt způsobilý k nastěhování a obývání či neodpovídá sdělení pronajímatele v okamžiku, kdy má pronajímatel povinnost zpřístupnit byt nájemci, může nájemce odmítnout nastěhovat se do takového bytu. Jestliže tak nájemce učiní, nemusí podle občanského zákoníku platit nájemné. Tato výjimka z povinnosti platit nájemné nicméně trvá pouze po dobu, než bude vada odstraněna či zhojena.⁸⁶

Tímto ustanovením je chráněn nájemce v situacích, kdy nemůže byt plnohodnotně užívat, a to z důvodu pochybení ze strany pronajímatele.⁸⁷

⁸¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2245 a § 2245.

⁸² Tamtéž, § 2264 a § 2265.

⁸³ Tamtéž, § 2243.

⁸⁴ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 185. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁸⁵ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 360. ISBN 978-80-7400-287-8. Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 183. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁸⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2245.

⁸⁷ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 185. ISBN 978-80-7400-524-4.

Rozhodne-li se nájemce nastěhovat se do bytu, přestože trpí vadami, může požadovat přiměřenou slevu z nájemného po dobu, kdy vada trvá.⁸⁸ V tomto případě tedy nájemce v bytě bydlí, využívá ho, nicméně je ve svém právu určitým způsobem omezen. Proto má právo na určité odčinění této újmy v podobě slevy z nájemného.⁸⁹ V případě, že vada bude neodstranitelná, bude se de facto jednat o trvalé snížení ceny nájmu.⁹⁰

Základní povinností pronajímatele je podle zvláštní úpravy nájmu bytu a nájmu domu udržovat byt v takovém stavu, aby ho mohl nájemce řádně užívat.⁹¹ Nicméně i kdyby takové ustanovení v zákoně chybělo, vyplývala by tato povinnost z obecných ustanovení o nájmu, neboť *nájemní smlouva pronajímatele zavazuje udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.*⁹²

Jakmile nájemce zjistí, že v bytě vznikla nějaká vada či poškození, které bude takové intenzity, že mu bude bránit v obvyklém užívání bytu, tedy v běžném bydlení, musí to oznámit pronajímateli. Pokud jde o vadu, kterou je nezbytné okamžitě odstranit zejména proto, aby nedošlo ještě k větším závadám a škodám, je nájemce povinen oznámit tuto vadu ihned, jakmile ji zjistí. V případě vady, která není tak urgentní, nicméně přesto brání nájemci v obvyklém bydlení, musí ji nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Neučiní-li nájemce oznámení o vadě vůči pronajímateli řádně a včas, může následovat vznik odpovědnosti za škody, které byly způsobeny tím, že původní vada či poškození nebylo včas napraveno či jinak vyřešeno.⁹³

Řádně nahlášenou vadu musí pronajímatel odstranit ve lhůtě, která se bude jevit v konkrétní situaci jako přiměřená. Délka lhůty tak bude záviset především na tom, o jakou vadu nebo poškození se jedná, jakým způsobem ji lze odstranit a konečně jak intenzivně brání nájemci byt obvyklým způsobem užívat.⁹⁴

Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit včas a řádně vadu nebo poškození, má nájemce jednak možnost napravit takovou vadu sám na náklady pronajímatele, rovněž však

⁸⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2245.

⁸⁹ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 185. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹⁰ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 363. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2257 odst. 1.

⁹² Tamtéž, § 2205.

⁹³ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 265. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2265 odst. 1.

může požadovat slevu z nájemného. Nájemce si však nemůže počínat libovolně. Zejména nemá právo zasahovat bez vědomí pronajímatele do bytu z důvodu vad drobných a bezvýznamných. Pronajímatel musí mít možnost dozvědět se o existenci vady, seznámit se s její povahou a rozhodnout o jejím řešení. Nájemce může podniknout kroky k odstranění vady způsobem dle své vůle až tehdy, neodstraní-li vadu v přiměřené době pronajímatel, a pouze tehdy, je-li vada podstatná, jinými slovy brání-li běžnému užívání bytu.⁹⁵

Neprovede-li pronajímatel nápravu takové vady nebo poškození vůbec, nebo pokud dochází k nedůvodným prodlevám při odstraňování vad či poškození, má nájemce právo na slevu z nájemného po dobu trvání nedostatků. Podmínkou pro vznik práva na slevu z nájemného je vyskytnutí se vady takového charakteru, že brání obvyklému užívání bytu podstatným způsobem, vada byla nájemcem pronajímateli ihned, respektive bez zbytečného odkladu oznámena, a pronajímatel ji řádně a včas neodstranil nebo dochází při odstraňování vady či poškození ke zbytečným průtahům. Účelem slevy je vyrovnat nájemci újmu, která mu v důsledku vady či poškození vznikla, a zároveň potrestat pronajímatele, který si při odstraňování závad počínal protiprávně, zejména opomenul-li vady odstranit.⁹⁶

Konkrétní výše slevy bude záležet na okolnostech individuálního případu. Pokud nájemce neohlásí vznik vady a poškození pronajímateli v zákonné lhůtě, tedy ihned v případě akutní vady či bez zbytečného odkladu v případě vady méně urgentní, nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených k odstranění vady ani na slevu z nájemného.⁹⁷

Zákonodárce důsledně rozlišuje pojem vada a poškození, nicméně rozdíl mezi pojmem vada a poškození ze zákona nevyplývá.⁹⁸

2.4. Platby za plnění spojená s užíváním bytu

Kromě nájemného platí nájemce i za služby, které obvykle souvisí s užíváním bytu. Těžko si představit, že nájemce v bytě neužívá vodu, plyn, elektřinu. Proto také zákon stanoví, že si strany mají ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí

⁹⁵ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 413-414. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁹⁶ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 269-271. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2265 odst. 3.

⁹⁸ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 265. ISBN 978-80-7400-524-4.

pronajímatel. A pokud takové ujednání ve smlouvě chybí, pronajímatel musí zajistit po dobu nájmu nezbytné služby.⁹⁹

Smluvní strany si mohou ujednat, která plnění pronajímatel zajistí a která ne. Ovšem u některých konkrétních plnění je vůle stran omezena kogentní normou, kdy například podle zákona o vodovodech a kanalizacích dodávky pitné vody nebo odvádění odpadních vod může zajistit pouze pronajímatel.¹⁰⁰ Naopak službami, které může zajistit kterákoliv strana, jsou telekomunikační služby, dodávky elektrické energie či plynu aj.

Ze znění zákona lze vyčíst, že služby spojené s užíváním bytu můžeme rozdělit do dvou kategorií, na nezbytné služby a ostatní služby. *Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*¹⁰¹ Jaké služby jsou nezbytné v konkrétním individuálním případě, bude vždy záležet na okolnostech a podmínkách jedinečného případu, z tohoto důvodu zde zákon užívá vyvratitelnou domněnku. Pokud v domě žádné komíny nejsou, nemusí pronajímatel z povahy věci zajišťovat jejich čištění. Rovněž lze sjednat, že pronajímatel některé nezbytné služby nezajistí. Zákonné zakotvení takové domněnky je novinkou oproti zákoníku z roku 1964.

Základní ustanovení, které upravuje úhradu služeb, zní: *Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis. Strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.*¹⁰²

Absence ujednání způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu není překážkou platnosti nájemní smlouvy a ani neznamená, že by tyto služby byly již zahrnuty v nájemném. Občanský zákoník v tomto směru odkazuje na jiný právní předpis: Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů

⁹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2247 odst. 1 a 2.

¹⁰⁰ Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) § 2 odst. 6.

¹⁰¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2247 odst. 2.

¹⁰² Tamtéž, § 2247 odst. 3 a 4.

a nebytových prostorů v domě s byty, který upravuje zejména způsob určení výše záloh za služby, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků.¹⁰³

Pronajímatel má právo požadovat placení záloh na úhradu nákladů za poskytované služby. Výše záloh závisí na vzájemné dohodě, jinak ji může určit pronajímatel. Při tomto určení musí vycházet z předpokládaných nákladů na služby z minulého roku nebo z posledního zúčtovacího období. V průběhu roku může pronajímatel výši záloh měnit v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.¹⁰⁴

Pojem rozúčtování zahrnuje vyčíslení výše nákladů za služby spojené s užíváním bytu v určitém zúčtovacím období a způsob rozdělení těchto nákladů mezi jednotlivé příjemce služeb.¹⁰⁵

To, jakým způsobem bude vypočítávána cena za plnění spojená s užíváním bytu, je v první řadě věcí dohody mezi nájemci a pronajímatelem. Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství.¹⁰⁶ Mohou se dohodnout, že nájemné včetně plateb za tyto služby je zahrnuto v paušální částce, lze si sjednat i paušální částku samostatně za tyto služby. Pokud je cena stanovena paušální částkou, není třeba platby za poskytované služby vyúčtovat. Dohodnutá částka nesmí být zjevně nepřiměřená. K takovému ujednání by se nepřihlíželo.¹⁰⁷

*U nájmu uzavřených na dobu delší než dvacet čtyři měsíců nebo na dobu neurčitou však 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.*¹⁰⁸

Pokud k takové dohodě nedojde, zákon č. 67/2013 Sb. obsahuje subsidiární pravidla způsobu rozúčtování cen za služby. Podle tohoto zákona je cena za dodávku vod a odvádění odpadních vod závislá na naměřených hodnotách na vodoměru, odráží tedy množství skutečně čerpané vody. Náklady na provoz a čištění komínů se rozúčtovávají dle počtu využívaných vyústění do komínů, náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se

¹⁰³ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1196. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁰⁴ 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, § 4 odst. 4.

¹⁰⁵ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 368. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁰⁶ Zákon č. 67/2013 Sb., § 5 odst. 1.

¹⁰⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2239.

¹⁰⁸ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1196. ISBN 978-80-7478-638-9.

rozpočítají podle počtu kabelových zásuvek a provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek apod. se rozúčtovávají v závislosti na počtu osob žijících v bytě, tedy nezávisle na skutečném čerpání služeb.¹⁰⁹

Pokud způsob rozúčtování cen nevyplývá ze zákona č. 67/2013 Sb. ani ze zákona o cenách, musí si jej strany ujednat samy, a to předem, než bude započato s čerpáním služeb.

Rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizovaného poskytování teplé vody je upraveno speciálně, v § 6 zákona č. 67/2013 Sb. Dříve tuto problematiku upravovala vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Novelou č. 104/2015, účinnou od 1. 1. 2016, pozbyla však tato vyhláška platnosti a úprava rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizovaného poskytování teplé vody byla přesunuta částečně do § 6 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, a toto ustanovení bylo oproti minulé úpravě rozšířeno a část pravidel obsahuje nová vyhláška č. 269/2015 Sb., která je účinná od 1. 1. 2016.

Zákon určuje dva odchylné režimy. Jeden se aplikuje, pokud není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Druhý se aplikuje naopak jen, je-li tato povinnost stanovena.

Není-li tato povinnost stanovena, způsob rozúčtování se bude řídit dohodou mezi poskytovatelem služeb a všemi nájemci. Pokud k dohodě nedojde, podpůrnou úpravu pak obsahuje vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Je-li tato povinnost stanovena, náklady se rozdělí na 2 složky – základní a spotřební. *Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v účtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro*

¹⁰⁹ Zákon č. 67/2013 Sb., § 5 odst. 2 a § 2 písm. g odst. 1.

rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.¹¹⁰

Po skončení zúčtovacího období doručí pronajímatel nájemci vyúčtování, které musí uvádět skutečnou výši nákladů na služby a uvedení celkové výše měsíčních záloh. Poté má následovat finanční vyrovnání smluvních stran. Další podrobnosti týkající se plnění spojených s užíváním bytu a práv a povinností s tím souvisejících upravuje energetický zákon¹¹¹, zákon o odpadech¹¹², zákon o vodovodech a kanalizacích¹¹³ a vyhlášky provádějící tyto předpisy.

Pokud nejsou služby související s užíváním bytu řádně poskytovány, může to zapříčinit právo nájemce uplatnit slevy z nájemného, a to v případě, že vada týkající se poskytování služeb spojených s užíváním bytu je podstatná (podrobnosti viz výše).

Platná právní úprava neupravuje povinnost pronajímatele poskytnout nájemci slevu z úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Nicméně konečná částka, kterou nájemce platí za služby spojené s užíváním bytu, se často bude odvíjet od množství a intenzity čerpání služeb. Vyskytnou-li se tedy podstatné vady v dodávkách služeb souvisejících s užíváním bytu takového charakteru, že nájemce nebude moci tyto služby čerpat, či je bude schopen čerpat jen omezeně, promítne se to i do celkových úhrad za tato plnění.¹¹⁴

2.5. Zvýšení nájemného

2.5.1. Dohoda o zvyšování nájemného

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.¹¹⁵ Je tedy na vůli nájemce a pronajímatele, zda dohodu o zvyšování, popřípadě snižování nájemného uzavřou. Z ustanovení vyplývá, že nájemné lze zvyšovat nejvýše jedenkrát do roka. Tím zákon chrání nájemce před častým zvyšováním nájemného. Ovšem lze si sjednat zvyšování nájemného i jen každý druhý rok nebo v jakémkoliv delším intervalu, neboť to není v rozporu s daným ochranným

¹¹⁰ Zákon č. 67/2013 Sb., § 6 odst. 2.

¹¹¹ Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

¹¹² Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů.

¹¹³ Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

¹¹⁴ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 363. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2248.

ustanovením.¹¹⁶ Možnost zvyšování nájemného je zvláštní odchylkou od obecného pravidla, že dohodnou-li si strany určitou cenu za poskytované plnění, není možné tuto cenu bez následné dohody stran měnit.

Po uzavření dohody o zvyšování nájemného lze nájemné podle znění dohody zvyšovat pravidelně k určitému datu bez dalšího, nebo může zvýšení jednostranně stanovit pronajímatel (ovšem o předem dohodnutou částku). Bez apriorního uzavření dohody o zvyšování nájemného je možné nájemné zvýšit pozdější dohodou dle obecných ustanovení o změně závazků, kdy je stranám na vůli ujednat si změnu svých práv a povinností.¹¹⁷ Rovněž lze ujednat, že výši nového nájemného určí třetí osoba nebo soud.¹¹⁸

Rozhodnou-li se strany využít ustanovení § 2248 a nájemné pravidelně zvyšovat bez dalšího, či z vůle pronajímatele, musí být sjednáno, *o jakou částku bude nájemné zvýšeno, popř. jakým způsobem bude tato částka vypočítána (např. tak, že nájemné bude každoročně s účinností od 1. března zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem)*.¹¹⁹ Bez takového ujednání by dohoda o zvyšování nájemného byla zdánlivá pro neurčitost právního jednání.¹²⁰

Maximální částka, o niž lze nájemné zvýšit, není stanovena výslovně, avšak jak již zmíněno výše, jak nájemné, tak ani míra zvyšování nájemného nesmí být vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Na tento případ lze analogicky použít § 2249 odst. 1, kdy se nájemné nesmí zvýšit během posledních 3 let o více než 20 %.¹²¹

U nájemních smluv se často setkáváme s tzv. inflační doložkou, která reaguje na inflaci, tedy znehodnocování ceny peněz, jinými slovy reaguje na růst cen zboží a služeb. Inflační doložka umožňuje, aby skutečně placené nájemné odráželo sjednanou reálnou hodnotu nájmu i při růstu cen.¹²² Lze se setkat i s měnovou doložkou, která stanovuje, že výše určitého

¹¹⁶ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 372. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., § 1901.

¹¹⁸ Tamtéž, § 1749.

¹¹⁹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1198. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., § 553 odst. 1.

¹²¹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1199. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹²² Realitní komora ČR. *Inflační doložka u nájemného* [online]. [Cit. 2016-03-01, 10:30:05 SEČ]. Dostupné z: http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Inflacni-dolozka-u-najemneho_393.

peněžitého plnění vyjádřeného v tzv. zajišťované měně závisí na kurzu této měny k zajišťující měně. Smyslem doložky je ochrana před riziky vyplývajícími z kolísání kurzů měn.¹²³

Nájemce a pronajímatel si mohou podrobně ujednat, jakým způsobem a v jakém rozsahu bude nájemné zvyšováno. Na druhou stranu jsou i situace, kdy si strany ujednají pouze to, že nájemné každoročně zvyšováno bude, ale už se nedohodnou, jak přesně k tomu dojde a o kolik. V takovém případě by se měly strany následně dohodnout, jakým postupem se nájemné zvýší, a nepodaří-li se jim v tomto ohledu dosáhnout shody, budou se muset obrátit na soud, který při rozhodování přihlédne zejména k obvyklému nájemnému v daném místě.¹²⁴

I podle předchozí právní úpravy, tedy dle občanského zákoníku z roku 1964, si nájemce a pronajímatel mohli dohodnout, že se v průběhu trvání nájemního vztahu bude nájemné měnit, pokud to přímo občanský zákoník nebo jiný speciální zákon nevyloučil.¹²⁵ Taková dohoda se mohla týkat jak zvýšení, tak i snížení nájemného.¹²⁶

2.5.2. Jednostranné zvýšení pronajímatelem

I když se strany předem na zvyšování nájemného nedohodnou, může jej pronajímatel jednostranně zvýšit za podmínek § 2250 odst. 1 OZ: *Nejednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*¹²⁷

Důležitým kritériem je při zvyšování nájemného výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, které blíže vymezuje již výše zmíněné nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Zákonodárce stanovil limit zvyšování, aby zabránil případné praxi, že by pronajímatelé

¹²³ Arnet On Line, a.s. *Ménová doložka* [online]. [Cit. 2016-03-01, 10:51:12 SEČ]. Dostupné z: <http://www.smlouvy.com/smlouva-menova-dolozka-sv2011231/>.

¹²⁴ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 202. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹²⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 696 odst. 1.

¹²⁶ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 202. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹²⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2250 odst. 1.

lákali nájemce na velmi nízké nájemné, které by záhy zvýšili na výši nájemného obvyklého.¹²⁸ Strany mohou i vyloučit možnost jednostranného zvyšování nájemného dle tohoto ustanovení.

Návrh na zvýšení nájemného je jednostranné právní jednání, kdy návrhovatelem je pronajímatel a adresátem je nájemce. Může nastat i opačná situace, kdy se nájemce obrátí na pronajímatele s návrhem na snížení nájemného, i v tomto případě se bude jednat o jednostranné adresované právní jednání.¹²⁹

Návrh na zvýšení nájemného musí odpovídat obecné úpravě právního jednání. Musí být svým obsahem a účelem v souladu se zákonem a dobrými mravy, může obsahovat odkládací nebo rozvazovací podmínky a doložku času. Musí být míněný vážně, rovněž musí být určitý a srozumitelný a nesmí chybět vůle jednajících.¹³⁰

Kromě těchto obecných podmínek musí návrh na zvýšení nájemného splňovat i podmínky zvláštní, stanovené v pododdílu o nájmu bytu a nájmu domu.

Jedná se de facto o zhoršení postavení nájemce, proto k platnému zvýšení nájemného musí být splněny tyto přísné podmínky stanovené zákonem. Návrh musí být učiněn písemně, musí obsahovat novou výši nájemného, musí z něj být patrné splnění zákonných podmínek (řádně odůvodněno), je limitována míra zvýšení, návrh lze předložit nájemci nejdříve po uplynutí dvanácti měsíců od posledního zvýšení a nelze opomenout podmínku, že jednostranně lze zvýšit nájemné, jen pokud nebyla uzavřena dohoda o každoročním zvyšování nájemného a nebylo-li to smluvními stranami předem vyloučeno. Výhodou pro nájemce je, že porušení těchto podmínek zakládá nicotnost takového návrhu a soud k němu z úřední povinnosti nebude přihlížet. Ovšem pokud nájemce vadný návrh sám dobrovolně přijme, platnosti ujednání to nebrání. Nicotnost se projeví v opačném případě, když nájemce návrh nepřijme a pronajímatel se obrátí na soud (podrobnosti viz níže). Pokud bude žaloba podána na základě vadného návrhu, soud žalobu zamítne.¹³¹

¹²⁸ Důvodová zpráva k OZ 89/2012 Sb., s. 501.

¹²⁹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 374. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., § 545-554.

¹³¹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 376. ISBN 978-80-7400-287-8.

V odůvodnění návrhu v zásadě postačí tvrdit splnění podmínek, ale výši srovnatelného nájemného je třeba doložit buď posudkem znalce o výši obvyklého nájemného v daném místě, nebo prokazatelným doložením výše nejméně tři srovnatelných nájemných.¹³²

Návrh druhé straně musí být doručen a rovněž musí dojít k písemnému přijetí.¹³³ *Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.*¹³⁴ Z toho plyne další podmínka návrhu, a to že lhůta k přijetí musí trvat nejméně dva měsíce. Dle obecných ustanovení o smlouvách lze návrh přijmout jak výslovně, tak i konkludentně tím, že nájemce zvýšené nájemné zaplatí.¹³⁵ Pokud nájemce souhlas se zvýšením nájemného pronajímateli včas nesdělí, nelze toto mlčení považovat za přijetí nabídky.¹³⁶ Pronajímatel se pak bude moci domáhat zvýšení nájemného soudně, a to v časovém úseku nejdříve po uplynutí dvouměsíční lhůty pro přijetí, nejpozději však do pěti měsíců od doručení návrhu. Zmeškání lhůty ze strany žalobce (pronajímatele) ještě samo o sobě neznamena neúspěch v soudním sporu, soud návrh zamítne, pouze vzneseli-li nájemce námitku, že návrh byl podán po uplynutí lhůty. Žaloba bude zamítnuta také v případě, kdy nájemce návrh pronajímatele dodatečně přijme.

Žaloba na určení výše nájemného je zvláštní určovací žalobou, kdy soud není vázán předchozím návrhem pronajímatele. Určení výše nájemného soudem je pro nájemce méně výhodné, neboť soud není vázán ani 20% limitem zvýšení nájemného za poslední tři roky tak jako pronajímatel. Rozhodovat bude pouze podle výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného je účinné ke dni podání návrhu. Zákodárce se tím snaží zabránit, aby nájemce soudní řízení bezdůvodně protahoval v úmyslu, aby zvýšené nájemné začal platit co nejpozději.¹³⁷

¹³² Nařízení vlády 453/2013 Sb., § 3.

¹³³ Zákon č. 89/2012 Sb., §564.

¹³⁴ Tamtéž, § 2249 odst. 3.

¹³⁵ Tamtéž, § 1744.

¹³⁶ Tamtéž, § 1740 odst. 1.

¹³⁷ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1202. ISBN 978-80-7478-638-9.

Stejným způsobem se bude postupovat, navrhuje-li nájemce snížení nájemného. Jde o opačný postup, kdy navrhovatelem, který musí dodržet všechny podmínky návrhu, je nájemce. Návrh musí být opět písemný, musí obsahovat přesnou výši nájemného, lhůta k přijetí nabídky jsou taktéž minimálně 2 měsíce a obdobně jako u zvýšení nájemného se nájemce může následně obrátit na soud, aby určil novou výši nájemného. Rozhodnutí soudu o snížení nájemného bude účinné ke dni podání žaloby. Nájemce může požadovat snížení nájemného, zejména pokud došlo k poklesu obvyklého nájemného v dané lokalitě. Na rozdíl od zvyšování nájemného se zde neuplatní limit 20 % za poslední tři roky, neboť účelem limitu je zabránit spekulativním nabídkám nepřiměřeně nízkého nájemného, zatímco pokles obvyklého nájemného v určité lokalitě je důsledkem vývoje na trhu s nájemními byty, nikoli výsledkem spekulace ze strany nájemce.¹³⁸

Možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem byla upravena i v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Navrhnout zvýšení nájemného mohl pronajímatel v případě, kdy si strany výši nájemného neujednaly dohodou. Takový návrh musel být učiněn v písemné formě, a pokud nájemce návrh přijal, byl povinen platit vyšší nájemné od třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu. Pokud nájemce do dvou měsíců od doručení návrhu nevyslovil svůj souhlas, mohl se pronajímatel ve lhůtě dalších tří měsíců obrátit na soud. Soud by pak stanovil novou výši nájemného, která je v daném místě a čase obvyklá.¹³⁹

Rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného, popřípadě též rozhodnutí o snížení nájemného, muselo obsahovat novou výši nájemného a rovněž okamžik, od kterého musí nájemce platit zvýšené (respektive snížené) nájemné. Takto stanovený termín nesměl předcházet okamžiku podání návrhu na zvýšení nájemného soudu. Pro usnadnění rozhodování soudů o nové výši nájemného byly vytvořeny takzvané cenové mapy dálkově přístupné na internetových stránkách ministerstva pro místní rozvoj. Vycházely z nájemného, které je obvyklé v daném místě za byt stejného nebo obdobného stavu s přihlédnutím k vnějším okolnostem i poměru smluvních stran v daném čase. Toto pojetí je odvozeno ze zákona o oceňování majetku.¹⁴⁰

Takové rozhodnutí působilo do budoucnosti, jednalo se o konstitutivní rozhodnutí, nájemné mohl soud zvýšit pouze s účinky pro futuro, nikoliv zpětně.¹⁴¹

¹³⁸ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1203. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹³⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., § 696 odst. 2.

¹⁴⁰ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 202-204. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁴¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 1819/2009 ze dne 20. 10. 2009.

Dále se mohl pronajímatel obrátit na soud s žádostí, aby určil novou výši nájemného, i tehdy, pokud výše nájemného byla sjednána dohodou a byl-li nájem ujednan na dobu neurčitou a došlo-li k podstatné změně okolností, které hrály roli při určení původní výše nájemného. Soud by postupoval obdobně, tedy určil by novou výši nájemného, která je v daném místě a čase obvyklá.¹⁴²

O zvýšení nájemného mohly obecné soudy rozhodovat, pouze pokud byla podána žaloba do 31. 12. 2006, protože od následujícího dne již bylo možné zvyšovat nájemné podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.¹⁴³

Občanský zákoník také připouštěl, aby nájemce navrhl snížení nájemného, o takovém návrhu by rozhodoval soud stejným způsobem jako v případech uvedených výše.¹⁴⁴

Úprava jednostranného zvýšení nájemného v občanském zákoníku z roku 1964 se však netýkala družstevních bytů, jejichž vlastníkem bylo právě bytové družstvo a členové tohoto družstva byli nájemci.¹⁴⁵

Úprava v současném občanském zákoníku stojí na jiných principech. Základní odlišnost lze spatřovat v tom, že pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného kdykoliv, nejen když nebylo nájemné dohodou ujednáno. Postup při zvyšování nájemného je upraven podstatně podrobněji a obsahuje celou řadu limitů. Tato koncepce byla převzata zákonodárcem z německého občanského práva (podrobnosti viz níže).¹⁴⁶

Zvyšování nájemného upravoval také zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který byl přijat v roce 2006 a stejného roku nabyl i účinnosti.¹⁴⁷ Zákon obsahoval úpravu zvyšování nájemného a stanovoval způsob vypočtení nového nájemného, nevztahoval se na však na všechny nájemní byty. Z působnosti zákona byly vyloučeny byty, které byly pronajaty *společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty*, dále byly vyloučeny družstevní byty, které vlastnilo družstvo vzniklé po roce 1958 a které byly postaveny částečně z dotací, pokud byly byty v nájmu členů takového družstva, rovněž se úprava nevztahovala na byty, které byly ve vlastnictví družstev, které se

¹⁴² Zákon č. 40/1964 Sb., § 696 odst. 3.

¹⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 1366/2008 ze dne 8. 7. 2009.

¹⁴⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., § 696 odst. 4.

¹⁴⁵ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 204. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁴⁶ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 376-378. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁴⁷ Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

dříve nazývaly jako lidová bytová družstva, pokud byli nájemci bytů členy družstva. Dále se zákon neuplatňoval na nájemné bytů, které byly nové, tedy jejichž stavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993, byla-li stavba či dostavba dotována ze státního rozpočtu a státních fondů, a konečně byly z úpravy vyloučeny i byty *zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.*¹⁴⁸

Pokud chtěl pronajímatel zvýšit jednostranně nájemné, musel nájemci doručit oznámení o jednostranném zvýšení nájemného, které obsahovalo odůvodnění a lhůtu, od kdy má nájemce zvýšené nájemné platit. Oznámení muselo být vždy v písemné formě.¹⁴⁹ Nájemce byl povinen platit vyšší nájemné nejdříve k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří měsíců od okamžiku doručení takového oznámení nájemci, pronajímatel však mohl určit i den pozdější.¹⁵⁰

Domníval-li se nájemce, že způsob, kterým pronajímatel zvýšil nájemné, je v rozporu se zákonem, měl možnost obrátit se na soud s žalobou, kterou se mohl domáhat určení neplatnosti výše nájemného. Lhůta pro podání žaloby činila tři měsíce od doručení oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.¹⁵¹

Pronajímatel mohl zvýšit nájemné jen jednou do roka počínaje 1. lednem 2007, případně od pozdějšího dne, ale bylo zakázáno zvýšit nájemné zpětně, pokud se smluvní strany nedohodly jinak.¹⁵²

Byla stanovena i maximální možná míra zvýšení nájemného, a to tak, že *jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmělo být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu.*¹⁵³ Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného byl uveden v příloze k zákonu o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Cílové nájemné odpovídalo jedné dvanáctině součinu základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu a koeficientu, jehož konkrétní výše se lišila dle umístění a kvality bytu.¹⁵⁴ Takto vypočtené

¹⁴⁸ Zákon č. 107/2006 Sb., § 1.

¹⁴⁹ Tamtéž, § 3 odst. 5.

¹⁵⁰ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 202-204. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁵¹ Tamtéž, s. 202-204.

¹⁵² Zákon č. 107/2006 Sb., § 3 odst. 2.

¹⁵³ Tamtéž, § 3 odst. 3.

¹⁵⁴ Příloha k zákonu č. 107/2006 Sb.

aktuální hodnoty byly publikovány ve sbírce zákonů formou sdělení ministerstva pro místní rozvoj.¹⁵⁵

Pronajímatel mohl jednostranně zvýšit nájemné jen do 31. 12. 2010, nicméně v zákoně o jednostranném zvyšování nájemného z bytu ve vyjmenovaných větších městech, mezi nimiž byla i Praha a Brno, bylo toto období prodlouženo až do 31. 12. 2012. Prodloužení období se týkalo i měst ve Středočeském kraji, pokud měly k 1. 1. 2009 více než 9999 obyvatel.¹⁵⁶

Základní ceny nájemného za 1 m² podlahové plochy, cílové hodnoty nájemného a nejvyšší možný procentní nárůst nájemného v těchto městech pro období od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2012 byly opět uvedeny ve sdělení ministerstva pro místní rozvoj.¹⁵⁷

2.5.3. Zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav

*Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.*¹⁵⁸

Tímto ustanovením se zákonodárce snaží usnadnit a podnítit investice do modernizace bytových domů. Pronajímatel může zvýšit komfort bydlení v domě tím, že provede zateplení domu, zřídí v domě výtah, nechá vyměnit okna za plastová, která lépe těsní apod. Předmětné ustanovení dopadá na stavební úpravy, které přesahují rámec běžné údržby staveb. Zvyšování komfortu bydlení nelze směřovat s obvyklými opravami domu, ke kterým je pronajímatel povinen dle § 2257 OZ. Budou-li s návrhem na zvýšení nájemného souhlasit alespoň nájemci dvou třetin bytů, pronajímatel může požadovat placení zvýšeného nájemného až o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně i od nesouhlasících obyvatel domu. Smyslem ustanovení je zabránit tomu, aby menšina blokovala vylepšování komfortu bydlení v domě.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 202-204. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁵⁶ Zákon č. 107/2006 Sb., ve znění účinném od 1. 6. 2009 do 31. 12. 2012, § 3 odst. 1.

¹⁵⁷ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 202-204. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁵⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2250 odst. 1.

¹⁵⁹ Důvodová zpráva k OZ 89/2012 Sb., s. 501.

Zákonodárce stanovil maximální hranici, o kolik lze nájemné zvyšovat. Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného nesmí přesahovat 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně, smluvní strany si tak mohou dohodnout i menší zvýšení nájemného. Pronajímatel je povinen náklady na stavební úpravy vyčíslit a prokázat, rovněž bude muset zdůvodnit jejich účelnost.¹⁶⁰

Jde jen o jednorázové zvýšení, nikoliv o opakované zvyšování jako v případě ustanovení § 2248. Zvýšení o 10 % z účelně vynaložených nákladů se rozdělí poměrně mezi všechny byty, neznamená to tedy, že by nájemce platil desetinu milionové investice, ale náklady investice se vydělí počtem bytů a vzhledem k tomu, že jde o roční zvýšení a nájemné se obvykle platí za jeden měsíc, poměrná částka připadající na jeden byt se ještě vydělí 12. Např. pronajímatel investuje 5 milionů Kč do zateplení domu, ve kterém je 50 bytů. Deset procent z částky 5 milionů Kč je 500 000 Kč, tuto sumu vydělíme počtem bytů, tedy 50, a výsledná částka bude 10 000 Kč na rok na 1 byt. Měsíční podíl tak bude 833 Kč – maximálně o tuto peněžní sumu se může zvýšit měsíční nájemné jednoho bytu.

Oprávnění pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného v souvislosti se zvýšením kvality domu vychází z předpokladu, že nájemné by mělo odpovídat srovnatelnému obvyklému nájemnému v daném místě za byt obdobných kvalit. Sníží-li se v důsledku provedení stavebních úprav nájemcům spotřeba energie, tepla, či zlepší-li se z jiných důvodů úroveň bydlení v domě, zvýší se i celková obytná hodnota bytů v takovém domě, čemuž odpovídá i zvýšení nájemného.¹⁶¹

I kdyby ustanovení o možnosti zvýšení nájemného pronajímatelem v důsledku zlepšení užitné hodnoty bytu a domu se souhlasem nájemců chybělo, mohl by pronajímatel takové zvýšení navrhnout podle obecných ustanovení o závazcích, neboť obsah závazku lze vždy změnit vzájemnou dohodou stran.¹⁶² Význam ustanovení spočívá především v tom, že pronajímatel může rozhodnout o zvýšení nájemného až o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně i proti vůli některých nájemců, a to v případě, že se zvýšením nájemného vysloví souhlas nejméně dvě třetiny nájemců bytů v domě.¹⁶³

¹⁶⁰ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 218-219. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁶¹ Tamtéž, s. 218-222.

¹⁶² Zákon č. 89/2012 Sb., § 1901.

¹⁶³ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 380. ISBN 978-80-7400-287-8.

Nicméně v některých případech s provedením stavebních úprav a s tím souvisejícím zvýšením nájemného nesouhlasí dostatečný počet nájemců bytů v domě. Pokud ani dvě třetiny nájemců nebudou se zvýšením nájemného souhlasit, nebrání to modernizaci domu a následnému zvýšení nájemného, avšak pronajímatel bude moci navrhnout zvýšení nájemného jen o 3,5 % ročně z vynaložených nákladů na rekonstrukci. Ustanovení zakládá domněnku, že náklady vynaložené na rekonstrukci byly vynaloženy účelně, tento předpoklad lze však vyvrátit.¹⁶⁴ Pronajímatel je však opět povinen prokázat výši vynaložených nákladů k provedení stavebních úprav.¹⁶⁵

Z písemného návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného musí být nezbytně patrná nová výše nájemného a splnění zákonných podmínek, na jejichž základě lze nájemné tímto způsobem zvyšovat. *Splnění podmínek znamená, že pronajímatel písemně v návrhu uvede, jaké stavební úpravy byly provedeny, že jde o stavební úpravy, které zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, nebo celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek trvalé úspory vody nebo energií s tím, že na tyto stavební úpravy vynaložil náklady, které též uvede, včetně jejich věcného určení a jejich výše.*¹⁶⁶

Takto vyčíslené náklady na rekonstrukci budou základem pro výpočet částky, o kterou lze nájemné jednotlivých bytů maximálně zvýšit. Náklady k provedení stavebních úprav se opět rozdělí mezi jednotlivé byty, jichž se rekonstrukce týkala. K ukázce, jak takový výpočet probíhá, bude použit stejný příklad, jako jsem použila ke zvýšení nájemného podle prvního odstavce § 2250 (viz výše). Pronajímatel tedy investuje 5 milionů Kč do zateplení domu, ve kterém je 50 bytů. Tři a půl procenta z částky 5 milionů Kč je 175 000 Kč, tuto sumu vydělíme počtem bytů, tedy 50, a výsledná částka bude 3 500 Kč na rok na 1 byt. Měsíční podíl tak bude 292 Kč (částka matematicky zaokrouhlena) – maximálně o tuto peněžní sumu se může zvýšit měsíční nájemné jednoho bytu.

Zvýšení nájemného se může týkat jen těch bytů, jejichž užitná hodnota se v důsledku modernizace domu zlepšila. Pronajímatel nesmí požadovat placení zvýšeného nájemného i od nájemců bytů, které nebyly stavebními úpravami nijak dotčeny. V případě, že je rekonstruována pouze část domu, zvýšení nájemného se bude vztahovat jen na dotčenou část bytů. Týká-li se provedená změna jen určitého vchodu, zvýší se nájemné jen nájemcům bytů v tomto vchodě.

¹⁶⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2250 odst. 2.

¹⁶⁵ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 221. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁶⁶ Tamtéž, s. 221.

Rovněž pokud nejsou pronajaty všechny prostory v domě, jichž se zlepšení kvality týká, bude nezbytné tuto část nákladů na modernizaci poměrně snížit.¹⁶⁷

Ustanovení § 2250 má nedostatky v tom, že jednak není stanoveno, odkdy jsou nájemci povinni platit zvýšené nájemné, rovněž není stanoveno, komu má být návrh na zvýšení nájemného o 3,5 % adresován (soudu, či nájemcům). Proto se bude v souladu s § 10 odst. 1 OZ postupovat analogicky podle danému případu nejbližšího ustanovení, tedy podle § 2249 odst. 3. Zvýšené nájemné jsou nájemci povinni platit od třetího kalendářního měsíce po doručení návrhu na zvýšení a návrh má být určen nejprve nájemcům, teprve když nebude ve dvouměsíční lhůtě přijat, může se pronajímatel obrátit na soud, aby určil novou výši nájemného.¹⁶⁸

Občanský zákoník z roku 1964 zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav vůbec neupravoval. Český zákonodárce vycházel při tvorbě současné úpravy z německého občanského zákoníku, který zvýšení nájemného z důvodu modernizace a zlepšení životní úrovně v domě upravuje v § 559.¹⁶⁹

2.6. Placení nájemného a plateb spojených s užíváním bytu

Není-li ujednáno jinak, platí se nájemné spolu se zálohami na plnění s užíváním bytu spojená měsíčně předem. Strany si mohou ujednat i jiné platební období, například čtvrtletí, pronajímatel však nesmí nikdy po nájemci požadovat zaplacení nájemného předem za více než právě 1 platební období a není možné toto pravidlo obejít například tím, že by nájemce vystavil předem šek nebo směnku na pozdější platební období.¹⁷⁰ Pronajímatel tak není oprávněn požadovat zaplacení nájemného na několik měsíců dopředu, jestliže je platebním obdobím právě jeden měsíc.

Dispozitivní normou je stanoveno, že splatnost nastává pátý den daného platebního období.¹⁷¹ Nejčastěji platí nájemci nájemné pátý den v měsíci, za nějž se nájemné platí, nic však nebrání smluvním stranám, aby si ujednaly jiné platební období a pozdější okamžik splatnosti. Není však přípustné sjednat jako termín splatnosti den dřívější nežli pátý den v ujednaném

¹⁶⁷ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 380-381. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁶⁸ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1205. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁶⁹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 381. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁷⁰ Důvodová zpráva k OZ 89/2012 Sb., s. 501.

¹⁷¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2251 odst. 1.

platebním období. Stejná pravidla se vztahují i na placení záloh na služby spojené s užíváním bytu, například zálohy na spotřebu vody, tepla a energie.¹⁷²

Nestihne-li nájemce zaplatit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu včas, očitne se jako dlužník v prodlení (*mora debitoris*). To má několik důsledků. Pronajímatel může požadovat úroky z prodlení v ujednané výši, jinak ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., která odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.¹⁷³ Vznikne-li pronajímateli v souvislosti s prodlením nájemce škoda, může požadovat její uhrazení nájemcem v rozsahu, v jakém není kryta úroky z prodlení.¹⁷⁴

Pokud nájemce neplatí nájemné a platby za plnění s užíváním bytu spojená po dobu alespoň tří měsíců, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Neplatí-li nájemce nájemné a jiné platby v časově kratším úseku, než jsou tři měsíce, jedná se o výpovědní důvod s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁷⁵

Pokud vzniknou mezi nájemcem a pronajímatelem spory ohledně placení nájemného, může nájemce dlužné nájemné uložit do notářské úschovy a sdělit to pronajímateli. Ten pak nebude moci nájemní smlouvu z tohoto důvodu vypovědět.¹⁷⁶ Zákonodárce se tak snaží vyvážit zájem pronajímatele na tom, aby bylo nájemné řádně a včas placeno, a protichůdný zájem nájemce, aby v případě sporu o výši či splatnost nájemného nebyl ohrožen výpovědí nájemního vztahu ze strany pronajímatele. Zákonodárce na jednu stranu umožňuje z důvodu neplacení nájemného ukončit smluvní vztah, v některých případech dokonce i bez výpovědní doby, neboť neplacení nájemného je považováno za zásadní porušení povinností nájemce. Na druhou stranu nelze nájemce nutit, aby zaplatil nájemné, s jehož výší nesouhlasí, bez možnosti vyřešení této neshody. Proto se nájemce může zprostit povinnosti zaplatit sporné nájemné přímo pronajímateli tím, že nájemné složí do notářské úschovy, zároveň se tak vyhne riziku ukončení nájemního vztahu.¹⁷⁷

¹⁷² Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 224. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁷³ Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěčenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, § 2.

¹⁷⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., § 1971.

¹⁷⁵ Tamtéž, § 2288 odst. 1 písm. a, § 2291 odst. 1.

¹⁷⁶ Tamtéž, § 2253 odst. 1.

¹⁷⁷ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 231. ISBN 978-80-7400-524-4.

Rovněž může nájemce složit nájemné do notářské úschovy, pokud po pronajímateli požaduje plnění z nájemní smlouvy, avšak pronajímatel plnit odmítá s námitkou nezaplacení nájemného. Nájemce musí o složení nájemného do notářské úschovy pronajímatele vyrozumět.¹⁷⁸ Ustanovení brání nájemci, aby se domáhal plnění ze strany pronajímatele, přestože nezaplatil nájemné, a zároveň i nájemce chrání, protože ten nemusí v takové situaci zaplatit nájemné přímo pronajímateli.¹⁷⁹

Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiné platby než nájemné a platby za plnění s užíváním bytu spojená, např. příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav apod. Jednalo by se o ujednání zkracující nájemcova práva a nepřihlíželo by se k němu.¹⁸⁰ I tak je ovšem nájemce povinen řádně plnit své zákonem dané povinnosti, jako je provádění běžné údržby, kterou nájemce rovněž hradí, povinnost složení jistoty, je-li to ujednáno, hrazení zvýšených nákladů na údržbu domu, chová-li nájemce zvíře apod.¹⁸¹

Občanský zákoník z roku 1964 vůbec neurčoval, jaké je platební období a kdy nastává splatnost nájemného. Tehdejší zákonodárce předpokládal dohodu stran o těchto záležitostech. Podpůrně pak bylo stanoveno vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, že se jak nájemné, tak zálohy za služby, mají platit měsíčně, a to se splatností až do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se nájemné platí.¹⁸² Nájemné se tak v případě absence jiné dohody smluvních stran platilo zpětně za uplynulý kalendářní měsíc k jeho poslednímu dni. Vyhláška nestanovila, zda mají být současně s nájemným placeny i náklady na služby spojené s užíváním bytu a ani nebyla právně regulována situace, kdy je placení nájemného mezi smluvními stranami sporné. Mohlo se tak stát, že z důvodu neshody nájemce a pronajímatele ohledně placení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu pronajímatel nájemní vztah vypověděl.¹⁸³

Problematikou výpovědi nájmu z důvodu sporů o placení nájemného se za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 zabýval i nejvyšší soud, který v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1056/2002 dovodil, že *placení nájemného patří mezi základní povinnosti nájemce bytu; splnění*

¹⁷⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2253 odst. 2.

¹⁷⁹ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 232. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁸⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2251 odst. 2.

¹⁸¹ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 383. ISBN 978-80-7400-287-8.

¹⁸² Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, § 13 odst. 1.

¹⁸³ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 226. ISBN 978-80-7400-524-4.

této povinnosti nelze přitom podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Uvedená povinnost pronajímatele a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných závazků a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat. Podle nejvyššího soudu se tedy nejednalo o synallagmatické závazky, a navíc soud podotkl, že nájemce mohl využít prostředky ochrany před neplněním povinností pronajímatele, které mu občanský zákoník z roku 1964 poskytoval.¹⁸⁴

Pronajímatel je povinen na požádání předložit nájemci vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu či související služby za zúčtovací období, popřípadě i rozúčtování mezi jednotlivé nájemce, pokud služby čerpá více nájemců různých bytů. Pokud si strany nesjednají lhůtu k jejich předložení, je pronajímatel povinen předložit vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Nájemce je oprávněn pořídit si výpisy, opisy nebo kopie.¹⁸⁵

Z vyúčtování má být zřejmá skutečná výše nákladů na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, náklady mají být rozčleněny podle jednotlivých druhů služeb, ve vyúčtování musí být dále uvedeno, v jaké výši zaplatil nájemce zálohy na tyto služby a konečně výše rozdílu mezi přijatými zálohami a skutečnými náklady na poskytování služeb.¹⁸⁶

Pokud má nájemce pochybnosti o správnosti vyúčtování, je oprávněn písemně požádat poskytovatele služeb, aby doložil *náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování*, a to nejpozději do pěti měsíců od skončení zúčtovacího období. Ve lhůtě 30 dnů od doručení vyúčtování, respektive od doložení nákladů, může nájemce vůči poskytovateli služeb uplatnit námitky. Poskytovatel se musí námitkami zabývat a předložit nájemci jejich vyřízení do 30 dnů od podání námitek.¹⁸⁷

Pokud jsou plnění spojená s užíváním bytu či související služby placena paušální částkou, není třeba vyhotovovat vyúčtování. Rovněž pokud jsou ceny těchto služeb zahrnuty v nájemném, nemusí pronajímatel předkládat vyúčtování.¹⁸⁸

Následně by mělo dojít k vrácení přeplatku, nebo doplacení nedoplatku na zálohách za služby dle ujednání stran. Pokud si strany nedohodnou lhůtu, ve které se finančně vyrovnají,

¹⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1056/2002 ze dne 25. 7. 2003.

¹⁸⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2252 odst. 1.

¹⁸⁶ Zákon č. 67/2013 Sb., § 7 odst. 2.

¹⁸⁷ Tamtéž, § 8.

¹⁸⁸ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 384. ISBN 978-80-7400-287-8. Zákon č. 67/2013 Sb., § 9 odst. 1.

uplatní se subsidiární lhůta dle občanského zákoníku, strany se tedy vyrovnají do tří měsíců po uplynutí lhůty čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.¹⁸⁹

2.7. Jistota

Jistota, jinými slovy kauce, je peněžitá částka, která slouží k zajištění závazku nájemce. *Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného.*¹⁹⁰ Pokud bude jistota poskytnuta ve větším rozsahu, má nájemce právo na vrácení přeplatku, neboť jde o ustanovení chránící nájemce a k odchylce od něj se nepřihlíží dle § 2235 OZ.

Jak z citovaného ustanovení vyplývá, kauce je věcí dohody stran. Pronajímatel může po nájemci požadovat zaplacení jistoty jen v případě, že si to výslovně ujednají. Rovněž přesná výše jistoty závisí na dohodě smluvních stran, zákon jen stanovil maximální výši jistoty, zejména proto, aby nájemce chránil před nepřiměřeně vysokými kaucemi. Dohodu o kauci lze uzavřít jak při uzavírání nájemní smlouvy, tak i samostatně kdykoliv po uzavření nájemní smlouvy až do okamžiku skončení nájmu.¹⁹¹

Jedná se o jedno z mála novelizovaných ustanovení nynějšího občanského zákoníku. V původním znění zákona bylo stanoveno, že jistota nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného, nicméně následně zákonodárce snížil maximální výši jistoty na polovinu, tedy pouze na trojnásobek měsíčního nájemného, zákonem č. 460/2016 Sb. Z důvodové zprávy vyplývá, že původní výše jistoty byla příliš vysoká především pro nízkopříjmové skupiny obyvatel a osoby, které jsou příjemci nepojistných sociálních dávek (např. rodičovský příspěvek, příspěvek na bydlení, pomoc v hmotné nouzi...). Povinnost zaplatit takto vysokou jistotu v praxi často bránila těmto osobám získat standardní bydlení. Tento poznatek vyplynul z informací shromážděných ministerstvem práce a sociálních věcí.¹⁹²

Jistotou jsou zajištěny pohledávky pronajímatele vůči nájemci, včetně nájemného, plateb za služby spojené s užíváním bytu, náhrady škody apod. V občanském zákoníku z roku 1964

¹⁸⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2252 odst. 2.

¹⁹⁰ Tamtéž, § 2254 odst. 1.

¹⁹¹ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 234. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁹² Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony. Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb.

bylo specifikováno, jaké závazky nájemce vůči pronajímateli mohou být zajištěny. Mohly to být pouze takové povinnosti, které vyplývaly z vykonatelného rozhodnutí soudu, vykonatelného rozhodčího nálezu a konečně pohledávky, které nájemce písemně uznal co do důvodu i výše. Současný civilní kodex takové kogentní ustanovení neobsahuje, proto nyní mohou být kaucí zajištěny jakékoliv povinnosti vyplývající z nájmu. *Občanský zákoník také neobsahuje žádné ustanovení týkající se povinnosti doplňovat kauci. S tím souvisí případné sankce za nedoplnění jistoty. Občanský zákoník neřeší způsob přechovávání jistoty pronajímatelem. Je tedy patrné, že podle Občanského zákoníku může pronajímatel peněžní prostředky složit kamkoli nebo komukoli nebo je opatrovat jakýmkoli jiným způsobem.*¹⁹³

Při skončení nájmu (tzn. poslední den nájmu) vrátí pronajímatel nájemci jistotu. Má-li vůči dlužníku pohledávky, je oprávněn je jednostranně započíst, jsou-li pro to splněny zákonné podmínky. Takovou pohledávkou může být zejména nezaplacené nájemné, dlužné částky za plnění spojená s užíváním bytu, náhrada škody apod.¹⁹⁴

Protože zaplacením jistoty de facto půjčuje nájemce pronajímateli peněžní prostředky, jejichž vlastníkem se stává pronajímatel a může s nimi dle libosti disponovat, má nájemce nárok na úroky z poskytnuté peněžité částky v dohodnuté výši, nejméně však ve výši zákonné sazby. Dle § 1802 OZ mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí úroky ve výši stanovené právním předpisem. Prováděcí právní předpis k tomuto ustanovení nebyl zatím vydán. *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.*¹⁹⁵ Toto ustanovení je problematické, neboť je velmi složité určit, jaký je v daném místě obvyklý úrok. Výše úroku zpravidla nezávisí na místě bydliště dlužníka, nýbrž solventnosti dlužníka, poskytnutého zajištění, objemu, délky a účelu úvěru.¹⁹⁶

Dalším ne zcela kladně hodnoceným ustanovením je úprava vrácení kauce, dle které má pronajímatel povinnost vrátit nájemci jistotu při skončení nájmu. V den skončení nájmu pronajímatel zpravidla ještě neví přesnou výši svých pohledávek vůči nájemci, zejména před převzetím bytu neví, zda mu nájemce nezpůsobil v bytě škodu.¹⁹⁷

¹⁹³ Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 234. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹⁹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2254 odst. 2.

¹⁹⁵ Tamtéž, § 1802.

¹⁹⁶ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1215. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁹⁷ Tamtéž, s. 1216.

3. Nájem a nájemné v německé právní úpravě

3.1. Úvod do německé právní úpravy

Základním pramenem soukromého práva v Německu je německý občanský zákoník, tedy Bürgerliches Gesetzbuch, zkráceně BGB. Jedná se o kodex z roku 1896, který obsahuje obecné normy občanského práva, včetně ustanovení o nájmu. Účinnosti nabyl 1. 1. 1900. Od té doby byl mnohokrát novelizován, k poslední rozsáhle novelizaci a modernizaci smluvního práva došlo 26. 11. 2001.¹⁹⁸

Bürgerliches Gesetzbuch obsahuje 5 knih. V první knize nalezneme všeobecná ustanovení (ustanovení o fyzických a právnických osobách, spotřebiteli a podnikateli, věcech a zvířeti, dále je zde upraveno právní jednání, běh lhůt včetně promlčení, svépomoc a jistota).¹⁹⁹

Druhá kniha reguluje závazkové právní vztahy, a to jak v rovině obecné (obsah závazků, všeobecná ustanovení o závazcích ze smluv, zánik závazků, změny závazků, pluralitu dlužníků či věřitelů), tak v rovině speciální, tedy upravuje jednotlivé smluvní typy, například kupní smlouvu, směnu, darování, nájem, společnost, smlouvu o dílo aj. Rovněž německá právní úprava umožňuje uzavřít inominátní smlouvu.²⁰⁰

V třetí knize jsou upravena věcná práva včetně vlastnictví, držby a věcných práv k věci cizí. Čtvrtá kniha se zabývá právem rodinným a pátá kniha právem dědickým.²⁰¹

Pro srovnání české a německé právní úpravy nájmu bytu a nájmu domu má tedy stěžejní význam druhá kniha BGB, nicméně nelze opomenout první knihu BGB, kde jsou zařazena obecná ustanovení o právním jednání včetně kontrakčního procesu.²⁰²

Pramenem práva v oblasti nájmu bytu a nájmu domu jsou v první řadě smluvní ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem, jejichž limity představují kogentní normy. Ujednání

¹⁹⁸ Schwab, D. *Einführung in Das Zivilrecht: Einschließlich BGB - Allgemeiner Teil*. Heidelberg: Müller, 2005, s. 12-14. ISBN 3-8114-9034-6.

¹⁹⁹ Bürgerliches Gesetzbuch.

²⁰⁰ Tamtéž.

²⁰¹ Tamtéž.

²⁰² Musielak, H. J., and. *Grundkurs BGB: Eine Darstellung Zur Vermittlung Von Grundlagenwissen Im Bürgerlichen Recht Mit Fällen Und Fragen Zur Lern- Und Verständniskontrolle Sowie Mit Übungsklausuren*. München, s. 49. ISBN 3-406-65206-9.

smluvních stran mají tedy stejně jako v českém právním řádu přednost před ustanovením zákona, které nemá donucující povahu.²⁰³

Ve zbytku jsou základním pramenem práva v této oblasti normy obsažené v BGB, dále nelze opominout směrnice a nařízení Evropské unie a zvláštní zákony. Nájmu bytu a nájmu domu se rovněž dotýkají i podzákoné předpisy vydávané exekutivou.

3.2. Nájem a nájemné v německém občanském zákoníku

Jak již bylo uvedeno výše, nájem je v Německu upraven v knize druhé německého občanského zákoníku, která upravuje závazky. Obecná ustanovení o nájmu jsou obsažena v § 535 až 548 BGB, následující ustanovení upravují nájem obytných prostor sloužících k bydlení počínaje § 549 BGB, zvláštní ustanovení o nájemném nalezneme v § 556 až 561 BGB.²⁰⁴

V této kapitole budou nejprve rozebrána obecná ustanovení BGB o nájmu a následně navážu analýzou právních norem regulujících nájem bytu a domu (dle dikce německé úpravy nájmu obytných prostor sloužících k bydlení).

Na práva a povinnosti vznikající z nájmu bytu a domu se přednostně aplikují zvláštní ustanovení o nájmu obytných prostor sloužících k bydlení. Obecná ustanovení o nájmu se použijí, nestanoví-li zvláštní ustanovení něco jiného.

Při rozboru právních norem upravujících nájem bytu a nájem domu se tedy nelze zaměřit jen na určitou výseč ustanovení. Jde-li například o nájemní smlouvu, kterou si student pronajímá vybavený pokoj na koleji, aplikují se nejprve speciální normy o nájmu vybavených pokojů na studentských kolejích a v obdobných domech, následně obecnější normy o nájmu vybavených místností, posléze ještě obecnější normy o nájmu prostor sloužících k bydlení (avšak s vyloučením aplikace určitých norem), poté abstraktnější normy o nájmu jakékoliv místnosti, následně se aplikují obecné normy o nájmu věcí (dle § 90 BGB pouze předměty hmotné povahy) a nakonec nejobecnější ustanovení o nájmu jakýchkoliv předmětů.²⁰⁵

²⁰³ Schwab, D. *Einführung in Das Zivilrecht: Einschließlich BGB - Allgemeiner Teil*. Heidelberg: Müller, 2005, s. 23-25. ISBN 3-8114-9034-6.

²⁰⁴ Bürgerliches Gesetzbuch.

²⁰⁵ Schwab, D. *Einführung in Das Zivilrecht: Einschließlich BGB - Allgemeiner Teil*. Heidelberg: Müller, 2005, s. 17-18. ISBN 3-8114-9034-6.

Nájem se v Německu, stejně jako v České republice, rozumí úplatné dočasné přenechání věci k užití jinému. Závazek vzniká uzavřením nájemní smlouvy, ať už na dobu určitou, či na dobu neurčitou.²⁰⁶ Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci možnost užívání pronajaté věci po dobu trvání nájmu. Nájemce je pak povinen platit pronajímateli ujednané nájemné.²⁰⁷ Nájem je tedy stejně jako dle české právní úpravy pojmově úplatný.

Věc, která je předmětem nájmu, musí být ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle nájemní smlouvy a v tomto stavu ji musí pronajímatel udržovat po celou dobu trvání závazku. Tento nárok se nepromlčuje.²⁰⁸ Například bude-li se jednat o nájem na dobu neurčitou, nezaniká nárok na udržování pronajaté věci ve stavu způsobilém k užívání jen proto, že pronajímatel tuto povinnost léta zanedbává.

Předmětem nájmu mohou být zejména obytné prostory, prostory sloužící k podnikání, jiné prostory, pozemky, registrované lodě a movité věci.²⁰⁹

Pronajímatel je tedy povinen nájemci věc přenechat a udržovat ji ve stavu způsobilém k užívání, na druhé straně je nájemce povinen platit nájemné a musí věc užívat pouze k účelu dle nájemní smlouvy. Poruší-li nájemce tuto povinnost, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Po skončení nájmu vrátí nájemce předmět nájmu pronajímateli. Nájemní smlouva je dle BGB bezformální, nicméně v případě nájemní smlouvy, kterou se pronajímá obytný prostor či pozemek na domu delší než jeden rok, vyžaduje se písemná forma.²¹⁰

Nájemné je cena, kterou platí nájemce pronajímateli za to, že může předmět nájmu užívat. Zpravidla se jedná o určitou sumu placenou periodicky v penězích, nicméně nájemné lze sjednat i jako jednorázovou odměnu v penězích či dokonce i naturáliích. Rovněž lze sjednat, že nájemce namísto peněžní částky bude poskytovat práce či služby.²¹¹

²⁰⁶ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 124. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²⁰⁷ Bürgerliches Gesetzbuch, § 535.

²⁰⁸ Jacoby, F., and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. München: Beck, 2011, s. 322-323. ISBN 978-3-406-62688-3.

²⁰⁹ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 130. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²¹⁰ Jacoby, F., and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. München: Beck, 2011, s. 324-325. ISBN 978-3-406-62688-3.

²¹¹ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 132. ISBN 978-3-8114-1592-8.

Ujednají-li si smluvní strany, že nájemce bude platit nájemné v penězích, bude se jednat o donosný dluh, nájemce je tedy povinen zaplatit nájemné v místě bydliště či sídla pronajímatele.²¹²

Nájemce je povinen platit nájemné řádně a včas. Je-li nájemce v prodlení, může pronajímatel nájemní smlouvu vypovědět. V případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného za nejméně dvě po sobě jdoucí platební období, je pronajímatel oprávněn k okamžité výpovědi bez výpovědní doby.²¹³

V nájemní smlouvě nemusí být nájemné ujednáno konkrétní částkou, a přesto se bude jednat o platnou smlouvu. Lze například sjednat, že výši nájemného určí třetí osoba. Stanoví-li smlouva, že nájemce má zaplatit přiměřené nájemné, určí konečnou výši nájemného soud.²¹⁴

Má-li věc, která je předmětem nájmu, v den přenechání k užívání vady, které brání nájemci v ujednaném či obvyklém užívání věci, nebo vznikne-li taková vada v průběhu trvání nájmu, má nájemce po dobu trvání vady právo na prominutí nájemného. Má-li věc vady, které užívání podstatně ztěžují, má nájemce právo na slevu z nájemného.²¹⁵

Z výše uvedeného vyplývá, že německá obecná právní úprava nájmu vykazuje mnoho shodných rysů s českou právní úpravou.

3.3. Zvláštní ustanovení o nájmu obytných prostor v německé právní úpravě

Po obecné právní úpravě nájmu v BGB následují normy speciální o nájmu obytných prostor. Na nájem obytných prostor se subsidiárně aplikují obecné normy o nájmu, nestanoví-li § 549 BGB a následující něco jiného.

Speciální úprava zvyšování nájemného bytů a regulovaného nájemného v určitých oblastech se neuplatní, pokud jde pouze o nájem prostor k dočasnému užívání, o nájem poskytovaný právnickou osobou veřejného práva nebo soukromým poskytovatelem sociální péče za účelem uspokojení naléhavé potřeby bydlení osob, bylo-li to uvedeno v nájemní

²¹² Bürgerliches Gesetzbuch, § 270.

²¹³ Beckmann, R. M.; Herberger, M. *Juris Praxiskommentar BGB*. Saarbrücken: Juris, 2008, s. 699-701. ISBN 978-3-938756-54-6.

²¹⁴ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 132. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²¹⁵ Bürgerliches Gesetzbuch, § 536 odst. 1.

smlouvě a rovněž pokud jde o nájem místnosti v domácnosti pronajímatele, kdy pronajímatel převážně obstaral vybavení a nábytek takové místnosti a nájemce není oprávněn k jejímu trvalému užívání ani k nastěhování své rodiny. Některá zvláštní ustanovení o nájmu obytných prostor se nevztahují ani na bydlení na studentských kolejích.²¹⁶

Je-li nájemní smlouva o nájmu obytného prostoru za účelem zajištění bytových potřeb nájemce uzavřena na dobu určitou delší než jeden rok, musí mít obligatorně písemnou formu. Nicméně, pokud strany uzavřou takovou nájemní smlouvu pouze ústně, není smlouva neplatná, nýbrž se bude považovat za nájemní smlouvu na dobu neurčitou, přičemž zákon stanovuje, že ji lze po uplynutí jednoho roku od přenechání předmětu nájmu k užívání vypovědět. Veškerá smluvní ujednání mají být v písemné formě, zejména předmět nájmu, výši nájemného, identifikaci smluvních stran, počátek nájmu a dobu trvání nájmu. V písemné formě musí být rovněž každá změna smluvních ujednání. Písemnou formu vyžaduje taktéž smlouva o podnájmu. Lze však sjednat nájemní smlouvu mlčky a její obsah pak následně písemně vyjádřit v předávacím protokolu při nastěhování.²¹⁷

Má-li podle nájemní smlouvy o nájmu obytného prostoru nájemce poskytnout pronajímateli jistotu za splnění svých povinností, nesmí výše jistoty přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného bez plnění za služby spojené s užíváním bytu. Je-li jistota placena v penězích, může pronajímatel požadovat splacení ve třech částech, přičemž první část jistoty je splatná současně s účinností nájemní smlouvy, druhá a třetí část jistoty jsou splatné při bezprostředně následující platbě nájemného. Od těchto ustanovení se nelze odchýlit v neprospěch nájemce, je-li však odchýlení ku prospěchu nájemce, je odchýlení platné. Pronajímatel má poskytnutou jistotu složit na zvláštní účet u bankovní instituce s tříměsíční výpovědní dobou. Strany si však mohou ujednat i jakýkoliv jiný způsob správy jistoty, nicméně vždy musí zůstat jistota oddělena od majetku pronajímatele a výnosy z jistoty zvyšují její hodnotu a po skončení nájmu musí být předány nájemci. Německý zákonodárce však stanovil výjimku pro nájem studentských kolejí, kdy pronajímatel jistotu úročit nemusí.²¹⁸

Dle zvláštní úpravy nájmu obytných prostor sloužících k bydlení může nájemce žádat, aby mu pronajímatel povolil přenechat část předmětu nájmu k užívání třetí osobě. Pronajímatel

²¹⁶ Bürgerliches Gesetzbuch, § 549.

²¹⁷ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 147. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²¹⁸ Jacoby, F., and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. München: Beck, 2011, s. 336. ISBN 978-3-406-62688-3.

může povolení odmítnout jen z důležitého důvodu, nebo je-li předmět nájmu užíván již příliš velkým počtem osob či nelze-li to po pronajímateli spravedlivě požadovat.²¹⁹

Stejně jako dle českého občanského zákoníku je ujednání o smluvní pokutě, kterou je povinen zaplatit nájemce bytu či domu pronajímateli, neúčinné.²²⁰

Ustanovení § 556 BGB a následující upravují nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu a domu (dle dikce německé právní úpravy provozní náklady). První ze speciálních ustanovení o nájemném obytných prostor reguluje platby za provozní náklady, následuje splatnost nájemného, zmocnění k regulaci nájemného v určitých oblastech vládami jednotlivých spolkových zemí a zvláštní úprava je zakončena dohodou o zvyšování nájemného a jednostranném zvýšení pronajímatelem.

Výše nájemného je i dle zvláštní úpravy věcí dohody smluvních stran, nicméně německý občanský zákoník stanovuje určité meze, a to pro výši nájemného ve stanovených oblastech.

Pokud se byt, který je předmětem nájmu, nachází v oblasti s tzv. napjatým trhem s bydlením (tyto oblasti určují nařízení vydávaná vládami jednotlivých spolkových států), nesmí nájemné při uzavření smlouvy překračovat srovnatelné obvyklé nájemné v daném místě o více než 10 %. Oblastmi s tzv. napjatým trhem s bydlením budou zejména místa, kde nájemné roste výrazně rychleji, než je celostátní průměr, dále oblasti, kde roste populace, aniž by byly stavěny nové byty a domy, místa s nedostatkem volných bytů, kde je velmi vysoká poptávka po bydlení apod.²²¹

Nájemné je jediné peněžité plnění, které je nájemce povinen pronajímateli poskytovat, nebylo-li ujednáno něco jiného. To platí jak pro nájem obecný, tak pro nájem bytu a domu. To znamená, že v případě, kdy nájemní smlouva neobsahuje ujednání o plněních za služby spojené s užíváním bytu (dle dikce německé úpravy provozní náklady), nese tyto náklady pronajímatel.²²²

Nicméně si smluvní strany mohou ujednat, že provozní náklady nese nájemce, pokud nejsou zahrnuty již v nájemném. Provozními náklady jsou zejména náklady na zajištění vody, napojení na kanalizaci, vytápění, centrální ohřev vody, náklady na provoz výtahu, odvoz

²¹⁹ Schulze, R., and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*. Baden-Baden: Nomos, 2017, s. 817-818. ISBN 978-3-8487-3308-8.

²²⁰ Bürgerliches Gesetzbuch, § 555.

²²¹ Tamtéž, § 556d.

²²² Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 135. ISBN 978-3-8114-1592-8.

odpadu, čištění ulic, čištění komínů apod. Provozními náklady nejsou dle německé právní úpravy náklady na údržbu domu.²²³

Zákonodárce vychází z obecné úpravy nájmu, kdy jsou podle § 535 BGB veškerá plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s nájmem zaplacená jediným protiplněním, tedy nájemným. Přesto je však umožněno stranám výslovně ujednat, že vedlejší náklady budou vyčleněny ze základního nájemného. Pokud si však strany v tomto ohledu nic nesjednají, subsidiárně se uplatní zákonná úprava a nájemce bude platit pouze jedinou částku, tedy nájemné, ve kterém již budou zahrnuty provozní náklady. V praxi se však zásadě hradí nájemné a provozní náklady zvlášť.²²⁴

Jedná se o zásadní odlišnost od české právní úpravy. Chybí-li v nájemní smlouvě dle českého občanského zákoníku ujednání o úplatě za plnění spojená s užíváním bytu, nebrání to platnosti nájemní smlouvy a ani to neznamená, že by již byla úplata zahrnuta v nájemném.

Provozní náklady lze hradit paušální částkou dle ujednání stran, rovněž lze sjednat placení záloh, které musí být v přiměřené výši. Přiměřenou výši zálohy se rozumí předpokládané roční náklady na poskytování daných služeb.²²⁵ Podrobnější úpravu obsahuje vyhláška o provozních nákladech z 25. 11. 2003.²²⁶

Rozúčtování provozních nákladů mezi jednotlivé nájemce upravuje § 556a BGB, podle kterého není rozhodující počet osob žijících v bytě, nýbrž velikost podlahové plochy bytu. V případě, že část nemovitosti není pronajata, nese poměrnou část provozních nákladů připadajících na tuto podlahovou plochu pronajímatel. Pokud jde o služby, jejichž intenzita spotřeby je měřitelná (např. spotřeba vody), rozpočítají se provozní náklady mezi jednotlivé nájemce dle skutečné spotřeby.²²⁷

Pronajímatel musí nájemci každoročně předložit vyúčtování provozních nákladů, z něhož jsou patrné skutečné náklady na plnění spojená s užíváním bytu. Pronajímatel musí výši skutečných nákladů doložit. Pronajímatel ve vyúčtování uvede rozdíl mezi celkovou výší záloh,

²²³ Palandt, O; Bassenge, P. *Bürgerliches Gesetzbuch: Mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug)*. 62., neubearb. Aufl. München: Beck, 2003, s. 780. ISBN 3-406-49837-X.

²²⁴ Bamberger, H. G.; Roth H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2144. ISBN 3-406-46510-2.

²²⁵ Bürgerliches Gesetzbuch, § 556.

²²⁶ Betriebskostenverordnung (BetrKV). Vyhláška o provozních nákladech, 2003.

²²⁷ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 136. ISBN 978-3-8114-1592-8.

které nájemce během zúčtovacího období zaplatil, a náklady, které na tyto služby pronajímatel vynaložil. Následně se smluvní strany vyrovnají. Pronajímatel je povinen předložit nájemci toto vyúčtování do 12 měsíců od konce ujednaného zúčtovacího období. K opačným ujednáním v neprospěch nájemce se nepřihlíží.²²⁸

V okamžiku, kdy pronajímatel předloží nájemci toto vyúčtování, stávají se nedoplatky či přeplatky na provozní náklady splatnými. Později uplatněné nároky pronajímatele vůči nájemci zanikají. V případě, že nájemce opožděně požadovanou platbu zaplatí, může žádat její vydání z titulu bezdůvodného obohacení.²²⁹

Ujednání o provozních nákladech mohou smluvní strany kdykoliv během trvání nájmu změnit, a to i konkludentně tím, že se začnou chovat určitým způsobem. Nicméně v případě, že již delší dobu pronajímatel nezasílá nájemci vyúčtování, nenastává automaticky konkludentní změna smlouvy ve prospěch nájemce.²³⁰

Německý občanský zákoník umožňuje nejen jednostranné zvyšování nájemného, ale i jednostranné zvyšování plateb za provozní náklady, a to i přesto, že byly sjednány jako paušální částka. Předpoklady pro jednostranné zvýšení plateb ze strany pronajímatele jsou předchozí ujednání v nájemní smlouvě, že pronajímatel může takto postupovat, a faktické zvýšení nákladů na tyto služby. Opačně lze postupovat i v případě snížení provozních nákladů.²³¹

Zvýšení či snížení provozních nákladů musí být druhé smluvní straně oznámeno v písemné formě a musí obsahovat odůvodnění.²³²

Po ustanoveních o provozních nákladech následuje úprava splatnosti nájemného při nájmu obytného prostoru, který slouží k bydlení. Splatnost nájemného nastává třetí pracovní den daného platebního období, na které je nájemné placeno.²³³ Nájemce je oprávněn započíst nájemné oproti pohledávce, která mu vznikla z nájmu vůči pronajímateli, musí to však oznámit pronajímateli nejméně měsíc před splatností nájemného.²³⁴ Takto může nájemce započíst jen zákonem stanovené pohledávky z nájmu, například nárok na náhradu škody způsobenou vadou

²²⁸ Bürgerliches Gesetzbuch, § 556.

²²⁹ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 137. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²³⁰ Tamtéž, s. 138.

²³¹ Jacoby, F., and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. München: Beck, 2011, s. 328. ISBN 978-3-406-62688-3.

²³² Bürgerliches Gesetzbuch, § 560 odst. 1.

²³³ Tamtéž, § 556b odst. 1.

²³⁴ Tamtéž, § 556b odst. 2.

pronajaté věci. Ujednání, které se odchyluje od tohoto ustanovení v neprospěch nájemce, je neúčinné.²³⁵

Naopak jde-li o obecný nájem, nastává splatnost ke konci nájmu. Pokud jde o nájem pozemku, je nájemné splatné po uplynutí kalendářního čtvrtletí první pracovní den následujícího měsíce, není-li ujednáno kratší platební období.²³⁶

Německý zákoník stejně jako český umožňuje zvyšování nájemného, a to buď cestou dohody o změně nájemného, nebo cestou jednostranné změny nájemného na základě zákona. Obě možnosti jsou upraveny v § 557 BGB, jehož první dva odstavce upravují dohodu o zvyšování, třetí odstavec upravuje jednostranné zvýšení pronajímatelem.²³⁷

Kdykoliv během trvání nájmu se strany mohou dohodnout na zvýšení nájemného. Na uzavření dohody dopadají obecná ustanovení o právním jednání, bude tedy možné přijmout návrh na zvýšení nájemného i konkludentně tím, že nájemce začne platit zvýšené nájemné.²³⁸ Pronajímatel nesmí požadovat nepřiměřeně vysoké nájemné za pronájem prostor k bydlení a za související doplňkové služby. Nepřiměřeně vysoké nájemné je nájemné převyšující srovnatelné obvyklé nájemné v daném místě o více než 20 %.²³⁹ Takové ujednání by bylo nicotné.²⁴⁰

Strany si rovněž mohou sjednat pravidelné zvyšování nájemného v budoucnu, a to buď formou tzv. „Staffelmiete“ dle § 557a BGB, nebo jako tzv. „Indexmiete“ dle § 557b BGB. V obou případech bude docházet k pravidelnému zvyšování vždy uplynutím určitého období.²⁴¹ Jiné způsoby zvyšování jsou nepřípustné.²⁴²

Staffelmiete je písemné ujednání mezi smluvními stranami, že se bude nájemné každé předem určené období zvyšovat o sjednanou peněžitou částku. Vždy musí být přesně stanovena peněžitá částka, nelze ji nahradit např. procentním vyjádřením. Sjednané období nesmí být kratší než jeden rok, stejně jako dle české právní úpravy. Sjednají-li si strany pravidelné

²³⁵ Jacoby, F., and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. München: Beck, 2011, s. 328, s. 340. ISBN 978-3-406-62688-3.

²³⁶ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 133. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²³⁷ Schach, K. *Mietrecht: Wohnraum, Gewerberaum, Pacht, Vertragsgestaltung, Prozessführung*. Baden-Baden: Nomos, 2016, s. 131. ISBN 3-8487-2565-7.

²³⁸ Bamberger, H. G.; Roth H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2166-2167. ISBN 3-406-46510-2.

²³⁹ Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (WiStrG). Provděcí předpis upravující hospodářské trestné činy, 1954. § 5 odst. 2.

²⁴⁰ Bürgerliches Gesetzbuch, § 134.

²⁴¹ Schach, K. *Mietrecht: Wohnraum, Gewerberaum, Pacht, Vertragsgestaltung, Prozessführung*. Baden-Baden: Nomos, 2016, s. 154. ISBN 3-8487-2565-7.

²⁴² Bürgerliches Gesetzbuch, § 557 odst. 2.

zvyšování nájemného, nelze postupovat dle ustanovení § 558 BGB a násl. o jednostranném zvýšení nájemného. Právo nájemce vypovědět dohodu o zvyšování nájemného může pronajímatel vyloučit nejvýše na dobu 4 let od okamžiku uzavření dohody. K odchylným ujednáním v neprospěch nájemce se nepřihlíží.²⁴³

Nevýhodou Staffelmiete pro nájemce je, že musí platit pravidelně se zvyšující nájemné i v případě poklesu průměrné ceny nájmu v dané oblasti. Naopak nevýhodou pro pronajímatele je, že nemůže uplatnit jednorázové zvýšení nájemného dle § 558 a následující BGB.²⁴⁴

Indexmiete na rozdíl od Staffelmiete lépe reflektuje skutečný vývoj cen nájemních bytů. Strany se mohou dohodnout, že nájemné bude proměnlivé a bude určováno podle cenového indexu životních nákladů soukromých domácností v Německu, který stanoví Spolkový statistický úřad. Zákon počítá nejen se zvyšováním nájemného na základě růstu cen, ale i s jeho snižováním v důsledku celkového poklesu cen. Jednostranné zvýšení nájemného dle § 558 je vyloučeno, ale nájemné lze jednostranně zvýšit podle ustanovení § 559 a § 560 BGB při splnění dalších zákonných předpokladů. Dohoda o Indexmiete musí být písemná, rovněž každá jednotlivá změna nájemného v důsledku změny cenového indexu musí být nájemci oznámena písemně a oznámení musí obsahovat přesnou peněžitou částku, o níž se nájemné zvyšuje. Nájemce je povinen platit zvýšené/snížené nájemné počínaje druhým měsícem od doručení oznámení.²⁴⁵

Pokud se strany na zvyšování nájemného nedohodnou, umožňuje zákon pronajímateli zvýšit nájemné jednostranně během trvání nájmu i proti vůli nájemce, nebylo-li to předem vyloučeno nájemní smlouvou.²⁴⁶

Dle § 558 BGB může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě, pokud bylo nájemné alespoň po dobu posledních 15 měsíců neměnné. Takový návrh musí být sice přijat nájemcem, ale nesouhlasí-li nájemce se zvýšením, má pronajímatel právo na zvýšení, které lze prosadit soudní cestou. Další návrh na zvýšení může být předložen nejdříve po uplynutí 1 roku od účinnosti posledního

²⁴³ Palandt, O; Bassenge, P. *Bürgerliches Gesetzbuch: Mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug)*. 62., neubearb. Aufl. München: Beck, 2003, s. 785. ISBN 3-406-49837-X.

²⁴⁴ Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. Heidelberg Hamburg [u.a.]: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, s. 134. ISBN 978-3-8114-1592-8.

²⁴⁵ Bamberger, H. G.; Roth H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2175-2176. ISBN 3-406-46510-2.

²⁴⁶ Schach, K. *Mietrecht: Wohnraum, Gewerberaum, Pacht, Vertragsgestaltung, Prozessführung*. Baden-Baden: Nomos, 2016, s. 133. ISBN 3-8487-2565-7.

zvýšení.²⁴⁷ Pronajímatel není oprávněn navrhnout zvýšení nájemného o více než 20 % během tří let.²⁴⁸

Žalobu na zvýšení nájemného může pronajímatel podat ve lhůtě tří měsíců od uplynutí lhůty k přijetí návrhu na zvýšení nájemného nájemcem. V případě marného uplynutí lhůty k podání žaloby je pronajímatelův návrh na zvýšení nájemného neúčinný a nájemce nemusí platit zvýšené nájemné. Soudní řízení o zvýšení nájemného je formální záležitostí. Jsou-li splněny podmínky, soud pronajímateli vyhová.²⁴⁹

Tuto úpravu analogicky recipoval i český zákonodárce, když stanovil, že pronajímatel může požadovat zvýšení nájemného právě do výše srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě.²⁵⁰

Aplikace ustanovení o jednostranném zvýšení nájemného pronajímatelem je vyloučena, pokud si smluvní strany ujednali pravidelné zvyšování nájemného formou *Staffelmiete* či *Indexmiete*.

Stejně jako dle českého práva lze dle německé úpravy zvýšit nájemné v důsledku provedení stavebních úprav. Pronajímatel může jednostranně zvýšit nájemné dle § 559 BGB v návaznosti na provedené modernizace domu až o 11 % nákladů na modernizaci ročně. Modernizací se rozumí např. opatření ke snížení spotřeby energií, vody, opatření trvale zvyšující obytnou hodnotu domu a blahobyt bydlení apod. Mezi náklady na modernizaci nelze započítat náklady na nezbytnou údržbu domu. Stejně jako v České republice se částka odpovídající 11 % nákladů rozdělí mezi jednotlivé byty a obdobně se přepočítá dle počtu platebních období.²⁵¹

Pro názornou ilustraci použijí stejný příklad jako při výkladu české úpravy výše. Náklady na rekonstrukci činily 5 milionů korun, tedy 184 774,575 € (přepočteno dle kurzu ČNB ze dne 14. 3. 2016). Jedenáct procent z uvedené částky je 20 325,2 €. V domě je 50 bytů, na 1 byt připadá částka 406,5 €. Budeme-li počítat s tím, že se nájemné platí měsíčně, výsledná částka, o kterou se zvýší nájemníkovi měsíční platba, bude 33,875 €, tedy 917 Kč.²⁵²

²⁴⁷ Bamberger, H. G.; Roth H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2168. ISBN 3-406-46510-2.

²⁴⁸ Bürgerliches Gesetzbuch, § 558 odst. 3.

²⁴⁹ Schach, K. *Mietrecht: Wohnraum, Gewerberaum, Pacht, Vertragsgestaltung, Prozessführung*. Baden-Baden: Nomos, 2016, s. 133. ISBN 3-8487-2565-7.

²⁵⁰ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1200. ISBN 978-80-7478-638-9.

²⁵¹ Bürgerliches Gesetzbuch, § 555b a § 559.

²⁵² Všechna čísla zaokrouhlena.

Pro případy jednostranného zvyšování nájemného či provozních nákladů zakotvuje německý občanský zákoník obranu nájemce. Zvýší-li pronajímatel nájemné podle § 558 nebo 559 BGB či zvýší-li platby na provozní náklady dle § 560 BGB, může nájemce nájemní smlouvu mimořádně vypovědět. Výpověď je třeba doručit pronajímateli do dvou měsíců od doručení oznámení zvýšení. Nájem pak skončí ke konci kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla doručena výpověď pronajímateli, a v této době nemusí nájemce platit zvýšené nájemné.²⁵³

²⁵³ Bamberger, H. G.; Roth H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2240-2241. ISBN 3-406-46510-2.

4. Slovenská právní úprava nájemného

4.1. Úvod do slovenské právní úpravy

Obdobně jako v České republice, i na Slovensku je občanské právo pojímáno jako všeobecné soukromé právo, které upravuje práva majetková, osobní a osobnostní a práva na pomezí osobních a majetkových práv, například právo autorské. Slovenské občanské právo lze vnitřně členit na všeobecnou část, věcné právo, závazkové právo, dědické právo, rodinné právo a právo k nehmotným statkům.²⁵⁴

Základním pramenem slovenského občanského práva je Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon nabyt účinnosti již 1. 4. 1964, nicméně od té doby byl mnohokrát novelizován, i přesto si však jeho dnešní podoba vyžaduje systémovou rekonstrukci, která je v současnosti ve fázi příprav.²⁵⁵

Právní úpravu závazků nalezneme v osmé části slovenského občanského zákoníku, která obsahuje jak obecnou úpravu závazků, tak i úpravu jednotlivých smluvních typů a úpravu závazkových vztahů z jiných právních důvodů. Nájem je upraven v hlavě sedmé osmé části občanského zákoníku, kde jsou zařazena obecná ustanovení o nájmu i ustanovení zvláštní, přičemž zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsahuje čtvrtý oddíl, počínaje § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Dále slovenský občanskoprávní kodex upravuje podnikatelský pronájem věcí movitých, v oblasti nájmu nebytových prostor odkazuje na zákon č. 116/1990 Zb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.²⁵⁶ Nájem dopravního prostředku je předmětem úpravy v obchodním zákoníku.²⁵⁷

Původní znění občanského zákoníku však obecnou úpravu nájmu vůbec neobsahovalo, byly upraveny jen některé dílčí instituty, které umožňovaly například osobní užívání bytu.²⁵⁸ Úprava nájmu byla do občanského zákoníku začleněna novelou z roku 1991 s účinností od 1. 1. 1992.²⁵⁹

²⁵⁴ Dufalová L.; Křižan M.; Skorková V. *Repetitóriium občianskeho hmotného práva*. Bratislava: Iuris Libri, 2015, s. 19. ISBN 978-80-89635-17-7.

²⁵⁵ Tamtéž, s. 23-24.

²⁵⁶ Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník.

²⁵⁷ Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník.

²⁵⁸ Vojčík, P. *Občianske právo hmotné*. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2008, s. 113. ISBN 978-80-7097-725-5.

²⁵⁹ Zákon č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje občiansky zákonník.

Mezi další významné novely slovenského soukromého práva z hlediska nájmu bytu a nájmu domu patří zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor z roku 1993²⁶⁰, který mimo jiné umožňoval, aby nájemníci nabyli byt do vlastnictví za velmi výhodných cenových podmínek.²⁶¹ Dalším pramenem práva v oblasti nájmu bytu a nájmu domu je zákon o krátkodobém nájmu bytu.²⁶²

4.2. Obecný výklad o nájmu a nájmem ve slovenském občanském zákoníku

Smlouvou o nájmu dle slovenské právní úpravy přenechává pronajímatel věc nájemci, aby ji dočasně užíval, popřípadě z ní bral i užitky, a nájemce se mu za to zavazuje platit nájemné. Slovenský občanský zákoník tedy nerozlišuje nájem a pacht, neboť nájemce může předmět nájmu požívat. V tom spočívá zásadní rozdíl mezi českou a slovenskou právní úpravou.²⁶³

Nájemcem či pronajímatelem může být dle obecné úpravy jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Pronajímatelem je zpravidla vlastník věci, může jím však být i osoba odlišná od vlastníka, je-li oprávněna s předmětem nájmu disponovat. Předmětem nájmu mohou být věci hmotné i nehmotné, včetně bytu.²⁶⁴

Pojmovým znakem nájmu je mimo jiné stejně jako v České republice dočasnost a úplatnost. Nájem může být sjednán na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Nájemné lze hradit jak jednorázově, tak v pravidelných platbách. Nájemné bytu se hradí pravidelně.²⁶⁵ Dalšími pojmovými znaky nájmu je přenechání k užívání a požívání (viz výše) a určitost věci jako předmětu nájmu – to znamená, že předmět nájmu musí být určen individuálně.²⁶⁶

Obecná nájemní smlouva je bezformální, nevyžaduje tedy písemnou formu.²⁶⁷ Smlouva o nájmu bytu musí být buď písemná, nebo se o jejím obsahu musí vyhotovit zápis.²⁶⁸ Rovněž dle

²⁶⁰ Zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov v znení nejskorších predpisov.

²⁶¹ Lazar J. *Občianske právo hmotné*. Bratislava: Iuris libri, 2014, 1. svazek, s. 62. ISBN 978-80-89635-08-5.

²⁶² Zákon č. 98/2014 Z. z., o krátkodobom nájme bytu.

²⁶³ Zákon č. 40/1964 Zb., § 663.

²⁶⁴ Vojčík, P. *Občianske právo hmotné*. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2008, s. 114. ISBN 978-80-7097-725-5.

²⁶⁵ Tamtéž, s. 114.

²⁶⁶ Lazar J. *Občianske právo hmotné*. Bratislava: Iuris libri, 2014, 2. svazek, s. 150. ISBN 978-80-89635-08-5.

²⁶⁷ Tamtéž, s. 153.

²⁶⁸ Zákon č. 40/1964 Zb., § 686 odst. 1.

české právní úpravy je obecná nájemní smlouva bezformální, nicméně smlouva o nájmu bytu či domu musí být písemná (podrobnosti viz výše).

Základní povinností pronajímatele je přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém k ujednanému užívání a v tomto stavu ji na vlastní náklady po dobu trvání nájmu udržovat, nebyl-li způsob užívání ujednan, musí pronajímatel přenechat nájemci věc ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. V případě, že k pronajaté věci uplatňuje právo třetí osoba, musí pronajímatel uplatnit své právo a tím chránit nájemce. Pokud tak pronajímatel neučiní, může nájemce od smlouvy odstoupit. Těmto povinnostem pronajímatele odpovídá oprávnění nájemce věc užívat v souladu s nájemní smlouvou, a nebyl-li způsob užívání ujednan, tak způsobem přiměřeným povaze pronajaté věci. Nájemce je povinen nejen platit nájemné, rovněž musí pronajatou věc řádně užívat a udržovat, běžné udržovací náklady tak stejně jako dle české právní úpravy nese nájemce.²⁶⁹

Výše nájemného obvykle vyplývá ze smlouvy. Není-li výše nájemného ujednána, nebrání to platnosti nájemní smlouvy a ani se nestává smlouvou bezúplatnou. V takovém případě je nájemce povinen platit obvyklé nájemné v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu nájmu a způsobu užívání.²⁷⁰ Koncept srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě a čase se tedy uplatňuje v německém, českém i slovenském právním řádu.

Koncept obvyklého nájemného v daném místě a čase se však na Slovensku uplatní jen pro obecný nájem, nikoliv pro nájem bytu, kde platí v tomto ohledu zvláštní právní úprava.²⁷¹

Nájemné lze stanovit pevnou částkou nebo způsobem jeho výpočtu. Existují zvláštní zákony, které výši nájemného regulují, a to například tak, že stanoví minimální výši nájemného (zákon o nájmu zemědělských pozemků).²⁷² Rovněž si strany mohou ujednat cenovou doložku, nejčastěji užívanou cenovou doložkou je inflační doložka.²⁷³

²⁶⁹ Vojčík, P. *Občianske právo hmotné*. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2008, s. 115-116. ISBN 978-80-7097-725-5.

²⁷⁰ Strapáč, P. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve: nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnuteľných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov: komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, s. 132. ISBN 978-80-8168-209-4.

²⁷¹ Fekete I. *Občiansky zákonník: komentár*. Bratislava: EPOS, 2007, s. 984. ISBN 978-80-8057-688-2.

²⁷² Zákon č. 504/2003 Z. z., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.

²⁷³ Strapáč, P. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve: nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnuteľných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov: komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, s. 133. ISBN 978-80-8168-209-4.

Zákon obsahuje dispozitivní ustanovení, dle kterého se nájemné platí měsíčně pozadu. Stejně pravidlo zakotvuje i český zákon. Na Slovensku se však tato úprava uplatní i u nájmu bytu. Splatnost nájemného nastane v den, který je stanoven ve smlouvě.²⁷⁴

Nájemce nemusí nájemné platit, pokud má pronajatá věc takové vady, které brání jejímu užívání ujednaným způsobem či způsobem přiměřeným povaze a určení věci.²⁷⁵ Pokud je předmět nájmu možné z důvodu vady užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.²⁷⁶ Právo na odpuštění či slevu z nájemného je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Není-li právo uplatněno do šesti měsíců od skutečnosti, která toto právo zakládá, právo na odpuštění či slevu z nájemného prekluduje.²⁷⁷

4.3. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu se zaměřením na nájemné

Slovenský zákoník, stejně jako český i německý, obsahuje zvláštní pravidla pro nájem bytu za účelem uspokojení bytových potřeb nájemce, jejichž smyslem je zejména chránit nájemce. Zatímco český zákoník chrání nejen nájemce bytu, ale i nájemce domu, slovenský zákoník zakotvuje zvláštní pravidla jen pro nájem bytu. Nejsířší pojetí zvláštní úpravy obsahuje zákoník německý, který chrání obecně nájemce obytných prostor.²⁷⁸

Aby se na určitý právní vztah vztahovala slovenská zvláštní ustanovení o nájmu bytu, musí se jednat o jednotlivou obytnou místnost či soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.²⁷⁹ Problematiku pojmu byt rozvíjela i judikatura, když Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí 26 Cdo 400/2000 z 29. ledna 2002 judikoval: *V právní praxi je však konstantně zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání.*²⁸⁰ Danou problematikou se zabývalo české soudnictví, neboť tato právní úprava platila do 1. 1. 2014 i v České republice.

Naopak dle současné české legislativy je rozhodující faktický způsob a účel užívání daného souboru místností, jedná se tedy o zásadní rozdíl oproti slovenské právní úpravě.

²⁷⁴ Fekete I. *Občiansky zákonník: komentár*. Bratislava: EPOS, 2007, s. 985. ISBN 978-80-8057-688-2.

²⁷⁵ Zákon č. 40/1964 Zb., § 673.

²⁷⁶ Tamtéž, § 674.

²⁷⁷ Tamtéž, § 675.

²⁷⁸ Zákon č. 40/1964 Zb.

²⁷⁹ Zákon č. 182/1993 Z. z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov, § 2 odst. 1.

²⁸⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29. 1. 2002.

Dle základního ustanovení o nájmu bytu vzniká tento právní vztah uzavřením nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci byt k užívání a nájemce se mu zavazuje platit nájemné. Nájemní smlouva dle slovenské úpravy zpravidla obsahuje i popis stavu bytu a jeho příslušenství. Nájem bytu je pod zvláštní zákonnou ochranou, která se mimo jiné projevuje tím, že nájem bytu lze vypovědět jen z důvodů vymezených v zákoně.²⁸¹

Rozdílem oproti české právní úpravě je, že slovenský zákoník obsahuje ustanovení, že by nájemní smlouva měla obsahovat popis stavu bytu a jeho příslušenství. Jedná se o „*naturalia negotii*“, tedy přirozenou obsahovou složku nájemní smlouvy. Absence takového ujednání nezakládá neplatnost smlouvy.²⁸²

Podstatnými obsahovými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu je označení bytu, určení rozsahu užívání a stanovení výše nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu, popřípadě stanovení způsobu jejich výpočtu.²⁸³ Jedná se o tzv. „*essentialia negotii*“, bez kterých nemůže být smlouva platně uzavřena. Nájem bytu lze sjednat jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Není-li nic ujednáno, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.²⁸⁴

Slovenský zákoník stanovuje, že způsob výpočtu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a možnost jednostranného zvýšení nájemného upravuje zvláštní právní předpis. Jednotný právní předpis upravující všechny tyto aspekty však dosud nebyl vydán. Způsob určení výše nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu je nyní upraven v opatření Ministerstva financí Slovenské republiky, a to tak, že v opatření 01/R/2011 o regulaci cen nájmu bytů jsou stanoveny maximální ceny nájmu. Nájemné na Slovensku je tedy regulováno.²⁸⁵

V roce 2011 byl přijat takzvaný regulační zákon²⁸⁶, který má vést k deregulaci nájemného. Tento zákon umožňuje pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné při splnění podmínek až o 20 % ročně.²⁸⁷

²⁸¹ Zákon č. 40/1964 Zb., § 685.

²⁸² Vojčík, P. *Občiansky zákoník: stručný komentár*. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 876. ISBN 978-80-8078-249-8.

²⁸³ Zákon č. 40/1964 Zb., § 686.

²⁸⁴ Vojčík, P. *Občiansky zákoník: stručný komentár*. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 878-879. ISBN 978-80-8078-249-8.

²⁸⁵ Fekete I. *Občiansky zákoník: komentár*. Bratislava: EPOS, 2007, s. 1022. ISBN 978-80-8057-688-2. Strapáč, P. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve: nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnutel'ných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov:komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, s. 214-215. ISBN 978-80-8168-209-4.

²⁸⁶ Zákon č. 260/2011 Z. z., o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

²⁸⁷ Zákon č. 260/2011 Z. z., § 4 odst. 1.

Zatímco v Německu jsou v nájemném automaticky zahrnuty i platby za plnění spojená s užíváním bytu (není-li ujednáno jinak), v České i Slovenské republice se tyto platby platí zvlášť. Do ceny nájmu se dle opatření Ministerstva financí Slovenské republiky 01/R/2011 nezahrnují ceny služeb jako je osvětlení a údržba společných částí domu, výtah, kontrola a čištění komínů, odvoz odpadu, odvod odpadních vod, vodné, teplo aj. Ceny těchto služeb je třeba stanovit v souladu s cenovými předpisy a rozhodnutími cenových orgánů. Pokud některou ze služeb cenové předpisy neregulují, stanoví se výše plateb podle skutečného množství čerpané služby či podle počtu členů domácnosti.²⁸⁸

Platby za plnění spojená s užíváním bytu se pak platí současně s nájemným, nestanoví-li jiný právní předpis či dohoda stran něco jiného.²⁸⁹

Jak již bylo uvedeno výše, nájemné bytu se platí měsíčně pozadu, není-li ujednáno něco jiného. Splatnost nájemného a zpravidla i splatnost plateb za plnění spojená s užíváním bytu tak nastává první den následujícího měsíce.²⁹⁰ Nezaplatí-li nájemce nájemné déle než 5 dnů po jeho splatnosti, vzniká pronajímateli právo na poplatek z prodlení ve výši 0,5 promile dlužné částky, nejméně však 0,83 € za každý započatý měsíc prodlení.²⁹¹

Trvá-li prodlení nájemce s placením nájemného déle než tři měsíce, může pronajímatel nájem vypovědět s výpovědní dobou tři měsíce. Pokud se však nájemce v době doručení výpovědi nacházel z objektivních důvodů v hmotné nouzi, prodlužuje se výpovědní doba o šestiměsíční ochrannou dobu.²⁹² Dle české právní úpravy je rovněž neplacení nájemného výpovědním důvodem, nicméně nezaplatil-li nájemce nájemné po dobu alespoň 3 měsíců, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (podrobnosti viz výše).

Nájemce má právo na slevu z nájemného, pokud pronajímatel neodstraní navzdory upozornění nájemce vadu, která podstatně nebo po delší dobu ztěžuje užívání bytu. Rovněž má nájemce právo na slevu z nájemného, pokud nebyly řádně poskytovány služby spojené s užíváním bytu, bylo-li následkem ztížení užívání bytu. Obdobná pravidla zakotvuje i český právní řád. Dále má dle slovenské úpravy nájemce právo na slevu z nájemného, pokud bylo užívání bytu podstatně ztíženo v důsledku provádění stavebních úprav. Na rozdíl od českého

²⁸⁸ Fekete I. *Občiansky zákonník: komentár*. Bratislava: EPOS, 2007, s. 1022. ISBN 978-80-8057-688-2.

²⁸⁹ Zákon č. 40/1964 Zb., § 696 odst. 2.

²⁹⁰ Vojčík, P. *Občiansky zákonník: stručný komentár*. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 892. ISBN 978-80-8078-249-8.

²⁹¹ Zákon č. 40/1964 Zb., § 697. Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, § 4.

²⁹² Zákon č. 40/1964 Zb., § 711 odst. 1 písm. d a § 710 odst. 3 a 4.

občanského zákoníku, slovenský výslovně stanovuje, že nájemce má právo na přiměřenou slevu z plateb za plnění spojená s užíváním bytu, nebyla-li tato plnění poskytována řádně a včas.²⁹³

Právo na slevu z nájemného musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šesti měsíců od odstranění závady, jinak právo zanikne. Zákon však nspecifikuje, jakou formou a s jakým obsahem by k uplatnění práva na slevu z nájemného mělo dojít. Dle zásady bezformálnosti si tedy nájemce může zvolit libovolnou formu.²⁹⁴

Slovenský občanský zákoník neupravuje jistotu tak jako český a německý zákoník, nicméně placení nájemného je ex lege zajištěno zástavním právem pronajímatele k movitým věcem nájemce, které se v bytě nacházejí.²⁹⁵

²⁹³ Strapáč, P. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve: nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnuteľných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov:komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, s. 216-217. ISBN 978-80-8168-209-4.

²⁹⁴ Strapáč, P. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve: nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnuteľných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov:komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, s. 217. ISBN 978-80-8168-209-4.

²⁹⁵ Zákon č. 40/1964 Zb., § 672 odst. 1.

Závěr

Ve své práci jsem se zabývala podrobnou analýzou nynější české právní úpravy nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu. Jedná se o právní oblast, která byla výrazně zasažena rekonstrukcí soukromého práva, řada ustanovení tedy bude v následujících letech vykládána a rozvíjena rozhodnutími soudů, stejně tak jako budou vyplňovány případné mezery a řešeny výkladové nejasnosti.

Tvůrci českého občanského zákoníku se v oblasti nájemného bytu a domu inspirovali v německé právní úpravě, která je rovněž předmětem mé diplomové práce. Věnovala jsem se studiu německé a slovenské právní úpravy nájmu a zejména zvláštních ustanovení o nájmu obytných prostor v německém občanském zákoníku, respektive bytu ve slovenském. V textu práce jsem zdůraznila shodné rysy a rozdíly mezi těmito právními úpravami.

Nájem bytu a nájem domu je v českém občanském zákoníku upraven velmi podrobně. Smyslem obsáhlé speciální úpravy je chránit nájemce, který někdy bývá v nájemních vztazích slabší smluvní stranou, před zvlí pronajímatele a zneužíváním jeho zkušeností v neprospěch nájemce. Slabost postavení nájemce spočívá v tom, že je často na nájmu závislý a uspokojení svých bytových potřeb nemůže v kterémkoliv okamžiku realizovat jinde. Jsou ovšem i situace, kdy slabší smluvní stranou je pronajímatel, který je v případném ukončení právního poměru omezen výpovědními důvody a výpovědní dobou.

Jsem toho názoru, že právě z důvodu ochrany nájemce český zákonodárce stanovil, že nájemné musí být vyjádřeno pevnou částkou a smlouva musí být uzavřena písemně, aby měl nájemce vždy jistotu, jaké nájemné platí. Zároveň písemná forma smlouvy plní funkci důkazu v případě sporu.

Na druhou stranu, pokud si výši nájemného strany nesjednají, nezpůsobuje to neplatnost smlouvy, neboť zneplatnění smlouvy by mohlo mít pro nájemce velmi nepříznivé důsledky. Pronajímatel by nemusel novou nájemní smlouvu uzavřít a nájemce by mohl být nucen byt opustit a nastal by výše zmíněný problém s nemožností uspokojit bytové potřeby dotyčné osoby.

Rovněž pokud nájemce opomene, že ve smlouvě chybí dohoda o tom, jaké služby pronajímatel zajistí, neznamená to, že pronajímatel může s úspěchem požadovat, aby nájemce platil za užívání bytu, ve kterém není dostupná pitná voda, elektřina, plyn, teplo či odvod odpadních vod.

Zákonodárce ovšem pamatuje, že nájemní poměr může být v určitých situacích nepříznivý také pro pronajímatele. I proto je výslovně uvedeno, že lze sjednat pravidelné zvyšování nájemného. Je-li nájem sjednán na dlouhou dobu, je pravděpodobné, že v průběhu nájmu porostou ceny zboží a hodnota peněz bude klesat, a tím bude klesat i reálná hodnota nájemného.

Pro pronajímatele by bylo nevýhodné, kdyby pronajímal byt za neměnnou cenu, přestože okolní byty jsou ať už v důsledku inflace, nebo v důsledku zvýšené poptávky po bydlení výrazně dražší. Zároveň je zde zájem na právní jistotě nájemce. Zákonodárce proto umožnil dokonce i jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, ovšem za splnění zákonem daných četných podmínek. Navíc se i tak vyžaduje souhlas nájemce; jednostrannost spočívá v tom, že nepřijme-li nájemce návrh na zvýšení nájemného, pronajímatel má nárok na to, aby nájemné zvýšil soud.

Navíc se český zákonodárce snaží motivovat pronajímatele, aby investovali do zvyšování komfortu bydlení tím, že jim umožňuje přenést část nákladů na modernizace domů právě na nájemce.

Závěrem k české právní úpravě lze říci, že zákonná úprava nachází kompromis mezi zájmy obou smluvních stran, pamatujíc na určitou nerovnost mezi jednotlivými fyzickými osobami, které nezbytně potřebují bydlení na straně jedné, a osobami, které se nachází obvykle v lepším ekonomickém postavení, a navíc nejsou na uzavření nájemního kontraktu tolik závislé jako právě potenciální nájemce, na straně druhé.

Cílem práce, vedle analýzy české právní úpravy nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a domu, bylo zjistit, zda česká právní úprava obsahuje obdobná ustanovení jako německá nebo slovenská úprava a čím se právní úpravy nájemného v těchto státech odlišují. Proto následuje shrnutí společných znaků a odlišností právních úprav těchto tří států.

Při komparaci české, německé a slovenské právní úpravy jsem našla některé shodné rysy, jako je například koncept srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě, zároveň je mezi těmito úpravami řada odlišností.

Shodné rysy a rozdíly rozdělím do dvou kategorií, a to na shody a rozdíly v systematické právní úpravě a na věcné shody a odlišnosti.

Začnu porovnáním systematického uspořádání ustanovení o nájmu v občanskoprávních kodexech v České republice, Německu a na Slovensku. Ve všech třech úpravách lze rozlišovat

obecná ustanovení o nájmu a ustanovení speciální, z nichž jednu kategorii vždy tvoří zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Nejširší aplikační rozsah těchto zvláštních ustanovení zakotvuje německý občanský zákoník, když se zvláštní ustanovení vztahují obecně na obytné prostory.

Český občanský zákoník do této speciální kategorie zahrnuje nejen nájem bytu, nýbrž i nájem domu, přičemž rozhodující je skutečný účel, pro který je daná místnost či soubor místností užíván. Je-li místnost užívána k uspokojování bytových potřeb, budou se ustanovení o nájmu bytu aplikovat i přesto, že dle veřejnoprávních norem či rozhodnutí se o obytný prostor vůbec nejedná.

Slovenský občanský zákoník obsahuje zvláštní ustanovení o nájmu bytu, kdy pro aplikaci těchto ustanovení je podstatné, že se jedná o jednotlivou obytnou místnost či soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Zatímco česká zvláštní úprava nájemného bytu a domu začíná základním ustanovením, že nájemné má být stanoveno pevnou částkou, a pravidlem, jak se nájemné určí, není-li takto stanoveno, německá právní úprava začíná rovnou provozními náklady, které odpovídají českému konceptu plateb za plnění spojená s užíváním bytu. Dále je odlišné pořadí úprav jednotlivých institutů. Český zákon za ustanoveními o platbách za plnění spojená s užíváním bytu upravuje zvyšování nájemného a následně splatnost a vyúčtování. Německý zákon splatnost a vyúčtování upravuje v ustanoveních, která předchází zvyšování nájemného.

Slovenská zvláštní úprava nájemného bytu začíná odkazem na zvláštní právní předpis, který má upravit způsob výpočtu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu a možnost jednostranného zvýšení nájemného. Splatnost nájemného je upravena v obecných ustanoveních o nájmu. Zvláštní ustanovení upravují jen důsledek prodlení s placením nájemného bytu. Dále následuje úprava prominutí a slevy z nájemného bytu. Systematické uspořádání ustanovení o nájmu bytu je ve slovenském občanském zákoníku tedy zcela odlišné od zákoníku českého i německého.

Nyní se přesunu k věcné komparaci. Jak v české, tak v německé a slovenské právní úpravě, musí být předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle nájemní smlouvy, případně k účelu obvyklému, a v tomto stavu ho musí pronajímatel udržovat po celou dobu trvání závazku. Nájemce je dle kodexů těchto tří států povinen platit nájemné, nicméně má-li věc, která je předmětem nájmu, vady, které brání nájemci v ujednaném či obvyklém způsobu užívání

věci, má nájemce po dobu trvání vady právo na prominutí nájemného. Má-li věc vady, které užívání podstatně ztěžují, může nájemce požadovat slevu z nájemného.

Dle české právní úpravy musí být smlouva o nájmu bytu či domu písemná. Německý občanský zákoník požaduje písemnou formu jen v případě, jedná-li se o nájem na dobu určitou delší než jeden rok. Dle slovenského občanského zákoníku není-li smlouva písemná, musí být o jejím obsahu vyhotoven zápis.

Zcela zásadně se odlišuje pojetí nájmu na Slovensku, neboť slovenský občanský zákoník nerozlišuje mezi nájmem a pachtem. Naopak německý zákoník, stejně jako český, mezi nájmem a pachtem rozlišuje.

Výše nájemného je věcí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, nicméně si nelze počínat zcela libovolně. Výše nájemného nemůže být ujednána v rozporu s dobrými mravy. V Německu lze v určitých oblastech nájemné regulovat, na Slovensku jsou stanoveny maximální ceny nájmu.

Co se týká zvyšování nájemného, český právní řád obsahuje podobnou úpravu jako právní řád německý, zejména proto, že se český zákonodárce německou úpravou inspiroval. Oba zákoníky umožňují jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem až do výše obvyklého nájemného v daném místě. Rovněž oba kodexy umožňují pronajímateli zvýšit nájemné v důsledku provedení stavebních úprav. Navíc německý občanský zákoník umožňuje nejen jednostranné zvyšování nájemného, ale i jednostranné zvyšování plateb za provozní náklady. Slovenský občanský zákoník v tomto ohledu odkazuje na zvláštní zákon, který rovněž umožňuje jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, avšak pouze v bytech, v nichž má skončit regulace nájemného právě podle tohoto zákona.

Dle české právní úpravy se nájemné bytu platí měsíčně předem, nejpozději pátý den daného platebního období, není-li ujednáno jinak. Rovněž v Německu se nájemné bytu platí měsíčně předem, splatnost nájemného nastává třetí pracovní den daného platebního období. Naopak dle slovenské úpravy se nájemné platí měsíčně pozadu v den, který byl ujednán.

Neplacení nájemného je dle všech tří úprav důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele. Dle českého zákona může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby, nezaplatil-li nájemce nájem nejméně za tři měsíce. Stejně právo má pronajímatel dle německé úpravy, nezaplatil-li nájemce nájem nejméně za dva měsíce. Nezaplatil-li nájemce nájemné po dobu

nejméně tři měsíců, může dle slovenské úpravy pronajímatel vypovědět nájem s výpovědní dobou tři měsíce.

Dle německého občanského zákoníku jsou platby za plnění spojená s užíváním bytu ex lege zahrnuty v nájemném, nebylo-li ujednáno jinak, a nelze tedy za ně požadovat žádnou platbu navíc. Naopak dle české i slovenské právní úpravy tyto náklady v nájemném zahrnuty nejsou.

Dle české i německé právní úpravy lze sjednat, že nájemce poskytne pronajímateli jistotu za splnění svých povinností, výše jistoty nesmí přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného. Dle slovenského občanského zákoníku je placení nájemného zajištěno zástavním právem pronajímatele k movitým věcem nájemce, které se v bytě nacházejí.

Český, německý a slovenský občanský zákoník mají mnoho shodných rysů, ovšem lze v nich nalézt i řadu odlišností. Nejvíce shodných rysů má česká a německá právní úprava, zejména v oblasti zvyšování nájemného. Slovenská úprava se dále od české a německé odlišuje například v pojetí nájmu a pachtu, v oblasti splatnosti nájemného či v úpravě jistoty. Německá úprava se od české a slovenské zásadně odlišuje pojetím plateb za plnění spojená s užíváním bytu, které jsou v Německu ex lege zahrnuty v nájemném.

Seznam použitých zkratk

OZ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník, 1896.

Použité prameny a literatura

Mezinárodní smlouvy:

Evropská sociální charta.

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech.

Právní předpisy:

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

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

Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

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

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů.

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

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

Příloha k zákonu č. 107/2006 Sb.

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěrenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Příloha č. 1 k nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Příloha č. 2 k nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Vyhláška č. 60/1964 Sb., vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Zahraniční právní předpisy:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Německý občanský zákoník, 1896.

Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (WiStrG). Prováděcí předpis upravující hospodářské trestné činy, 1954.

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV). Vyhláška o rozúčtování nákladů v bytech, 1957.

Betriebskostenverordnung (BetrKV). Vyhláška o provozních nákladech, 2003.

Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník.

Zákon č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje občiansky zákonník.

Zákon č. 513/1991 Zb., obchodný zákonník.

Zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 260/2011 Z. z., o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 98/2014 Z. z., o krátkodobom nájme bytu.

Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Judikatura:

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva sp. zn. 10522/83 ze dne 19. 12. 1989.

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva sp. zn. 37926/05 ze dne 3. 7. 2014.

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29. 1. 2002.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1835/2000 ze dne 9. 4. 2002.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1056/2002 ze dne 25. 7. 2003.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26. 10. 2006.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 1366/2008 ze dne 8. 7. 2009.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 1819/2009 ze dne 20. 10. 2009.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 611/2011 ze dne 5. 6. 2012.

Česká literatura:

Bělohlávek, A. J.; Černý, F.; Jungwirthová, M.; Klíma, P; Profeldová, T.; Šrotová, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. 1. Vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 830 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2080 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

Kabelková, E. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 596 s. ISBN 978-80-7400-524-4.

Kincl, J.; Urfus, V.; Skřejpek, M. *Římské právo*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

Malý, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. Vydání. Praha: Leges, 2010, 640 s. ISBN 978-80-87212-39-4.

Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 145 s. ISBN 978-80-7273-140-4.

Pražák Z. *Občanský zákoník II. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb.* 1. Vydání. Český Těšín: Poradce, 2012, 320 s. ISBN 978-80-7365-338-5.

Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. Vydání. Praha: Vodnář, 2003, 238 s. ISBN 80-85889-53-6.

Selucká, M.; Hadamčík, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. Vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6.

Svejkovský, J.; Svejkovská, J. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. Praha: C. H. Beck, 2012, 792 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN 978-80-7478-638-9.

Německá literatura:

Bamberger, H. G.; Roth H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. München: C. H. Beck, 2003, 2407 s. ISBN 3-406-46510-2.

Beckmann, R. M.; Herberger, M. *Juris Praxiskommentar BGB*. 4. Aufl. Saarbrücken: Juris, 2008, 1820 s. ISBN 978-3-938756-54-6.

Blank, H, and. *Miete: [das Gesamte BGB-Mietrecht]; Kommentar*. 4., völlig Neubearb. Aufl. München: C. H. Beck, 2014, 1507 s. ISBN 3-406-62463-4.

Dickersbach M. M.; Lützenkirchen K. *Mietrecht: Kommentar*. 1. Aufl. Köln: Schmidt, 2013, 2351 s. ISBN 3-504-45077-0.

Grunewald, B., and. *Bürgerliches Recht: Ein Systematisches Repetitorium*. 9., völlig neu bearb. Aufl. München: Beck, 2014, 271 s. ISBN 987-3-406-66780-0.

Huff M. W. *Neues Mietrecht*. Köln: Schmidt, 2002, 276 s. ISBN 3-504-61003-4.

Jacoby, F. and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. 13., neubearb. Aufl. München: C. H. Beck, 2011, 893 s. ISBN 978-3-406-62688-3.

Musielak, H. J., and. *Grundkurs BGB: Eine Darstellung Zur Vermittlung Von Grundlagenwissen Im Bürgerlichen Recht Mit Fällen Und Fragen Zur Lern-Und Verständniskontrolle Sowie Mit Übungsklausuren*. 13., neu bearb. Aufl. München: Beck, 2013, 581 s. ISBN 3-406-65206-9.

Palandt, O; Bassenge, P. *Bürgerliches Gesetzbuch: Mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug)*. 62., neubearb. Aufl. München: Beck, 2003, 2894 s. ISBN 3-406-49837-X.

Schach, K. *Mietrecht: Wohnraum, Gewerberaum, Pacht, Vertragsgestaltung, Prozessführung*. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2016, 964 s. ISBN 3-8487-2565-7.

Schapp, Jan, and. *Einführung in Das Bürgerliche Recht*. 4. Aufl. München: Vahlen, 2007, 272 s. ISBN 978-3-8006-3354-8.

Schellhammer, K. *Schuldrecht Nach Anspruchsgrundlagen: Samt BGB Allgemeiner Teil*. 8., neu bearb. Aufl. Heidelberg Hamburg: Müller, Verl.-Gruppe Hüthig, Jehle, Rehm, 2011, 1219 s. ISBN 978-3-8114-1592-8.

Schulze, R. and. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2017, 2998 s. ISBN 978-3-8487-3308-8.

Schwab, D. *Einführung in Das Zivilrecht: Einschließlich BGB - Allgemeiner Teil*. 16., neu bearb. Aufl. Heidelberg: Müller, 2005, 470 s. ISBN 3-8114-9034-6.

Zerres, T. *Bürgerliches Recht: Eine Einführung in Das Zivilrecht Und Die Grundzüge Des Zivilprozessrechts*. 7. Aufl. Heidelberg: Springer, 2013, 496 s. ISBN 3-642-35977-9.

Slovenská literatúra:

Budinská L.; Vaseková V. *Nájom a podnájom bytov a nebytových priestorov*. Bratislava: Iuris libri, 2016, 363 s. ISBN 978-80-89635-28-3.

Dufalová L.; Križan M.; Skorková V. *Repetitórium občianskeho hmotného práva*. 1. vyd. Bratislava: Iuris Libri, 2015, 268 s. ISBN 978-80-89635-17-7.

Dulaková, D.; Fekete I.; Križan M. *Nájomná zmluva v procese rekonštrukcie súkromného práva*. 1. Vyd. Bratislava: C.H. Beck, 2014, 476 s. ISBN 978-80-89603-26-8.

Fekete I. *Občiansky zákonník: komentár*. Bratislava: EPOS, 2007, 1063 s. ISBN 978-80-8057-688-2.

Lazar J. *Občianske právo hmotné*. 1. Vyd. Bratislava: Iuris libri, 2014, 1. svazek, 698 s. ISBN 978-80-89635-08-5.

Lazar J. *Občianske právo hmotné*. 1. Vyd. Bratislava: Iuris libri, 2014, 2. svazek, 573 s. ISBN 978-80-89635-08-5.

Strapáč, P. *Nájomné vzťahy v súkromnom práve: nájomná zmluva a zmluva o podnikateľskom nájme hnuteľných vecí podľa Občianskeho zákonníka, zákon o krátkodobom nájme bytu, zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov: komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, 379 s. ISBN 978-80-8168-209-4.

Vojčík, P. *Občianske právo hmotné*. II. 2. dopl. a preprac. vyd. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2008, 297 s. ISBN 978-80-7097-725-5.

Vojčík, P. *Občiansky zákonník: stručný komentár*. 2., preprac. a dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2009, 1234 s. ISBN 978-80-8078-249-8.

Občiansky zákonník s rozsiahlym komentárom a judikatúrou po poslednej novele vykonanej zákonom NR SR č. 39/2015 Z.z.: platný od 1 mája 2015. IX. doplnené vydanie. Bratislava: Nová práca, 2015, 698 s. ISBN 978-80-89350-18-6.

Ostatní:

Důvodová zpráva k OZ 89/2012 Sb., [online]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Arnet On Line, a.s. *Měnová doložka* [online]. [Cit. 2016-03-01, 10:51:12 SEČ]. Dostupné z: <http://www.smlouvy.com/smlouva-menova-dolozka-sv2011231/>.

Doležálek V., *O regulaci a deregulaci nájemného* [online]. [Cit. 2016-11-02, 12:14:00 SEČ]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/271151-o-regulaci-a-deregulaci-najemneho>.

Economia, a.s. *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku* [online]. [Cit. 2016-02-22, 11:35:51 SEČ]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>.

Eurostat. *Statistika bydlení* [online]. [Cit. 2016-03-08, 09:55:32 SEČ]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/cs#Typ_bydlen.C3.AD.

Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z. s. *Historie regulace nájemného* [online]. [Cit. 2016-10-31, 10:59:00 SEČ]. Dostupné z: <http://www.osmd.cz/historie-regulace-najemneho-1404036548.html>.

Realitní komora ČR. *Inflační doložka u nájemného* [online]. [Cit. 2016-03-01, 10:30:05 SEČ]. Dostupné z: http://www.realitnikomora.cz/tiskove-zpravy/Inflacni-dolozka-u-najemneho_393.

Abstrakt

Tématem této diplomové práce je nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu a domu v aktuální české právní úpravě a následná komparace s německou a slovenskou právní úpravou. Na úvod do problematiky nájmu a nájemného v České republice, včetně stručného historického vývoje, navazuje podrobný rozbor ustanovení o nájemném a platbách za plnění spojená s užíváním bytu a domu, přičemž podstatnou část práce tvoří analýza norem o zvyšování nájemného. Práce rovněž obsahuje výklad o nájemném v německé a slovenské právní úpravě se zaměřením na shodné rysy a rozdíly oproti české právní úpravě.

Současný český občanský zákoník vychází z principu autonomie vůle, nicméně i ta má své hranice, které jsou v právu nájmu bytu a domu zřetelné. Občanský zákoník obsahuje řadu kogentních norem, od kterých se nelze platně odchýlit v neprospěch nájemce. Tato zvláštní ustanovení lze však aplikovat jen v případě, že nájem slouží k uspokojování bytových potřeb nájemce či členů jeho domácnosti.

Jednou ze základních povinností nájemce je platit pronajímateli nájemné, které se sjednává pevnou částkou zpravidla za jeden měsíc, strany si však mohou ujednat i jiné platební období. Dále je dispozitivně stanoveno, že se nájemné platí měsíčně předem k pátému dni daného platebního období. Nájem je pojmově úplatný, opomenou-li si strany ujednat výši nájemného, musí nájemce platit nájemné obvyklé v daném místě v den uzavření smlouvy za nájem srovnatelného bytu. Koncept obvyklého nájemného vychází z německého občanského zákoníku.

Český zákonodárce upravil možnost jak pravidelného zvyšování nájemného na základě předchozí dohody smluvních stran, tak i jednostranné zvýšení pronajímatelem či zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav. Tvůrce českých norem se inspiroval v německé úpravě, nicméně zatímco dle německého práva nesmí pronajímatelův návrh na zvýšení nájemného přesahovat srovnatelné obvyklé nájemné o více než 20 %, dle českého práva může pronajímatel navrhnout zvýšení jen do výše srovnatelného obvyklého nájemného, přičemž nové nájemné nesmí převyšovat původní nájemné o více než 20 %. Řada odborníků shledává českou úpravu zvyšování nájemného jako mezerovitou.

Slovenská úprava se v pojetí nájmu od českého občanského zákoníku odlišuje zejména tím, že nerozlišuje mezi nájmem a pachtem. Zvláštní ustanovení se dle slovenského práva aplikují jen na nájem místnosti či souboru místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu

určeny k bydlení, česká právní úprava však stojí na principu skutečného uspokojování bytových potřeb.

V závěru práce se zabývám pojetím českých zvláštních ustanovení jako norem k ochraně nájemce, zároveň však upozorňuji i na ustanovení ve prospěch pronajímatele, který rovněž může být v určitém vztahu slabší stranou. Dále zdůrazňuji shodné rysy a rozdíly jak systematické, tak i věcné shody a odlišnosti české, německé a slovenské právní úpravy nájemného bytu a domu.

Resumé

The topic of this diploma thesis is Rent and Other Payments for (Using of) Residential Space in the current Czech legal regulation and the subsequent comparison with the German and Slovak legislation. The introduction to rent in the Czech Republic, which includes a brief historical development, is followed by a detailed analysis of the provision on rent and other payments for (using of) residential space while a substantial part of the work is concerned with increases in rent. Moreover, the thesis contains an analysis of German and Slovak legislation on rent, focusing on the similarities and differences as compared to Czech legislation.

The current Czech Civil Code is based on the principle of private autonomy, but even it has its limits, that are obvious in leases for residential space legislation. The Civil Code contains a number of mandatory standards from which it is not possible to validly derogate to disadvantage of the lessee. However, these special provisions may be applied only in the case that the lease serves to satisfy the lessee's or his household members' housing needs.

One of the lessee's principal obligations is to pay the rent, which is negotiated as a fixed amount paid usually per month, but the parties are allowed to arrange another payment period. Furthermore, it is non-mandatory set out that the rent is paid monthly in advance to the fifth day of the payment period. The concept of lease involves transfer of value, so that if the parties to the contract did not negotiate the amount of rent, the lessee has to pay the reference rent customary in the locality on the date of conclusion of the contract. The concept of reference rent customary in the locality comes from the German Civil Code.

The Czech Civil Code provides for the possibility of both regular future changes in the amount of rent agreed by the parties to the contract, as well as unilateral increase by the lessor or an increase in rent due to construction work. The Czech legislator has been inspired by the German legislation, however, under German law, the lessor's proposal to an increase in rent can not exceed a reference rent customary in the locality by more than 20 %. In contrast, under Czech law, the lessor may propose an increase only to the amount of the reference rent customary in the locality, nevertheless the increased amount of rent can not exceed the original amount of rent by more than 20 %. A number of experts find the Czech provisions on increases in rent vague.

The Slovak legislation differs from the Czech Civil Code in the concept of rent in particular by not distinguishing between leasing and letting of immovable property. Specific provisions on leases for residential space are, according to Slovak law, only applicable to lease

of a room or a set of rooms which, according to the decision of the building authority, are intended for housing. In contrast the Czech legislation is based on the principle of real satisfying of housing needs.

At the end I handle the concept of Czech specific provisions on leases for residential space as norms to protect the lessee, but at the same time I draw attention to provisions in favor of the lessor, who may also be in a particular relationship the weaker contracting party. Furthermore, I point out both the formal and the material similarities and differences between the Czech, German and Slovak provisions on leases for residential space.

Název práce:

Nájemné a platby za plnění spojená s užíváním bytu a domu v komparaci s německou a slovenskou právní úpravou

The title:

Rent and other payments for (using of) residential space in comparison with German and Slovak legislation

Klíčová slova:

Nájem bytu a nájem domu, nájemné, platby za plnění spojená s užíváním bytu, komparace

Key Words:

Lease for residential space, rent, other payments for (using of) residential space