

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Michelle Vokounová

Nájem bytu a domu

Diplomová práce

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

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 26. 3. 2018

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce, včetně poznámek pod čarou, má 237 032 znaků včetně mezer.

Michelle Vokounová

V Praze dne 26. 3. 2018

Velmi děkuji svému vedoucímu práce, doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za ochotu vést mou diplomovou práci, za jeho vstřícný a trpělivý přístup, rovněž také za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

Obsah

Úvod.....	1
1 Nájem v platné právní úpravě	4
1.1 Předmět nájmu.....	4
1.2 Doba nájmu	7
1.3 Pronajímatel a jeho povinnosti	7
1.4 Nájemce a jeho povinnosti	9
1.5 Podnájem.....	13
1.6 Obnovení nájmu	15
1.7 Skončení nájmu	16
1.7.1 Zánik pronajaté věci	16
1.7.2 Výpověď.....	16
1.7.3 Odevzdání věci.....	18
2 Nájem bytu a domu	19
2.1 Byt jako předmět nájmu ve světle občanského zákoníku, srovnání se starou právní úpravou.....	19
2.2 Bydlení v jiném než obytném prostoru	22
2.3 Dům.....	23
2.4 Nájem bytu k rekreačnímu nebo jinému krátkodobému účelu	23
2.5 Služební byt.....	25
2.6 Účel nájmu bytu a domu	26
3 Vznik a trvání nájmu bytu a domu	30
3.1 Nájemní smlouva a její náležitosti	30
3.1.1 Zakázaná ujednání ve smlouvě a nájmu bytu a domu.....	32
3.1.2 Jistota.....	34
3.1.2.1 <i>Výše úroku u jistoty</i>	34
3.2 Jiné způsoby vzniku nájmu	36
3.2.1 Smlouva o postoupení nájemní smlouvy	36
3.2.2 Přejedání nájmu bytu na dědice	37
3.2.3 Přejedání nájmu na člena nájemcovy domácnosti.....	37
3.2.4 Sňatek s nájemcem	38
3.2.5 Přistoupení k již existujícímu nájmu se souhlasem stran	39
3.3 Neplatnost a zdánlivost nájemní smlouvy.....	39

3.3.1	Neplatnost.....	39
3.3.1.1	<i>Absolutní neplatnost</i>	40
3.3.1.2	<i>Relativní neplatnost</i>	41
3.3.2	Zdánlivost.....	42
3.4	Subjekty nájmu bytu a domu.....	42
3.4.1	Pronajímatel	43
3.4.2	Nájemce.....	43
3.4.2.1	<i>Právnícká osoba jako nájemce</i>	43
3.5	Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy.....	45
3.5.1	Práva a povinnosti pronajímatele	46
3.5.2	Práva a povinnost na straně nájemce.....	47
3.5.2.1	<i>Nerušené užívání bytu nájemcem</i>	49
3.5.2.2	<i>Placení nájemného a dalších plateb</i>	50
3.5.2.2.1	Služby spojené s užíváním bytu	52
3.5.2.3	<i>Problematika regulovaného nájemného</i>	53
3.5.2.4	<i>Oznamovací povinnost nájemce</i>	55
3.5.2.5	<i>Povinnost oznámit nepřítomnost</i>	56
3.5.2.6	<i>Změna počtu osob v domácnosti</i>	56
3.5.3	Prohlídka bytu či domu	57
3.5.4	Provádění úprav a jiných změn bytu	57
3.5.4.1	<i>Úpravy prováděné pronajímatelem</i>	57
3.5.4.2	<i>Opravy prováděné nájemcem</i>	58
3.5.5	Povinnosti stran při vadách bytu či domu a při jejich odstranění	59
3.6	Podnájem v bytě a domě	61
3.7	Nahlédnutí do německé právní úpravy.....	63
4	Skončení nájmu bytu a domu	64
4.1	Skončení nájmu dohodou	64
4.2	Uplynutí doby nájmu.....	64
4.3	Ukončení výkonu práce.....	65
4.4	Nemožnost plnění.....	65
4.5	Vyklizení bytu	66
4.6	Výpověď z nájmu bytu a domu	66
4.6.1	Výpověď z nájmu bytu a domu podaná pronajímatelem	67
4.6.2	Výpověď z nájmu bytu a domu podaná nájemcem.....	68
4.7	Výpověď bez výpovědní doby	70
4.8	Nahlédnutí do právní úpravy skončení nájmu v Německu	71
4.8.1	Mimořádná výpověď bez výpovědní doby	72

4.8.1.1	<i>Neoprávněné užívání bytu nájemcem</i>	73
4.8.1.2	<i>Prodlení s platbami nájemného a prodlení s platbou kauce</i>	73
4.8.1.3	<i>Nemožnost užívání bytu v souladu se smlouvou a zdravotně závadný byt..</i>	74
4.8.2	Platby nájemného a souvisejících plnění.....	74
4.9	Srovnání české a německé právní úpravy výpovědi bez výpovědní doby.....	74
4.10	Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem a žaloba proti výpovědi	77
4.11	Odevzdání bytu	77
5	Družstevní bydlení	81
5.1	Bytové družstvo.....	81
5.1.1	Stanovy bytového družstva	82
5.2	Členství v bytovém družstvu.....	82
5.3	Nájem družstevního bytu	83
5.3.1	Nájemné	83
5.4	Nájem družstevního bytu manželi.....	84
5.5	Vyloučení člena z družstva	85
6	Aktuální problematika „Krátkodobé pronájmy AirBnB“	87
6.1	Jaké jsou problémy, které AirBnB do měst přináší?	88
6.2	Navrhované řešení problému	90
7	Závěr.....	93
	Abstrakt	105
	Abstract	107

Úvod

Nájem je právním důvodem užívání cizí věci. Užíváním bytu a domu je uspokojována základní lidská potřeba, potřeba bydlení. Předmětná potřeba nemusí být uspokojována výhradně nájmem bytu a domu, avšak tento způsob jejího uspokojení bývá v praxi zpravidla velmi často využíván. Komplexní úpravu nájmu bytu a domu obsahuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*občanský zákoník*“). Právní úprava platná od 1. 1. 2014 se vztahuje nejen na nájem bytu, ale nově se také užije na nájem domu. Občanský zákoník je úzce propojen s řadou prováděcích právních předpisů, které nejsou pouze soukromoprávního charakteru. Byť se na první pohled může zdát, že je nájem bytu a domu čistě soukromoprávní záležitostí, do jisté míry jeho úpravu ovlivňuje i řada veřejnoprávních předpisů.

Jeden z důvodů, proč si autorka vybrala právě *Nájem bytu a domu*, je, že v důsledku účinnosti občanského zákoníku vzniklo mnoho sporných otázek a nejasností ohledně výkladu některých ustanovení, a vzhledem k doposud neustálené rozhodovací praxi vyšších soudů, jsou některá témata otevřena úvahám k jejich zdokonalení či doplnění. Aktuální právní úprava přináší značnou řadu pozitiv, jako ku příkladu zákonnou specifikaci pojmu byt, možnost pronajmout i jiný než obytný prostor, nebo zcela novou formu výpovědi, a to výpověď bez výpovědní doby. Zakotvení zmíněných pojmů je důležitým aspektem právní jistoty účastníků nájemních vztahů a bude jim v rámci diplomové práce věnován dostatečný prostor. Svou roli ve výběru tématu sehrála i velmi aktuální problematika krátkodobých pronájmů AirBnB a její dopady na život v metropolích, přičemž autorka navrhuje možnosti regulace tohoto odvětví a přináší současně i informace o právní regulaci v jiných evropských zemích.

Vlastní text je rozdělen do šesti kapitol. V první kapitole bude celistvě zachycena obecná právní úprava nájmu jakožto subsidiární úprava této problematiky. V této kapitole se autorka pokusí co nejkomplexněji představit jednotlivé prvky obecné právní úpravy, kdy bude vycházet především z dikce zákona, dojde však i na srovnání určitých prvků se starou právní úpravou. Autorka v této kapitole rovněž neopomene judikaturu. Druhá část se bude podrobně věnovat nájmu bytu a domu. Jako cíl si autorka klade vymezení pojmů byt, dům, jiný než obytný prostor a služební byt. Mimo jiné dojde ke srovnání pojmů bydlení a ubytování.

V třetí části bude značná pozornost věnována vzniku nájemního vztahu, kdy se autorka u nájemní smlouvy pozastaví u ochranných aspektů právní úpravy, především u zakázaných

ujednáních v nájemních smlouvách, nebo také u nutnosti zaplatit jistotu a úroky z ní. Bez povšimnutí nezůstanou ani jiné způsoby vzniku nájmu, jako jsou především přechod nájmu na dědice, přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti, sňatek s nájemcem a další. Následně autorka vymezí subjekty nájmu, tj. osobu pronajímatele a nájemce, přičemž u osoby nájemce se zaměří na problematiku právnické osoby jako nájemce bytu se zamyšlením, jakou právní úpravou se řídí byt, který je pronajat právnické osobě, když tato si jej nemůže pronajmout za účelem uspokojování svých bytových potřeb. Rozsáhlá část kapitoly třetí bude ponechána právům a povinnostem nájemce a pronajímatele. Autorka postupně představí jednotlivá práva a na ně navázané povinnosti. Autorka bude pracovat jak se zákonem, tak s judikaturou, díky které je mnohdy možné pochopit danou problematiku a hlouběji se zamyslet nad smyslem jednotlivých ustanovení. Třetí kapitolu uzavře problematika podnájmu bytu a jeho jednotlivé druhy, které jsou vázány na souhlas pronajímatele. Poslední bod kapitoly okrajově pojednává o právní úpravě ve Spolkové republice Německo.

Čtvrtá kapitola si dává za úkol obsáhnout možnosti skončení nájmu. Autorka si dává za cíl podrobně prozkoumat především výpověď bez výpovědní doby, jakožto nový prvek nájemního práva. Poznatky budou doplněny o související judikaturu. Autorka v rámci této kapitoly zmapuje i německou právní úpravu u stejného druhu výpovědi, kterou v německém právním řádu nalezneme pod názvem mimořádná výpověď bez výpovědní doby. V závěru této části se autorka pokusí o stručnou komparaci právní úpravy v České republice a Spolkové republice Německo. Možno předestřít, že právní úprava ve Spolkové republice Německo je pro pronajímatele příznivější než vnitrostátní právní úprava.

Pátý oddíl velmi stručně nastíní právní úpravu družstevního bydlení, přičemž bude vycházet ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“). Účelem bude postihnout právní úpravu družstev obecně, bytových družstev a otázek souvisejících s nájmem družstevního bytu. Této problematice se autorka bude věnovat zcela okrajově. Daný oddíl má sloužit pouze pro ucelení informací týkajících se nájmu bytu a domu a pro vymezení rozdílů mezi nájmem bytu v soukromém vlastnictví a nájmem bytu v družstevním vlastnictví.

V poslední kapitole dojde k analýze velmi aktuální problematiky krátkodobých pronájmů. Autorka považuje tento okruh otázek za zcela neuspokojivě právně ošetřený. V nedostatečné právní platformě vidí autorka původ mnoha pochybností. Zprvu autorka uvede obecné informace, dále se bude zabývat problémy, jež z hlediska právní úpravy považuje za

významné, zamyslí se nad povahou krátkodobého pronájmu a provede srovnání s právní úpravou krátkodobých pronájmů v jiných evropských metropolích. Nakonec navrhne řešení, které by pro Českou republiky přicházelo v úvahu.

Z výše uvedeného vyplývá, že text diplomové práce poskytuje pouze teoretický přehled a legendu vybrané materie.

1 Nájem v platné právní úpravě

Nájem je v systematice občanského zákoníku¹ zařazen v části čtvrté, hlavě II., oddílu třetím. Úvodní ustanovení § 2201 občanského zákoníku stanoví, že „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ Prvním znakem nájmu je *individuálně určená věc*, o které bude pojednáno v kapitole o předmětu nájmu. Dalším znakem nájmu je *dočasnost*. Nájemce věc užívá pouze na přechodnou dobu. Podmínka dočasnosti je splněna i u nájmu na dobu neurčitou. Posledním znakem nájmu je *úplatnost*. Většinou má povahu peněžitého plnění, ale může spočívat i v naturálním plnění (např. provedení práce, zhotovení díla, poskytnutí služeb). Pod pojem úplatnosti nespadá pouze placení nájemného, ale třeba také platba běžné údržby. Za úplatu se nepovažují plnění symbolická nebo nízká.²

1.1 Předmět nájmu

Předmětem nájmu je věc. Pronajmout lze věc *nemovitou* či *neuzužitelnou věc movitou*. *Pronajmou lze i část nemovité věci, co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části* (§ 2202 občanského zákoníku).

Definici nemovité věci poskytuje ustanovení § 498 odst. 1 občanského zákoníku. Podle ní jsou „*Nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Věcí nemovitou je i věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, nelze-li ji přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.*“

Oproti staré právní úpravě, občanský zákoník mění pojetí nemovité věci, rovnou dvojnám způsobem. Za nemovitost je nově považováno i právo stavby § 1242 občanského zákoníku a společně s ním i další věcná břemena, právo vlastnické, zástavní právo či zadržovací právo. Druhá změna se týká návratu k tzv. superficiální zásadě „*superficies solo cedit*“, což znamená, že povrch ustupuje půdě. V praxi se zásada projeví tak, že stavby stojící na určitém pozemku nejsou považovány za samostatné věci, ale jsou součástí pozemku, na němž se nacházejí. Výjimkou z této zásady jsou:

1. podpovrchové stavby se samostatným účelovým určením (př. vinné sklepy, metro);

¹ Pro účely diplomové práce bude zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů nazýván „*občanský zákoník*“.

² srov. Rozsudek OGH ze dne 29. 10. 1992, sp. zn. 8 Ob 510/9

2. stavby spojené s pozemkem pevným základem, které nebyly podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž se nachází a ke dni účinnosti občanského zákoníku je vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby;
3. stavby ve spoluvlastnictví v případě, že některý ze spoluvlastníků vlastníkem i pozemku, či jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby, vlastníky pozemků.³

Povaha nájmu vylučuje pronajmutí zužitelné věci. Pouhé opotřebení věci jejím užíváním neznamená, že jde o věc zužitelnou. Zužitelnou věcí je dle občanského zákoníku pouze taková věc, jejíž běžné použití spočívá v spotřebování, zpracování nebo zcizení. Zužitelnými věcmi jsou i ty movité věci, které náleží ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Ostatní věci jsou nezužitelné.⁴

Na rozdíl od věcného práva, které vázne na věci je nájem závazkem a *předmětem* nájmu může být i *část věci*. Zákonem je výslovně připuštěna pouze možnost pronajmout část věci nemovité, což je předpokladem pro pronájem bytu a domu (§ 2235 občanského zákoníku) či prostor sloužících podnikání (§ 2316 občanského zákoníku). Na nájem části věci movité panují v komentářích k občanskému zákoníku rozdílné názory. První z názorů se staví k problematice pronájmu části věci značně restriktivně. Dle tohoto názoru lze pronajmout pouze část věci nemovité. Pronájem části věci movité možný dle ustanovení o nájmu není a pronájem takové části věci (např. dveří automobilu k reklamě) by se neřídil ustanoveními o nájmu, ale přenechání užívání takové plochy by se považovalo za smlouvu nepojmenovanou.⁵ Opačný názor zastávají civilisté, kteří připouští, že nájem části věci movité je možný a bude se i v tomto případě jednat o nájem věci, nikoli o nepojmenovanou

³ KOUKAL, Pavel. § 506 [Superficies solo cedit]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Katřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODVÍNOVÁ, Martina Kuloglija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakl. datelství C. H. Beck, 2014, s. 1793. ISBN 978-80-7400-529-9

⁴ KOUKAL, Pavel. § 500 [Zužitelná věc]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODVÍNOVÁ, Martina Kuloglija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1770. ISBN 978-80-7400-529-9

⁵ DEJLOVÁ, Hana. § 2202 [Předmět nájmu]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 12. ISBN 978-80-7400-524-4

smlouvu.⁶ Již ze základních ustanovení (§ 1 odst. 2) občanského zákoníku vyplývá, že pokud něco zákon výslovně nezakazuje, mohou si strany svá práva a povinnosti ujednat odlišně od zákona. Je tedy jen logické, že by se nájem části věci, jako jsou např. dveře automobilu, posuzoval podle ustanovení o nájmu, pokud by byly splněny základní znaky nájmu, tedy: přenechání individuálně určené věci, dočasně a za úplatu.

Předmětem nájmu nemusí být nutně jen věc hmotná, ale může jím být také **věc nehmotná**.⁷ Právo může být předmětem nájmu, pokud to připouští jeho povaha. Výkon takového práva musí být trvale a opětovně připuštěn jinou osobou, než oprávněným. Předmět nájmu musí umožňovat z hlediska funkčnosti své užívání. Předmětem nájmu tedy nemohou být práva jako zástavní nebo zadržovací, utvářecí práva (např. odstoupení od smlouvy), práva, která netvoří samostatnou pohledávku (např. právo kontrolovat provádění díla), aj.

Platná právní úprava připouští pronájem věci, která má v **budoucnu vzniknout**. Možnost uzavřít nájemní smlouvu k věci, která doposud neexistuje, představuje odchýlení od judikatury⁸, která možnost pronájmu budoucí věci vylučovala. Věc, která má v budoucnu vzniknout, lze pronajmout jen za předpokladu, že ji lze dostatečně přesně vymezit a určit již při uzavírání nájemní smlouvy. Využití tento druh nájemní smlouvy nalezne především u vznikajících staveb nebo u věci, které již byly zadány do výroky, ale doposud nevznikly.

Soubor jednotlivých věcí náležících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení je **věc hromadná** (§ 501 občanského zákoníku). Hromadná věc může být předmětem nájmu. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že za hromadnou věc lze považovat mj. soubor bytových a nebytových prostor.⁹ Otázka, kterou je třeba zodpovědět, zní: Jakou právní úpravou se nájem hromadné věci řídí. Nájem hromadné věci se bude řídit podle hlavního účelu nájmu nebo podle hlavního předmětu.

⁶ HULMÁK, Milan. § 2202 [Předmět nájmu]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 228. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁷ § 496 odst. 2 občanského zákoníku

⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 32 Odo 1289/2005

⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005

1.2 Doba nájmu

Nájem věci lze sjednat na *dobu určitou či neurčitou*. Sjednáním nájmu na dobu neurčitou nedochází k porušení podmínky dočasnosti. Platí, že sjednají-li si strany den skončení nebo dobu trvání nájmu, půjde o nájem na dobu určitou. Den skončení nebo doba trvání může mít různé podoby. Je přípustné, aby doba skončení byla vázána na událost, o které není předem jasné, kdy nastane. Vhodným příkladem by byla situace, kdy je sjednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou.¹⁰ V případech, kdy nemá ujednání o dni či době trvání nájmu na dobu určitou zcela konkrétní podobu, je třeba dbát na to, aby bylo dostatečně určité a srozumitelné (srov. § 553 odst. 1).¹¹ Zásadní změnou, kterou přinesl občanský zákoník je počítání času, které se nově vztahuje kromě lhůt (časové úseky pro uplatnění určitého práva nebo učinění určitého úkonu) i na doby (časové úseky, jejichž uplynutím právo nebo povinnost bez dalšího zanikne). Z počítání času je na doby vyloučeno z užití pravidlo, které stanoví, že případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo den pracovního klidu, je posledním dnem lhůty den nejbliže následující.

Zvláštní kategorii pak tvoří nájmy, které jsou sjednány na *značně dlouhou dobu*. V předchozí právní úpravě ohledně této kategorie panovalo mnoho nejasností. Judikatura proto stanovila, že nájem sjednaný na dobu přesahující průměrnou délku lidského života (v tomto případě se jednalo o sto let) je považován za nájem na dobu neurčitou.¹² Platný občanský zákoník tuto nejasnost odstranil, když v ustanovení § 2204 odst. 2 stanovil, že sjednají-li si strany nájem na dobu delší padesáti let, považuje se takto sjednaný nájem za nájem na dobu neurčitou. Nájem lze v prvních padesáti letech vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

1.3 Pronajímatel a jeho povinnosti

Pronajímatelem je fyzická nebo právnická osoba, popř. více osob. Pronajímatelem je zpravidla vlastník, ale nemusí tomu taky být vždy. Právo dát věc jinému do nájmu může plynout od toho, kdo není vlastníkem např. ze smlouvy pachtovní. Skutečnost, že pronajímatel nemůže s věcí nakládat, nemá vliv na platnost smlouvy.

¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

¹¹ DEJLOVÁ, Hana. § 2204 [Doba nájmu]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 18. ISBN 978-80-7400-524-4.

¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Nájem řadíme do skupiny *synallagmatických vztahů*, tj. takových právních vztahů, z nichž jedné straně plynou povinnosti a druhá strana má právo na plnění. V případě nájmu, nájemní smlouva pronajímatele zavazuje: (i) *přenechat věc* nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, (ii) *udržovat věc* v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata a (iii) *zajistit* nájemci *nerušené užívání* po dobu nájmu.

Zmíněné ustanovení § 2205 občanského zákoníku má dispozitivní povahu, tedy lze se od něj odchýlit ujednáním stran. Takové odchýlení může spočívat například v ujednání, že náklady potřebné k udržování věci hradí nájemce. Přenecháním věci ztrácí pronajímatel právo věc užívat a je povinen zajistit, aby věc mohl nerušeně užívat nájemce. Pronajímatel nájemci věc odevzdá v ujednané době, jinak den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel je povinen spolu s věcí odevzdat příslušenství věci, ale i listiny, které jsou k užívání zapotřebí.¹³

Pronajímatelova povinnost zajistit řádné a nerušené užívání věci spočívá v jeho konání i nekonání. Po dobu trvání nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, pokud se k ní pronajímatel smluvně nezaváže. Povinností pronajímatele je provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy, pokud se k nim nezavázal nájemce. Během trvání nájmu nemůže pronajímatel svévolně pronajatou věc měnit. Dané ustanovení postihuje změny, které by pronajímatel prováděl ryze svévolně. Změny prováděné na základě rozhodnutí orgánů veřejné moci nebo plynoucí ze zákona zde nespádají.

Pronajímatel je povinen *udržovat věc ve stavu, aby sloužila účelu*, pro který byla pronajata (§ 2205 písm. b) občanského zákoníku). Tato povinnost vyžaduje součinnost nájemce. V tomto případě půjde o konkretizaci povinnosti věřitele poskytnout součinnost při plnění.

Provádění úprav a oprav může nájemci způsobit obtíže, či mu na nějakou dobu dokonce znemožnit užívání věci. Zákon s takovou možností počítá a přiznává nájemci *slevu na nájemném*. Aby mohl nájemce slevu na nájemném žádat, musí být splněny podmínky § 2219 odst. 2 občanského zákoníku: Právo na slevu z nájemného podle komentovaného ustanovení tedy vzniká za těchto předpokladů: a) prohlídka nebo zpřístupnění za účelem provedení opravy či údržby věci *působí nájemci obtíže*; b) obtíže *nejsou jen nepodstatné*.¹⁴ V daného ustanovení

¹³ PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kolektiv: *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721-2893 OZ*. Praha: Leges, 2017, 849 s.

¹⁴ HULMÁK, Milan. § 2219 [Prohlídka pronajaté věci]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil,

vyplývá, že se musí jednat o takové omezení v užívání, že je na místě kompenzovat nájemce, aby neplatil plnou úplatu za užívací právo. Právo na slevu z nájemného podléhá promlčení. Promlčuje se v obecných promlčecích lhůtách (§ 629 občanského zákoníku). Oproti předchozí právní úpravě je právo na slevu z nájemného zdůrazněno, pokud jsou výkonem práva způsobeny nájemci obtíže.

1.4 Nájemce a jeho povinnosti

Nájemce je osoba, která si od pronajímatele najímá individuálně určenou věc. Stejně jako pronajímatel má i nájemce práva a povinnosti. Těmi jsou i bez zvláštního ujednání (i) *užívat věc jako řádný hospodář* k ujednanému účelu nebo účelu obvyklému, (ii) *platit nájemné*.

Péče řádného hospodáře je *standardem chování*, který je vyžadován i v jiných ustanoveních občanského zákoníku. Standard péče o majetek třetí osoby bude ve všech případech stejný, ale s určitými výjimkami pro nájem. V případě nájmu nepůjde o činnost volených orgánů právnické osoby, nepůjde ani o správu cizí věci a nájemce není oprávněn s věcí nakládat jinak, než že jí bude užívat nebo přenechá právo užití třetí osobě.¹⁵ Požadavek péče řádného hospodáře je naplněn, pokud nájemce užívá věc zodpovědně a svědomitě stejným způsobem, jako by šlo o jeho vlastní majetek. Povinnost péče řádného hospodáře vyžaduje alespoň základní znalosti a schopnosti rozpoznat hrozící škodu a zabránit jejímu způsobení na majetku pronajímatele, přičemž zahrnuje i povinnost nájemce rozeznat, kdy je potřeba zajistit pomoc specializovaného a kvalifikovaného subjektu. Nájemce nemá povinnost odborné péče, pokud takovou sám nepřevzal. Nemusí tedy věc užívat jako odborník a využívat u toho odborné znalosti při péči o pronajatou věc. Nájemce by měl zajistit odbornou péči tam, kde je třeba, což budou opravy věci. Podle § 159 občanského zákoníku jedná nedbale ten, kdo není péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.¹⁶ K povinnosti péče řádného hospodáře judikatura stanoví, že daná

SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 285. ISBN 978-80-7400-287-8

¹⁵ HULMÁK, Milan. § 2213 [Péče řádného hospodáře]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 268. ISBN 978-80-7400-287-8

¹⁶ HULMÁK, Milan. § 2213 [Péče řádného hospodáře]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří,

povinnost zahrnuje obvyklé obezřetné jednání způsobilé zabránit vzniku škody a že nájemce je povinen zachovávat takový stupeň pozornosti, který po něm lze vzhledem ke konkrétní časové a místní souvislosti rozumně požadovat.¹⁷

Porušení povinnosti užívat věc jako řádný hospodář má pro nájemce nepříznivé důsledky. Porušení péče může vést k poškození či dokonce zničení věci. V takovém případě nesplní nájemce svou povinnost odevzdat věc ve stavu, v jakém byla převzata s přihlédnutím k běžnému opotřebením (§ 2225 občanského zákoníku). Vystává tedy otázka, jak bude řešena situace, když nájemce věc poškodí nebo zničí. Pronajímatel bude mít nárok na náhradu škody. Intenzita poškození pak bude rozhodující pro posouzení, zda nebyl naplněn zákonný, výpovědní důvod ustanovení § 2228 nebo 2232 občanského zákoníku nebo smluvený výpovědní důvod.

Placení nájemného je jedna ze základních povinností nájemce. Nájemné se platí v ujednané výši, není-li výše nájemného ujednána, platí se nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.¹⁸ Nájemné lze definovat jako úplatu za přenechání věci k užívání. Nejde o náklady související s užíváním předmětu ani náklady k provedení běžné údržby. Nejtypičtěji se bude jednat o peněžitou částku, ale není vyloučeno platit nájemné poskytováním naturálního plnění (např. rekonstrukcí věci, úklidem atd.).

K platnosti nájmu není potřeba vyjádření přesné částky, kterou bude nájemce pronajímateli platit. Postačí, že je vyjádřena úplatnost.¹⁹ **Částka nájemného** může být stanovena buďto absolutní částkou, způsobem výpočtu (u nájmu bytu a domu nejčastěji výpočtem: Kč/ 1 m² x počet m² bytu nebo domu) nebo způsobem určení (ujeté km x cena za 1 km + částka za pronájem / 1 den). Pevně stanovená částka nájemného je jen jednou z možností a často se setkáme i s částkou pružnou. Zákon omezuje takové ujednání nájemného pro nájem bytu a domu (§ 2246 občanského zákoníku). Strany si v rámci obecné úpravy nájmu mohou stanovit mechanismus, díky kterému bude možno zvyšovat nebo snižovat nájemné (např.

HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPOKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 268. ISBN 978-80-7400-287-8

¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006

¹⁸ § 2217 odst. 1 občanského zákoníku

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 28. 4. 2005, sp. zn. 33 Odo 177/2004

v návaznosti na míru inflace). Nájemné, které není ujednáno v nájemní smlouvě, se platí ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy. Aby se opravdu jednalo o částku obvyklou, musí být respektováno posuzované místo, období a rovněž charakter, způsob a stav užívané věci.²⁰ Obvyklou výši se dle zákona o cenách²¹ rozumí „Cena srovnatelného nebo vzájemně zastupitelného plnění volně sjednaná mezi smluvními stranami, které jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislé na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.“²²

Nájemné plněné jinak než v penězích. Takové plnění může spočívat například v naturáliích (vyráběné výrobky) nebo v určitých výkonech (úklid). Setkáme se také s případy, kdy se nájemce zaváže na svůj náklad zrekonstruovat (jinak zhodnotit) předmět nájmu a za takové zhodnocení mu pronajímatel nechá věc k užívání. Nepeněžitě plnění nájemného lze za nájemné považovat tehdy, pokud se k majiteli dostane určitá majetková hodnota. Aktiva majitele se zvýší, pasiva sníží nebo jeho majetkový stav zůstane stejný, ačkoli tomu tak za běžných okolností nemělo být. Plnění poskytnuté nájemcem musí být ocenitelné, zákon totiž stanoví, že nájemným je právě majetková hodnota nepeněžitě plnění vyjádřená v penězích. Vyjádření v penězích je nezbytné pro realizaci navazujících práv nájemce, jako je započtení účelně vynaložených nákladů proti nájemnému (§ 2208 odst. 2 občanského zákoníku).

Existují určité věci, jejichž **nájemné je regulováno** výměrem.²³ Nájemné je cenou ve smyslu zákona o cenách. Oblasti, jejichž nájemné je regulováno, jsou následující: (i) nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, školy, sport, aj., (ii) nájemné z pozemků pro veřejná pohřebiště, (iii) pronájem obřadních místností pro smuteční obřady, (iv) užití železniční infrastruktury celostátních a regionálních drah. Pokud nájemné spadající do této kategorie bylo ujednáno v rozporu s cenovými předpisy, nevyvratitelná domněnka stanoví, jaká výše nájemného je podle těchto předpisů nejvýše přípustná (§ 1792 odst. 2 občanského zákoníku).

Způsob, jakým se nájemné platí, se odvíjí od skutečnosti, zda se jedná o peněžitě či nepeněžitě plnění. V případě peněžitě plnění může nájemce platit hotově nebo využít

²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 6. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1207/2007

²¹ Pro účely této diplomové práce bude zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů nazýván „zákon o cenách.“

²² § 2 odst. 6 zákona o cenách

²³ Výměr Ministerstva financí č. 01/2014 ze dne 22. 11. 2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

bezhotovostní způsob platby. Pokud nájemce platí v hotovosti, měla by smlouva obsahovat místo plnění. Jestliže není ve smlouvě místo uvedeno, je místem plnění sídlo věřitele (§ 1955 odst. 1 občanského zákoníku). Při bezhotovostní platbě je nájemné zapláceno okamžikem připsání částky na bankovní účet pronajímatele. U nepeněžitého plnění bude místo plnění vyplývat z povahy závazku. Místo plnění může být sjednáno v nájemní smlouvě. Pokud místo plnění nevyplývá ze závazku, ani není sjednáno ve smlouvě, plní nájemce v místě svého bydliště. Jestliže si pronajímatel nevybere plnění v tomto místě, je to právě on, kdo je v prodlení, nikoli nájemce.

Dispozitivní úprava dává stranám možnost stanovit si splatnost nájemného dohodou. Nájemné nemusí být nutně placeno jen v měsíční splátkách, ale lze si dohodou stran stanovit, že nájemce zaplatí jednorázově nebo v pravidelných intervalech (čtvrtletně, měsíčně). Pokud platby nájemného nejsou sjednány smluvně, řídí se jejich platby právním předpisem, který stanoví, že nájemné se **platí měsíčně pozadu**. Výjimky z tohoto pravidla jsou stanoveny pro nájem domu a bytu (nájemné se platí na daný měsíc, nejpozději k 5. dni měsíce) a nájem dopravního prostředku (v zásadě platí, že se nájemné platí po skončení závazku, pokud je doba nájmu delší, než 3 měsíce, platí se nájemné měsíčně, ke konci kalendářního měsíce).

K zajištění závazku je možné ve smlouvě sjednat povinnost nájemce poskytnout pronajímateli jistotu. Výše jistoty záleží na ujednání stran. S omezením její výše se můžeme setkat u nájmu domu a bytu.²⁴

Oznámení vady užívané věci je další z povinností nájemce. Nájemce oznámí pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.²⁵ Oznamovací povinnost závisí na konkrétních okolnostech případu. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení s vytknutím vady. To však platí jen v případě, že existuje příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a vzniklou škodou. Příčinná souvislost neexistuje, pokud si pronajímatel získal informaci o škodě jinak (např. při prohlídce věci).

Další povinností nájemce je **umožnit** v nezbytném rozsahu pronajímateli **prohlídku věci za účelem opravy věci**. Pronajímatel musí nájemci předem a v přiměřené době oznámit, kdy hodlá prohlídku uskutečnit. Kontrola je právem, ne povinností pronajímatele, proto její

²⁴ Od 1. 1. 2014 do 28. 2. 2017 platila pro nájem bytu a domu úprava, která umožňovala sjednat výši jistoty až do výše šestinásobku nájmu. Od 1. 3. 2017 je možné sjednat výši kauce maximálně ve výši trojnásobku nájemného

²⁵ § 2214 občanského zákoníku

provedení nemůže vést k odpovědnosti za škodu (neplatí, pokud povinnost provést kontrolu vyplývá ze zvláštních právních předpisů).

Pokud by povaha opravy byla taková, že by znemožnila nájemci věc užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel **dočasně poskytl k užívání jinou věc** nebo má možnost nájem **vypovědět bez výpovědní doby**. Pronajímatel není zbaven povinnosti věc poskytnout, pokud takovou věc nemá, může ji koupit, vypůjčit nebo najmout. Při nesplnění povinnosti může nájemce žádat náhradu škody. Rozhodnou skutečností pro uplatnění práva vypovědět nájem nebude skutečnost, že pronajímatel neposkytl jinou věc, ale již sama skutečnost, že předmět nájmu není možné užívat z důvodu prováděné opravy. Výpověď musí být odůvodněna. Pokud by se tak nestalo, mohlo by jít o zdánlivé právní jednání pro neurčitost (§ 553 odst. 1 občanského zákoníku).

1.5 Podnájem

Historicky byl podnájem chápán jako nájem nájemního práva. Takové vymezení založilo i jeho charakteristické rysy. Jsou jimi od nájemce **odvozené užívací právo** k předmětu nájmu, které je poskytnuto **za úplatu**. Podnájem byl takto vykládán i v občanském zákoníku z roku 1950, ke stejnému výkladu se přiklonila i pozdější judikatura. Později judikatura dovodila v souvislosti s výpovědí nájmu podle § 711 odst. 2, písm. b) starý občanský zákoník²⁶, že o podnájem se jedná, i pokud za užívání věci není podnájemcem poskytována úplata.²⁷ O podnájem však nešlo, pokud se jednalo o krátkou návštěvu nebo pokud šlo o vytvoření domácnosti s nájemcem.²⁸

Nájemce může zřídit užívací právo třetí osobě se **souhlasem pronajímatele**. Udělení souhlasu je jednostranné právní jednání. Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, souhlas pronajímatele musí být také písemný. Z dikce zákona nevyplývá, že by udělený souhlas byl neodvolatelný. Souhlas je dán pro konkrétní případ, nikoli *pro futuro*, nájemce tedy nemůže po skončení podnájmu bez nového souhlasu věc pronajmout. Zřídí-li nájemce užívací právo třetí osobě a pronajímatel k takovému jednání nedá souhlas, považuje se jednání nájemce za hrubé porušení povinností, způsobující pronajímateli těžkou újmu. Uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu pronajímatele je neplatné. Neplatnost, která postihuje právní jednání je

²⁶ Pro účely diplomové práce bude zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů nazýván „*starý občanský zákoník*“

²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99

²⁸ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1993, usnesení sp. zn. 9 Co 734/92

relativní (§ 586 odst. 1 občanského zákoníku). Aby bylo užívací právo třetí osoby zrušeno, musí pronajímatel vznést námitku neplatnosti podnájemní smlouvy. Účinky podnájemní smlouvy se tímto ruší od počátku (*ex tunc*).

Právní vztah mezi nájemcem a podnájemcem vzniká uzavřením smlouvy o podnájmu. Tento právní vztah se nutně nemusí řídit úpravou o nájmu (což je první z možností), ale může se řídit úpravou o výpůjčce nebo výprose, pokud je užívací právo zřízeno třetí osobě **bezplatně**.

Práva a povinnosti stran vznikají nájemci (stejná práva jako pronajímatel) a podnájemci (stejná práva jako nájemce). Za jednání třetí osoby odpovídá nájemce stejně, jako odpovídá pronajímateli sám za užívání věci. Nejde o právní vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem.²⁹

Podnájem je **vztahem akcesorickým**, jeho trvání tedy závisí na trvání hlavního vztahu – nájmu. Vypoví-li pronajímatel nájem, zaniká poslední den trvání nájmu i podnájem. Skončení podnájmu se řídí úpravou o nájmu, výprose nebo výpůjčce (rozhodné je, zda byla sjednána úplata). Hledá-li nájemce způsob, jímž by mohl ukončit užívací právo třetí osobě, musí užít prostředky, které nabízí jednotlivé instituty.

Byť nová právní úprava platí již déle než čtyři kalendářní roky, stále vyvstává otázka, zda má nájemce **povinnost obstarat si souhlas** s podnájemem, pokud **nájemní smlouva vznikla podle starého občanského zákoníku**. Pokud byla předmětem nájemní smlouvy věc movitá, tak měl podle ustanovení § 666 odst. 1 starého občanského zákoníku nájemce právo dát věc do podnájmu, nestanovovala-li nájemní smlouva jinak. Obsah právního vztahu se podle ustanovení § 3074 občanského zákoníku řídí starým občanským zákoníkem. Nájemce je oprávněn dát věc do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Rozdílná situace je u nájmu jiných věcí, např. pozemku. Užije se pravidlo, že právo vzniklé před dnem nabytí účinnosti se posuzuje podle dosavadních právních předpisů. Jestliže tedy k 1. 1. 2014 dal nájemce do podnájmu věc bez souhlasu pronajímatele, podle § 666 starého občanského zákoníku jednal neoprávněně a musel si k 1. 1. 2014 k tomuto jednání vyžádat pronajímatelův souhlas.³⁰

²⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soud České Republiky ze dne 14. 11. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000

³⁰ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1106

1.6 Obnovení nájmu

Zákonem předpokládaná situace, kdy nájemce *pokračuje v užívání předmětu nájmu i po skončení nájmu*. Pokračování v užívání je právně chápáno jako obnovení nájmu. Takové obnovení lze chápat buďto jako prodloužení vztahu stávajícího nebo jako uzavření nového, který má totožné podmínky, jako měl původní nájemní vztah. **Tacitní relokaci**, jak je obnovení nájmu označováno, lze chápat jako výjimku z povinnosti konsenzu při zřizování a změně obsahu nájemních smluv. Tacitní relokace má kořeny v římském právu a v současné době se s ní setkáme i v jiných právních řádech zemí kontinentální Evropy jako v Německu (Bürgerliches Gesetzbuch), Nizozemsku (Burgerlijk Wetboek) nebo Francii (Code Civil). Všechny zmíněné zahraniční úpravy se kloní k pojetí, že obnovení nájmu je prodloužení stávajícího závazku, kromě právní úpravy ve Francii, která považuje obnovení nájmu za závazek nový.

Občanský zákoník rozlišuje tacitní relokaci podle *obecných ustanovení* (§ 2230 občanského zákoníku). Jestliže nájemce věc užívá i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho nevyzve, aby věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla uzavřená za stejných podmínek. Co se týče doby, na níž je nájem obnoven, platí, že byla-li uzavřená původní smlouva na dobu delší, než jeden rok, trvá obnovený nájem přesně jeden rok. Byla-li doba nájmu kratší, než jeden rok, je nájem obnoven na stejně dlouhou dobu. Zákon nevyklučuje opakované obnovení nájmu. Ustanovení dopadá na nájmy, které nejsou zvláštní nájmy, totiž nájmu bytu nebo domu za účelem bydlení, nájmu prostoru sloužícího podnikání, podnikatelského pronájmu věcí movitých, nájmu dopravního prostředku a ubytování čili přechodného nájmu.³¹

Obnovení nájmu není možné, pokud nájemce sice věc užívá i po skončení nájmu, ale již dříve nájem vypověděl nebo dal v přiměřené době najevo, že nájem skončí.

Ustanovení o nájmu bytu a domu upravují tacitní relokaci specificky. Zvláštní úprava je obsažena v ustanovení § 2285 občanského zákoníku. Jestliže nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel nevyzve nájemce, aby předmět nájmu opustil, platí, že nájem je uzavřen znovu na stejně dlouhou dobu jako doposud. Zvláštní úprava vylučuje užití obecné úpravy. Obnovení nájmu podle § 2285

³¹ PILÍK, Václav. *Tacitní relokace jako prvek nájemního práva pohledem českého občanského zákoníku a Návrhu společného referenčního rámce*. Právní rozhledy. 2017, č. 13-14, s. 470-473

občanského zákoníku nelze použít pro krátkodobý pronájem (rekreace). Doba relokace je omezena na dva roky, zákon nevylučuje opakované relokování.

1.7 Skončení nájmu

Skončením nájmu zanikají práva a povinnosti z nájemní smlouvy. Způsoby, kterými lze ukončit nájem sjednaný dle obecných ustanovení o nájmu, nalezneme především v obecných ustanoveních o závazcích. Prvním způsobem, jímž lze ukončit nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou, je *dohoda* (§1981 občanského zákoníku). Nájem na dobu určitou může být ukončen dále: *uplynutím doby, na kterou byl sjednán* (§ 603 občanského zákoníku), *splynutím* (§ 1993 a následující občanského zákoníku, ke splynutí dojde v případě, že se nájemce stane zároveň vlastníkem věci). Ke skončení nájmu může dojít dále *zánikem pronajaté věci*. V praxi nejčastějším způsobem ukončení nájemního vztahu je však *výpověď*.

1.7.1 Zánik pronajaté věci

Nájem končí, pokud *věc, jež byla předmětem nájmu, zanikne* (§ 2226 občanského zákoníku). Věc přestává fakticky existovat. Nájem není dotčen, pokud charakter zániku umožňuje dále čerpat užité vlastnosti, určité části, která je individuálně určena, protože se stala součástí jiné věci (např. pevné spojení movité a nemovité věci nebo smísení movitých věcí téhož druhu). Zánikem pronajaté věci tedy dochází logicky k zániku nájmu, protože již neexistuje předmět nájmu. Pokud ke zničení věci došlo porušením povinnosti ať už ze strany nájemce, nebo pronajímatele, vzniká jim povinnost nahradit škodu podle ustanovení § 2913 občanského zákoníku.

1.7.2 Výpověď

Výpověď je adresované, jednostranné právní jednání (§ 545 občanského zákoníku). Výpověď nabývá účinností obvykle jejím dojitím. Již učiněná výpověď může být zrušena projevem vůle, který dojde nájemci současně s výpovědí.

Vypovědět nájem *bez výpovědní doby* umožňuje zákonná úprava kterékoli ze stran v případě, kdy některá ze stran *porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem*.³² Za zvlášť závažný způsob porušení povinností ze strany pronajímatele se považují situace, kdy (i) vada

³² Porušení povinností musí mít určitou intenzitu a závažnost. Při zkoumání se bude přihlížet k době trvání, k zavinění, zda již byla podána výzva k ukončení porušování povinností, zda existuje některý z liberačních důvodů, popř. jaký je následek porušení. Za zvlášť závažné porušení povinností nebudou považovány případy, kdy zákon stanoví, že se jedná o hrubé porušení povinností (§ 2215 občanského zákoníku)

ztěžuje zásadním způsobem užívání; (ii) na věci je zapotřebí provést nezbytnou opravu nebo úpravu; (iii) třetí osoba uplatňuje k věci právo a pronajímatel neposkytl dostatečnou ochranu; (iv) pronajatá věc zanikne; (v) věc se stane nepoužitelnou k ujednanému (obvyklému) účelu z důvodu, který není na straně nájemce.³³

Naopak porušením povinnosti ze strany nájemce jsou (i) změnění věci a neuvedení do původního stavu i přes výzvu pronajímatele; (ii) užívání věci způsobem, který způsobuje opotřebení věci nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci; (iii) nezaplacení nájemného ani po splatnosti následujícího nájemného.

Zákonná úprava není kogentní (úprava nepřipouští autonomii vůle stran a ujednání práv a povinností odlišně od zákonné úpravy. Sjednají-li si přesto strany něco odlišného, pak je takové ujednání v rozporu se zákonem.)³⁴. Strany si tedy mohou ujednat i jiné povinnosti, jejichž porušení bude mít za následek možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby.

U nájemních smluv uzavřených na **dobu určitou** obecně platí, že nájem končí uplynutím doby, na jakou byl sjednán. Nájem na dobu určitou lze vypovědět, pokud si strany smluvně sjednaly důvody výpovědi a výpovědní dobu. Za takové ujednání se považuje např. odkaz na určité ustanovení právního předpisu.³⁵ Smluvně je možno sjednat také počátek běhu výpovědní lhůty. Pokud se tak nestane, řídí se běh výpovědní lhůty obecným ustanovením § 605 občanského zákoníku. Nájem na dobu určitou je možno vypovědět i ze zákonného důvodu, jímž je změna vlastníka (§ 2222 odst. 2 občanského zákoníku). Ústavní soud v nálezu stanovil v souvislosti s kupní smlouvou, že není rozhodující, zda bylo odstoupení od smlouvy odůvodněno, jelikož není podstatnou náležitostí jednostranného právního jednání. Tento závěr můžeme vztáhnout i na smlouvy nájemní, tedy nájem je možné vypovědět, nezbytnou součástí výpovědi není její odůvodnění.³⁶ Nicméně strany si mohou stanovit povinnost uvést důvod výpovědi pod sankcí neplatnosti.

³³ HULMÁK, Milan. § 2232 [Zvlášť závažné porušení povinnosti]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 329. ISBN 978-80-7400-287-8

³⁴ MELZER, Filip. *Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2013, č. 7, s. 253

³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000

³⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 30. 11. 2001, sp. zn. IV. ÚS 182/01

Nájem uzavřený na **dobu neurčitou** je možné vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, pokud jde o nájem nemovitosti, a s měsíční výpovědní lhůtou pokud jde o věc movitou (§ 2231 odst. 1 občanského zákoníku). Ustanovení o skončení nájmu na dobu neurčitou neurčuje formu výpovědi, ale pokud zákon vyžaduje pro uzavření smlouvy písemnou formu, musí být i výpověď v této formě.

1.7.3 Odevzdání věci

Jakmile dojde ke skončení nájmu, **odevzdá nájemce věc** pronajímateli v místě, kde ji převzal. Věc předává v takovém stavu, v jakém věc byla, když ji převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení (opotřebení, ke kterému by došlo, i kdyby věc užíval vlastník osobně) při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila. Zákon vymezuje výjimky, kdy nájemce není povinen vrátit pronajatou věc buďto vůbec nebo ve stavu v jakém mu byla svěřena s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jedná se o zánik věci, znehodnocení věci a povolené změny pronajaté věci.

Závěrem kapitoly lze říct, že nájem je dlouhou dobu využívaným institutem, který umožňuje osobě rozdílné od vlastníka užívat individuálně určenou věc (nezužitelnou movitou či nemovitou). Za předmět nájmu se nájemce zavazuje platit nájemné a pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon jeho práva. Nájem jakožto závazek dočasný může být sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Ani ujednání nájmu na dobu neurčitou neporušuje podmínku dočasnosti. Právě sjednání nájmu na dobu určitou či neurčitou má později vliv na možnosti skončení nájmu. Nejběžnějším způsobem je výpověď. Podmínky, na základě kterých lze nájem vypovědět se odvíjí od skutečnosti, zda je nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat věc pronajímateli ve stavu v jakém ji přebral s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

2 Nájem bytu a domu

Listina základních práv a svobod³⁷ ani Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod nezakotvují právo na bydlení. Můžeme dovést, že toto právo je chráněno nepřímo čl. 12 Listiny základních práv a svobod (nedotknutelnost obydlí). Mezinárodní dokument, který právo na bydlení chrání přímo je Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech v čl. 11. Tento dokument má povahu soft law. Akty označované jako soft law nezakládají povinnost převedení do vnitrostátní legislativy. Státy musí tento aspekt zohledňovat při tvorbě vnitrostátní legislativy.

Nájem bytu a domu je problematika, která se těší velké pozornosti jak odborníků, tak široké veřejnosti. Důvodem je bezesporu fakt, že díky nájmu je zabezpečena jedna ze základních lidských potřeb – *potřeba bydlení*.³⁸

2.1 Byt jako předmět nájmu ve světle občanského zákoníku, srovnání se starou právní úpravou

Definici pojmu *byt* nově nalezneme přímo v občanském zákoníku. Ustanovení § 2236 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Soubor místností bude zpravidla několik místností pod společným uzamčením. Místností se pak rozumí prostor ohraničený stěnami, stropem a podlahou. Pojmenován může být jakkoli (obývací pokoj, jídelna, ložnice). Místnosti mají tvořit obytný prostor, nemá se jednat o prostor pracovní, rekreační aj. Mimo jiné by místnost měla splňovat určitá základní hygienická, technická a zdravotní kritéria, aby mohla soužit k uspokojení bytové potřeby. Osoba, jež byt obývá, nebude zpravidla nezávislá na místnostech vně bytu, to však nebrání tomu, aby si mezi sebou strany ujednaly něco jiného. Požadavek obytného prostoru vyjádřený v textu zákona je obecným doporučením, aby pronajatý byt byl způsobilý k uspokojení bytové potřeby nájemce, protože i pokud je přenechán k užívání jiný prostor, jsou smluvní strany zavázány stejným způsobem jako by byl pronajat byt nebo dům.

³⁷ Pro účely této diplomové práce bude usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky nazýváno „*Listina základních práv a svobod*“

³⁸ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 77

Pojem byt není vymezen jen v předpisech soukromého práva. Dle ustanovení § 3 písm. g) vyhlášky o technických požadavcích na stavby³⁹ se bytem rozumí „*Soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“ Aby místnost byla považována za obytnou, musí splňovat minimální kritéria, které stanoví § 3 písm. i) vyhlášky o technických požadavcích na stavby. „*Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.*“ Z výše uvedeného vyplývá, že ne každý prostor může být obytnou místností a veřejnoprávní regulace stanoví minimální požadavky na kvalitu a rozměry takových prostorů. Pokud by nebyla splněna výše zmíněná kritéria, nemohl by stavební úřad vydat kolaudační rozhodnutí, resp. kolaudační souhlas a nebyla by žádným způsobem ověřena vhodnost k obývání.

Vhodnost k obývání je zapotřebí ověřit. Ověření bude provedeno veřejnoprávním rozhodnutím stavebního úřadu (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas). Pro naplnění pojmu „byt“ bude nezbytné naplnění jak kritéria soukromoprávního, tak veřejnoprávního. Jako příklad pro potvrzení tvrzení v předchozí větě uvedu, že například prostor může být stavebně určen k bydlení, ale není k tomu účelu dle nájemní smlouvy využíván, nejde tedy o byt ve smyslu dikce občanského zákoníku. Jelikož lze podle ustanovení § 2202 odst. 1 občanského zákoníku pronajmout i část nemovitosti, nebude problém, pokud byt je součástí nemovité věci (budovy, práva stavby, pozemku). Podstatné je, že jsou místnosti určeny k bydlení podle smlouvy. Skutečnost, že pronajatý prostor není učen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.⁴⁰ Je-li však byt pronajat k jinému účelu, než bydlení ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí.

³⁹ Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Pro účely této diplomové práce nebude právní předpis nazýván „*Vyhláška o technických požadavcích na stavby.*“

⁴⁰ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. § 2236 [Byt nebo dům]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 346. ISBN 978-80-7400-287-8

Pojem byt nebyl delší dobu nadefinován. S jeho definicí přišel až zákon o hospodaření s byty⁴¹, který v ustanovení § 75 odst. 1 definoval byt takto: „*Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit svému účelu jako samostatné bytové jednotky.*“ V případě pochybností, zda může být určitá nemovitá věc považována za byt, stanovilo ustanovení § 75 odst. 2 zákona o hospodaření s byty následovně: „*V pochybnostech, zdali jednotlivá místnost nebo soubor místností je samostatným bytem rozhodne stavební úřad.*“ Zákonná definice bytu se objevovala v dalších právních předpisech, jako v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vyhlášce ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., další vyhláškou, která předchozí nahrazovala 268/2009 Sb., které obsahovaly vždy vázanost existence bytu na rozhodnutí stavebního úřadu.⁴²

Neexistovala však žádná obecná definice bytu, tedy ta byla dovozena až judikaturou, která stanovila, že **pojmovým znakem bytu** ve smyslu § 118 odst. 2 starého občanského zákoníku je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.⁴³ Za byt je v tomto pojetí považován prostor, který je stavebně právně způsobilý být bytem. Faktické užívání zde nehraje roli, rozhodujícím faktorem bude aktuální kolaudační stav. S rozhodnutím orgánu veřejné moci spojovala judikatura platnost nájemní smlouvy. Skupina zastávající tento názor je označována jako formalisté. Opačný názor kritizuje výše zmíněné pojetí a dodává, že právě takové pojetí bude mít za následek přílišnou tvrdost v nájemních vztazích. Pro skupinu označovanou v odborném článku jako materialisté je rozhodné, zda je v nájemních vztazích byt fakticky užíván, nikoli jeho aktuální kolaudační stav.⁴⁴ Osobně se přikláním k pohledu materialistů, protože prostor, jež není za byt považován právě z důvodu absence kolaudačního rozhodnutí, ale je technicky způsobilý zajistit bytovou potřebu jedince, může být považován za byt, a tedy může být předmětem nájemního vztahu. Závěrem lze říct, že pozitivním krokem kupředu bylo zakotvení definice bytu do § 2236 odst. 1 občanského zákoníku a upevnění právní jistoty v nájemních vztazích. Dalším argumentem, který mě nutí přiklonit se se k pohledu materialistů je ochrana potřeby bydlení. Nevidím

⁴¹ Pro účely diplomové práce se zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů bude nazývat „*zákon o hospodaření s byty.*“ Zrušen k 1. 1. 1992

⁴² Konkrétně kolaudační rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem v kolaudačním řízení podle ustanovení § 122a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 10. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97

⁴⁴ RUBEŠ, Pavel. *Byty fakticky nebo formálně?* Právní rozhledy. 2003, č. 11, s. 565 – 569

důvod, proč by za prostor, jež zajišťuje základní lidskou potřebu bydlení, nemohl být považován prostor, který je způsobilý k užívání, jen tato způsobilost není potvrzena rozhodnutím stavebního úřadu.

V nájemních vztazích není jediným faktorem předmětu nájmu jeho stavebně-technická způsobilost. Důležité je zhodnotit i **právní stránku**. Podle starého občanského zákoníku a judikatury bylo zapotřebí, aby byl byt „právně volný“. Judikatura za právní volnost považuje neexistenci nájemního práva jiné osoby. Pokud ke dni uzavření nájemní smlouvy existovalo právo jiné osoby byt užívat taktéž z titulu nájemní smlouvy, byla by smlouva uzavřená později absolutně neplatná.⁴⁵ Absolutní neplatnost soudy dovodily i v případě práva bydlení po skončení nájmu. Obě výše zmíněné „právní vady“ zapříčinily absolutní neplatnost smlouvy pro počáteční nemožnost plnění (§ 37 odst. 2 starého občanského zákoníku). Pokud jde o novou právní úpravu, můžeme si všimnout tendence považovat nájemní smlouvu za spíše platnou, než neplatnou. Proto bychom judikaturu soudu mohli hodnotit jako překonanou a v případě, že v předmětu nájmu svědčí nájem někomu jinému, budeme postupovat podle ustanovení § 2268 odst. 1 občanského zákoníku, které stanoví postup, pokud právo třetí osoby brání užívání bytu. Na vzniklou situaci by byla užita ustanovení o poškození nebo vadě bytu.

2.2 Bydlení v jiném než obytném prostoru

Občanský zákoník přináší nový pohled na problematiku pronájmu jiného než obytného prostoru. Podle starého občanského zákoníku se ustanovení o nájmu mohla použít jen tam, kde byl předmětem nájmu byt a judikatura k tomuto tématu vcelku jasně zastávala názor, že bytem se rozumí prostor, který je rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení. Jen takový byt mohl být předmětem práv a povinností. Absence kolaudačního rozhodnutí způsobovala absolutní neplatnost nájemní smlouvy z důvodu, jímž byla od počátku nemožnost plnění.

Takový pohled byl překonán občanským zákoníkem, který v § 2236 odst. 1 ve větě druhé stanoví, že „*Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“ Nově je kvalifikačním znakem nájmu **účel nájmu**, jímž je zajištění bytové potřeby nájemce bez ohledu na to, v jakém prostoru je účel nájmu naplňován. Rozhodnutí stavebního úřadu je sice důležité pro určení, zda se jedná o byt, ale jeho absence nezpůsobuje neplatnost nájemní smlouvy, jako tomu bylo v dřívější právní úpravě. Možnost pronajmout jiný, než obytný prostor nezbavuje

⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000

pronajímatele veřejnoprávní odpovědnosti. Pronajímatel se může dopustit přestupku podle § 178 odst. 1, písm. e) stavebního zákona.⁴⁶ Pokuta, jež může být uložena za spáchání tohoto přestupku, je maximálně 200 000,- Kč. Logicky by měl v úvahu přicházet i postih nájemce, ale judikatura vyloučila postih nájemce, pokud jednal v dobré víře, protože dobrá víra vylučuje zavinění jako znak skutkové podstaty přestupku.⁴⁷

2.3 Dům

Užití ustanovení o nájmu bytu se nově vztahuje i na dům. Doposud byla na pronájem domu, resp. jeho části, aplikována obecná ustanovení o nájmu.⁴⁸ Dům není na rozdíl od bytu definován v zákoně, ale jeho definice je ponechána doktríně a judikatuře, které tento pojem mají naplnit. Za dům lze požadovat samostatnou stavbu, která je užívána nájemcem jako celek. Taková stavba má obvodové stěny a střechu. Rozhodující roli hraje jako u bytu účel nájmu, jímž je zajištění bytové potřeby nájemce.⁴⁹

2.4 Nájem bytu k rekreačnímu nebo jinému krátkodobému účelu

Pojem bydlení je nutno odlišit od pojmu ubytování, který je v občanském zákoníku taktéž použit. Znakem bydlení je jeho trvalý charakter. Ubytování je poskytováno na přechodnou dobu a lze jím zajistit jen základní potřeby jako jsou přenocování nebo uložení osobních věcí. Při posouzení, zda se jedná o bydlení nebo ubytování, by se mělo vycházet z úmyslu stran vyjádřeného ve smlouvě. Ustanovení § 2235 odst. 2 občanského zákoníku vylučuje aplikaci ustanovení o nájmu bytu a domu pro přenechání bytu k zjevně krátkodobému účelu. Demonstrativně je v zákoně uveden účel rekreační. Je-li byt pronajat jen ke krátkodobému účelu, měla by být na závazek použita ustanovení o ubytování a o nájmu obecně. Uzavření smlouvy k rekreačnímu nebo zjevně krátkodobému účelu nemůže být ztotožňováno s uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou. Aby se v nájemních vztazích předešlo nesrovnalostem, bude nezbytné, aby si strany jasně vymezily účel smlouvy, práva a povinnosti a délku trvání. Zjevná krátkodobost je jedním z rozhodných znaků. Vyznačují se jí lázeňské a rekreační pobyty nebo pronájmy bytů zahraničním pracovníkům. Otázka, kterou je třeba v rámci krátkodobých pronájmů dále zodpovědět je, zda i pronájem bytu studentům

⁴⁶ Pro účely diplomové práce se zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu bude nazývat „stavební zákon“

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. 5 As 24/2004-59

⁴⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 5. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012

⁴⁹ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 77

v univerzitních městech bude pronájmem krátkodobým? Odpověď na ní nebude jednoduchá. Zajisté bude rozdíl, když si jedna skupina studentů bude pronajímat byt pouze na semestr a na zbytek času se bude vracet k svého bydliště. Druhá skupina si bude pronajímat byt po celou dobu výuky a nebude se navracet do domácnosti rodičů například, protože si již našla v daném městě práci a hodlá zde zůstat trvale. Na druhou skupinu budou dopadat ustanovení o nájmu bytu. Jednotlivé případy bude potřeba posuzovat individuálně. Ustanovení §2235 odst. 2 občanského zákoníku by mělo být vůči nájemci vykládáno spíše restriktivně, protože je nájemce slabší stranou a měl by být zákonem chráněn. Lze tedy shrnout, že „zjevně krátkodobý účel“ bude v rozmezí několika měsíců. Pokud je délka nájmu jeden rok, lze předpokládat, že nájem není krátkodobý.

Ne každý může užívat nemovitost z titulu vlastnického práva. Právě z tohoto důvodu je občanským zákoníkem upraven institut nájmu nemovitosti. Důvodem existence nájmu bytu či domu je hlavně nutnost uspokojit jednu ze základních lidských potřeb, potřebu důstojného bydlení. K zabezpečení důstojného bydlení může mimo nájem sloužit *pacht*, který pachtýři poskytuje možnost předmět nájmu nejen užívat, ale také z něj brát požitky. Příkladem takové situace, kdy potřeba bydlení bude uspokojována na základě pachtovní smlouvy, může být třeba propachtování zemědělského statku, jako komplexu (tj. zemědělské pozemky spolu se stavbou, jež bude užívána k uspokojování bytových potřeb pachtýře). Má se za to, že je možné na základě výkladu § 2232 odst. 2 občanského zákoníku propachtovat celý soubor věcí, i když jedna jeho část bude sloužit (bude užívána) za účelem uspokojení bytových potřeb pachtýře a případně i jeho rodiny. Povaha hlavní věci však stále bude zemědělský účel užívání, pouze sekundární bude uspokojování bytové potřeby pachtýře. V souvislosti se zmíněnou možností je nutno dodat, že propachtovat nelze rodinný dům, i když do užívání dostává nájemce dům společně se zahradou. Věcí hlavní je totiž rodinný dům, jehož účelem by těžko mohlo být pěstování plodin a chov dobytku, místo uspokojování potřeby důstojného bydlení.

Aby se určitý závazek řídil ustanoveními pododdílu o nájmu bytu a domu (§ 2235 a následující) musí splňovat 2 podstatné náležitosti.

1. k užívání je přenechán byt nebo dům
2. účelem nájmu je zajištění bytové potřeby nájemce a případně též členů jeho domácnosti.⁵⁰

⁵⁰ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 77

Pro nájem bytu a domu platí mimo výše uvedené specifické znaky také obecné znaky nájmu, jež jsou uvedeny v § 2201 občanského zákoníku. Právní úprava nájmu je v České republice poměrně ucelená. Jinak je tomu např. v sousedním Rakousku, kde byl občanský zákoník přijat před tím, než se ve větší míře začala prosazovat ochrana nájemce, a proto je ABGB⁵¹ doplněn zvláštním zákonem o nájemním právu (Mietrechtsgesetz „MRG“).⁵²

2.5 Služební byt

Předchozí právní úprava připouštěla v § 685 odst. 1 starého občanského zákoníku možnost, aby byla ***nájemní smlouva uzavřena na dobu, během které bude nájemce vykonávat určité práce pro pronajímatele***. Nájem služebního bytu skončil poslední den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.⁵³

V návaznosti na výše zmíněné ustanovení byl nájemce chráněn, jestliže došlo k ukončení práce prováděné pro pronajímatele v důsledku nájemcova věku nebo zdravotního stavu (§ 710 odst. 5 starého občanského zákoníku). V takovém případě nájem skončil uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal vykonávat pro pronajímatele práci. Ochranná doba byla stanovena i pro členy nájemcovy domácnosti, jestliže nájemce služebního bytu zemřel (§ 713 odst. 2 starého občanského zákoníku).

Nová právní úprava přináší rozšíření možností pronájmu služebního bytu, hlavní změnou je odpadnutí podmínky výkonu práce pro pronajímatele.

Byt je ***pronajat v souvislosti s výkonem zaměstnání*** (př. lékař), ***funkce*** (př. poslanec) nebo ***jiné práce*** nájemce. Zaměstnání, funkce nebo jiná práce, na jejímž základě existuje nájem bytu a domu nemusí být vykonávána pro pronajímatele. Důvodová zpráva připouští použití úpravy služebního bytu např. pro školníky nebo topiče.⁵⁴ Nájem služebního bytu je specifický především svou délkou trvání. Ta jej odlišuje od ostatních druhů nájmu. Nájem trvá, dokud trvá výkon zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Pro nájem služebního bytu není rozhodné, jakým

⁵¹ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – Všeobecný zákoník občanský, císařský patent ze dne č. 946/1811 Sb. z. s. dne 1. června 1811.

⁵² Zákon č. 520/1981 ze dne 12. 11. 1981, Mietrechtsgesetz, ve znění pozdějších předpisů

⁵³ HULMÁK, Milan, NOVOTNÝ, Marek. § 685 [Nájemní smlouva]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan, ELIÁŠ, Karel, NYKODÝM, Jiří, NOVOTNÝ, Marek, KRÁLÍK, Michal, MIKEŠ, Jiří, FIALA, Roman, DVOŘÁK, Jan, JEHLIČKA, Oldřich, LIŠKA, Petr, LAVICKÝ, Petr, MACEK, Jiří, PŘIB, Jan, HANDLAR, Jiří, SELUCKÁ, Markéta. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 1947. ISBN 978-80-7400-108-6

⁵⁴ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz

způsobem došlo k ukončení zaměstnání, výkonu funkce nebo jiné práce. Zákon připouští výjimku z výše uvedeného pravidla a to, že pokud existují vážné důvody skončení výkonu práce, například může jít o nepříznivý zdravotní stav nájemce. Obecně by se mělo jednat o takové důvody, díky kterým nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby byl nájem okamžitě ukončen. Nájem služebního bytu vylučuje užití některých ustanovení občanského zákoníku jako vznik nájmu bytu manželi (§ 745 občanského zákoníku) nebo přechod nájmu bytu při úmrtí nájemce (§ 2298 občanského zákoníku).⁵⁵

2.6 Účel nájmu bytu a domu

Účel nájmu bytu či domu je specifikován v §2235 odst. 1 občanského zákoníku, což je první ustanovení pododdílu druhého – zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Zákon jasně stanovuje, že účelem nájmu je uspokojení bytových potřeb nájemce a případně i členů jeho domácnosti.

Ustanovení §2235 odst. 2 občanského zákoníku stanovuje výjimku z použití těchto speciálních ustanovení. Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí pro zajištění krátkodobých bytových potřeb – rekreace. Otázku, co je „krátkodobý pronájem“, můžeme zodpovědět za použití výkladových metod.

Při použití *jazykové* výkladové metody a argumentu *a simile* dojdeme k závěru, že krátkodobý pronájem by měl být v délce podobné rekreaci, tedy nikoli delší než měsíc.

Na základě *komparativní* výkladové metody, kdy se pokusíme najít takové ustanovení v právním řádu jiného státu, dojdeme k poznatku, že např. rakouský zákoník zcela vylučuje použití ustanovení o nájmu bytu a domu pro účely nájmu, jehož délka nepřesáhne délku půl roku. Není tomu tak bez výjimky. Nájem bytu může být sjednán na kratší dobu než je 6 měsíců, ale za účelem uspokojování bytové potřeby nájemce, která vznikla z důvodu dočasné pracovní činnosti v místě. Tento musí být v nájemní smlouvě písemně sjednán.

Poslední metodou je *teleologický* výklad. Abychom zjistili, co se rozumí „krátkodobým pronájmem“, použijeme jako zdroj informací důvodovou zprávu k občanskému zákoníku. Ta

⁵⁵ HULMÁK, Milan. § 2297 [Služební byt]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 481. ISBN 978-80-7400-287-8

uvádí: „Vzhledem k tomu, že povaha nájemního bydlení vyžaduje zvláštní úpravu práva a povinností stran, vyžaduje zvláštní úpravu práv a povinností stran, vylučují se ze zvláštního režimu případy, kdy je byt nebo dům pronajat k zjevně krátkodobému účelu: typické jsou například rekreační nebo prázdninové pobyty (letní pobyty) nebo nájmy bytů za účelem dočasného bydlení studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka.“ Z výše uvedeného vyplývá, že bychom za krátkodobý pronájem mohli považovat i nájem o délce jednoho roku, protože například nájemní smlouvy se studenty se běžně na rok uzavírají.

Z výše uvedeného dovozujeme, že krátkodobý pronájem, který nebude chráněn speciální úpravou, bude takový, který nebude splňovat účel, ke kterému je nájem bytu či domu sjednán. Tedy nebude prvotně zajišťovat bytové potřeby nájemce, jelikož ty už jsou zajištěny jinak. Nájemce nemá vůli bydlet v bytě trvale, ale pouze na krátkou dobu.

Ustanovení §2235 odst. 2 občanského zákoníku by mělo být vůči nájemci vykládáno spíše restriktivně, protože je nájemce slabší stranou a měl by být zákonem chráněn. Lze tedy shrnout, že „zjevně krátkodobý účel“ bude v rozmezí několika měsíců. Pokud je délka nájmu jeden rok, lze předpokládat, že nájem není krátkodobý.⁵⁶

V návaznosti na problematiku krátkodobého bydlení je potřeba se vypořádat s velmi aktuální otázkou, kterou přineslo pronajímání bytu přes servery jako je Airbnb, HomeAway a podobně. Principem těchto krátkodobých pronájmů je přenechání celého nebo pouze části domu či bytu za účelem ubytování osob na krátkou dobu. A otázka zní: Jsou tyto krátkodobé pronájmy živností dle živnostenského zákona?⁵⁷ Pokud opravdu krátkodobé pronájmy uskutečňované skrze výše zmíněné servery jsou podnikáním ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, mají „pronajímatelé“, lépe řečeno ubytovatelé, nějaké povinnosti?⁵⁸

V § 2 živnostenský zákon podává obecný popis jednání, kterým se rozumí živnost. „Živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.“ Výjimku pro pronájem nemovitostí stanoví § 3 odst. 3 písm. ah) – zmíněný paragraf reflektuje výjimku, díky které není pronájem nemovitostí nebo jejich jednotlivé části, které jsou ve vlastnictví

⁵⁶ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, 4 s.

⁵⁷ Pro účely této diplomové práce se bude zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů nazývat „živnostenský zákon“

⁵⁸ FIALA, VOJTĚCH. *Právní povaha krátkodobého ubytování*. In: epravo.cz [online]., 19. srpna 2016, [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-kratkodobeho-ubytovani-102612.html>

osoby, která je pronajímá, považován za živnost. Pronajímatel tedy nemusí být držitelem živnostenského oprávnění ve smyslu živnostenského zákona.

Příloha č. 4 živnostenského zákona v bodě 55 uvádí, že volnou živností jsou ubytovací služby. Co spadá pod ubytovací služby je upraveno nařízením vlády č. 278/2008 o obsahových náplních jednotlivých živností. Jedná se o ubytování v ubytovacích zařízeních (př. hotel) a bytových a rodinných domech nebo stavbách pro rodinnou rekreaci. U domů a staveb pro rodinnou rekreaci musí být ubytovací kapacita do 10 lůžek (včetně přistýlek).

Pokud ubytovatel poskytuje ubytování soustavně, samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a nejedná se o pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor dle § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona, jedná se o živnost dle živnostenského zákona. S provozováním živností jsou spojeny povinnosti, který musí živnostník splnit.

- 1) ohlásit živnost živnostenskému úřadu dle §45 živnostenského zákona (za provozování činnosti bez živnostenského oprávnění hrozí pokuta za správní přestupek až ve výši 500.000,- Kč).
- 2) platit daň ve výši 15%, jelikož dle zákona o dani z příjmu⁵⁹, §7 odst. 1, písm. b). Platba za ubytování se považuje za příjem ve smyslu tohoto zákona.
- 3) platit poplatek z ubytovací kapacity. Poplatek se vybírá podle zákona o místních poplatcích. Tento poplatek se však vybírá pouze v obcích a městech s ubytovacími kapacitami, které jsou určené k přechodnému ubytování za úplatu⁶⁰.
- 4) platit poplatek za televizní a rozhlasové vysílání, jelikož tyto jsou spojeny s jeho podnikatelskou činností. Poplatek podnikatel platí za každý televizní a rozhlasový vysílač ve smyslu § 5 odst. 3 zákona o rozhlasových a televizních poplatcích⁶¹.
- 5) Uzavřít licenční smlouvu s kolektivními správci dat, aby veškerá činnost byla v souladu s § 23 autorského zákona.⁶²

⁵⁹ Pro účely této diplomové práce se zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů bude nazývat „zákon o dani z příjmu“

⁶⁰ Pro účely této diplomové práce se zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů bude nazývat „zákon o místních poplatcích“

⁶¹ Pro účely této diplomové práce se zákon č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů bude nazývat „zákon o rozhlasových a televizních poplatcích“

⁶² Pro účely této diplomové práce se zákon č. 121/2000 Sb., Zákon o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů bude nazývat „autorský zákon“

V závěru je upraveno **ubytování cizinců**. Pokud ubytovatel ubytuje více než 5 cizinců a tyto nelze považovat za osoby blízké ubytovateli, musí ubytovatel ohlásit tuto skutečnost policii a vést domovní knihu. Oznámení je nutno učinit do 3 pracovních dní ode dne ubytování. Při nesplnění výše uvedených povinností je možno uložit pokutu podle zákona číslo 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky. Výše pokuty může být za tento správní delikt dle §157 zákona o pobytu cizinců na území České republiky až 50.000,- Kč⁶³.

Problematika účelu nájmu je diskutované téma, na které panují rozličné názory, ale komplexně by se dalo říct, že **účelem nájmu bytu či domu je uspokojit v dlouhodobém horizontu bytové potřeby osob, jakožto jedny ze základních lidských potřeb v moderní společnosti**. Účelem nájmu tedy nebude uspokojovat ubytovací potřeby spojené s rekreací.⁶⁴

⁶³ Pro účely této diplomové práce se zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů bude nazývat „zákon o pobytu cizinců na území České republiky“

⁶⁴ FIALA, VOJTĚCH. Právní povaha krátkodobého ubytování. In: *epravo.cz* [online]. 19. srpna 2016, [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-kratkodobeho-ubytovani-102612.html>

3 Vznik a trvání nájmu bytu a domu

Nejběžnějším způsobem, jakým vzniká nájem bytu a domu, je *nájemní smlouva*. V praxi se můžeme setkat i s jinými způsoby vzniku nájmu bytu a domu. Právní skutečnosti, na základě kterých může vzniknout nájem bytu a domu jsou: *smlouva o postoupení nájemní smlouvy* (§ 1895 občanského zákoníku), *přechod nájmu bytu* (v rámci dědického práva), *uplynutím doby* (užívání bytu v dobré víře, že nájem je po právu, po dobu tří let § 2238 občanského zákoníku) a *sňatek s nájemcem* (§ 745 občanského zákoníku).⁶⁵ Rovněž také *přistoupení k již existujícímu nájmu se souhlasem stran* (§ 2270 občanského zákoníku).

3.1 Nájemní smlouva a její náležitosti

Proces, jež *předchází uzavření nájemní smlouvy, je procesem kontraktačním*. Tento zahajují osoby, z nichž jedna má úmysl obstarat pro sebe či další osoby důstojné bydlení a druhá osoba, jež chce svou nemovitost pronajmout. Důvody, které vedou osobu k najmutí nemovitosti, jsou různé. Nejčastější motivací bývá pro pronajímatele peněžní zisk. Vzhledem k rostoucím cenám nájemného není divu, že mnoho majitelů nemovitostí využívá tuto možnost pasivního příjmu.

Kontraktační proces je obvykle *zahájen projevem vůle* nájemce. Tento projev vůle mnohdy spočívá v oznámení pronajímateli, že by měl zájem uzavřít smlouvu. V případě, že pronajímatel pronajímá více, než jeden byt (ad hoc), má tento vztah prvky vztahu spotřebitelského. Tyto můžeme spatřovat především v informační povinnosti pronajímatele, který má v souladu s § 1811 odst. 2 občanského zákoníku povinnost informovat nájemce o ceně, způsobu platby, o trvání závazku, dále musí poučit budoucího nájemce o právech z vadného plnění a o podmínkách skončení nájmu. Při porušení informační povinnosti by nájemce mohl požadovat náhradu škody a nemajetkové újmy v souladu s občanským zákoníkem. Kontraktační proces podléhá úpravě předsmělní odpovědnosti dle občanského zákoníku. Podle ustanovení § 1728 a následujících ustanovení občanského zákoníku může každý vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za škodu, pokud smlouvu neuzavře. Toto pravidlo neplatí bezvýjimečně. V případě, že strana pokračuje v jednání bez úmyslu smlouvu uzavřít, odpovídá za vzniklou škodu. Z praktického hlediska by mohlo jít o situaci, kdy by nájemce začal jednat s pronajímatelem jen z důvodu, aby překazil již jiný rozjednaný pronájem dané

⁶⁵ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 82

nemovitosti a jeho cílem by nebylo získat nemovitost pro sebe, ale pouze překazít pronajmutí jiné osobě. Pokud by taková situace nastala, bude ten, jenž vedl jednání bez úmyslu smlouvu uzavřít, odpovídat za vzniklou škodu. Tímto je konkretizována jedna ze základních zásad uvedená v § 6 občanského zákoníku – zásada poctivosti.

Na proces kontraktace se použije obecná úprava v §1724 – 1745 občanského zákoníku a ustanovení o právním jednání §545 – 599 občanského zákoníku. V pozici oferenta tedy budeme mít pronajímatele a v pozici obláta nájemce. Výsledkem procesu kontraktace bude uzavření nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva je **právním jednáním**. Aby právní jednání bylo platné, musí být právní jednání vážné, srozumitelné a určité. Občanský zákoník na rozdíl od svého předchůdce vyžaduje k naplnění určitosti smlouvy jen dostatečné individualizování předmětu nájmu, který nebude zaměnitelný s jiným. Je žádoucí, aby byl byt označen číslem, umístěním v domě (podlažím) a dále aby byl dostatečně specifikován dům a pozemek, na němž dům stojí (dle zápisu v katastru nemovitostí). Pokud by byl nesprávně vymezen předmět nájmu co do podlaží, na němž se nachází, a pokud by ve smlouvě nebylo uvedeno ani číslo bytu, nemá dle Nejvyššího soudu České republiky tato skutečnost vliv na platnost nájemní smlouvy. Nesprávné vymezení nezakládá neplatnost smlouvy pro neurčitost.⁶⁶ Je však možné, aby tato skutečnost založila nicotnost smlouvy z důvodu chybějícího předmětu nájmu.⁶⁷ Nicotnost nájemní smlouvy může být podle § 553 odst. 2 zhojena dodatečným vyjasněním. Nájemní smlouva nemusí být nutně písemná. K takovému vyjasnění může tedy dojít např. předáním bytu.

Co bude nájemní smlouva dále obsahovat, závisí na vůli stran. Při uzavírání nájemní smlouvy musí být respektováno ustanovení § 2239 občanského zákoníku, které stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním stanovujícím nájemci povinnost zaplatit smluvní pokutu nebo k ujednáním ukládajícím nájemci povinnosti, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Smluvní volnost při uzavírání nájemních smluv je do značné míry omezena ustanoveními chránícími nájemce, jakožto slabší stranu nájemních vztahů. Vztah pronajímatele a nájemce bývá velmi často přirovnáván ke vztahu spotřebitelskému. Signifikantní míru ochrany lze dovozovat z úvodního ustanovení o nájmu bytu a domu, jež zní: „*Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce*

⁶⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005

⁶⁷ § 553 občanského zákoníku

*a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.*⁶⁸

Nelze tedy v nájemní smlouvě sjednat, že nájemcova práva budou zkrácena. Pokud se přeci jen takové ujednání ve smlouvě objeví, není ze strany pronajímatele vymahatelné.

Zákon předepisuje pro nájemní smlouvu **písemnou formu**. Nedostatků formy se nemůže dovolávat pronajímatel vůči nájemci. Z uvedeného vyplývá, že ustanovení **§ 2237 občanského zákoníku** je jedním z ochranných ustanovení. Chrání nájemce, proti němuž se pronajímatel nemůže dovolávat relativní neplatnosti smlouvy. Jestliže existuje situace, kdy nájemce nemá písemnou smlouvu, která by byla podepsána pronajímatelem, ale užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, vzniká mezi stranami nájemní poměr, který se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu. Pronajímatel nemůže užívání bytu nájemci zakázat, ale nájemce musí plnit své povinnosti, které vyplývají z nájemního vztahu. Nedostatek písemné formy může být zhojen uplynutím tří let, během nichž užívá nájemce byt v dobré víře, že je po právu. Dobrá víra je jeden z hlavních principů právního státu. Dobrá víra v zásadě znamená poctivé jednání obou stran a jen takové požívá ochrany. Smlouva se považuje za platně uzavřenou. Po uplynutí tří let se na právní poměr nepoužijí obecná ustanovení o nájmu, ale především zvláštní ustanovení o nájmu domu a bytu.

3.1.1 Zakázaná ujednání ve smlouvě a nájmu bytu a domu

Výchozím stanovením této kapitoly bude **§ 2239 občanského zákoníku**, který zní: „*Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.*“ Ujednání o smluvní pokutě je běžné ujednání sloužící k utvrzení dluhu. Historicky smluvní pokuta sahá až do doby starého Říma, kde byl tento institut nazýván *stipulatio poenae*.⁶⁹ Příklad pokut zajišťovala některá plnění, která se nadala zachytit právně, nebo která neměla pro příjemce žádnou majetkovou hodnotu. Přípustnost klauzulí o smluvní pokutě je vyloučena i v jiných evropských kodexech (Německo, Nizozemsko a další). Důvodová zpráva k občanskému zákoníku **odkazuje na Civil Code of Québec**, který v **čl. 1901** zakazuje ujednání o smluvní pokutě v nájemních vztazích nebo ukládání povinností, které jsou nepřiměřené okolnostem nájemci. Podle ustanovení je smluvní pokuta, jejíž výše přesahuje skutečnou škodu, kterou utrpěl pronajímatel, nepřiměřeným ujednáním. Užití smluvní pokuty není vyloučeno

⁶⁸ § 2235 občanského zákoníku

⁶⁹ KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 226.

úplně. Vyloučena je pouze její sankční funkce a k moderaci pokuty může dojít rozhodnutím soudu.⁷⁰ Stejný přístup jako občanský zákoník zaujímá německý **BGB v § 555**, který zní: „*Dohoda, kterou pronajímatel zavazuje nájemce ke smluvní pokutě, je neplatná.*“⁷¹

Bylo by vhodné zamyslet se nad tím, zda úplné **vyloučení užití smluvní pokuty** v nájemních vztazích nepoškozuje zájmy věřitele. Smluvní pokuta je utvrzovací institut.⁷² Dle mého názoru by vhodnějším řešením situace bylo, kdyby se česká právní úprava inspirovala právní úpravou Québecu a nevyloučila užití smluvní pokuty úplně, pouze zakotvila vyloučení sankčního charakteru smluvní pokuty. Nájemce by měl povinnost prokázat, že škodu nezpůsobil, resp. způsobil v nižší výši.

I když současná právní úprava obsahuje sankce za porušení povinnosti, vztahují se tyto sankce pouze na závažné, hrubé nebo zvláště závažné porušení těchto povinností. Plnění běžných povinností ze strany nájemce nemůže být žádným způsobem utvrzeno. Pronajímatel se může domáhat plnění pouze takto utvrzených povinností nebo náhrady za způsobenou škodu. Nelze uložit nájemci takovou povinnost, která je vzhledem k okolnostem případu zjevně nepřiměřená. Avšak za takovou povinnost nelze považovat povinnost uloženou mu zákonodárcem. Nepřiměřená mohou být ujednání, která stanovují povinnosti mimo dispozitivní zákonnou úpravu. Nepřiměřenost je nutno zkoumat vzhledem k okolnostem daného případu, především zda zájmy, které jsou uloženy povinnosti chráněny, jsou této ochrany hodny (například vlastnické právo pronajímatele). Logicky lze usuzovat, že půjde o povinnost, jejíž splnění bude nájemci činit obtíže. Např. odklizení sněhu na chodníku před domem bude uloženo člověku, o němž pronajímatel ví, že má značné problémy s pohybovým aparátem.

Občanský zákoník stanoví, že k ujednáním ukládajícím povinnost, jež je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená, se nepřihlíží. Ujednání, které bude takovou povinnost ukládat, bude zdánlivé (§ 544 občanského zákoníku).

⁷⁰ A clause stipulating a penalty in an amount exceeding the value of the damage actually suffered by the lessor, or imposing an obligation on the lessee which is unreasonable in the circumstances, is an abusive clause. Such a clause is null or any obligation arising from it may be reduced. *Code Civil* [online]. Justice Québec [cit. 11. 2. 2018]. Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991/20130614?langCont=fr#se:1901>

⁷¹ „An agreement by which the lessor binds the lessee to promise a contractual penalty is ineffective.“ *German Civil Code* [online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz [cit. 11. 2. 2018]. Dostupné z: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2039

⁷² SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 39

3.1.2 Jistota

Jistotou se chápe zvláštní institut k zajištění dluhů nájemce. Občanský zákoník dává stranám možnost ujednat si ve smlouvě povinnost nájemce zaplatit pronajímateli jistotu (podle starého občanského zákoníku kauci). Nájemce dá pronajímateli *peněžitou jistotu*, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony snížil maximální možnou výši kauce z šestiměsíční na tříměsíční.⁷³ Z praxe lze dodat, že běžná výše kauce je dvojnásobek nájemného. Trojnásobek bývá potencionálními nájemci často vnímán jako neúměrný a odradí je tak od uzavření nájemní smlouvy s pronajímatelem. Zákon dává možnost, aby pronajímatel požadoval jistotu po členovi domácnosti, na kterého přešel nájem smrtí zemřelého nájemce, pokud bývalý nájemce jistotu nesložil.

Jistota zajišťuje pohledávky pronajímatele na zaplacení nájemného nebo plnění souvisejících s užíváním bytu nebo pohledávky na náhradu škody, která vznikla v důsledku porušení povinnosti nájemce. Po skončení nájmu zákon umožňuje pronajímateli započíst si své pohledávky vůči nájemci. Na rozdíl od starého občanského zákoníku není potřeba, ale byla pohledávka přiznána pronajímateli vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem. Pouze v takových případech mohl pronajímatel čerpat kauci. Změna úpravy nebrání možnosti sjednat si takovou úpravu v nájemní smlouvě.

Po skončení nájmu vrátí pronajímatel jistotu nájemci. Zákonná úprava navíc přiznává nájemci práva na výplatu úroků od doby poskytnutí do doby vrácení. Výše úroků má být ve při nejmenším ve výši zákonné sazby. Sazba může být stanovena právním předpisem nebo se poskytuje ve výši úroků za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy. Podstata zaplacení úroků vyplývá z možnosti pronajímatele volně disponovat s finančními prostředky. Pokud může pronajímatel volně s prostředky disponovat, měl by platit úrok stejným způsobem, jako by platil, kdyby si stejný obnos půjčil v bance.

3.1.2.1 Výše úroku u jistoty

Ustanovení § 2254 odst. 2 občanského zákoníku velmi vágně stanoví, že “nájemci náleží *úrok z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby*“. Zákon garantuje nájemci právo na zaplacení úroků z jistoty po dobu, kdy byla jistota poskytnuta. Výše úroků může být

⁷³ Srov. § 551 BGB.

předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, občanský zákoník však podpůrně stanovuje, že by se mělo jednat o úrok ve výši zákonné sazby.

Částka, která je jako jistota poskytnuta, již nemusí být uložena na speciálním účtu u poskytovatele bankovních služeb. Pronajímatel s ní může volně disponovat, jaký ale musí zaplatit úrok za tuto možnost? Výše úroků je v současné době značná. Nejmenší úrokovou sazbu mají hypoteční úvěry, o přibližně 10% vyšší jsou úroky z úvěru spotřebitelského, přičemž celé spektrum uzavírání výše úroků z kontokorentních úvěrů nebo úvěrů z kreditních karet.

Ani odborná veřejnost není v této problematice zajedno a spíše než stanovení výše úroku, který náleží nájemci za poskytnutí kauce, řeší, že právní úprava opomíjí hledisko pronajímatele.

Jaká je tedy výše úroku, který pronajímatel (jakožto dlužník) bude muset zaplatit nájemci (jakožto věřiteli) za poskytnutí jistoty? První z názorů pohlíží na situaci následujícím způsobem. V případě určování výše úroku, který bude poskytnut, musíme uvažovat, že nájemce by chtěl, aby výnos z jeho částky byl co nejvyšší, avšak pronajímatel by si určitě nebral úvěr s nejvyšší úrokovou sazbou. Protože jistota slouží k úhradě pohledávek, které má pronajímatel za nájemcem, je žádoucí, aby si nájemce vytvořil dostatečnou finanční rezervu k úhradě jistoty. Lze předpokládat, že aby byl schopen v co nejkratší době dostát svým závazkům a zaplatit dluh pronajímateli, uložil by nájemce peněžitou částku na běžný účet nebo na účet s krátkou výpovědní dobou. Úrokem, který pronajímatel poskytne nájemci, je tedy výše úroku, kterou by nájemce dostal při uložení peněz na běžný nebo krátký terminovaný účet.

Druhý názor vychází k úvahy, že jistota jsou finanční prostředky, které umožňují pronajímateli snížit riziko nezaplacení nájemného. Nájemným se pak rozumí platba za užívání bytu, tedy platba zajišťující bydlení. Riziko jeho nezaplacení se podobá riziku z hypotečních úvěrů, nežli úvěrů spotřebitelských. Výše zmíněné tvrzení podpoří argument, že bytová potřeba je jednou z nejdůležitějších lidských potřeb, kdy racionálně smýšlející člověk dá přednost uspokojení této potřeby před jinou materiální potřebou, na jejíž uspokojení je často využíván spotřebitelský úvěr. Tento názor na věc lze na závěr zhodnotit tak, že úroky, které budou hrazeny pronajímatelem, by měly být ve výši úroků z hypotečních úvěrů nebo úvěrů na bydlení. Sazby těchto úroků se mění v závislosti na skutečnosti, zda je hypoteční úvěr úročen variabilně nebo fixně.⁷⁴

⁷⁴ BUUS, Tomáš. *Úrok z jistoty při nájmu*. Bulletin advokacie. 2016, č. 5, s. 26-30

Na závěr by bylo vhodné shrnout, že v současné situaci není zcela jasné, jaký by skutečně měl být úrok placený pronajímatelem za poskytnutou jistotu. Logicky však lze dovodit, že úrok by neměl být vyšší, než jakým jsou úročeny finance na běžném účtu u bankovní instituce. Pronajímatel potřebuje mít své prostředky k dispozici v situaci, kdy je bude muset použít. Vyšší úroková sazba by již pro pronajímatele byla značně nevýhodná a nejspíš by i vedla k nejistotě v nájemních vztazích nebo odmítání nájemců. Extrémním případem by bylo nesjednání nutnosti zaplatit jistotu v nájemní smlouvě a dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, že veškeré dlužné částky na nájemném a opravy, které bude nutno provést, budou hrazeny nájemcem po skončení nájmu. Vzhledem k nepřilíživé platební morálce některých nájemců by mohlo dojít k nezaplacení dlužné částky, což by následně vedlo pronajímatele k uplatnění nároku u soudu a zbytečnému zatěžování justice.

3.2 Jiné způsoby vzniku nájmu

Skutečnost, že nájem nemusí vzniknout pouze na základě nájemní smlouvy, již byla zmíněna výše. O dalších možných právních titulech vzniku nájmu budou pojednávat následující řádky.

3.2.1 Smlouva o postoupení nájemní smlouvy

Prvním z dalších možných způsobů vzniku nájmu je dle ustanovení § 1895 občanského zákoníku postoupení nájemní smlouvy. Postoupením smlouvy dochází ke změně strany právního vztahu, tj. nástupnictví do právního postavení strany závazku. Smlouva, kterou se práva a povinnosti jedné strany převádí na stranu druhou, je smlouvou dvoustrannou. Postoupená strana vyjadřuje s postoupením souhlas, a to předem nebo následně. Není vyloučeno, aby projev vůle všech tří stran byl na téže listině. Obecně nejsou na formu smlouvy kladeny žádné požadavky, ale písemná forma bude zapotřebí v případech, kdy pro samou existenci smlouvy je taková forma vyžadována (§ 560 občanského zákoníku). K postoupení dochází nejčastěji v situacích, kdy má plnění ze smlouvy opakující se charakter. Což je svou podstatou především nájemní a pachtovní smlouva. Zákon vychází z toho, že jsou postoupena všechna práva a povinnosti ze smlouvy, a to ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni účinnosti postoupení, tj. v zásadě ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni udělení souhlasu postoupenou stranou.⁷⁵ Nový pronajímatel, resp. nájemce, tedy vstupuje do zcela shodného postavení jako jeho předchůdce.

⁷⁵ DVOŘÁK, Bohumil. § 1895 [Převod práv a povinností ze smlouvy]. In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 792. ISBN 978-80-7400-535-0

3.2.2 Přechod nájmu bytu na dědice

Ustanovení § 2282 občanského zákoníku stanoví pravidla pro **přechod nájmu na dědice** následovně: „*Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.*“⁷⁶ Prvním, na koho by mohly práva a povinnosti z nájemní smlouvy přejít, je člen nájemcovy domácnosti. Nestane-li se tak, přejdou na jeho dědice. Je spravedlivé, aby osoby, jež užívaly byt spolu se zemřelým nájemcem, odpovídaly za úhradu dluhů (těch, které vznikly před smrtí nájemce) spolu s nájemcovým dědicem. Tyto osoby a dědic jsou zavázáni za úhradu dluhů společně a nerozdílně. Dluhy vzniklé až po smrti nájemce jdou již výhradně za dědicem. Judikatura dovodila, že pokud by byt užívaly jiné osoby (na které nepřešlo smrtí nájemce právo nájmu bytu), může se nájemce (dědic) domáhat vydání toho, čím se dané osoby bezdůvodně obohatily bezprávním užíváním bytu.⁷⁷

3.2.3 Přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti

Ke dni smrti může s nájemcem v předmětném bytu žít i člen jeho domácnosti. Podle § 2279 občanského zákoníku může na člena nájemcovy domácnosti přejít nájem ex lege, pokud ke dni smrti nájemce nemá vlastní byt, a současně jestliže ke dni smrti žil s nájemcem ve společné domácnosti. Jestliže členem nájemcovy domácnosti je osoba odlišná od osoby vyjmenované v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku, přejde na ní nájem jen v případě, že s tím pronajímatel souhlasí. Osoby v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku můžeme označit za privilegované, přednostní právo svědčí v souladu s ustanovením § 2280 občanského zákoníku potomkovi nájemce, na kterého při splnění zákonných podmínek přechodu (žití ve společné domácnosti a absence vlastního bydlení) přejdou práva a povinnosti zesnulého nájemce. Je-li takových osob více, přechází na ně práva a povinnosti solidárně. Prohlášením učiněným do jednoho měsíce od smrti nájemce může osoba, na níž nájem přešel, oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce dále pokračovat.

Doba trvání nájmu, který přejde na člena nájemcovy domácnosti, je maximálně dva roky. Zvláštní úprava poskytuje zvýšenou ochranu osobám mladším osmnácti let. Na tyto osoby nájem přejde a trvá do doby, než dosáhnou dvaceti let věku. Jestliže je osobou, na níž nájem

⁷⁶ § 2282 občanského zákoníku

⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3032/2006

přešel, osoba starší osmnácti let, neplatí pro ni prolongace nájmu pouze o dva roky. Nájem tudíž trvá za původně sjednaných podmínek.

Zcela jiný je poté postup při **smrti nájemce družstevního bytu**. Nejde-li o byt ve společném jmění manželů (nájem by přešel na pozůstalého manžela), nevztahuje se na přechod nájmu ustanovení § 2279 občanského zákoníku. Nájemce je vlastníkem družstevního podílu v družstvu. Smrtí nájemce přechází nájem na toho dědice, kterému připadá členský podíl dle ZOK.⁷⁸

3.2.4 Sňatek s nájemcem

Občanský zákoník upravuje **společné bydlení manželů** v své části druhé. Konkrétně tuto problematiku upravuje ustanovení § 745 občanského zákoníku. „*Je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. To platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva.*“⁷⁹ Společné nájemní právo manželům nevznikne, ujednají-li si manželé něco jiného. Společné bydlení manželů může vzniknout dvěma způsoby. U prvního způsobu vzniku vychází zákonná úprava ze situace, kdy nájem bytu nebo domu již existuje u jednoho z manželů, přičemž je následně uzavřeno manželství. Druhý způsob počítá se sjednáním nájemní smlouvy jedním z manželů až po uzavření manželství. Společný nájem se řídí obecnou úpravou společného nájmu⁸⁰. Druhému z manželů vznikne užívací právo a současně také povinnosti vůči pronajímateli. Podstatou institutu společného nájmu je skutečnost, že nájem nemůže být vypovězen jen jedním z manželů. Podle judikatury nespadá společný nájem do majetkové hodnoty společného jmění manželů.⁸¹

Společný nájem trvá tak dlouho, jak dlouho trvají podmínky pro jeho vznik. Společný nájem manželů zaniká, zanikne-li nájemní právo obou manželů např. výpovědí. Dále také zanikne-li byt nebo dům a konečně v důsledku toho dojde k zániku rodinné domácnosti. Rodinná domácnost může zaniknout i dohodou nebo opuštěním rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale někde jinde. Společný nájem manželů zanikne také společně se zánikem manželství. Společné

⁷⁸ CILEČEK, Filip. § 602 [Podmínky přechodu]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 945. ISBN 978-80-7400-540-4

⁷⁹ § 745 občanského zákoníku

⁸⁰ § 2270 občanského zákoníku

⁸¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4486/2007

nájemní právo nezaniká smrtí jednoho z manželů⁸². Nájemcem bytu totiž zůstává pozůstalý manžel.

Nájemní právo vzniká, trvá a zaniká nezávisle na společném jmění. Společné právo nájmu nepadá do společného jmění manželů.⁸³ Což ve svém závěru vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky.⁸⁴

3.2.5 Přistoupení k již existujícímu nájmu se souhlasem stran

K již uzavřené nájemní smlouvě může *přistoupit další osoba se souhlasem stran*, přičemž se tak s původním nájemcem stávají společnými nájemci bytu či domu. Souhlasit s přistoupením musí tedy jak pronajímatel, tak i původní nájemce. Pro účely této práce se mi jeví jako klíčové ustanovení § 2763 občanského zákoníku, které byt upravuje pasivní solidaritu společníků, použijeme ho ve spojitosti s nájmem v případě, že má pronajímatel pohledávky vůči nájemcům. Jejich uhrazení může požadovat po kterémkoli z nájemců, jelikož jsou tito zavázáni společně a nerozdílně. Pokud jeden z nájemců uhradí více, než je jeho povinností, má vůči ostatním dle ustanovení § 1876 odst. 2 občanského zákoníku právo regresu.

Významným pro účely nájmu je i ustanovení § 1117 občanského zákoníku. Dle něj má každý ze spoluvlastníků právo k celé věci, přičemž je omezen stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Nájemce tedy může užívat celý byt, ale je omezen užíváním celého bytu každým dalším nájemcem. Výše zmíněné ustanovení je vodítkem především v případech nájmu tzv. studentských bytů. Nájemce, který užívá menší pokoj, se nemůže domáhat snížení nájmu právě z tohoto důvodu.

3.3 Neplatnost a zdánlivost nájemní smlouvy

3.3.1 Neplatnost

I přesto, že občanský zákoník stojí na principu *favor contractus*, který stanoví, že na právní jednání je potřeba hledět spíše jako na platné, než neplatné.⁸⁵ Tento princip je významný především ve vztahu k nájemci, jenž bezpochyby vyžaduje, aby nájemní smlouva byla platná,

⁸² § 766 občanského zákoníku

⁸³ HULMÁK, Milan. § 745 [Společné nájemní právo]. In: HRUŠÁKOVÁ, Milana, HULMÁK, Milan, KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, PSUTKA, Jindřich, SIEGLOVÁ, Zuzana, SEDLÁK, Petr, WESTPHALOVÁ, Lenka, KAPITÁN, Zdeněk, KOŽIAK, Jaromír, ŠMÍD, Ondřej, HRUŠÁKOVÁ ML., Milana. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 405. ISBN 978-80-7400-503-09.

⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4486/2007

⁸⁵ § 574 občanského zákoníku

resp. aby se za takovou považovala. Neplatnost nájemní smlouvy by totiž způsobila situaci, kdy by nájemce užíval nemovitost bez právního titulu, a tedy pronajímatel by mohl požadovat jeho vyklizení. Jako důvody neplatnosti jsou v občanském zákoníku uvedeny následující skutečnosti: **rozpor s dobrými mravy** – pojem dobré mravy je judikaturou Ústavního soudu vyložen jako „*souhrn etických, obecně závazných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti....*“⁸⁶ Dále jsou dobré mravy vykládány také novější judikaturou Nejvyššího soudu jako „*souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny podstatnou částí společnosti a mají povahu základních norem.*“⁸⁷. Dalšími důvody neplatnosti občanský zákoník uvádí **rozpor se zákonem, počáteční nemožnost plnění, nezpůsobilost právně jednat, neschopnost právně jednat, nedostatek formy a omyl**.

3.3.1.1 Absolutní neplatnost

Podle § 39 starého občanského zákoníku byly za neplatné považovány ty právní úkony, které svým obsahem nebo účelem odporovaly zákonu, obcházely jej anebo se přičily dobrým mravům. Za případy postihované absolutní neplatností byl považován především nedostatek svobody, vážnosti, srozumitelnosti, nedostatek právní způsobilosti a způsobilosti k právním úkonům jakož i nedostatek formy (§ 40 starého občanského zákoníku). Zcela potlačen byl význam relativní neplatnosti, která se omezovala jen na případy uvedené v § 40a starého občanského zákoníku. Jakékoli porušení zákona bylo sankcionováno absolutní neplatností a v důsledku toho byla i některé rozhodnutí soudů nepřijatelná, především se dostávala do rozporu s autonomií vůle.

Občanský zákoník zásadně změnil dané pojetí neplatnosti. Některé kdysi absolutně neplatné právní jednání spojuje s nicotností (např. nedostatek vážnosti vůle).⁸⁸ Ustanovení § 588 občanského zákoníku upravuje případy, ve kterých je právní jednání absolutně neplatné z důvodu rozporu se zákonem, rozporu s dobrými mravy a pro nemožnost plnění. Absolutně neplatné právní jednání nevyvolává žádné zamýšlené účinky. Je-li na základě absolutně neplatného právního jednání plněno, jedná se ze strany příjemce o bezdůvodné obohacení.⁸⁹ Soud přihlíží k neplatnosti pouze tehdy, je-li tato z právního jednání bez dalšího patrná. Jinak

⁸⁶ srov. Nález Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97

⁸⁷ srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 11. 2012, sp. zn. 33 Cdo 2074/2011

⁸⁸ § 522 občanského zákoníku

⁸⁹ § 2991 občanského zákoníku

ji zkoumá na základě tvrzení účastníků.⁹⁰ Dovolat se absolutní neplatnosti právního jednání může každý, komu je to na prospěch.⁹¹

3.3.1.2 *Relativní neplatnost*

Starý občanský zákoník v původním znění neznal případy relativní neplatnosti ani pro případy, jako jsou omyl nebo tíseň a spojoval se s možností odstoupení od smlouvy. Novela provedená zákonem č. 131/1982 Sb., zavedla relativní účinnost alespoň pro případy vymezené v § 40a starého občanského zákoníku, přičemž byl tento výčet považován za taxativní. Zákon nespojoval relativní účinnost s žádnou lhůtou. Až soudní praxe dovodila, že právo dovolat se relativní neplatnosti podléhá promlčení lhůtě v délce tří let.⁹²

Podle ustanovení § 586 občanského zákoníku relativní právní jednání způsobuje následky v něm zamýšlené, pokud se oprávněná strana nenamítne neplatnost. Pokud oprávněná strana neplatnost namítne, je právní jednání neplatné od počátku. Za relativně neplatná jsou považována jednání učiněná v omylu, v určitých případech smlouvy postrádající předepsanou formu (§ 1855 a § 2237 občanského zákoníku), jednání prováděná jedním z manželů bez souhlasu druhého, tj. jednání, která se týkají obstarávání jiných, než běžných záležitostí rodiny. Dle § 580 jsou relativní neplatností postihnuta také taková právní jednání, odporující zákonu, pokud to vyžaduje smysl a účel porušeného zákona.⁹³ Relativně neplatné jednání je platné dokud oprávněný účastník neplatnost nenamítne. Námitka je adresovaná právní jednání. Námitka musí vyjádřit skutečnost, že jde o námitku relativní neplatnosti, a označení vady právního jednání, která neplatnost právního jednání způsobila.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 752/99

⁹¹ HANDLAR, Jiří. § 588 [Absolutní neplatnost]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DÁVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAŽÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kulogljija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2133. ISBN 978-80-7400-529-9

⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. dubna 2003, sp. zn. 32 Odo 568/2002

⁹³ HANDLAR, Jiří. § 586 [Relativní neplatnost]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAŽÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kulogljija, PONDIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2119. ISBN 978-80-7400-529-9

3.3.2 Zdánlivost

U zdánlivého právního jednání o právní jednání vůbec nejde. Zdánlivým právním jednáním je tedy *jednání, u kterého chybí vůle jednající osoby, nebyla zjevně projevena vážná vůle, nebo nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ano výkladem.*

Kromě obecných důvodů zdánlivosti nalezneme ve speciální úpravě nájmu domu a bytu další 3 důvody zdánlivosti: mají-li být ujednáním *zkrácena nájemcova práva vyplývající ze speciální úpravy nájmu bytu či domu* (§2235 odst. 1 občanského zákoníku), je-li *nájemci uložena povinnost zaplatit smluvní pokutu* (§ 2239 občanského zákoníku), je-li nájemci *uložena povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená* (§ 2239 občanského zákoníku).

3.4 Subjekty nájmu bytu a domu

Hlavním předpokladem pro možnost být subjektem nájmu je *právní osobnost*. Ustanovení § 15 odst. 1 občanského zákoníku právní osobností rozumí *možnost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti*. Dále aby daná osoba mohla právně jednat, musí být *svéprávná*. Obvykle se fyzická osoba stává plně svéprávnou zletilostí (dovršením osmnácti let), uzavřením manželství v případě, že je fyzická osoba starší šestnácti let nebo tzv. emancipací. V posledním uvedeném případě jde o přiznání svéprávnosti soudem, pokud nezletilý dosáhl věku šestnácti let, jeho schopnost sám se živit o obstarávat si své záležitosti je osvědčena a pokud s přiznáním zletilosti souhlasí zákonný zástupce.

Nezletilý také může platně činit právní jednání, co do povahy přiměřené jeho rozumové a volní vyspělosti. Nezletilý nesmí však sám jednat v záležitostech, ve kterých by i zákonný zástupce potřeboval přivolení soudu. Zákonnému zástupci náleží běžná správa jmění zastoupeného. Pokud se nejedná o běžnou správu, potřebuje zástupce schválení soudu. V souvislosti s nájmem tedy vyvstává otázka, zde se uzavírání nájemní smlouvy, ať už z pozice pronajímatele nebo nájemce, považuje za běžnou správu jmění či nikoli. Soudní praxe uzavírání nájemní smlouvy za běžnou správu jmění považuje.⁹⁴

Obdobná diskutabilní situace může nastat v případě, že je fyzická osoba omezena na svéprávnosti podle § 55 a násl. občanského zákoníku. V tomto případě bude významným určovatelem fakt, zda je fyzická osoba omezena na svéprávnosti i pro tento typ právního jednání

⁹⁴ Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 7. 2004, sp. zn. 7 Co 1317/2004

či nikoli. Pokud by na svéprávnosti nebyla omezena, nemůže skutečnost, že se jedná o člověka s omezenou svéprávností, založit neplatnost smlouvy.

Jestliže je fyzická osoba omezena na svéprávnosti i pro tento druh jednání, musí dojít k posouzení ve smyslu § 65 občanského zákoníku, tedy zda je dané jednání způsobilé zapříčinit újmu. Pouze v takovém případě může být poté prohlášeno za neplatné.

3.4.1 Pronajímatel

Na straně pronajímatele může být jakákoli osoba, která má *právo s věcí nakládat*. Nejčastěji se bude jednat o vlastníka věci, ale nemusí tomu tak být vždy. Pronajímatelem *může být držitel, oprávněný ze služebnosti, vypůjčitel, pachtýř nebo nájemce*. Tento názor zastával již J. Krčmář⁹⁵, nebo i judikatura Nejvyššího soudu⁹⁶. Na platnost nájemní smlouvy nemá vliv, že věc přenechává k užívání neoprávněné osobě⁹⁷. Jestliže je pronajímatelem osoba, jejíž užívací právo je odvozeno od jiné osoby, musí rozlišovat závazek primární a sekundární. Pronajme-li si společnost byt od vlastníka a tento chce dále byt pronajmout např. jednatelem společnosti, kterému tím bude uspokojena bytová potřeba, bude primární závazek nájem, který se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu (společnost uzavřením nájemní smlouvy nebude uspokojovat svou bytovou potřebu). Sekundární závazek mezi společností a jejím jednatelem se bude řídit zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu, jelikož jednatel společnosti bude svou bytovou potřebu uskutečňovat v pronajatém domě.

3.4.2 Nájemce

Nájemcem může být zpravidla *jakákoli osoba, jejíž bytová potřeba má být uspokojena*.

3.4.2.1 Právnícká osoba jako nájemce

Uspokojování bytové potřeby je vyloučeno u právnické osoby. Právnická osoba je dle občanského zákoníku fikcí.⁹⁸ Pouze člověk tak má právo na bydlení. Tento argument podporuje i zařazení práva na bydlení do čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech. Judikatura Nejvyššího soudu dlouhodobě setrvala na názoru, že potřeby bydlení může mít pouze člověk.⁹⁹ Odklon od striktního pojetí zaznamenáváme u rozhodování případů odúmrti člena bytového družstva. Soud se poměrně jasně vymezil proti

⁹⁵ srov. KRČMÁŘ, J. Právo občanské. III. díl. Právo obligační. 3. doplněné vydání. Praha: Věšhrd, 1936, s. 246

⁹⁶ srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky 28 Cdo 1446/2007

⁹⁷ § 1760 občanského zákoníku

⁹⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: 2.* aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. s. 268 s

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky 26 Cdo 2818/99 nebo 26 Cdo 1385/2005

názoru, že by právo nájmu bylo vázáno pouze na fyzickou osobu, a že by fyzická osoba jako nájemce bytu skrze něj uspokojovala svou potřebu bydlení.¹⁰⁰ Uvolnění bylo následně akceptováno i senátem Nejvyššího soudu, který se zabývá řešením nájemních sporů.¹⁰¹

Jestliže právnická osoba uzavře nájemní smlouvu, bude potřeba zkoumat úmysl stran a účel nájmu. V případě, že si právnická osoba pronajme byt nebo dům, aby v něm bydlel její zaměstnanec, jednatel nebo člen statutárního orgánu, lze takovou nájemní smlouvu posoudit podle ustanovení § 1767 a násl. občanského zákoníku, jako nájemní smlouvu ve prospěch třetí osoby. Pokud by osoba, jež měla byt původně obývat, v bytě nebydlela, nemůže právnická osoba žádat plnění pro sebe. Způsobilo by rozpor s účelem smlouvy. Závazek zanikne, protože se jedná o následně nemožné plnění.

Občanský zákoník v ustanovení § 574 uvádí, že právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než na neplatné. Z tohoto principu je zapotřebí vycházet i při posuzování platnosti nájemních smluv uzavřených právnickou osobou. Nájemní smlouva, kde je na straně nájemce právnická osoba, by tedy neměla být považována za absolutně neplatnou, pokud vycházíme z výše uvedeného principu. Odpovídá-li tomu vůle stran, je možno takový nájem posoudit podle obecných ustanovení o nájmu (§ 2201 a následující občanského zákoníku) nebo jako nájem prostor za účelem podnikání (§ 2302 a následující občanského zákoníku). Uzavřenou smlouvou již nelze hodnotit jako absolutně neplatnou, míra intenzity nedosahuje zjevného narušení veřejného pořádku (§ 588 občanského zákoníku). Absolutní neplatnost nájemní smlouvy tak není institutem, který bylo ve světle občanského zákoníku nutno užívat, především proto, že nechrání soukromé zájmy ani jedné ze stran.

Zajímavý názor na problematiku nájmu bytu právnickou osobou má S. Křeček¹⁰², který se zamýšlí nad tím, zda si může právnická osoba pronajmout byt za účelem následného pronájmu fyzickým osobám, jejichž bytová potřeba bude tímto uspokojována? Pokud ano, jaká ustanovení občanského zákoníku se na nájem bytu právnickou osobou použijí?

S. Křeček zastává názor, že vzhledem k faktu, že právnická osoba si pronajímá byty za účelem vyvíjení podnikatelské činnosti, měla by se na takový nájem užít zvláštní ustanovení o nájmu sloužícího podnikání (§ 2302 a následující občanského zákoníku). Právnická osoba by mohla dále vůči nájemcům vystupovat jako pronajímatel. Aby se na právní vztah mohla užít

¹⁰⁰ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 82

¹⁰¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky 26 Cdo 2939/2006

¹⁰² KŘEČEK, Stanislav. *Může si právnická osoba najmout byt?*. Bulletin advokacie. 2016, č. 3, s. 24

ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 a následující občanského zákoníku), musela by právnická osoba byty dále pronajímat, nikoli dát třetí osobě do podnájmu. Pokud by právnická osoba poskytla byt do podnájmu, dalo by se její jednání posoudit jako obcházení ochranných ustanovení o nájmu bytu a domu. Závěrem autor uvádí, že právnická osoba může uzavřít nájemní smlouvu a to buďto podle obecných ustanovení o nájmu, nebo podle zvláštních ustanovení o nájmu prostoru soužícímu podnikání. Je-li podnikáním v takovém bytě pronajímání bytu dalším osobám, musí se tak stát podle ustanovení o nájmu bytů podle § 2235 a násl. Pokud by smlouva opravňující k užívání bytu byla označena jako smlouva o podnájmu, stejně by se jednalo o smlouvu nájemní, neboť smlouvu je třeba posuzovat podle jejího obsahu. Právnická osoba mající byt v nájmu nemůže platně uzavírat smlouvy podnájemní, pokud je bytový prostor užíván k bydlení. Shora uvedený právní názor Nejvyššího soudu vyslovený v rozhodnutí ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. NS 26 Cdo 1973/2006 by pak bylo možné interpretovat takto: „*Smlouva, jíž byl pronajat byt právnické osobě, která by takto získaný byt dále podnajívala podle § 2274, by byla neplatná pro rozpor se zákonem.*“¹⁰³

Osobně se ztotožňuji právě s druhým z uvedených názorů a souhlasím i s tvrzením, že by nájemce, jež si pronajímá byt od právnické osoby měl být chráněn ustanoveními zvláštní části o nájmu bytu a domu a smlouvy, jež jsou nazvány jako podnájemní by měly být posuzovány podle svého obsahu jako smlouvy nájemní.

3.5 Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy

Nájem bytu a domu řadíme do kategorie synallagmatických závazků, jejichž podstatou jsou korespondující práva a povinnosti smluvních stran.

Úprava základních práv a povinností pronajímatele a nájemce je upravena v ustanoveních §2205 a násl. občanského zákoníku. Mezi tyto „základní“ práva a povinnosti řadíme povinnost pronajímatele:

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obdobnému účelu,
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.¹⁰⁴

Mezi „základní“ povinnosti nájemce řadíme:

¹⁰³ KŘEČEK, Stanislav. *Může si právnická osoba najmout byt?*. Bulletin advokacie. 2016, č. 3, s. 24

¹⁰⁴ § 2205 občanského zákoníku

- a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému
- b) platit nájemné.¹⁰⁵

3.5.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Povinností pronajímatele je *fyzicky předat* nájemci byt k užívání. Pokud není byt předán v době, kterou si strany ujednají smluvně nebo která je stanovena zákonem, dostává se pronajímatel do prodlení. Odevzdání bytu je upraveno § 2242 odst. 1 občanského zákoníku, který je speciální vůči povinnosti pronajímatele uvedené v § 2206 odst. 1 občanského zákoníku. Doba odevzdání bude zpravidla stanovena nájemní smlouvou. Pokud takové ujednání v nájemní smlouvě chybí, má dle zákonného ustanovení pronajímatel povinnost byt odevzdat nejpozději k 1. dni měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemní smlouva nabyla účinnosti. Byt musí být zpřístupněn v obvyklou denní dobu (§ 602 občanského zákoníku). Podle judikatury je povinnost předat byt povinností jednorázovou, která je vázána ke vzniku práva nájmu. Poté, co ji pronajímatel splní, nelze se jí domáhat znova během trvání nájemního vztahu.¹⁰⁶

Pronajímatel je povinen předat byt ve stavu, který je *způsobilý k nastěhování a obývání*. Co je stavem, který je způsobilý k nastěhování a obývání, je předmětem ujednání smluvních stran. Jestliže takové ujednání smluvních stran chybí, použije se zákonná úprava ustanovení § 2243 občanského zákoníku stanovující, že byt musí být čistý a ve stavu, který je obvykle považován za dobrý. Obvyklost se dle důvodové zprávy posuzuje objektivně. Mělo by se jednat o byt, který je čistý, zdravotně nezávadný a funkční. Způsobilost zahrnuje i zajištění dodávek plnění souvisejících s užíváním bytu. Obecná úprava povinnosti udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu se nachází v §2205 občanského zákoníku, která je konkretizována pro byt v § 2257 občanského zákoníku. Po celou dobu trvání nájmu musí pronajímatel udržovat byt v takovém stavu, který je v souladu s bydlením nájemce. Nejedná se jen o *faktický stav* (čištění, malování, běžná údržba atd.), ale potažmo o *stav právní*.

Společně s bytem jsou předány *klíče* (nebo jiné prostředky sloužící ke vstupu, např. čip nebo karty) a dále *veškeré informace* pro bezpečné užívání bytu. Od 1. 1. 2016 mají

¹⁰⁵ § 2213 občanského zákoníku

¹⁰⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004

pronajímatelé jednotek dle zákona č. 400/2006 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů, povinnost předat průkaz energetické náročnosti. Postačí jeho ověřená kopie.

Ustanovení § 2242 odst. 2 občanského zákoníku dává stranám možnost, aby byl byt předán ve stavu, který *není způsobilý k obývání*. K platnosti smlouvy je zapotřebí sjednat zvláštní práva a povinnosti související se stavem bytu a jeho prozatímní neobyvatelností. V případě, že by takové ujednání chybělo, jednalo by se o relativně neplatnou smlouvu, neplatnost by tedy musela být nájemcem namítnuta.

Nájemci se dává možnost *odmítnout* převzít byt a nastěhovat se do takového bytu, který *není pro vady způsobilý k obývání a nastěhování*. Důvodová zpráva vymezuje předmětnou vadu, která způsobuje nemožnost nastěhování a obývání jako takovou vadu, která brání obvyklému užívání a dále je to ta vada, na kterou byl pronajímatel upozorněn ještě před nastěhováním nájemce. To této kategorie nepatří vady, na které pronajímatel upozornil při uzavření nájemní smlouvy nebo vady, které měl nájemce zjistit při prohlídce, kterou neprovedl, ačkoli byl pronajímatelem řádně a včas vyzván (§ 2244 občanského zákoníku). Pronajímatel je povinen vady odstranit takovým způsobem, aby byl byt způsobilý k nastěhování a obývání. Až do doby, než pronajímatel odstraní vady, není nájemce povinen platit nájemné (§2245 občanského zákoníku). Pokud by předání bytu bylo od počátku nemožné, bude mít tato skutečnost za následek absolutní neplatnost smlouvy (§2266 občanského zákoníku).

Obecná úprava povinnosti udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu se nachází v §2205 občanského zákoníku, konkretizována pro byt je poté v § 2257 občanského zákoníku. Zákonnou povinností pronajímatele je udržovat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém bude schopen sloužit užívání, pro který byl pronajat.

3.5.2 Práva a povinnost na straně nájemce

Nájemce je povinen užívat byt *řádně a v souladu s nájemní smlouvou* (§ 2255- § 2256 občanského zákoníku). Pod těmito pojmy rozumíme takové užívání bytu nájemcem, které je v souladu s ustanoveními nájemní smlouvy a současně užívání bytu k účelu, pro který byl pronajat. Jestliže není účel nájmu ujednáán smluvně, měl by nájemce byt užívat k účelu obvyklému.

Nájemci je umožněno v bytě pracovat nebo v něm provozovat podnikatelskou činnost (§ 2255 odst. 2 občanského zákoníku), přičemž je omezen zákonnou podmínkou, že tím nesmí způsobit „zvýšené zatížení pro byt nebo dům.“ Tato formulace není dle mého názoru

považována za šťastnou, jak ostatně uvádí i S. Křeček, kde za srozumitelnější považuje formulaci § 2258, tedy „*nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.*“ Autor ve svém článku zmiňuje formulaci použitou v rozsudku Nejvyššího soudu.¹⁰⁷ Rozhodnutí pro práci v bytě stanovuje následující podmínku, tedy, že práce „*neobtěžuje vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou míru...*“¹⁰⁸ Judikatura nepovažuje za porušení povinností nájemce umístění sídla podnikání do nájemního bytu, byť je tak provedeno bez souhlasu pronajímatele, pokud je byt užíván v souladu se svým účelem.¹⁰⁹

Právo pracovat nebo podnikat v bytě se uplatní i u nájemních smluv sjednaných před účinností občanského zákoníku, a to i v případě, že by to bylo v nájemní smlouvě zakázáno (§ 3074 odst. 1 občanského zákoníku).

Nájemcovou další povinností je **užívat byt jako řádný hospodář**. Za takové je považováno užívání způsobem, kterým nevznikne jeho poškození nebo vada. V souvislosti se škodou má nájemce **povinnost pronajímateli oznámit všechna vzniklá poškození a vady**, a to řádně a včas. Lhůta oznamovací povinnosti je stanovena zákonem v závislosti na tom, jak rychle má být vada nebo poškození odstraněno.

Nutno však poznamenat, že ne každá vada nebo poškození podléhá oznamovací povinnosti. Nájemce je povinen dle zákona **provádět běžnou údržbu bytu a drobné opravy bytu sám** (§2257 odst. 2 občanského zákoníku). Co se vlastně rozumí drobnou opravou stanovuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Další povinností nájemce je **udržování náležitého pořádku** v domě, který je obvyklý místním poměrům. Zákon stanovuje v § 2256 odst. 2 občanského zákoníku „*Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.*“ Předmětem diskuzí v této souvislosti může být skutečnost, co je jednak považováno za rozumné pokyny, dále kam až může pronajímatel zajít při ukládání rozumných pokynů. Při úvaze nad touto problematikou bezesporu docházím k závěru, že rozumnost pokynů nesmí být v rozporu s § 2239 občanského zákoníku. Nemělo by se tedy jednat o pokyny, které by nájemci ukládaly vzhledem k okolnostem nepřiměřenou povinnost.

¹⁰⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008

¹⁰⁸ KŘEČEK, Stanislav. *Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech*. Bulletin advokacie. 2015, č. 10, s. 56-58

¹⁰⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008

Porušením povinnosti řádného užívání bytu není **chov zvířete** bez svolení pronajímatele. Právo chovat zvíře je nájemci výslovně přiznáno § 2258 občanského zákoníku. Jako pozitivní činitel pro pronajímatele, jejichž vlastnické právo je tímto ustanovením postaveno do pozadí, působí fakt, že § 2258 občanského zákoníku vyžaduje, aby chovem nebyly způsobeny nepřiměřené obtíže pronajímateli a ostatním obyvatelům domu (častým problémem bývají nepřetržitě štěkající psi). Z mého pohledu se jedná o dvousečné ustanovení. Na straně jedné zde vidím snahu chránit nájemce a umožnit mu bezproblémové soužití s domácím mazlíčkem, což považuji za chvályhodné. Avšak z pohledu pronajímatele výše zmíněné ustanovení беру jako zásah do Listinou základních práv a svobod zaručeného vlastnického práva.¹¹⁰ Za předpokladu, že pronajímatel předtím, než poskytl byt k pronájmu, provedl kompletní a nákladnou rekonstrukci, nepřijde mi správné, že nájemce může v podstatě bez pronajímatelova vědomí mít v bytě zvíře, které může významně znehodnotit vybavení bytu a snížit tím hodnotu užívaného bytu. Právě díky obavám pronajímatelů bývají často po nájemcích požadovány vysoké jistoty. Dle platného zákona je pronajímatel oprávněn požadovat jistotu maximálně ve výši 3 měsíčních nájmů. Jistota tedy může sloužit jako pojistka pro pronajímatele, která mu zaručí, že i v případě poškození bytu zvířetem, které zde nájemce chová, bude způsobená škoda nahrazena prostředky, které nájemce poskytl pronajímateli formou jistoty. Pokud by chov zvířete byl spojený se zvýšenými náklady na údržbu společných částí domu (můžeme si představit situaci, kdy nájemce bytu chová 10 velkých psů, které chodí denně venčit na pole za domem, přičemž poté bez řádného očištění jejich tlapek provádí psi po společných částech domu) je nájemce povinen tyto náklady uhradit. Pokud by nájemce chovem zvířete hrubě porušoval své povinnosti, mohlo by dojít k výpovědi nájemní smlouvy pronajímatelem na základě § 2288 odst. 1, písm. a) občanského zákoníku.

3.5.2.1 *Nerušené užívání bytu nájemcem*

Zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu je jednou ze základních povinností pronajímatele. **Nerušný výkon** musí být zajištěn po celou dobu trvání nájmu. Ustanovení dopadá nejen na jednání pronajímatele, ale také na jednání třetích osob (soused, spolunájemce, popř. návštěva). Judikatura Nejvyššího soudu za nerušené užívání mj. považuje i ochranu před nepřiměřeným hlukem.¹¹¹

¹¹⁰ čl. 11 Listiny základních práv a svobod

¹¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005

Ochrana nerušeného výkonu práva nájemce byt nerušeně užívat může být požadována po pronajímateli. Ten má právo si zvolit, jakým způsobem nájemci poskytne pomoc, přičemž se musí jednat o účinný prostředek. V krajním případě by užití nevhodného prostředku mohlo být vyhodnoceno jako *naplnění skutkové podstaty trestného činu* neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru, nebo trestného činu porušování domovní svobody.¹¹²

Zajistit ochranu svých zájmů může nájemce i svépomocí. Půjde o případy, kdy by soudní a jiná pomoc přišla příliš pozdě.

3.5.2.2 *Placení nájemného a dalších plateb*

Podstatou nájemního vztahu je *poskytnutí bytu k užívání* ze strany pronajímatele a povinnost nájemce *platit nájemné* a platby s nájmem spojené. Placení nájemného nebylo vždy pouze otázkou dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, o čemž bude detailněji pojednáno níže. Dle dikce občanského zákoníku si strany ujednávají pevnou částku, občanský zákoník zároveň stanoví vyvratitelnou právní domněnku¹¹³, že se nájemné sjednává na měsíc. Není-li výše nájemného stranami ujednána, vznikne pronajímateli nárok na nájemné ve výši, která je v den uzavření smlouvy v místě obvyklém pro nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 odst. 2 občanského zákoníku). Co se rozumí obvyklým nájemným? Vymezením tohoto pojmu se zabývá nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.¹¹⁴ Nařízení vlády stanoví podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pro právní vztahy založené nájemní smlouvou, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt, dům nebo jiný než obytný prostor (dále jen „byt“) k zajištění jeho bytových potřeb.¹¹⁵ Srovnatelným nájemným se rozumí takové nájemné, které je placeno v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a za dalších obdobných podmínek, rozhodných pro výši ujednaného nájemného. Srovnatelným nájmem, jež je obvyklý v daném místě, je souhrnná veličina srovnatelných nájemných.

¹¹² § 208, resp. § 178 trestního zákoníku

¹¹³ Právní domněnka je konstrukce užívaná v právu, která za určitých okolností v zájmu posílení právní jistoty předpokládá určitou skutečnost, o níž není jisto, zda nastala.

¹¹⁴ Pro účely této diplomové práce bude nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě nazýváno „nařízení vlády o zjištění srovnatelného nájemného“

¹¹⁵ Nařízení č. 453/2013 Sb., vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, § 1

Srovnatelné nájemné se zjišťuje buďto pořízením znaleckého posudku, který zjistí výši nájemného, jež je pro konkrétní byt považováno za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, nebo se stanoví na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných. Při posuzování srovnatelnosti musí existovat shoda alespoň v některých z variant charakteristik (§ 3 nařízení vlády o zjištění srovnatelného nájemného). Charakteristikami, které jsou rozhodné pro posouzení, jsou zejména rozsah práv a povinností a obytná hodnota bytu. Naopak mezi charakteristiky, které rozhodné nejsou, patří skutečnost, že byt je pronajat jako služební, dále také skutečnost, že byl přenechán ke krátkodobému účelu nebo rovněž skutečnost, že jde o byt zvláštního určení či byt, který je užíván členy družstva a další. Při zjišťování srovnatelnosti se nezjišťují charakteristiky související se subjektivním hodnocením osoby nájemce pronajímatelem, především ve vztahu k sociálnímu postavení nájemce.

Srovnatelnost bude nutné zjišťovat a při posuzování vycházet z nájemních vztahů, jejichž obsahem jsou stejná práva a povinnosti. Jaké to jsou, stanoví příloha řč 1 nařízení vlády o zjištění srovnatelného nájemného. Patří zde zejména: **délka nájmu** (nájem do jednoho roku, nájem na dobu delší, než jeden rok, nájem na dobu neurčitou), **možnost podnájmu** (možnost dát do podnájmu celý byt/jen část bytu, zákaz podnájmu), **ujednaná platba jistoty** (jistota není požadována, jistota je požadována ve výši nižší, než stanovené občanským zákoníkem, jistota je požadována v maximální výši stanovené občanským zákoníkem), **ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce** (nájem je spojený s pomocí v domácnosti pronajímatele, nájem je spojený s úklidem v domě, nájem spojený s péčí o zahradu aj.), **inflační doložka** (existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného růstu cen nebo existence ujednání o každoročním přizpůsobení nájemného změnám měnového kurzu), **interval placení nájemného** (platby nájemného probíhají předem na každý měsíc, platby nájemného probíhají předem na dobu delší než jeden měsíc), **výpovědní doba** (tři měsíční výpovědní doba stanovená občanským zákoníkem, ujednaná výpovědní doba delší než tři měsíce).¹¹⁶ Zmíněné charakteristiky budou tedy rozhodujícími faktory při stanovování obvyklé ceny srovnatelného nájemného. Příloha č. 2 výše zmíněného nařízení vlády podává výčet charakteristik obytné hodnoty bytu, které podmiňují výši srovnatelného nájemného. Dle výše zmíněné přílohy jsou jimi: **druh stavby a druh bytu** (zda se byt nachází v standardizovaném domě, řadovém domě, dvoj domku nebo v nájemním bytovém domě), **velikost obytného prostoru, vybavení obytného prostoru** (za vybavení se považuje vše, co pronajímatel přenechává k užívání nájemci a užívání takového vybavení je

¹¹⁶ Nařízení č. 453/2013 Sb., vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, Příloha č. 1

součástí ceny nájemního), *stav budovy a stav bytu* (způsob výstavby, stavební a energetický stav), *umístění bytu v domě* (poměry obytné oblasti, dostupnost služeb, dopravní obslužnost, rozsah zeleně a další).

Při stanovení nájemného na základě výše minimálně tří srovnatelných nájemných se použije ustanovení § 6 nařízení vlády o zjištění srovnatelného nájemného.

Z výše uvedeného vyplývá, že při stanovení výše obvyklého nájemného bude záležet na mnoha proměnných, které budou mít nemalý vliv na stanovení nájemného. Srovnatelnost nájemného je podmíněna shodou v různých variantách charakteristik. Za nejzásadnější lze považovat srovnatelnost v rozsahu práv a povinností vyplývajících z nájmu a srovnatelnost obytné hodnoty bytu. Mezi charakteristiky, které při stanovování srovnatelného nájemného nehrají roli, patří například skutečnost, že jsou byty užívané jako služební.

Možnost zvýšit nájemné lze ujednat v nájemní smlouvě. Pronajímatel navrhne nájemci v písemné formě zvýšení nájemného. Zvýšení může být až do výše srovnatelného obvyklého nájemného v daném místě. Navržené zvýšení spolu s tím, ke kterému došlo v posledních letech, nesmí být vyšší, než dvacet procent. Nájemce platí zvýšené nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu na zvýšení nájemného. 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.¹¹⁷ Pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného, pokud jím provedené stavební úpravy trvale zvyšují užitnou hodnotu bytu, či díky těmto opravám dojde k úspoře energií. Nájemné může být zvýšeno maximálně o 10% z celkové částky účelně vynaložených nákladů. Pokud byl pronajímatelem opraven dům, v němž se nacházejí nájemní byty, stačí, že s navýšením nájemného souhlasí alespoň dvě třetiny nájemců.

Splatnost nájmu nalezneme ve zvláštních ustanoveních nájmu o bytu a domu, kde jsou upraveny rozdílně od obecných ustanovení o nájmu. Nájemné se platí dopředu na každý kalendářní měsíc, nejpozději však do pátého dne příslušného kalendářního měsíce, není-li ve smlouvě ujednáno jinak.

3.5.2.2.1 Služby spojené s užíváním bytu

Občanský zákoník v ustanovení § 2247 odst. 1 stanoví, že si strany v nájemní smlouvě ujednají, jakou ***dodávku služeb zajistí pronajímatel***. Pokud takové ujednání v nájemní smlouvě

¹¹⁷ § 2249 občanského zákoníku

chybí, postupuje se podle odst. 2 výše zmíněného paragrafu. Pronajímatel zajistí nezbytné služby, za které se považují 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.¹¹⁸ Povinnost pronajímatele zajistit tyto nezbytné služby lze dovozovat i z judikatury Nejvyššího soudu České republiky, který ukládá pronajímateli povinnost zajistit obnovu dodávky vody například i v případě, že k přerušení dodávky došlo v důsledku neuzavření smlouvy s dodavatelem.¹¹⁹ Nájemce má právo zpravidla nejpozději do čtyř měsíců nahlédnout to vyúčtovacích dokladů za služby spojené s užíváním bytu za uplynulý kalendářní rok, požádá-li o to pronajímatele. Doplatky nebo přeplatky jsou splatné k témuž dni. Není-li ujednaná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty podle předchozí věty uvedeného ustanovení (§ 2225 občanského zákoníku).

Specifickou právní úpravou, která upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty je ***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***. Poskytovatelem služeb se rozumí vlastník nemovitosti, vlastník jednotky, nebo společenství vlastníků jednotek. Příjemcem se rozumí nájemce bytu nebo vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví. Poskytovatel služeb má především právo požadovat po příjemci placení zálohy a úhradu nákladů za služby spojené s užíváním bytu. Výše záloh je buďto ujednána mezi poskytovatelem a příjemcem nebo o nich rozhodne společenství vlastníku jednotek či družstvo. Částka nájemného a služeb spojených s užíváním bytu nemusí být nutně placena zálohově. Strany si mohou sjednat i paušální platbu, ve které budou zahrnuty nájem a služby spojené s užíváním bytu nebo jen služby spojené s užíváním bytu. Platí, že paušální platby se nevyúčtovávají.

3.5.2.3 Problematika regulovaného nájemného

Regulované nájemné znamená stanovení nebo ***přímé usměrňování ceny nájemného státními orgány***. Tyto intervence stát podniká za účelem ochrany slabších členů společnosti nebo rodin.

¹¹⁸ § 2247 občanského zákoníku

¹¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 5135/2006

Historicky není regulace nájemného novinkou. Na území současné České Republiky se začíná objevovat v období první světové války, kdy rakouská vláda zavedla regulaci nájemného pro rodiny vojáků.

Regulace nájemného bydlení spočívala v kombinaci *omezení výše maximálního možného požadovaného nájemného* a v existenci *nevypověditelného nájemního vztahu*, přičemž možnost vypovědět nájem měl pouze nájemce. Pronajímatel mohl vypovědět nájem pouze z taxativně uvedených důvodů (§ 711 tehdy platného občanského zákoníku) a o této výpovědi vždy rozhodovaly soudy, které byly v celých 90. letech velmi „pronájemnický“ naladěny. Pokud chtěl pronajímatel ve svém domě bydlet, musel zajistit regulovanému nájemci jiný "rovnocenný" byt. O rovnocennosti nabízeného náhradního bytu rozhodoval nájemce, v případě jeho nesouhlasu se stěhováním pak soud.

V 90. letech 20. století byly v rámci restitucí navráceny nemovitosti jejich vlastníkům, popř. jejich dědicům. Během 90. let rostla míra inflace, ceny bytů bylo možné díky silné regulaci ze strany státu zvýšit až v r. 1995. Hlavně tento důvod zapříčinil vleklé soudní spory ohledně výše nájemného a vzájemných právech a povinnostech stran. Nález Ústavního soudu¹²⁰ zrušil regulační vyhlášku a prohlásil ji za protiústavní.

Pronajímatelé poškození regulací žalovali Českou republiku u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku. Jednalo se o ty pronajímatele, kteří se v 90. letech neúspěšně soudili s Českou Republikou ve věcech regulace nájemného. Jádrem žaloby podané k Evropskému soudu pro lidská práva (dále jen „ESPL“) byla stížnost na nedostatečnou ochranu lidských práv v České republice. Nedostatečná ochrana byla spatřována v nemožnosti pronajímatele disponovat se svým majetkem.

Vzorovým případem v této oblasti byl případ paní polské národnosti, Hutten-Czapské, který byl mj. označen za pilotní případ, který bude platit i pro obdobné případy rozhodování ESLP¹²¹. Podstatou stížnosti bylo porušení článku 1 Protokolu č. 1 Evropské úmluvy o lidských právech (dále jen „EÚLP“), jenž garantuje právo pokojně užívat svůj majetek. Paní Hutten-Czapská nabyla v dědickém řízení dvougenerační dům v polské Gdani. Předmětnou nemovitost nechtěla dále pronajímat, ale chtěla jej využít jako sídlo své nadace. U polských soudů neuspěla, proto se v prosinci roku 1994 obrátila na ESLP. V době kdy dům nabyla, bylo regulované nájemné tak nízké, že postačovalo pouze na pokrytí 60% nákladů, které bylo potřeba vynaložit

¹²⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 1. prosince 1999, Pl. ÚS 17/99.

¹²¹ Rozsudek Velkého senátu ze dne 19. 6. 2006, stížnost č. 35014/97.

na zajištění řádného stavu nemovitosti. ESPL v rozsudku zdůraznil, že věc paní Hutten-Czapské není věcí pouze individuálního zájmu. Regulované nájemné se v té době dotýkalo přibližně 100 000 vlastníků bytů. Paní Hutten-Czapské bylo soudem přiznáno 30.000,- € za morální újmu, 25.000,- € jako úhrada nákladů řízení a konečně 78.705,-€ jako náhrada škody za ušlý zisk. Tato náhrada představovala rozdíl mezi výší tržního a výší regulovaného nájemného.¹²² Celkově tedy paní Hutten-Czapské bylo přiznáno v přepočtu ke dni vydání rozsudku 3.813.935,125,-Kč.¹²³

V únoru roku 2017 přiznal ESPL třem vlastníkům bytů z České republiky náhradu ve výši přesahující 2 miliony Kč. Částka představuje rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným spolu s náklady na soudní řízení. Podle ESPL má částka odpovídat zmíněnému rozdílu před deregulací nájemného.

Deregulace nájemného v České republice skončila k 31. 12. 2012. Počet domácností, kterých se deregulace týkala, byl přibližně 700 000.

K problematice regulovaného nájemného si dovoluji napsat vlastní názor, vzhledem ke skutečnosti, že jsem již několik let vlastníkem nemovitosti, v níž se nacházejí dvě bytové jednotky. Za dobu, kterou jsem vlastníkem, mám poměrně jasnou představu, kolik z nájemného je potřeba na údržbu a opravy nemovitosti. Opravdu si nedovedu představit situaci, kdy by nájemci měli státem regulované nájemné a toto by nestačilo ani na nutné opravy, které pronajímatel musí na své náklady vynaložit. Dalším pro mne neakceptovatelným bodem je hledání jiného „rovnocenného“ bydlení. V dnešní době za situace, kdy je vyšší poptávka a menší nabídka, by splnění tohoto bodu mohlo být velmi obtížné. Hodnotím tedy rozsudek ESPL jako správný a jediný možný.

3.5.2.4 Oznamovací povinnost nájemce

Nájemce má určité povinnosti vůči pronajímateli, které je povinen dodržovat. Jednou z nich je i povinnost oznamovací. Nájemce tak má **povinnost informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které by mohly způsobit újmu na jeho majetku**. Některé oznamovací povinnosti jsou upraveny speciálně v občanském zákoníku. O povinnosti oznamovací

¹²² EPRAVO. Hutten – Czapská vyhrála ve Štrasburku soud kvůli nájemnému In: epravo.cz [online]., 19. 6. 2006, [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hutten-czapska-vyhrala-ve-strasburku-soud-kvuli-najemnemu-41384.html?mail>

¹²³ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Devizový kurz*. In: cnb.cz [online]. 9.3.2018 [cit. 9. 3. 2018] Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/denni_kurz.jsp

pojednává předchozí podkapitola práce. Tato kapitola se tedy bude věnovat dalším specifickým oznamovacím povinnostem.

3.5.2.5 *Povinnost oznámit nepřítomnost*

Pronajímatel nemusí vědět o každém pohybu nájemce. Avšak zákon pamatuje na situace, kdy je žádoucí, aby měl pronajímatel přehled o tom, kdy nájemce není přítomen v bytě či domě. Ustanovení § 2269 občanského zákoníku stanovuje povinnost nájemce oznámit pronajímateli nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce. Do této skupiny nespádají případy mimořádné, např. vážný úraz a následný pobyt v nemocnici, ale pouze ty, které jsou nájemci předem známy. Společně s oznámením o nepřítomnosti určí nájemce osobu, která je schopna umožnit vstup do bytu či domu v období jeho nepřítomnosti.

3.5.2.6 *Změna počtu osob v domácnosti*

Pojem domácnost lze podle důvodové zprávy chápat dvěma způsoby, a sice jako pospolitost osob, které spolu žijí či zařízené obydlí.

Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu České Republiky, oznamovací povinnost nájemce se týká změny počtu osob žijících s ním v bytě. O takovou změnu půjde i v případě narození potomka.¹²⁴ Byť se tato povinnost může v praxi jevit jako „diskriminační“ (nájemci ji mohou chápat jako zásah do soukromí), má své zřejmé opodstatnění. Počet osob v domácnosti přímo ovlivňuje výši plnění spojených s užíváním bytu, zejména pak spotřebu elektrické energie, tepla, vody a plynu. Je tedy nezbytné oznámit pronajímateli změnu počtu osob za účelem případného zvýšení záloh na plnění spojená s užíváním bytu. Vyšší počet osob žijících v bytě by měl být přiměřený velikosti bytu. Lze dovodit, že přiměřený počet osob bude přímo úměrný počtu místností v bytě. V případě přeplnění bytu by mohlo dojít k jeho poškození. Změnu počtu osob žijících v bytě či domě je nájemce povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu. Zákon však stanovuje také objektivní lhůtu pro splnění povinnosti a to 2 měsíce. Pokud v této lhůtě nebude pronajímateli oznámeno, že došlo ke změně počtu osob, jedná se o závažné porušení povinnosti. V rámci zachování právní jistoty, oznámení změny počtu osob by měl nájemce učinit v písemné formě.

Ustanovení § 2272 odst. 2 stanoví, že pronajímatel **nemůže bránit** v přijímání nových členů do domácnosti, pokud jde o osobu blízkou (za osobu blízkou se podle § 22 občanského zákoníku je příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo partner nebo jiné osoby v poměru

¹²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009

rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní) a další případy hodné zvláštního zřetele, ale v rámci zachování rovnováhy umožňuje podmínit přijetí dalšího člena souhlasem pronajímatele. Zákon vyžaduje pro udělení souhlasu písemnou formu.

3.5.3 Prohlídka bytu či domu

O střetu dvou základních lidských práv, který v nájemním vztahu můžeme spatřit, je již pojednáno výše. Pro upřesnění je nutno dodat, že se jedná o střet práva vlastnického (pronajímatel) a práva na ochranu bydlení a soukromí (nájemce). Není možné zcela vyhovět jedné straně. Zákon proto dává pronajímateli možnost kontrolovat svůj majetek (byt, dům), ale po předchozím oznámení. Zákon upravuje prohlídku pronajaté věci v obecných ustanoveních, konkrétně § 2219 občanského zákoníku.

3.5.4 Provádění úprav a jiných změn bytu

3.5.4.1 Úpravy prováděné pronajímatelem

Během trvání nájemního vztahu může nastat situace, při které má dojít k úpravě, přestavbě či jiné změně pronajatého bytu nebo domu. Úprava, přestavba nebo změna bytu je považována dle § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za změnu dokončené stavby. Pronajímatel by si měl opatřit souhlas nájemce, zachovává se tak právo nájemce na nerušené užívání bytu. Nejedná se o pravidlo bezvýjimečné. Souhlasu nájemce není třeba v případech uvedených v §2259 občanského zákoníku. Jedná se o případy: (i) úprava **nesníží hodnotu bydlení** a lze ji provádět **bez způsobení většího nepohodlí nájemce** – jestliže bude nájemce v takové úpravě pronajímateli bránit, bude pronajímatel nucen obrátit se na soud, který nájemci uloží povinnost umožnit provedení opravy. Judikatura přitom odkazuje na individuální posouzení případu, především zjištění technického a funkčního stavu budovy, výše nákladů na opravu, rozsahu zatížení celé budovy, či také k zdravotnímu stavu a věku nájemce¹²⁵ (ii) úprava na základě **příkazu orgánu veřejné moci** – pod tuto kategorii spadají hlavně rozhodnutí stavebního úřadu, kterými je pronajímatel vázán a nájemce mu tedy nemůže v provedení opravy bránit. (iii) **hrozící zvlášť závažná újma** co lze považovat za zvlášť závažnou újmu bude záležet na soudním uvážení. Není rozhodné, komu taková újma hrozí. Pokud by ovšem nájemce odmítl provedení či tomuto jinak bránil, mohl by tím naplnit důvod pro ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele podle § 2288 odst. 1. písm. a)

¹²⁵ srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

občanského zákoníku nebo § 2291 občanského zákoníku. Nájemce by mj. odpovídal za vzniklou škodu.

Mimo tyto tři výše zmíněné případy je nezbytné, aby měl pronajímatel k provádění změn souhlas nájemce. Pokud by takový neměl, mohl by se nájemce soudně domáhat, aby se pronajímatel zdržel protiprávního jednání.

Úprava bytu či domu, jež vyžaduje vyklizení bytu nájemcem, je nově upravena zákonem. Pronajímatel může započít s prováděním prací až ve chvíli, kdy se zaváže poskytnout nájemci přiměřenou náhradu spojenou s vyklizením bytu, a zároveň nájemci zaplatí za tyto náklady přiměřenou zálohu. Obecně má pronajímatel splnit danou informační povinnost nejméně 3 měsíce před zahájením prací. Informování nájemce s takovým předstihem není nutné, pokud bude vystěhování trvat maximálně jeden týden. V tomto případě postačí informovat nájemce deset dní před zahájením prací.

Pronajímatel nájemci sděluje alespoň následující: (i) povahu prací; (ii) předpokládaný den zahájení prací; (iii) odhad jejich trvání; (iv) nezbytnou dobu, po kterou musí být byt či dům vyklizen; (v) poučení o následcích nevyklizení.

Forma, v jaké má být sdělení učiněno, není zákonem předepsaná, může tedy jít i o sdělení ústní. Písemná forma sdělení zaručí řádné splnění lhůt ze strany pronajímatele.

Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může se pronajímatel domáhat vyklizení bytu či domu u soudu. Žalobu lze podat do deseti dnů od nájemcova odmítnutí. Desetidenní lhůta, kterou má pronajímatel k podání žaloby, je prekluzivní. Při soudním řízení by měl pronajímatel prokázat především jeden z důvodů uvedených v § 2259 občanského zákoníku, a že k provedení dané opravy je vyklizení bytu nezbytné. Pokud soud návrhu na vyklizení bytu vyhoví, mohou být v rozhodnutí stranám uloženy přiměřené povinnosti. Pronajímatel nesmí začít s opravami dříve, než je soudem rozhodnuto o vyklizení bytu.

3.5.4.2 Opravy prováděné nájemcem

Není podmínkou, že veškeré opravy musí být prováděny pronajímatelem. Nájemce může opravy provádět i sám, bude k tomu ale potřebovat souhlas pronajímatele (§ 2263 občanského zákoníku). Forma takového souhlasu není zákonem stanovena, vyjdeme tedy z obecného ustanovení o nájmu § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, které upravuje změnu pronajaté věci a formu souhlasu odvozuje od formy nájemní smlouvy. Je-li nájemní smlouva uzavřena písemně, musí i tento souhlas se změnou mít písemnou formu. Nejvyšší soud ve svém

rozhodnutí došel k závěru, že souhlas se vztahuje pouze ke konkrétnímu nájemci, nikoli k nájemci budoucímu. Převod na nového nájemce není možný.¹²⁶

I v případě úprav prováděných nájemcem může být souhlas druhé strany (zde pronajímatele) nahrazen rozhodnutím soudu. Jedná se však pouze o případy, kdy pronajímatel odmítne souhlas poskytnout a oprava bytu je nezbytná kvůli zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí.

Změny hradí nájemce svými prostředky. Pokud je nájemce na základě smlouvy povinen uvést byt do původního stavu, musí změny odstranit. Pokud úpravou dochází k zhodnocení bytu nebo domu, je pronajímatel povinen se s nájemcem po skončení nájmu vyrovnat. V této souvislosti přichází i nutnost zmínit § 2294 občanského zákoníku, který reaguje právě na změny prováděné nájemcem následujícím způsobem. Pokud se jedná o zařízení a předměty umístěné na zdech, stropu nebo podlaze bytu či domu a jejich odstranění by způsobovalo nepřiměřené snížení hodnoty, ba dokonce poškození bytu potažmo domu, stávají se tyto věci součástí bytu, resp. domu přípevněním, a jejich vlastnictví přechází na pronajímatele. Nájemce může neprodleně žádat vyrovnání.

Pokud nájemce provede úpravy bez souhlasu pronajímatele, může být takové jednání považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby, protože půjde o zvlášť závažné porušení povinnosti (§ 2291 občanského zákoníku).

3.5.5 Povinnosti stran při vadách bytu či domu a při jejich odstranění

Při uspokojování bytových potřeb nájemce může dojít ke vzniku vady v bytě či domě. Taková vada může snižovat kvalitu bydlení a je žádoucí, aby byla odstraněna. Pokud není v nájemní smlouvě ujednáno jinak, provádí nájemce pouze drobné úpravy a běžnou údržbu. Nájemce také odpovídá za poškození nebo vady, které jsou způsobeny okolnostmi, za které odpovídá.

Nájemce má **informační povinnost** vůči pronajímateli. Je povinen mu oznámit vadu nebo poškození. Kromě povinnosti informační má nájemce také **povinnost prevenční** (§ 2900 a § 2901 občanského zákoníku). Nájemce by měl vadu nebo poškození odstranit, aby nevznikla

¹²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003

další škoda. Pokud v této souvislosti vzniknou nájemci náklady (účelně vynaložené), má nájemce právo na jejich náhradu.

Pokud *nájemce splní informační povinnost*, kterou mu zákon ukládá, tedy *oznámí vadu či poškození pronajímateli včas*, má pronajímatel ze zákona povinnost tyto odstranit. Zákonné ustanovení § 2265 občanského zákoníku stanovuje pro provedení opravy dvě doby. Určujícím kritériem je rozsah poškození, konkrétně, zda je jedná o podstatné poškození nebo vadu či nikoli. Dle § 2256 odst. 1 občanského zákoníku by měli být poškození či vada odstraněny v době přiměřené. Již z logiky tohoto ustanovení vyplývá, že do této kategorie budou spadat poškození či vady nepodstatné. Na rozdíl od odstavce 1 výše zmíněného ustanovení, odstavec 2 zakotvuje určitá práva nájemce (př. sleva na nájemném), které mu náleží, pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu bez zbytečného odkladu. Tady se bude jednat právě o kategorii podstatných poškození či vad.

Pokud nastane situace, kdy nájemce nesplní svou oznamovací povinnost vyplývající ze zákona, pronajímatel není povinen mu uhradit účelně vynaložené náklady na opravu nebo mu dát slevu na nájemném.

Nikoli pouze nájemce, ale i pronajímatel může být v prodlení s plněním povinnosti. Pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu, může mu nájemce poskytnout dodatečnou lhůtu k plnění. Jestliže pronajímatel nesplní svou povinnost ani v této dodatečné lhůtě, a dojde k naplnění dalších dvou podmínek, a to (i) poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za něž nájemce neodpovídá a (ii) hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele – neodstranění poškození či vady dává nájemci možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby.

V souvislosti s vadami je nutno zmínit nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Podle § 2 daného nařízení se *běžnou údržbou rozumí* udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením. Podle ustanovení § 2257 odst. 2 občanského zákoníku po dobu trvání nájmu *provádí běžnou údržbu nájemce*.

Ustanovení § 3 zmíněného nařízení se za **drobné opravy** se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů. Stejně jako u běžné údržby, **provádí drobné opravy** podle ustanovení § 2257 odst. 2 občanského zákoníku **nájemce**.

Drobnými opravami do výše nákladů podle § 5 zmíněného nařízení jsou další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které **nejsou uvedeny v § 4**, jestliže náklad na jednu opravu **nepřesáhne částku 1000 Kč**. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Drobné opravy mají stanovený **roční limit**. Pokud jejich součet přesáhne částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, nepovažují se další opravy provedené v kalendářním roce za drobné.

3.6 Podnájem v bytě a domě

Podnájem je akcesorický právní vztah k nájemnímu poměru. Jedná se o **právo užívat byt, k němuž má nájemce nájemní právo**. Podnájemní smlouvu může uzavřít pouze nájemce bytu, nikoli jeho majitel. Právní vztah nevzniká mezi pronajímatelem a podnájemcem.¹²⁷ Cena za užívání bytu či domu záleží čistě na dohodě stran a není žádným způsobem regulována.

Podle starého občanského zákoníku bylo potřeba písemného souhlasu pronajímatele, ať už nájemce v bytě bydlel či nikoli. Pokud nájemce podnájemní smlouvu přeci jen bez souhlasu pronajímatele uzavře, hrubě tím poruší své povinnosti a následkem by tak mohla být výpověď z nájmu bytu. Soudní praxe se potýkala s mnohými problémy, např. nebylo zcela jasné, v jakých případech jde o podnájem a v jakých pouze o příspěvek na chod domácnosti.

Současná právní úprava nevyžaduje souhlas pronajímatele s podnájemem vždy. Podle ustanovení § 2274 občanského zákoníku může dát nájemce část bytu do podnájem i **bez souhlasu pronajímatele**, pokud sám v bytě trvale bydlí. Podnájemce není členem nájemcovy domácnosti a platí mu za užívání bytu dohodnutou částku. Nájemce nemusí být v bytě trvale. Nájemce se může z omluvitelných důvodů, ale výhradně na přechodnou dobu (za přechodnou dobu nelze považovat např. 2-3 roky strávené v zahraniční na pracovním studijním pobytu, byť

¹²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004

byl nájem zachován) zdržovat mimo byt z důvodů: léčení, pracovních důvodů nebo jiných důvodů, ze kterých je nesporné, že jde pouze o přechodné zdržování se mimo byt. Taktéž případy, ve kterých se nájemce zdržuje přechodnou dobu v rekreační nemovitosti a poté se vrací do bytu nebo domu, který přenechal do podnájmu splňuje podmínky trvalého bydlení a tedy situace, kdy není vyžadován souhlas pronajímatele s podnájemem. Souhlas pronajímatele by nebyl potřeba i v případě, že by se podnájemce stal osobou blízkou nájemci, či s tím uzavřel sňatek. Pokud byt užívá podnájemce, neopravňuje toto užívání pronajímatele, zvýšit nájemné.

Nutnost souhlasu pronajímatele se zřízením podnájmu chrání před neoprávněným nakládáním s předmětem nájmu. Souhlas pronajímatele se vyžaduje v případě, že by nájemce v bytě spolu s podnájemcem nebydlel. Podle ustanovení § 2275 občanského zákoníku musí být žádost i souhlas v písemné formě. Fikce udělení souhlasu nastává po uplynutí jednoho měsíce od předání žádosti pronajímateli. Fikce udělení souhlasu neplatí, pokud byl v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu. Nájemce v bytě nebydlí, pokud se stal členem domácnosti jinde nebo má jinde obydlí. Do kategorie situací, které považujeme za „nebydlení“ v bytě lze zařadit i pobyty v cizině, ať už pracovní či studijní, které nelze považovat za dočasné nebo přechodné. Pokud by byt nebo jeho část byly dány do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, porušil by nájemce svou povinnost a takové porušení by mělo za následek výpověď z nájmu bytu.

Pronajímatel má možnost ujednat si v nájemní smlouvě s nájemcem zákaz podnájmu. Pokud byl v nájemní smlouvě ujednán obecný zákaz možnosti zřídit podnájem, bude se takový zákaz vztahovat pouze na případy, kdy je zapotřebí souhlas pronajímatele s podnájemem, tedy na případy, kdy nájemce sám byt neužívá. Pokud by se zákaz vztahoval i na případy podnájmu, jež nevyžadují souhlas pronajímatele (nájemce v bytě či domě stále bydlí), jednalo by se o zakázané ujednání zkracující nájemcovy práva.

Jestliže pronajímatel nesouhlasí s tím, že v bytě nájemce bydlí, nemůže se sám domáhat vyklizení podnájemce z bytu. Jelikož podnájem končí společně s nájmem (§ 2277 občanského zákoníku), musel by se po uplynutí výpovědní doby z bytu odstěhovat nájemce i podnájemce. Nájemce sdělí podnájemci zejména den skončení nájmu, délku výpovědní doby a počátek jejího běhu. Nájemce by pravděpodobně odpovídal za škodu, kterou podnájemci způsobil neoznámením výše zmíněných skutečností. Podnájemce se nemůže domáhat trvání podnájmu, jestliže skončil nájem bytu, ve kterém byl v podnájem. To platí bez ohledu na smluvní ujednání mezi nájemcem a podnájemcem.

3.7 Nahlédnutí do německé právní úpravy

Právní úpravu nájmu bytu nalezneme v německém právu v *Bürgerliches Gesetzbuch*, což je německý občanský zákoník, přijatý v roce 1896, publikován v říšské sbírce zákonů 18. srpna 1896, s účinností k 1. lednu 1900. V Německu je platný dodnes, což z něj dělá propracovaný kodex a spolu s judikaturou tvoří základ německého civilního práva. Výrazné novelizace se kodex dočkal v roce 2002 v důsledku implementace evropských směrnic. Novelizovány byly oblasti práva závazkového, promlčení, náhrady škody a další.

Právní úprava nájmu je obsažena v knize 2 s názvem *Recht der Schuldverhältnisse* (závazkové právo), oddílu 8 *Einzelne Schuldverhältnisse* (jednotlivé závazky), titulu 5 *Mietvertrag, Pachtvertrag* (smlouva nájemní, smlouva pachtovní). Při srovnání právní úpravy v občanském zákoníku a právní úpravy BGB dospějeme k závěru, že si jsou svou konstrukcí velmi podobné. Stejně jako občanský zákoník, tak i BGB obsahuje nejprve obecná ustanovení o nájmu (*Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse* § 535 - § 548 BGB), poté následuje úprava nájmu bytových prostor (§ 549 - § 577a BGB). Ustanovení § 549 odst. 1 BGB stanoví, že obecná ustanovení o nájemní smlouvě se použijí na nájem bytu, pokud § 549 - § 577a nestanoví jinak.

Stejně jako občanský zákoník, BGB stanoví, že *nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje poskytnout věc nájemci k užívání ve stavu způsobilém k užívání v souladu se smlouvou, a udržovat věc po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání*. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Doba, na kterou může být nájem sjednán, je buď určitá, nebo neurčitá. Ustanovení § 550 BGB *Form des Mietvertrages* stanoví, že efektivita nájemní smlouvy nezávisí na formálních otázkách. Tato teze platí v zásadě pro smlouvy uzavřené na dobu delší než jeden rok. Tedy, není-li nájemní smlouva uzavřena písemně po dobu delší než jeden rok, bude platná na dobu neurčitou. Výpověď je možné podat nejdříve po roce užívání.¹²⁸ Jestliže si strany sjednaly nájem na dobu určitou, končí uplynutím lhůty, pokud nebyl prodloužen nebo mimořádně ukončen. Pokud si strany ujednaly dobu nájmu delší než 30 let, může takový nájem mimořádně vypovědět kterákoli ze stran po uplynutí 30 let. Pravidlo se nevztahuje na případy, kde byla smlouva uzavřena na dobu života pronajímatele nebo nájemce.¹²⁹

¹²⁸ ABRAMENKO Andrik, DICKERSBACH Marc, and LÜTZENKIRCHEN Klaus. *Mietrecht: Kommentar*. Otto Schmidt KG, Verlag, 2015

¹²⁹ Občanský zákoník vychází ze stejného principu s rozdílem, že hranice je stanovena na 50 letech. Ustanovení § 2204 občanského zákoníku

4 Skončení nájmu bytu a domu

Při zjišťování způsobů, jimiž lze ukončit nájem bytu a domu, je nutné vycházet jak ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, tak z obecných ustanovení o nájmu. Častými způsoby skončení nájmu bývají: *dohoda pronajímatele a nájemce, uplynutí doby u nájmu na dobu určitou a výpověď ze strany pronajímatele nebo nájemce*. Dalšími možnými způsoby skončení nájmu bytu a domu jsou *ukončení výkonu práce, nemožnost plnění, splnutí, narovnání a vyklizení bytu*. Starý občanský zákoník poměrně znesnadňoval situaci nájemce tím, že pronajímatel musel zajistit bytovou náhradu. Takovou povinnost občanský zákoník již nestanovuje.

4.1 Skončení nájmu dohodou

Přestože zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu neupravují možnost *ukončení nájmu dohodou*, je taková možnost upravena obecnými ustanoveními o nájmu (§ 1981 občanského zákoníku). Jedná se o jeden z projevů autonomie vůle a smluvní svobody. Strany mohou projevit svou vůli závazek ukončit, aniž by vznikl závazek nový. Pokud jde o formu dohody, užije se ustanovení § 564 občanského zákoníku, který stanoví, že pokud je pro jednání vyžadována určitá forma, musí být i obsah tohoto právního jednání měněn minimálně takovou formou. Zákon vyžaduje pro uzavření nájemní smlouvy písemnou formu (§ 2237 občanského zákoníku). Dohoda musí být také v písemné formě. Účinky zániku závazku nastávají *ex nunc* (od nyní).

4.2 Uplynutí doby nájmu

V praxi je velmi běžným druhem skončení nájmu *uplynutí doby*, na níž byl nájem sjednán. Tak stejně jako tomu bylo u ukončení nájmu dohodou smluvních stran, i uplynutí doby na níž byl nájem sjednán, není upraveno ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu. Úpravu nalezneme v ustanoveních o právních událostech. Právní událost je takovou právní skutečností, v níž není přítomen prvek vůle, není tu volní chování. Právní událost je součástí objektivní reality. Jde o skutečnost, která je v určité podobě a za určitých okolností pro právo významná: objektivní právo ji bere na zřetel a spojuje s ní právní následky.¹³⁰ Aplikujeme ustanovení § 603 občanského zákoníku, který stanoví, že práva a povinnosti zaniknou

¹³⁰ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: 2.* aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. s. 206

uplynutím doby, na kterou byly omezeny. V kontextu skončení nájmu uplynutím doby je nutné zmínit možnost obnovení nájmu. Pokud nájemce užívá byt po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel v této době nevyzve nájemce, aby byt opustil, má se za to, že byt je opět pronajat na stejně dlouhou dobu, nejvýše však na dobu dvou let. Výzva pronajímatele bude vyžadovat písemnou formu.

4.3 Ukončení výkonu práce

Novým institutem, který zavedl občanský zákoník, je nájem služebního bytu. Starý občanský zákoník v § 685 odst. 1 připouštěl, že nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu určité práce nájemcem. V návaznosti na tuto možnost řešil § 710 odst. 5 starého občanského zákoníku ochranu nájemce takového bytu, jestliže došlo ke skončení výkonu práce z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, nebo z jiného vážného důvodu. V takovém případě měl nájem skončit až uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat. Z § 713 odst. 2 starého občanského zákoníku vyplývala v případě zániku takového nájmu smrtí nájemce ochrana dalších osob.¹³¹ V současné době je nájem služebního bytu vázán na výkon určitého zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Ukončení výkonu zaměstnání, funkce nebo jiné práce je možný způsob skončení nájmu služebního bytu. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v souvislosti s jejímž výkonem byl sjednán nájem bytu, aniž k tomu měl vážný důvod. Pokud přestane nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku, zdravotním stavu, z důvodů na straně pronajímatele nebo z jiných vážných důvodů, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.¹³²

4.4 Nemožnost plnění

Nájem bytu či domu skončí i v případě, *zanikne-li byt či dům*, který byl předmětem nájmu. Opět je potřeba vycházet z obecných ustanovení o nájmu, které upravují skončení nájmu z důvodu zániku věci. Zanikne-li věc, nájem skončí. Věc musí zaniknout celá. Zanikne-li pouze

¹³¹ HULMÁK, Milan. § 2297 [Služební byt]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 481. ISBN 978-80-7400-287-8

¹³² KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie. 2013, č. 11, s. 33 – 40

část věci, nezpůsobuje tento částečný zánik automaticky skončení nájmu, ale pouze možnost žádat o slevu na nájemném nebo vypovědět nájem bez výpovědní doby. V souvislosti se zánikem části předmětu nájmu by bylo vhodné zamyslet se, jakým způsobem může zaniknout část bytu či domu, aby nájemce mohl dál uspokojovat svou bytovou potřebu, ale zároveň mohl žádat slevu na nájemném. Dle mého názoru by mohlo jít o zánik balkónu nebo sklepa, který je příslušenstvím bytu.

4.5 Vyklizení bytu

Se zcela novým institutem v rámci skončení nájmu bytu a domu přichází občanský zákoník. Za jeden z možných způsobů zániku považuje vyklizení bytu. Zákon má pro zavedení skončení nájmu bytu vyklizením bytu své důvody. Zákonná úprava nalezne své využití hlavně v případech, kdy nájemce zemře, nájem nepřejde na člena nájemcovy domácnosti a nájemcům dědic není znám ani do šesti měsíců od smrti nájemce. Pronajímatel má možnost byt vyklidit a na náklady nájemcova dědice vyklizené věci uložit ve skladu nebo u schovatele. Pronajímatel může věci na účet nájemcova dědice prodat, jestliže si je nepřevzme bez zbytečného dokladu.

4.6 Výpověď z nájmu bytu a domu

Výpověď je jedním ze *standardních způsobů ukončení nájmu*. Jde o adresované, jednostranné právní jednání, pro které zákon vyžaduje písemnou formu. Další podmínkou platnosti je, aby se výpověď dostala do dispoziční sféry druhé strany, tj. musí být doručena. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce poté, co výpověď došla druhé straně. Pokud výpověď z nájmu podává pronajímatel, musí nájemce poučit o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. Pokud nájemce není poučen, je výpověď neplatná. Ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy nájemci došla výpověď, může podat návrh soudu na přezkoumání, zda je výpověď oprávněná. Bude záležet na nájemci, zda se bude chtít proti výpovědi bránit či nikoli. Soudní přezkum výpovědi není determinován skutečností, zda nájemce proti výpovědi podal námitky či nikoli. V návrhu doručeném soudu musí nájemce uvést všechny rozhodné skutečnosti a označit důkazy podporující jeho tvrzení. Co zůstává občanským zákoníkem nedořešeno, je vztah mezi podanými námitkami a návrhem na přezkum výpovědi soudem. Právo podat námitky není vázáno žádnou lhůtou a jeho zakotvení se jeví jako zmatečné, a ve světle již poskytnuté ochrany zbytečné.

4.6.1 Výpověď z nájmu bytu a domu podaná pronajímatelem

Právní úprava možnosti vypovědět nájem ze strany pronajímatele také není příliš přehledná. Obecně můžeme důvody, na základě kterých může pronajímatel nájem vypovědět, rozdělit do skupin. První z nich jsou zákonné výpovědní důvody z nájmu na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou. Druhou jsou zákonné výpovědní důvody u výpovědi z nájmu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou. Třetí skupinu tvoří zákonné výpovědní důvody u výpovědi z nájmu bez výpovědní doby v důsledku porušení povinností nájemcem, předposlední skupinou jsou zákonné výpovědní důvody s dvouměsíční výpovědní dobou a konečně smluvní výpovědní důvody.

Ustanovení § 2288 odst. 1 občanského zákoníku dává pronajímateli možnost **vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou**, pokud:

- a) nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) byt má být vyklizen, protože je nezbytné s bytem nebo domem naložit ve veřejném zájmu tak, že jej nebude možné užívat,
- d) existuje jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu

Zmíněné ustanovení podává demonstrativní výčet důvodů, pro něž může být vypovězen nájem bytu a domu s tříměsíční výpovědní dobou. Aby byla výpověď z nájmu platná, musí být výpovědní důvod ve výpovědi uveden. Jen taková výpověď totiž může být co do oprávněnosti přezkoumána soudem.

Hrubé porušení povinnosti je potřeba odlišit od porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. Pokud totiž nájemce **poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby**, což považuji za značný zásah do nájemcova života. Za hrubé porušení povinnosti lze dle mého názoru považovat porušení oznamovací povinnosti, i když pro tento případ zákonodárce užívá pojmu závažné porušení povinnosti. Porušení oznamovací povinnosti určitě nemůže být podřazeno pod zvlášť závažné porušení povinnosti a bude jej potřeba vykládat jako hrubé porušení povinnosti. Takový názor lze podpořit argumentem, že pokud by se porušení oznamovací povinnosti vykládalo jako zvlášť závažné porušení povinností a pronajímatel by byl oprávněn dát nájemci výpověď bez

výpovědní doby, byl by takový výklad v rozporu s celkovou ochránářskou koncepcí ustanovení o nájmu bytu a domu. **Zákonem je výslovně stanoveno, že za hrubé porušení povinností je považováno přenechání bytu či domu k užívání třetí osobě** (§ 2276 občanského zákoníku). Takové jednání by bylo důvodem pro podání výpovědi podle ustanovení § 2288 odst. 1. písm. a) občanského zákoníku.

Výpovědní důvody uvedené v § 2288 odst. 2 občanského zákoníku dávají pronajímateli **možnost nájem vypovědět taktéž s tříměsíční výpovědní dobou**, pokud byt či dům potřebuje pro sebe, svého manžela, který opouští rodinnou domácnost a byl-li podán návrh na rozvod manželství, nebo pokud již manželství bylo rozvedeno. Dalším z důvodů, který svědčí pronajímateli, je, že pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného v přímé linii, příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Jestliže pronajímatel nevyužil byt k účelu, pro nějž byl nájem vypovězen do jednoho měsíce od vystěhování nájemce, má povinnost mu byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Lhůta neběží po dobu, po kterou je potřeba provést v bytě potřebné úpravy.

4.6.2 Výpověď z nájmu bytu a domu podaná nájemcem

Nový občanský zákoník **dává nájemci možnost** v § 2287 **vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti**, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Důvodová zpráva považuje dané ustanovení o vyjádření zásady *clausula rebus sic stantibus*. V zásadě je nutné vyjít z maximy poctivého kontraktu a z pravidla, že ani doložku *rebus sic stantibus* není možné vykládat jen ve prospěch jedné ze smluvních stran. Nelze se tudíž dovolávat změny okolností, kterou zavázaná strana úmyslně vyvolá či vlastní nedbalostí způsobí. Nastane-li snad v důsledku tohoto chování zavázané strany taková změna okolností, že se plnění stane nemožným, nelze ji přirozeně k uzavření smlouvy zavázat. Právo druhé strany na náhradu škody tím však dotčeno není.¹³³ Plnění se musí stát nemožným, nikoli pouze obtížnější pro jednu smluvní stranu. Pokud na sebe strana převzala ve smlouvě nebezpečí změny okolností, toto právo nevzniká. Pokud nedojde k dohodě stran v přiměřené době, rozhodne soud o změně závazku nebo může smlouvu zrušit. Nájemce má na základě zmíněného ustanovení právo vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou.

¹³³ ELIÁŠ, Karel. *Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu)*. Obchodněprávní revue. 2009, č. 6, s. 151-155

Jaká bude délka výpovědní doby zákon nestanoví. Vzhledem k faktu, že zákon nehovoří o výpovědi bez výpovědní doby, bude výpovědní doba nejspíš obecnou výpovědní dobou pro nemovitost, což jsou dle ustanovení § 2231 občanského zákoníku tři měsíce.¹³⁴ Zákon neuvádí, jestli musí být uveden výpovědní důvod, protože tato povinnost nevyplývá ze zvláštní ani obecné úpravy, pokud je zjevné, kdy má nájem skončit.

Speciální výpovědní důvod je zakotven v § 2283 odst. 2 občanského zákoníku, který je *spojen s právem dědice vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou*, nejpozději do tří měsíců poté, co se dědic o smrti nájemce dozvěděl a poté co se dozvěděl, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti. Objektivní lhůta pro podání výpovědi je šest měsíců od nájemcovy smrti. Nabízí se otázka, zda je takové řešení nájmu šťastné. Pokud se dědic o existenci nájmu nedozví, bude muset v nájmu pokračovat i přesto, že byt neužívá. Nejhorším případem pak může být situace, kdy je nájem sjednán na dobu určitou, a ve smlouvě nejsou sjednány žádné výpovědní důvody. Nájemce by mohl nájem vypovědět pouze v případě podstatné změny okolností. Rozumnější by bylo v případě, že se dědic v určité době nepřihlásí, ukončit nájemní vztah ex lege. Dle mého názoru by taková právní úprava posílila právní jistotu stran.

Další výpovědní důvody, které umožňují nájemci ukončit nájemní vztah, nalezneme v obecných ustanoveních o nájmu. Nájemce může vypovědět nájem bytu či domu bez výpovědní z důvodů porušení povinností pronajímatelem, o čemž bude pojednáno níže. Kromě zákonných důvodů svědčí nájemci výpovědní důvody sjednané ve smlouvě. Vypovědět nájem ze sjednaných smluvních důvodů je možné pouze v případě, že společně s výpovědními důvody je ve smlouvě uvedena výpovědní doba.

Jak vyplývá z výše uvedeného, právní úprava je značně komplikovaná a z mého pohledu pro nájemce nevýhodná. Nevidím důvod, proč by nájemce nemohl vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, jako tomu bylo za účinnosti starého občanského zákoníku. Na druhou stranu musím uznat, že se platná právní úprava snaží zvýšit právní jistotu stran, aby nedocházelo k bezdůvodným výpovědím ze strany nájemce. Pronajímatel má během doby nájmu alespoň částečnou jistotu, že pokud nenastane změna okolností, za kterých nelze od nájemce spravedlivě požadovat, aby v nájmu pokračoval, jistotu, že nájem bude trvat.

¹³⁴ REDAKCE. *Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. Výkladová stanoviska KANCL, ze dne 3. dubna 2013, č. 21*

4.7 Výpověď bez výpovědní doby

Stará právní úprava znala okamžité ukončení nájmu, které se realizovalo skrze odstoupení od smlouvy (§ 679 starého občanského zákoníku). Občanský zákoník přinesl možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2291 občanského zákoníku). První pokus vyložit nové ustanovení provedl Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí ze dne 18. ledna 2017¹³⁵ vyslovil následující názor „Pronajímatel může vypovědět nájem bytu výpovědí **bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností** podle § 2291 občanského zákoníku **jen tehdy, vyzval-li předtím nájemce k odstranění závadného chování** (protiprávního stavu) a ten **přes výzvu od svého jednání neupustil**. Výzva je hmotněprávní podmínkou k podání výpovědi podle § 2291 občanského zákoníku nemusí být písemná, musí však obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu), a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Napraví-li nájemce své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine. V řízení podle § 2290 občanského zákoníku soud rozhoduje o oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, tedy zejména, zda uplatněný výpovědní důvod byl naplněn; neoprávněná je i výpověď, která je neplatná či zdánlivá.“¹³⁶

Nejvyšší soud dovodil, že výpověď bez výpovědní doby neslouží principálně k tomu, aby jí byl ukončen nájemní vztah, ale pronajímatel by ji měl užít, pokud chce, aby došlo k okamžité nápravě závadného chování a následnému pokračování v nájmu. Autorka dementuje názor Nejvyššího soudu a přiklání se k názoru, že výpověď bez výpovědní doby by měla být sankčním prostředkem, byť ultima ratio.

Jak plyne z důvodové zprávy, úmysl zákonodárce byl značně rozdílný od postoje, který v této věci zaujal Nejvyšší soud. V důvodové zprávě k občanskému zákoníku je zdůrazněn jasný sankční charakter výpovědi. Tím, že zákonodárce přistoupil k možnosti výpovědi bez výpovědní doby, nelze po něm spravedlivě požadovat, aby dodržel výpovědní dobu. Výpověď bez výpovědní doby není ojedinělým institutem jak v občanském zákoníku (např. § 2232 výpověď bez výpovědní doby v obecných ustanoveních o nájmu) ani celém právním řádu (např. § 50 a § 55 zákoníku práce)¹³⁷.

¹³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016

¹³⁶ HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. *Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby*. Právní rozhledy. 2017, č. 20, s. 704-709

¹³⁷ Pro účely této diplomové práce bude zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů nazýván „zákoník práce“

Nájemci je poskytnuta lhůta k odstranění protiprávního stavu. Nejvyšší soud tuto lhůtu považuje za lhůtu k nápravě. Po provedení nápravy by mělo dojít k pokračování nájemného vztahu. Osobně se přikláním k názoru, že lhůta je poskytnuta pouze s ohledem na význam chráněného zájmu, jímž je potřeba bydlení. Taktéž se neztotožňuji se závěry Nejvyššího soudu, který ve svém výše zmíněném rozhodnutí dovedl, že pokud nelze vzhledem k povaze porušené povinnosti dát přiměřenou lhůtu k nápravě, nelze ani vypovědět nájem bez výpovědní doby. Možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby by neměla být vázána na možnost nápravy následků porušení povinnosti, ale měla by reflektovat intenzitu porušení povinnosti.

Občanský zákoník demonstrativně stanoví důvody pro podání výpovědi bez výpovědní doby. Jsou jimi nezaplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu po dobu delší než tři měsíce, poškozuje-li nájemce byt závažných nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje-li pronajímateli nebo osobám žijícím v domě závažné škody nebo obtíže.

Závěrem lze shrnout, že otázka výpovědi bez výpovědní doby je vykládána Nejvyšším soudem v určitých aspektech jinak, než jaký byl původní záměr zákonodárce. Výpověď bez výpovědní doby by měla být používána pouze v nejzávažnějších případech porušení povinnosti nájemce. Jedná se o zásadní zásah do nájemcova práva na bydlení. Možnost dát nájemci tento druh výpovědi by měl být podmíněn nutností stanovit nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě pouze v případech, kde je to možné. V případech, kde je poskytnutí přiměřené lhůty bezpředmětné, by měl pronajímatel mít možnost vypovědět nájem bez nutnosti stanovení takové lhůty. Bude nyní záležet na soudní praxi, jak se k této otázce postaví a zda změní svůj postoj k dané problematice.

4.8 Nahlédnutí do právní úpravy skončení nájmu v Německu

Stejně jako je tomu v České republice, běžným způsobem ukončení nájmu je *dohoda* stran. Ani BGB neupravuje dohodu v rámci nájemní a pachtovní smlouvy, ale upravuje ji pouze v obecných ustanoveních. Ustanovení § 311 odst. 1 BGB nevyžaduje písemnou formu pro uzavření této dohody.

Přechod nájmu v případě smrti nájemce je upraven následovně. Pokud nájemce zemře, přejde nájem na manžela nebo partnera, který žije s nájemcem ve společné domácnosti. Nájem přechází na ostatní osoby, vedou-li společnou domácnost s nájemcem. Není-li taková osoba, přejde nájem na děti žijící ve společné domácnosti. Převodu nájmu lze zabránit, oznámí-li osoba, na kterou měl nájem přejít, že nechce pokračovat v nájmu do jednoho měsíce od smrti

nájemce. Právní úprava chrání také pronajímatele, který má možnost vypovědět nájem, jestliže pro to má důležitý důvod.¹³⁸

Dalším možným způsobem skončení nájemního vztahu je výpověď. Na rozdíl od české právní úpravy BGB rozlišuje více druhů výpovědí. Jsou jimi výpověď *bez výpovědní doby*, *mimořádná výpověď s výpovědní dobou*, *řádná výpověď*, *zjednodušená nebo částečná výpověď*.

4.8.1 Mimořádná výpověď bez výpovědní doby

Tato kapitola se bude zabývat pouze *mimořádnou výpovědí bez výpovědní doby*. Tento druh výpovědi lze považovat za značný zásah do nájemního vztahu, proto zde podobně jako v české právní úpravě musí existovat vážný důvod k jejímu podání. Nejpřísněji oba kodexy sankcionují neplacení nájemného a souvisejících služeb či neoprávněné přenechání bytu k užívání třetí osobě. Vypovědět nájem bez výpovědní doby může nájemce i pronajímatel. Její úprava se řídí § 543, resp. § 569 BGB. Jednotlivé výpovědní důvody jsou uvedeny v § 543 odst. 2 BGB, přičemž tento výčet je demonstrativní. Ustanovení § 569 BGB stanoví výpovědní důvody pro nájem bytu. V každém případě je nutné brát v potaz generální klauzuli § 543 odst. 1 BGB. Dle této generální klauzule je důležitý důvod dán, pokud není pro stranu vypovídající přijatelné další pokračování nájemního vztahu, a to i po zohlednění všech okolností jednotlivého případu a po zvážení zájmu obou stran pokračovat v tomto závazkovém vztahu, který by byl jinak ukončen až uplynutím výpovědní doby či jiným způsobem.¹³⁹ Není-li možné ji podřadit pod důležitý důvod, není možné ani skončení nájmu ve smyslu § 569 BGB, ve kterém jsou uvedeny další subsumovatelné skutkové podstaty.¹⁴⁰

Pronajímateli i nájemci svědčí jeden společný důvod, pro který mohou danou výpověď podat. Tento je upraven § 569 odst. 2 BGB. Výpovědním důvodem je rušení pořádku v domě v takové míře, že nelze po pronajímateli, resp. nájemci, spravedlivě požadovat, aby nájem déle trval. Rušení pořádku v domě může mít různé podoby. Soudní praxe uvádí hrubé slovní napadení¹⁴¹, fyzické násilí nebo odcizení majetku nacházejícího se v domě. Rušení, které nedosahuje závažné intenzity, nelze považovat za důvod k výpovědi podle § 569 odst. 2 ve spojení s § 543 odst. 1 BGB. Komentář uvádí, že nájem z tohoto důvodu nelze vypovědět, pokud by se jednalo

¹³⁸ Důležitý důvod musí spočívat v osobě, na kterou nájem přešel.

¹³⁹ SVATOŇOVÁ, Eva. *Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB)*. Bulletin advokacie. 2014, č. 7-8, s. 42-46

¹⁴⁰ SVATOŇOVÁ, E. *Výpovědní důvody nájmu byty bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB)*. In Bulletin advokacie. 2014, č. 7 – 8, s. 42-46

¹⁴¹ Rozsudek LG Berlin ze dne 24. srpna 1989, sp. zn. 62 S 89/89

o „příležitostné“ rušení, které by bylo předem oznámeno, příkladem mohou být velké rodinné oslavy.¹⁴²

Výpovědní důvody svědčící pronajímateli mohou být rozděleny do tří skupin

- a) Neoprávněné užívání bytu nájemcem
 - a. nedovolené přenechání bytu třetím osobám dle § 543 odst. 2 bod 2 BGB
 - b. ohrožení předmětu nájmu dle § 543 odst. 2 bod 2 BGB
- b) Prodlení s platbami nájemného dle § 543 odst. 2 bod 3 BGB
- c) Prodlení s placením kauce dle § 569 odst. 2a BGB

4.8.1.1 Neoprávněné užívání bytu nájemcem

Neoprávněného užívání bytu se nájemce může dopustit v zásadě dvěma způsoby. Prvním z nich je přenechání bytu k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Zákon dává nájemci možnost přenechat část bytu k užívání třetí osobě, je-li zde oprávněný zájem (§ 553 odst. 1 BGB). Pronajímatel může odmítnout, pokud k tomu má důležitý důvod, jako je např. přelidňenost bytu. Druhým ze způsobů neoprávněného užívání je zanedbávání péče o byt. Nájemce se musí o byt starat. Zejména upozornit nájemce na vady v bytě, které je potřeba odstranit. Nájemce nemůže čekat až do doby, kdy na majetku pronajímatele vznikne škoda.

4.8.1.2 Prodlení s platbami nájemného a prodlení s platbou kauce

Nájemce se může dostat do prodlení s platbou nájemného, vedlejších plateb nebo kauce. Aby došlo k naplnění výpovědního důvodu, vyžaduje zákon prodlení v platbě dvou po sobě jdoucích měsíčních plateb v plné výši nebo ve významném podílu. Významným podílem je i plnění ve výši jednoho měsíčního plnění.¹⁴³ Jestliže nájemce doplatí dlužnou částku před podáním mimořádné výpovědi, stává se tato neúčinnou.

Kauci lze požadovat do výše **tří měsíčních nájmu**. Podle § 551 odst. 2 BGB je jistota splatná ve třech splátkách dosahujících stejné výše. Jsou zakázána ujednání vylučující částečné splátky jistoty a zkracující jednotlivé termíny splátek.¹⁴⁴ Proto i její řádné nezaplacení spadá do výpovědních důvodů, které svědčí pronajímateli. Na rozdíl od našeho právního řádu BGB připouští splátkové placení kauce. Aby mohl pronajímatel byt vypovědět podle § 569 odst. 1 BGB, musí být nájemce v prodlení s platbou alespoň dvou splátek. Nebylo by od věci, zamyslet nad

¹⁴² Emmerich, Volker, et al. *Miete : Handkommentar. §§ 535 Bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches.*

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, De Gruyter, Inc., 2013. ProQuest Ebook Central

¹⁴³ Rozsudek BGH ze dne 23. 7. 2008, sp. zn. XII ZR 134/06

¹⁴⁴ Rozsudek BGH ze dne 25. 6. 2003, sp. zn. VIII ZR 344/02

možností novelizace občanského zákoníku, jelikož právě placení kauce bývá u mnohých nájemců problémem.

Výpovědní důvody svědčící nájemci mohou být rozděleny do dvou skupin

- a) Nemožnost užívání bytu v souladu se smlouvou dle § 543 odst. 2 bod 1 BGB
- b) Užívání bytu představuje zdravotní nebezpečí dle § 569 odst. 1 BGB

4.8.1.3 Nemožnost užívání bytu v souladu se smlouvou a zdravotně závadný byt

Nájemce by po dobu pronájmu neměl být v užívání nikým rušen nebo omezován. Aby byl naplněn výpovědní důvod, musí se jednat o takovou vadu faktickou nebo právní, že nájemce nebude moct byt vůbec užívat. Druhým důvodem pro podání mimořádné výpovědi bez výpovědní doby je situace, kdy byt představuje zdravotní nebezpečí pro nájemce. Mohlo by se jednat o výpary a zápachy z oleje vycházející z kotelny, které lze cítit i v samostatném bytě.¹⁴⁵

4.8.2 Platby nájemného a souvisejících plnění

Možnost dát nájemci výpověď bez výpovědní doby vzniká rychleji pronajímateli bytu dle německé právní úpravy. BGB zakotvuje možnost vypovědět nájem v případě nezaplacení dvou po sobě jdoucích měsíčních plateb nájemného, souvisejících služeb nebo kauce. Občanský zákoník považuje neplacení nájemného za hrubé porušení povinnosti a opravňuje pronajímatele k vypovězení nájmu s výpovědní dobou v souladu s § 2288 odst. 1, písm. a).

4.9 Srovnání české a německé právní úpravy výpovědi bez výpovědní doby

V obou kodexech se setkáme s nekompromisním sankcionováním nájemců, kteří neplatí sjednané nájemné, stejně jako související platby. Dále je postihnuto neoprávněné užívání předmětu nájmu, přenechání k užívání třetí osobě. BGB sankcionuje určité skutkové podstaty tvrdším způsobem, než u podobných činů občanský zákoník.

Oproti BGB občanský zákoník sankcionuje některé skutkové podstaty mírněji. Například nezaplacení kauce není důvodem pro podání výpovědi bez výpovědní doby, ale nájem zaniká až uplynutím výpovědní doby.

Při porovnání možností ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby v případech, kdy ***nájemce neplatí nájemné nebo související platby*** lze s určitostí říct, že výhodnější pozici má pronajímatel dle BGB. Nájemci, který neplatí řádně nájemné nebo kauci má možnost vypovědět

¹⁴⁵ Rozsudek AG Flensburg ze dne 8. 11. 2000, sp. zn. 63 C 245/99

nájem bez výpovědní doby. Německá doktrína dovodila, že i dlouhotrvající nepřesné platby mohou být důvodem k podání mimořádné výpovědi bez výpovědní doby.¹⁴⁶

Neoprávněné užívání bytu popisuje BGB poměrně jasně když stanoví, že za takové užívání je považováno jednání, které ohrožuje byt v důsledku zanedbání povinné péče o něj a také přenechání bytu k užívání třetí osobě. Oproti tomu se občanský zákoník u neoprávněného užívání bytu zabývá pouze přenechání k užívání třetí osobě. Pod důvod uvedený v § 2291 odst. 2 občanského zákoníku bychom mohli podřadit i neoprávněné podnikání v bytě.

Lze tedy dodat, že česká právní úprava by mohla být vykládána extenzivněji, čímž by poskytovala větší ochranu pronajímateli. Naproti tomu BGB chrání pronajímatele, jestliže nájemce *o byt řádně nepečuje* a dává mu možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby. Český právní řád umožňuje sankcionovat nájemce za porušení péče řádného hospodáře. Porušení péče řádného hospodáře by muselo dosáhnout úrovně hrubého porušení povinností dle § 2288 odst. 1 občanského zákoníku. Česká právní úprava se tak jeví jako nedostatečná, jelikož nájemci není okamžitě zabráněno v jednání, která naplňují znaky hrubého porušení péče řádného hospodáře. Zákon pronajímateli nabízí možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce byt poškozují závažným nebo nenapravitelným způsobem. Je však nutno uznat, že pokud má pronajímatel možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby až když je jeho majetek poškozen, není právní úprava dostatečně propracovaná a nechrání majetek pronajímatele v takové míře, jako německý právní úprava.

Pronajímatel má povinnost *poskytnout řádný byt z užívání*. Specifické skutkové podstaty jsou uvedeny v § 543 odst. 2 bod 1 a § 569 odst. 1 BGB. Německá právní úprava sankcionuje porušení této povinnosti výpovědí bez výpovědní doby. První z možností postihuje situace, kdy nájemce nemůže užívat byt v souladu s nájemní smlouvou. Nebo je užívání nebezpečné pro nájemcovo zdraví. Podobný výpovědní důvod v občanském zákoníku není. V úvahu by přicházela obecná ustanovení o nájmu, která zakládají možnost vypovědět nájem v případě změny okolností (§ 2287 občanského zákoníku).

Výpovědním důvodem svědčícím oběma stranám je *porušování dobrých mravů v domě*. Pod pojem dobrých mravů je zahrnuto více druhů jednání, jako je spáchání trestného činu proti obyvatelům v domě, fyzické či hrubé slovní útoky nebo odcizení majetku v domě. Spadá zde i chov zvířat, který zatěžuje ostatní nájemce. Rozhodovací praxe zvolila vyšší míru tolerantnosti,

¹⁴⁶ Rozsudek BGH ze dne 11. 1. 2006, sp. zn. VIII ZR 364/04

pokud jde o hluk způsobený dětmi¹⁴⁷ Občanský zákoník v § 2288 odst. 1 písm. b) považuje za porušení dobrých mravů trestné činy spáchané proti pronajímateli a dále podle § 2288 odst. 1 písm. d) jiný obdobně závažný důvod opravňující pronajímatele k podání výpovědi bez výpovědní doby. Jedná se o neurčitý pojem, dosud neznámý českému právnímu řádu, pro jehož povahu je výčet výpovědních důvodů v daném ustanovení § 2288 odst. 1 občanského zákoníku demonstrativní. Z tohoto důvodu bude možné klasifikovat jako jednání spočívající v porušování dobrých mravů v domě pouze ta jednání, která budou srovnatelná svou povahou s ostatními výpovědními důvody ve stejném odstavci.¹⁴⁸

BGB dává možnost oběma smluvním stranám vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud v domě dochází k porušování dobrých mravů. Česká právní úprava se v dané věci jeví jako příliš restriktivní, když se omezuje na spáchání trestného činu vůči pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo osobě, která v domě bydlí. Naproti tomu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) je neurčité a je otázkou, jaké porušení povinnosti pod něj mohou být podřazeny. Neurčitost ustanovení nezakládá právní jistotu adresátů normy.

Závěrem lze říct, že BGB je propracovanějším právním předpisem pokud jde o podání výpovědi bez výpovědní doby. Důvodem může být jak jeho dlouholetá tradice doktríny, tak ustálená judikatura. V mnoha směrech se občanský zákoník ve srovnání s BGB jeví jako nedopracovaný a neurčitý. BGB zajisté poskytuje větší míru ochrany pronajímateli, především co se týče možností vypovědět nájem, pokud se nájemce nechová v souladu s nájemní smlouvou a zákonem. Z toho vyplývá, že by pro občanský zákoník bylo vhodné převzít některé konkrétní výpovědní důvody a zvýšit tak míru jistoty v nájemních vztazích. V provedené rekodifikaci totiž jen na příkladu výpovědi bez výpovědní doby spatřuji mnoho nejasností, u kterých se obávám, že nebudou vyjasněny ani judikaturou vyšších soudů především proto, že jak zmiňuji ve své práci výše, Nejvyšší soud České republiky zaujal k výpovědi bez výpovědní zcela iracionální názor a to ten, že tato výpověď nemá sloužit jako sankční prostředek, ale jako prostředek narovnání vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Bylo by vhodné zamyslet se nad faktem, zda nebude v budoucnu jednodušší převzít úpravu jednotlivých výpovědních důvodů, než nechat vyjasňování neurčitých pojmů na soudní praxi.

¹⁴⁷ Rozsudek LG Bad Kreuznach ze dne 3. 7. 2001, sp. zn. 1 S 21/01

¹⁴⁸ SVATOŇOVÁ, Eva. *Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB)*. Bulletin advokacie. 2014, č. 7-8, s. 42-46

4.10 Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem a žaloba proti výpovědi

Občanský zákoník zrušil povinnost pronajímatele získat přivolení soudu k podání výpovědi. Zavedl však možnost nájemce napadnout oprávněnost výpovědi. Jedná se o jeden z klíčových institutů bytového práva. Aby bylo právo nájemce garantováno, je nezbytné, aby zde byla možnost přezkoumat tvrzený výpovědní důvod. Zákon v ustanovení § 2290 občanského zákoníku takovou možnost zakotvuje. Jestliže soud v řízení zjistí, že je výpověď neplatná či zdánlivá, vyhová žalobě nájemce. Pokud výpověď trpí vadou, která ji činí absolutně neplatnou nebo jde o výpověď zdánlivou, přihlédne k tomu soud v rámci přezkumu oprávněnosti (§ 588 občanského zákoníku). Jinak tomu bude v případě relativní neplatnosti. Tam soud musí přihlédnout pouze k vadám, které jsou nájemcem namítány. Možnost přezkumu je omezena lhůtou dva měsíce. Tato lhůta však neplatí bez výjimky. K absolutní neplatnosti nebo zdánlivosti může soud přihlédnout i později, např. při řízení o žalobě na vyklizení bytu.

Proti výpovědi se lze bránit žalobou na neplatnost výpovědi a žalobou, kterou nájemce požádá soud, aby přezkoumal důvody výpovědi. Ustanovení **§ 2290 občanského zákoníku** upravuje *žalobu se žádostí, aby byly soudem přezkoumány výpovědní důvody*. Žalobu je potřeba podat nejpozději do šedesáti dnů ode dne, kdy nájemce obdržel výpověď. Pokud nájemce nepodá žalobu v uvedené lhůtě, je výpověď platná bez ohledu na relevantnost důvodů v ní uvedených. Namítat neplatnost výpovědi pouze vůči pronajímateli nemá vliv na platnost výpovědi, mohlo by však být chápáno jako námitka ve smyslu § 2286 odst. 2 občanského zákoníku. Žaloba o neplatnost výpovědi může být podána kdykoli bez ohledu na šedesátidenní lhůtu. Zmíněná žaloba bude směřovat proti neuvedení poučení, omylu pronajímatele v osobách aj. Pokud nájemce promešká šedesátidenní lhůtu, nemůže již podat žalobu proti důvodům výpovědi, ale může namítat neplatnost výpovědi.

Pronajímatel i nájemce mohou vzít výpověď zpět. V zpětvzetí musí být výslovně uvedeno, čeho se zpětvzetí týká. V rámci zachování právní jistoty stran by ten, kdo bere výpověď zpět, by měl jasně uvést, že hodlá v nájemním vztahu pokračovat za stejných podmínek.

4.11 Odevzdání bytu

Odevzdání bytu se řídí ustanoveními § 2292 a § 2293 a následující občanského zákoníku. Ustanovení § 2292 stanoví pravidlo pro *předání bytu pronajímateli při skončení nájmu*. Z uvedeného ustanovení vyplývá snaha zákonodárce předejít pochybnostem v případě

odevzdávání bytu. Pokud pronajímatel má klíče od bytu či domu ve své dispozici a nic mu neznemožňuje přístup do bytu, považuje se byt za odevzdaný. Vyklizení a odevzdání bytu by tedy mělo zahrnout odevzdání klíčů, čipů či jiných věcí, které jsou nezbytné pro přístup do bytu.¹⁴⁹ Při odevzdání se obvykle sepíše protokol, do kterého se zaznamená stav měřičů, stav bytu nebo domu, případné škody nebo uvedení změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele.¹⁵⁰

Ne vždy dojde k odevzdání bytu výše zmíněným způsobem. V praxi může nastat situace, kdy nájemce **byt opustí, aniž by protokolárně byt předal** pronajímateli. Občanský zákoník proto obsahuje podpůrné pravidlo, které stanoví, že pokud se byt nachází v takovém stavu, že je nepochybné, že nájemce byt opustil a dále jej neuvžívá, platí, že ke dni, kdy vznikl tento stav je byt odevzdaný. Takové jednání občanský zákoník označuje za **konkludentní odevzdání bytu**.

Jednání nájemce, kterým odevzdává byt konkludentně, se dá hodnotit různě, pokud mu nepředcházelo skončení nájmu. Projev vůle, jako je vhození klíčů do schránky, vyklizení a opuštění bytu lze považovat za ofertu k uzavření dohody nebo výpověď z nájmu. Právní jednání bude potřeba hodnotit vzhledem k okolnostem daného případu.

Nájemce byt **odevzdá ve stavu, v jakém jej převzal**, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce **odstraní změny, které v bytě provedl se souhlasem pronajímatele**, pokud si strany ve smlouvě ujednaly, že při skončení nájmu uvede nájemce byt do původního stavu. **Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele**, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Jak uvádí důvodová zpráva, je podmínkou odevzdání bytu ve stavu v jakém jej nájemce převzal odstranění provedených změn.

Otázka, která bude řešena nyní se týká předmětů, jež jsou upevněny na zdech, podlaze a stropu bytu. Dle ustanovení § 2294 občanského zákoníku se jedná o **předměty, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu a domu**. Takové

¹⁴⁹ srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001

¹⁵⁰ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. § 2292 [Odevzdání bytu pronajímateli]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 474. ISBN 978-80-7400-287-8

předměty přecházejí na vlastníka nemovitosti. Nájemce má práva požadovat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal bez zbytečného odkladu pouze, pokud mu pronajímatel udělil souhlas s provedením změn. Jestliže pronajímatel souhlas s provedením stavebních změn neudělil, může se domáhat jejich odstranění již během trvání nájmu.¹⁵¹ Problém může nastat, pokud nájemce provede úpravy se souhlasem pronajímatele, ale bez předchozí dohody jak se mezi sebou vypořádají. Na takovou situaci dopadá obecné ustanovení o nájmu, konkrétně § 2220 občanského zákoníku a pronajímatel by se měl vypořádat s nájemcem do míry zhodnocení předmětu nájmu. Můžeme dovodit, že půjde o předměty upevněné na zdech, podlaze nebo stropu bytu nebo domu a tento druh změn je ze své povahy neodstranitelný. Závěrem lze shrnout, že aby měl pronajímatel povinnost se s nájemcem vyrovnat, bude se muset jednat o trvalou změnu bytu nebo domu, která byt, resp. dům zhodnotí a usnadní pronajímateli její další pronájem. Otázkou bude jakým způsobem se určí cena o kterou vzrostla hodnota pronajaté věci. Nejvhodnějším bude vyhotovení znaleckého posudku.

Jestliže nájemce v den skončení nájmu neodevzdá byt pronajímateli, má pronajímatel právo na náhradu ujednaného nájemného ode dne, kdy nájem bytu skončil, do dne, kdy byl byt odevzdán. Ustanovení § 2295 chrání pronajímatele před neoprávněným užíváním bytu nájemcem, který měl byt odevzdat zpět pronajímateli a nečinil tak. Pronajímatel se může domáhat vyklizení u věcně a místně příslušného soudu.

Občanský zákoník dbá i na případy, kdy nájemce nebo člen jeho domácnosti nechá v bytě věc, která mu prokazatelně patří. Nejedná se o upevněné předměty na zdech, podlahách nebo stropěch, nýbrž o věci s nimiž lze volně nakládat. Pronajímatel má povinnost tuto věc na účet nájemce zajistit. Bude se pravděpodobně jednat o péči krátkodobou a povinností pronajímatele bude vyčkat na převzetí věci nájemcem. Předtím, než pronajímatel věc prodá, upozorní nájemce a vyzve jej, aby si věc převzal. Zároveň určí přiměřenou lhůtu. Upozornění nájemce na možný prodej a stanovení přiměřené lhůty by mělo být provedenou písemnou formou. Jestliže by pronajímatel věc zlikvidoval, aniž by upozornil nájemce, vystaví se tím zbytečnému riziku, že by nájemce mohl požadovat náhradu způsobené škody.

Pronajímatel je oprávněn do bytu vstoupit až ve chvíli, kdy v něm nájemce již nebydlí. Vniknutí do bytu v době, kdy jej nájemce ještě obývá, naplňuje skutkovou podstatu trestného činu porušování domovní svobody. V této věci dovodil Nejvyšší soud České republiky¹⁵², že

¹⁵¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003

¹⁵² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 6. 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013

stejný trestný čin spáchá ten, kdo do bytu vnikne dříve, než uběhne pariční lhůta (časový úsek k dobrovolnému splnění povinnosti)¹⁵³, která je poskytnuta nájemci v pravomocném rozsudku o vyklizení bytu.

¹⁵³ Obvyklá délka této lhůty jsou tři dny, neurčí-li soud jinak

5 Družstevní bydlení

Samostatná kapitola diplomové práce bude věnována družstevnímu bydlení, které se vyznačuje určitými specifickými rysy oproti nájmu bytu a domu. Bytová družstva jsou nově upravena v § 727 - § 757 ZOK. Na bytová družstva se vztahuje také obecná úprava o družstvech § 552 - § 726 ZOK. Občanský zákoník je vůči ZOK ve vztahu subsidiarity. Díky ZOK můžou bytová družstva v rozsáhlé míře ovlivnit své fungování a poměry v družstvu. Jen minimální obligatorní požadavky na obsah stanov a mnohost dispozitivních ustanovení odpovídají zavedenému principu autonomie. K *založení družstva postačí tři osoby* (fyzické nebo právnické). ZOK nestanovuje minimální výši vkladu, ale těžko si lze představit, že by vkladem každé osoby byla pouze 1,- Kč. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, jehož minimální výše není nijak stanovena. Nově není výše základního kapitálu zapisována do obchodního rejstříku. Ve stanovách lze určit, že nepeněžítým vkladem je provedení prací pro družstvo.

5.1 Bytové družstvo

Ustanovení § 727 odst. 1 ZOK stanoví, že bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Primárním účelem družstva je tedy zajišťování bytové potřeby členů družstva, ale není vyloučeno, aby družstvo provádělo určitou vedlejší činnost, pokud tím nebude ohroženo provádění činnosti primární. Může však spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob nebo může za podmínek stanovených ZOK provozovat jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. Vedlejší činností se rozumí třeba zámečnictví, malířství či truhlářství, které doplňuje činnost hlavní. Obchodní firma musí obsahovat označení „bytové družstvo“.

Bytové družstvo nemůže měnit svou povahu. Záměrem je zabránit spekulativnímu jednání, které by povahu družstva ohrožovalo. Podle ustanovení § 730 ZOK nemůže bytové družstvo změnit povahu své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem bytu ve vlastnictví takového družstva, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. K dispozici s bytovým fondem jakož i s pozemky ve vlastnictví družstva musí dát souhlas všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci všech bytů a jejich podpisy musí být ověřeny. Zastavit nebo jinak zatížit byty nebo budovy může družstvo jedině se souhlasem dvou

třetin těchto členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů.¹⁵⁴ Souhlas nelze nahradit rozhodnutím členské schůze.

5.1.1 Stanovy bytového družstva

Stanovy bytového družstva musí obsahovat obecné náležitosti, které jsou předepsány pro všechny družstva a náležitosti specifické pro bytové družstvo jsou upraveny v ustanovení § 731 ZOK. První náležitostí je *povinnost ve stanovách určit podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu*. Druhá z podmínek se týká *podrobnější úpravy práv a povinností člena bytového družstva* spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucího z členství v bytovém družstvu.

Stanovy mohou určit, že podmínkou pro vznik členství v bytovém družstvu je převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Zákon je však postaven na principu, že není možné uložit členovi družstva splacení dalšího členského vkladu proti jeho vůli. Stanovy, ale mohou splnění vkladové povinnosti navázat na přijetí člena do družstva a osoba, jenž má zájem být členem bytového družstva, sama rozhodne, zda do družstva vstoupí.

5.2 Členství v bytovém družstvu

Ne vždy bylo členství v bytovém družstvu spojeno s právem uzavřít nájemní smlouvu. Nejenže starý občanský zákoník neobsahoval takovou právní úpravu, ale ani judikatura se při řešení otázky, zda má člen bytového družstva automaticky právo na uzavření nájemní smlouvy, nestavěla na stranu člena bytového družstva a dovozovala, že členství v bytovém družstvu je jedna věc a uzavření nájemní smlouvy další. Na druhou stranu Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí uvedl, že pokud je nájemní smlouva uzavřena s nečlenem družstva, vztahují se na takový právní vztah ustanovení o nájmu bytu starého občanského zákoníku a z použití jsou vyloučena ustanovení o bytových družstvech.¹⁵⁵

Nově má člen bytového družstva mimo jiné jedno významné právo. Tím je *právo obsažené v ustanovení § 733 odst. 2 ZOK na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu*. Člen bytového družstva může neomezeně disponovat s družstevním bytem, a to zejména

¹⁵⁴ KŘEČEK, S.: *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 176

¹⁵⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4922/2009

převodem členských práv a povinností na jinou osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva a nepotřebuje k takovému převodu souhlas orgánu bytového družstva. Právo na uzavření nájemní smlouvy nevzniká osobě, která nesplňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu. Převodem členských práv a povinností přechází i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

5.3 Nájem družstevního bytu

Úvodem je nutno říci, že byty, ke kterým se uzavírá nájemní smlouva jsou ve vlastnictví družstva, nikoli jednotlivých družstevníků. Ti se ale na jejich existenci podíleli tím, že složili členský vklad.

Nájemní smlouva uzavírána se členem bytového družstva, který splňuje všechny podmínky podle zákona a stanov se uzavírá na dobu neurčitou. Mimo výše uvedené má člen bytového družstva práva na stanovení nájemného spojeného s užíváním bytu. Smlouvu o nájmu družstevního bytu uzavře bytové družstvo se členem, který splňuje veškeré podmínky a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností do třiceti dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, v níž se družstevní byt nachází, bytovému družstvu (§ 743 ZOK).

5.3.1 Nájemné

Ustanovení § 744 ZOK je jedno z klíčových ustanovení družstevního bydlení. Zajišťující *neziskovosti nájemného*, která spočívá v tom, že nájemce hradí pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Vzhledem k povaze družstevního bydlení jsem toho názoru, že by se mělo jednat o ustanovení kogentní. Družstvu by nemělo být bráněno účtovat si poplatek za náklady bytového družstva nebo členskou správou. Pro určení nájemného jsou z použití vyloučena ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu, protože tato úprava pojmově obsahuje zisk. Družstevní nájem pracuje se skutečnými náklady. Rozsah nákladů je dán jejich účelností a musí se jednat o náklady vzniklé při správě družstevních bytů. Z placeného nájemného je zapotřebí pokrýt jak náklady na krátkodobé opravy – tento příspěvek je zpravidla každoročně vyčerpán, tak dlouhodobé opravy především na modernizaci (vybudování výtahu), rekonstrukci a investici

do domů – tento příspěvek tvoří finanční zdroj, ze kterého družstvo později čerpá finanční prostředky.

5.4 Nájem družstevního bytu manželi

Zásadní změnou oproti právní úpravě ve starém občanském zákoníku je svázání společného členství manželů v bytovém družstvu s družstevním podílem.

Ustanovení § 745 ZOK stanoví: „*Jestliže je členský podíl, se kterým je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy ve společném jmění manželů, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je společného jmění manželů spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.*“

Podle ustanovení § 739 ZOK vzniká společný nájem vždy, když je členský podíl ve společném jmění manželů. Jestliže se ze společného členství manželů stane členství výlučné¹⁵⁶, nemá to vliv na existenci společného nájmu manželů. Pokud došlo k zúžení společného jmění, bylo by vhodné uzavřít i novou nájemní smlouvu, jinak by zúžení společného jmění manželů postrádalo smysl. Jedná se o analogii stavu, kdy jeden z manželů je nájemcem, ale manželé nemají společné obydlí. Lze dovodit, že do popředí s novou právní úpravou vstupuje majetkový a dispozitivní aspekt. Proto by se již neměla uplatnit předchozí praxe, podle které nebylo za trvání manželství možné zrušit společné členství manželů v bytovém družstvu. Úprava § 746 ZOK by tedy měla mít dispozitivní charakter.¹⁵⁷ Pokud dojde k zániku společného jmění manželů zánikem manželství, společné členství zaniká podle § 739 odst. 2 ZOK vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.

Společný nájem manželů může vzniknout také za předpokladu, že je majitelem družstevního podílu jen jeden z manželů. Takto vzniklé nájemní právo se řídí ustanoveními občanského zákoníku o společném nájmu manželů. Nastala-li by situace, že by zemřel výlučný majitelem družstevního podílu, použila by se na tuto situaci ustanovení o přechodu družstevního podílu, které zakotvují přechod nájmu na dědice družstevního podílu.

¹⁵⁶ Může dojít k zúžení společného jmění manželů na základě soudního rozhodnutí nebo dohody nebo může být jeden z manželů vyloučen z družstva.

¹⁵⁷ NOVOTNÝ, Marek. § 747 [Manžel – výlučný člen]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 359. ISBN 978-80-7400-602-9

5.5 Vyloučení člena z družstva

Obecná úprava vyloučení člena z družstva je obsažena v § 614 - § 620 ZOK. Ustanovení § 614 stanoví, že „Člen družstva může být vyloučen, pokud závažným způsobem a opakovaně porušil své povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.“ Obecná úprava vyloučení by měla být podpůrně použita i na bytová družstva, resp. na členy bytového družstva. Člen bytového družstva má zajisté i mnoho dalších povinností, které sice s nájmem družstevního bytu přímo nesouvisí, ale je rozumné, aby družstvo bylo chráněno a mělo možnost člena vyloučit, pokud tyto povinnosti člen neplní. Příkladem by mohla být povinnost člena uhradit další členský vklad.

Podle ustanovení § 734 odst. 1 písm. a) může být nájemce vyloučen, poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Pod zmíněný důvod bychom mohli podřadit dlouhodobé nebo opakované porušení povinnosti hradit nájemné a související platby nebo porušování pravidel soužití v domě s družstevními byty.¹⁵⁸

Dalším důvodem uvedeným pod písmenem b), pro který může být člen vyloučen z bytového družstva, je skutečnost, že byl pravomocně odsouzen úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Mezi trestné činy, které mohou založit vyloučení člena z družstva lze zařadit trestné činy proti životu a zdraví, trestní činy proti svobodě nebo trestné činy majetkové.¹⁵⁹ Aby vznikl důvod pro vyloučení člena z družstva, musí být o trestném činu pravomocně rozhodnuto. ZOK rozšířil možnost vyloučení člena také na případy, kdy člen bytového družstva spáchá úmyslný trestný čin proti osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt. Možnost vyloučit člena družstva vzniká i v případě, že spáchal trestný čin proti majetku v domě. Otázkou k zamyšlení je, zda by pro bytové družstvo nebylo vhodnější nalézt jiný důvod, na základě kterého by mohlo člena vyloučit, protože doba od zahájení trestního stíhání do vydání pravomocného rozhodnutí může být poměrně dlouhá a mohlo by během ní dojít k opakování trestné činnosti.

¹⁵⁸ HORÁK, Tomáš, OEHMEM, Jaroslavem. § 734 [Vyloučení z družstva]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 322. ISBN 978-80-7400-602-9.

¹⁵⁹ Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dělí trestné činy ve zvláštní části do třinácti hlav, které jsou systematicky seřazeny podle významu chráněného zájmu. Trestné činy proti životu a zdraví jsou v systematice zařazeny v hlavě I., jakožto nejzávažnější trestné činy, které trestní zákoník postihuje. V hlavě II jsou uvedeny trestné činy proti svobodě a právům na ochranu osobnosti, soukromí a listovního tajemství. Konečně trestné činy proti majetku jsou vymezeny v hlavě V.

Orgánem, který rozhoduje o vyloučení člena z bytové družstva je představenstvo.¹⁶⁰ Ve stanovách může být toto pravomoc svěřena jinému orgánu, nejčastěji členské schůzi. Vyloučení není možno realizovat bez předchozí výstrahy. Výstraha musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti, což je především důvod, proč je udělena, a výslovné poučení pro případ, že pokud nedojde k nápravě, bude člen z družstva vyloučen. Výstraha však nemusí vyloučení předcházet vždy. Jestliže člen družstva poruší své povinnosti takovým způsobem, že nemůže s porušením přestat nebo odstranit jeho následky bude vyloučen bez předchozí výzvy. Možnost odstranění důsledků není dána u úmyslných, dokonaných trestných činů.

Vyloučit člena družstva je možno do jednoho roku od okamžiku, kdy nastal důvod k vyloučení. Družstvo musí současně rozhodnout do šesti měsíců od okamžiku, kdy se o důvodu vyloučení dozvědělo. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o možnosti podat námitky. Tyto se podávají k členské schůzi. Členství v bytovém družstvu zaniká uplynutím lhůty pro podání námitek nebo doručením zamítavého rozhodnutí členské schůze. Ve lhůtě tří měsíců lze podat návrh soudu, aby prohlásil rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Rozhodnutí, jímž se vylučuje člen z družstva pro neplacení nájemného by mělo obsahovat přesnou specifikaci dluhu (zpravidla včetně uvedení období, za něž dluh vznikl, a výše dlužné částky) i proto, aby bylo možno posoudit, zda je vyloučení člena z družstva přiměřenou sankcí za porušení členských povinností.¹⁶¹

Se zánikem členství v družstvu zanikají také veškerá práva, která jako člen požíval. Výjimkou je nárok na vypořádací podíl. S právem zanikají také povinnosti. Družstvo např. nemůže požadovat zaplacení dalšího členského vkladu.

¹⁶⁰ Kolektivní statutární orgán družstva podle § 152 odst. 1 občanského zákoníku. Stanovy nemohou určit jiný statutární orgán (§ 123 odst. 1 občanského zákoníku). Podle § 163 má tzv. zbytkovou působnost, tzn. náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva. Je pověřeno obchodním vedením družstva a je nadáno jednatelským oprávněním.

¹⁶¹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 1155/2013

6 Aktuální problematika „Krátkodobé pronájmy AirBnB“

Společnost AirBnB založená v roce 2008, sídlící v San Francisku je webová platforma, která propojuje majitele „volných“ nemovitostí s lidmi, kteří v dané lokalitě hledají krátkodobé ubytování.

V dubnu roku 2017 bylo v České republice skrze aplikaci AirBnB nabízeno přibližně 15 900 ubytovacích míst, z toho 11 500 bylo v hlavním městě Praze. Během ledna – září 2016 se pomocí služby AirBnB ubytovalo v České republice 2,2 milionu lidí. Za posledních pět let se nabídka bytů v Praze zvýšila dvacetkrát.¹⁶² V roce 2017 byla Praha v počtu letních rezervací devátá na světě. Zároveň je čtvrtým nejdražším městem v Evropě. Krátkodobým pronájmem se v průměru dá vydělat o deset tisíc korun víc, než kdyby byl stejný byt pronajímán dlouhodobě. Nejsilnější měsíce? Pražští pronajímatelé uvádějí květen – říjen. Za jednopokojový byt u Náměstí Republiky vyděláte měsíčně 20 000 – 25 000,- Kč před zdaněním. Jedna noc v takovém bytě vyjde na 1500,- Kč. Sdílená ekonomika se proto těší velké přízni.

Proč lidé raději využívají ubytování v soukromí namísto hotelových zařízení? Odpověď není jednoznačná. Někteří preferují výhodnější cenu ubytování. Pronájem pokoje v centru hlavního města Prahy lze sehnat okolo 750,- Kč za noc pro dvě osoby.¹⁶³ Nejspíš nájemce nebude mít příliš soukromí, zvláště když s ním v bytě bude současně i pronajímatel, ale rozhodně ušetří. Cena hotelového pokoje se v dané lokalitě může pohybovat v závislosti na aktuální nabídce od 1 780,- Kč – 6 754,- Kč za jednu noc pro dvě osoby.¹⁶⁴ Druhým důvodem, který lze velmi často zaslechnout z úst osob, které hojně AirBnB využívají, je větší kontakt s místními lidmi a rozsáhlejší možnost poznání místní kultury a tradic. Lze namítnout, že v hotelu by určitě osoba, která AirBnB využívá, měla větší soukromí, klid a komfort, ale nelze než dát za pravdu lidem, kteří považují hotely v centru hlavního města za předražené, občas až nedostupné. Tyto předražené služby způsobily nárůst sdílené ekonomiky a vytvořily si tak nechtěnou a silnou konkurenci.

Jak probíhá zajištění ubytování skrz AirBnB? Na platformě je zapotřebí vytvořit si vlastní profil, kde zadáte informace o vaší osobě. Jako nevýhodu vidím fakt, že je zapotřebí

¹⁶² PROKEŠ, Jan; VÁCHAL, Adam. *Airbnb v Česku: nocleh pro statisíce*. Hospodářské noviny. 9.6.2017, čís. 111, str. 14 [cit. 12. 3. 2018] Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-65761310-airbnb-v-cesku-nocleh-pro-statisice>

¹⁶³ Cena pronájmu byla zjišťována k 15. 3. 2018, konkrétně pro pronájem pokoje, který se nacházel v bytě vzdáleném 200 m od Staroměstského náměstí.

¹⁶⁴ Cena jedné noci pro dvě osoby byla zjišťována k 15. 3. 2018 z webového serveru booking.com.

vložit sken občanského průkazu, aby společnost mohla ověřit vaši identitu. Jakmile jste přihlášení, zadáte do vyhledávače místo, termín a počet osob, s nimiž chcete cestovat. Server vám vygeneruje nabídky odpovídající Vaším požadavkům. Jakmile naleznete vyhovující ubytování, musíte si jej rezervovat, což provedete odesláním zprávy pronajímateli, ten se Vám musí ozvat zpět. Domluvíte se na podmínkách platby, která zpravidla probíhá předem. Ubytování máte rezervováno, což vám potvrdí i sám pronajímatel. Před vaším příjezdem si s pronajímatelem dohodnete místo předání klíčů, čipů a dalších potřebných věcí. Ubytování je standardně poskytováno v obdobných časech jako v hotelích, čili nastěhování do pokoje probíhá odpoledne a pokoj musíte opustit v dopoledních hodinách.

6.1 Jaké jsou problémy, které AirBnB do měst přináší?

Bohužel sdílená ekonomika není jen příjemný přívýdělek pro pronajímatele a úspora pro krátkodobé nájemce. Nese s sebou mnoho nepříjemností, jako je například *měníci se charakter města*. I když si pronajímatelé tento fakt neradi přiznávají, poskytování krátkodobého ubytování má značný vliv jak obecně na město samotné, tak konkrétně na pořádek a klid v domě, kde se byty nacházejí. Jedinou pojistkou, kterou vidím je vzájemné hodnocení uživatelů této aplikace. Pokud by osoba způsobovala v bytě nadměrný hluk, znečišťovala ho či jinak poškozovala, mohl by pronajímatel napsat negativní hodnocení, což by dané osobě znesnadnilo pozdější nalézání ubytování.

Praha nyní zvažuje, že se přidá k evropským metropolím, které regulaci AirBnB zavedly. Patří mezi ně Berlín nebo Barcelona. Pronajímatelé *mají povinnost registrovat své byty*, které slouží ke krátkodobému pronájmu. Důvod je jasný. Jedině tak bude moct probíhat alespoň nějaká kontrola ze strany veřejné moci. Argument, proč by tomu tak mělo být, vyslovil na Žofínském fóru radní pro Prahu 1 Ivan Solil: „Stovky bytů jsou obsazeny někým, o kom ani nevíme, kdo to je.“ S výše uvedeným argumentem nelze jinak než souhlasit. Jediný, kdo disponuje informacemi o lidech, kteří na krátkou dobu byt obývají, je pronajímatel.¹⁶⁵

Problémy právní, které tento druh sdílené ekonomiky přináší, také nejsou bezvýznamné. První, kterým se tato diplomová práce bude zabývat, je *neodvádění místních poplatků za pobyt v turistických městech*. Hotelová zařízení, která poskytují v zásadě stejný druh služeb, tyto poplatky odvádět musí.¹⁶⁶ V roce 2016 Praha vybrala na místních poplatcích placených

¹⁶⁵ PROKEŠ, Jan; VÁCHAL, Adam. Airbnb v Česku: nocleh pro statisíce. Hospodářské noviny. 9. 6. 2017, čís. 111, str. 14 [cit. 12. 3. 2018] Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-65761310-airbnb-v-cesku-nocleh-pro-statisice>

¹⁶⁶ Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt hradí fyzické osoby, které přechodně a za úplatu pobývají

v hotelech a jiných typech ubytovacího zařízení před 280 milionů korun. Počítá se, že další desítky milionů utíkají právě díky AirBnB. Magistrát hlavního města Prahy eviduje přibližně pouze 12,5% všech pronajímaných bytů. Motivací pro vytvoření regulace AirBnB je zavedení rovných pravidel pro všechny poskytovatele takového druhu služeb. Vedení společnosti avizovalo, že chce, aby „hostitelé“, jak se pronajímatelům přezdívá, platili místní poplatky stejným způsobem, jako ostatní poskytovatelé těchto služeb. Jedním dechem dodává, že AirBnB má dohodu s městy jako Paříž nebo Amsterdam, kde se automaticky poplatek vybírá přímo do hostů.

Pronajímatel by *měl dále odvádět daň z příjmů*. Obecně se příjmy z pronájmu nemovitostí, které nejsou zahrnuty do obchodního majetku firmy, zdaňují podle § 9 zákona o daních z příjmů. Vzhledem k faktu, že veškeré platby probíhají skrze bankovní účty, je více než doporučeno tyto příjmy danit, protože jsou lehce dohledatelné. Jiná situace bude, pokud krátkodobé pronajímání bytů bude splňovat znaky podnikatelské činnosti.¹⁶⁷ Řada pronajímatelů zcela jistě nebude disponovat podnikatelským oprávněním pro výkon takové činnosti. Měli by tedy zvážit ohlášení volné živnosti.

Výčet problémů není konečný. AirBnB prokazatelně *zvyšuje ceny nájmu pro dlouhodobé bydlení*. Děje se tak především proto, že pronajímatelé bytů, kteří nabízí svůj byt k dlouhodobému pronájmu, mají již předchozí zkušenost s pronájmem na AirBnB a hnáni vidinou závratných příjmů, žádají za své byty neúměrné ceny. Doplatí na to běžný nájemce. Osoba, která si chce byt pronajmout k bydlení za účelem uspokojování svých bytových potřeb. Realitní trh se v současné době nachází v situaci, kdy poptávka výrazně převyšuje nabídku. Pronajímatelé nejsou nuceni žádnou z okolností nájem zlevnit. Ba naopak, využívají přetlaku na straně nájemců ve svůj prospěch a žádají stále vyšší nájemné za své byty. Tento problém vyřešili velmi razantně naši západní sousedé. Obyvatelům Berlína vadily rostoucí ceny dlouhodobých pronájmů. Právním předpisem s názvem „*Zweckentfremdungsverbot*“ ve volném překladu zákaz neúčelného využití, zakázali krátkodobý pronájem celých bytů. Díky tomuto předpisu je možné pronajmout pouze jednotlivé pokoje. Porušení je sankcionováno

v lázeňských městech a v místech, kde je soustředěn turistický ruch. Tyto osoby zde pobývají za účelem léčení nebo rekreace. Výběr poplatku je upraven zákonem o místních poplatcích a obecně závaznou vyhláškou č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt, ve znění pozdějších předpisů. Správa poplatku se řídí zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Sazba poplatku je stanovena na 15,- Kč na osobu za každý započatý den pobytu. Za den pobytu se nepovažuje den příjezdu/příchodu.

¹⁶⁷ Podle § 420 občanského zákoníku „*Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“

pokutou ve výši 100 000,-€. ¹⁶⁸ Jak uvádí německý tisk, od 1. 5. 2018 bude tato regulace krátkodobých pronájmů ještě zpřísněna. Možnost pronajmout byt ke krátkodobým účelům bude omezena na 90 dní v roce. ¹⁶⁹

Posledním z problémů, kterému bych se v této kapitole ráda věnovala, je **právní povaha AirBnB**. Bezpochyby se jedná o nájem ke krátkodobému, rekreačnímu účelu a proto se na něj nebudou vztahovat ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu. I když občanský zákoník specificky upravuje ubytování, komentář k § 2326 stanoví: Za použití tohoto smluvního typu bude sjednáváno ubytování v hotelích, ubytovnách a jiných podobných zařízeních.

Touto smlouvou se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popř. ve lhůtě obvyklé. ¹⁷⁰ Co je hotelem, ubytovnou či jiným podobným zařízením je vymezeno ve vyhlášce o technických požadavcích na stavby. Do této skupiny však byt, místnost nebo dům nespádají. Vyloučena jsou tedy z užití také zvláštní ustanovení o ubytování. Z mého pohledu se nabízí užití obecné právní úpravy o nájmu. Nájemní smlouva je mezi stranami uzavírána konkludentním způsobem a nájem je vždy ujednaný na dobu určitou. Skočí tedy uplynutím doby a předáním věci zpět pronajímateli.

6.2 Navrhované řešení problému

Jak tedy problém AirBnB vyřešit? Regulace AirBnB je dle mého názoru nezbytná pouze v omezené míře. Pro začátek by bylo vhodné zavést rovné pravidla pro poskytovatele obdobných služeb. **Z mého pohledu je žádoucí, aby hostitelé platili místní poplatky** a nebyli tak cenově zvýhodňováni oproti hotelům a jiným typům, ubytovacích zařízení, které tyto poplatky odvádějí. Dále by se nabízela možnost regulovat počet dní, kdy pronajímatel může poskytovat ubytování skrze AirBnB. Další omezení např. skrze regulaci maximálního možného

¹⁶⁸ ALEŠ ČERNÝ. *Praxe přes AirBnB utíkají milióny ročně. Jinde už poplatky vymohli*. In: Idnes.cz [online]. 12. 3. 2017, [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/mesta-versus-airbnb-048/ekonomika.aspx?c=A170311_2311463_ekonomika_rny

¹⁶⁹ DER TAGESSPIEGEL. *Neue Regeln für private Ferienwohnungen* In: dertagesspiegel.de [online]. 22. 3. 2017, [cit. 22. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/zweckentfremdungsverbot-gesetz-neue-regeln-fuer-private-ferienwohnungen/21104800.html>

¹⁷⁰ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ, Eva, VYCHOPEŇ, Martin, TJIRÁSKOVÁ, Tatiana, ŠLAUF, Petr, PŘÍVARA, Mojmir, NOVÁKOVÁ, Jaroslava, MILOTOVÁ, Martina, FIALA, Jiří, KRAUS, Pavel, SVEJKOVSKÝ, Vít, SÝKOROVÁ, Pavla. § 2326 [Smlouva o ubytování]. In: SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ, Eva, VYCHOPEŇ, Martin, TJIRÁSKOVÁ, Tatiana, ŠLAUF, Petr, PŘÍVARA, Mojmir, NOVÁKOVÁ, Jaroslava, MILOTOVÁ, Martina, FIALA, Jiří, KRAUS, Pavel, SVEJKOVSKÝ, Vít,

počtu bytů, které mohou být přes AirBnB pronajímány bych vnímala jako zásah do vlastnického práva, z něhož vyplývá právo s věcí volně nakládat.

Bylo by vhodné se inspirovat právní úpravou, jež zavedly některé evropské metropole.

Nizozemský Amsterdam zavádí povinnost pronajímatele registrovat se na úřadech a dále omezuje možnost pronajímání na celkem šedesát dní ročně. Omezení počtu dní, po které může být byt pronajímán na pouhou pětinu dní z celého roku, mi přijde lehce diskriminační. Francouzský zákon Bill Alure¹⁷¹ zase umožňuje pronajímat „hlavní bydliště“ pouze na sto dvacet dní v roce. Ilegální pronájem „vedlejšího bydliště“ je pokutován až do výše 100 000,-€, ale ani tato drakonická pokuta neodradila obyvatelé francouzské metropole od poskytování „vedlejšího bydliště“ ke krátkodobému pronájmu na AirBnB.¹⁷²

Abychom v této kapitole neřešili pouze nepříjemnosti a otazníky, které pronajímání soukromých bytů přineslo, bylo by vhodné se zamyslet i nad druhou stránkou věci, již jsou pozitiva této sdílené ekonomiky. Jak bylo zmíněno výše, skrze službu AirBnB se v roce 2016 ubytovalo přibližně 2,2 milionu lidí. Zajisté lze tuto službu označit za hojně využívanou. Bezpochyby AirBnB přineslo zvýšení turistického ruchu v metropoli a možná se dokonce stalo důvodem, proč metropoli navštívili lidé, kteří by zde jinak nechtěli trávit rekreaci právě z důvodů vysokých cen hotelů. Rovněž lze dát za pravdu i těm, kteří tvrdí, že díky AirBnB poznáte lépe místní obyvatelstvo, nahlédnete blíže do kultury dané země a seznámíte se se spoustou nových lidí. Z mého pohledu je tento druh sdílené ekonomiky přínosný jak pro pronajímatele, tak pro krátkodobé nájemce. Doporučovala bych však zavést plošnou regulaci místních poplatků, aby nedocházelo ke zvýhodňování některých subjektů, jako tomu může být nyní. Abychom předešli přelidňování metropole, navrhovala bych zavést podobnou úpravu jako má Francie, tj. možnost pronajímat pouze své hlavní bydliště. Berlínská úprava pronájmů skrze AirBnB mi přijde nepříliš šťastná z toho důvodu, že ne vždy je celý byt pronajímatelem využíván, byt je jeho domovem. A možnost pronajmout pouze jednu místnost v době, kdy je

¹⁷¹ AIRBNBCITIZEN. *A major step forward in Paris and France — Une avancée majeure en France*. In: airbnbciizen.com [online]. 26. 3. 2014, [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.airbnbciizen.com/a-major-step-forward-in-paris-and-france-une-avancee-majeure-en-france/>

¹⁷² ALEŠ ČERNÝ. *Praxe přes AirBnB utíkají milióny ročně. Jinde už poplatky vymohli*. In: Idnes.cz [online]. 12. 3. 2017, [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/mesta-versus-airbnb-048-/ekonomika.aspx?c=A170311_2311463_ekonomika_rny

majitel např. dlouhodobě pryč, se dle mého názoru dostává do rozporu s vlastnickým právem, konkrétně se složkou možnosti volného nakládání s věcí.

7 Závěr

Vzhledem k nedávné rekodifikaci soukromého práva se mnoho aspektů nájemních vztahů změnilo. Občanský zákoník si nadále zachoval svůj ochranný postoj vůči nájemci, což je vidět na mnoha místech v rámci celé právní úpravy. K dobru lze zákonodárci přičíst, že odstranil znevýhodnění pronajímatele, které vyvolávalo rozpory a způsobovalo pronajímateli těžkosti. Určité části nájemního práva se dočkaly zasloužené specifikace, jiné způsobily nejistotu, kterou bude nutno odstranit až soudní praxí. Jak plyne již ze samotného textu občanského zákoníku, nově je zpracován pojem byt a odstraněna masivní vázanost platnosti nájemní smlouvy na veřejné právo. Zmiňovaný zákon konkrétně uvádí, že se ustanovení o nájmu bytu použijí pro nájem domu. I přes určité nejasnosti se dá rekodifikace občanského práva ve světle nájemních vztahů hodnotit jako pozitivní.

Za klíčové ustanovení lze v rámci nájemních vztahů považovat § 2235 občanského zákoníku, které postihuje nicotností ujednání zkracující nájemcova práva. Dalším z ochranných ustanovení je § 2239, který zakazuje ujednání o smluvní pokutě a rovněž taková ustanovení, jež nájemci ukládají zjevně nepřiměřenou povinnost. Zcela novou se jeví úprava nutnosti poskytnout úroky z jistoty, přičemž ani mezi odbornou veřejností nepanuje jasný názor o tom, jaká procentuální část by měla být nájemci společně s jistotou vrácena.

Nájemní smlouva se závratných změn nedočkala. Přibylo jedno z ochranných ustanovení, a to § 2237 občanského zákoníku, které stanoví, že nájemní smlouva musí mít písemnou formu, kdy nedostatek formy však nemůže namítat sám pronajímatel. Pozice nájemce je posílena o to víc, jelikož občanský zákoník upravuje tzv. tacitní relokaci, tedy možnost obnovení nájmu. Jedná se o situaci, kdy nájemce užívá byt po dobu nejméně tří měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit a není v této době vyzván pronajímatelem, aby byt opustil, pak se prodlužuje platnost nájemní smlouvy o stejně dlouhou dobu, na jakou byl původně nájem sjednán.

Subjekty nájemní smlouvy zůstaly co do své podstaty nezměněny. Zůstala zachována koncepce uznávaná jak mezinárodními dokumenty, tak vnitrostátní judikaturou, která za nájemce, jehož bytová potřeba má být nájmem bytu a domu uspokojena, považuje pouze fyzickou osobu.

Značná pozornost práce byla věnována možnostem skončení nájmu bytu a domu. Zde je spatřován a autorkou vyzdvihnut odklon od protekcionistických ustanovení a rozšíření možnosti pronajímatele nájem vypovědět. Bohužel se setkáváme v rámci právní úpravy s

nepřehledností a nejasností. Několik eventuálních možností skončení nájmu je nutno hledat v obecné právní úpravě. Pozitivním poznatkem je, že zákon nevyžaduje přivolení soudu s určitými druhy výpovědi, či dokonce nutnost poskytnutí bytové náhrady nájemci. O výhodnosti pozice nájemce při výpovědi nájmu na dobu určitou panují rovněž nejasnosti. Zákon sice stanoví, za jakých okolností může nájemce nájem vypovědět, nestanoví však ale výpovědní dobu. Objasnění v této věci přináší až výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, které uvádí, že je výpovědní doba tříměsíční. Velkou míru nejasností lze vytknout i jednotlivým stupňům porušení povinností ze strany nájemce. Následek je definován pouze u zvlášť závažného porušení povinnosti a u hrubého porušení povinnosti. Zcela opomenuty zůstávají závažné porušení povinnosti a běžné porušení povinnosti. V rámci výpovědi bez výpovědní doby je pozornost věnována i rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky, které se jeví jako absurdní, neboť zcela přetváří podstatu takové výpovědi, když ji nepovažuje za prostředek sankční, ale za prostředek nápravný. Právě ve světle daného judikátu se autorka zaměřila na právní úpravu ve Spolkové republice Německo, a navrhla možná řešení a zpřesnění, které by měl zákonodárce případně vzít v potaz. Vytýkána je v souvislosti s výpovědí především přílišná obecnost, kterou bude zapotřebí specifikovat až soudní praxí, na druhou stranu lze některá ustanovení označit za zjevně kazuistická a detailní. S ohledem na výše uvedené nás nejspíš čeká ještě spleť cest k ideální právní úpravě.

I přesto, že se zákon a soudní praxe snaží postihnout a zpřesnit mnohé nejasnosti, které byly dřívější právní úpravě vytýkány, jedna z aktuálních otázek zůstává nevyřešena, a to oblast krátkodobých pronájmů. Mnozí na ní svůj názor mají, nikdo však prozatím neučinil žádná významnější právní rozhodnutí. V jejím rámci se nabízí velké množství otázek, které nikdo z odborné praxe doposud nezodpověděl. Autorka zastává názor, že by se přitom stačilo inspirovat u našich zahraničních sousedů. Mnohé země zavedly jednoznačná omezení. Polemika může být vedena okolo rozsahu restrikce nakládání se soukromým majetkem, kterou tato omezení způsobila. Právní regulace problematiky je jen logickým vyústěním nutnosti ochrany života, zdraví a majetku obyvatel metropolí, jakož i veřejného pořádku a bezpečnosti. Proto jsou v textu diplomové práce navrženy změny, které by bylo vhodné zohlednit. Pro začátek minimálně na úrovni zavedení placení místních poplatků, aby nedocházelo ke znevýhodňování podnikatelů, kteří své povinnosti v této oblasti plní. Následně by se dalo uvažovat o omezení počtu dní v roce, po které mohou být nemovitosti nabízeny ke krátkodobým pronájmům.

Cílem diplomové práce není podrobně popsat všechny otázky s nájmem bytu a domu související, ale poskytnout ucelený přehled platné právní úpravy spolu se související judikaturou. Jedním ze záměrů autorky bylo prozkoumat nové pojmy, které s sebou přinesl občanský zákoník a vyvinout veškeré úsilí za účelem jejich výkladu. Autorka se okrajově zabýval právní úpravou skončení nájmu ve Spolkové republice Německo, konkrétně mimořádnou výpovědí bez výpovědní doby. Právní úpravu Spolkové republiky Německo zhodnotila autorka jako propracovanou, ucelenou a jasnou. V komparaci s právní úpravou v České republice by ji označila za přehlednější a vyváženější. Autorka u tvorby textu používala zejména zákonný text, komentář k zákonnému textu, ale také množství judikatury, odborné literatury a článků, přičemž autorka čerpala i ze zahraničních pramenů. Vzhledem k tomu, že tato právní materie byla uvedena v život teprve před čtyřmi lety, budeme nuceni vyčkat na upřesnění mnohých nejasností soudní praxí Nejvyššího a Ústavního soudu.

Seznam zkratek

ABGB	Všeobecný zákoník občanský (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, z 1. 7. 1818, v aktuálním znění)
BGB	Německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch, z 18.8.1896, v aktuálním znění)
BGH	Spolkový soudní dvůr (Bundergerichtzhof)

Seznam použitých zdrojů

KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-524-4.

HULMÁK, Milana kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-535-0.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.

PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kolektiv: *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku*. Komentář k § 1721–2893 OZ. Praha: Leges, 2017, 849 s.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-807-7478-630-3.

LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9.

KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. III. díl. Právo obligační*. 3. doplněné vydání. Praha: Všehrad, 1936. ISBN 978-80-7478-411-8.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

KŘEČEK, S.: *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, ISBN 978-80-7502-135-9.

SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, ISBN 978-80-7478-837-6.

NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, KABELKOVÁ, Eva, VYCHOPENĚ, Martin, TJIRÁSKOVÁ, Tatiana, ŠLAUF, Petr, PŘÍVARA, Mojmír, NOVÁKOVÁ, Jaroslava, MILOTOVÁ, Martina, FIALA, Jiří, KRAUS, Pavel, SVEJKOVSKÝ, Vít, SÝKOROVÁ, Pavla. *Vzory smluv, petičů a základacích listin dle nového občanského zákoníku*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-648-7.

ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KÜHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-480-3.

ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 945. ISBN 978-80-7400-540-4.

HRUŠÁKOVÁ, Milana, HULMÁK, Milan, KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, PSUTKA, Jindřich, SIEGLOVÁ, Zuzana, SEDLÁK, Petr, WESTPHALOVÁ, Lenka, KAPITÁN, Zdeněk, KOŽIAK, Jaromír, ŠMÍD, Ondřej, HRUŠÁKOVÁ ML., Milana. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 405. ISBN 978-80-7400-503-09.

EMMERICH, Volker, et al. *Miete : Handkommentar. §§ 535 Bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz*, De Gruyter, Inc., 2013. ProQuest Ebook Central. ISBN 9783110310450.

ABRAMENKO Andrik, DICKERSBACH Marc, and LÜTZENKIRCHEN Klaus *Mietrecht: Kommentar*, Otto Schmidt KG, Verlag, 2015. ISBN 9783504384876.

STÜRZER Rudolf, KOCH Michael. *Vermieter-Lexikon*, 13. vydání, Freiburg, Mnichov: Haufe-Lexware, 2013, s. 333, ISBN 978-3-648-03518-4.

Vnitrostátní právní předpisy

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ze dne 16. 12. 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty

Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích

Zákon č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích

Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád

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

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

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Obecně závaznou vyhláškou č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Výměr Ministerstva financí č. 01/2014 ze dne 22. 11. 2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

Vnitrostátní předpisy Spolkové republiky Německo

Zákon ze dne 18. 8. 1896, Das Bürgerliche Gesetzbuch, ve znění pozdějších předpisů

Vnitrostátní předpisy Rakouské republiky

Císařský patent č. 968/1811 ze dne 1. 7. 1811, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 520/1981 ze dne 12. 11. 1981, Mietrechtsgesetz, ve znění pozdějších předpisů

Mezinárodní dokumenty

Sdělení č. 209/1992 Sb federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících

Vyhláška č. 120/1976 Sb. ministra zahraničních věcí ze dne 10. května 1976 o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech

Judikatura soudů České republiky

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 32 Odo 1289/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 28. 4. 2005, sp. zn. 33 Odo 177/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 6. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1207/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 250/99

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. 3. 1993, sp. zn. 9 Co 734/92

Rozhodnutí Nejvyššího soud České Republiky ze dne 14. 11. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1331/2000

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000

Nález Ústavního soudu ze dne 30. 11. 2001, sp. zn. IV. ÚS 182/01

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 10. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. 5 As 24/2004-59

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 5. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3032/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4486/2007

Nález Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 11. 2012, sp. zn. 33 Cdo 2074/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. 2. 2001 sp. zn. 22 Cdo 752/99

Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 7. 2004, sp. zn. 7 Co 1317/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1446/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2939/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 5135/2006

Nález Ústavního soudu ze dne 1. prosince 1999, sp. zn. Pl. ÚS 17/99

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 30 Cdo 2940/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 1. 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4922/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 1155/2013

Rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 6. 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. dubna 2003, sp. zn. 32 Odo 568/2002

Judikatura soudů Spolkové republiky Německo

Rozsudek LG Berlin ze dne 24. srpna 1989, sp. zn. 62 S 89/89

Rozsudek BGH ze dne 23. července 2008, sp. zn. XII ZR 134/06

Rozsudek BGH ze dne 25. 6. 2003, sp. zn. VIII ZR 344/02

Rozsudek AG Flensburg ze dne 8. 11. 2000, sp. zn. 63 C 245/99

Rozsudek BGH ze dne 11. 1. 2006, sp. zn. VIII ZR 364/04

Rozsudek LG Bad Kreuznach ze dne 3. 7. 2001, sp. zn. 1 S 21/01

Judikatura soudů v Rakouské republice

Rozsudek OGH ze dne 29. 10. 1992, sp. zn. 8 Ob 510/9

Judikatura Evropského soudu pro lidská práva

Rozsudek Velkého senátu ze dne 19. 6. 2006, stížnost č. 35014/97

Odborné články

PILÍK, Václav. *Tacitní relokace jako prvek nájemního práva pohledem českého občanského zákoníku a Návrhu společného referenčního rámce*. Právní rozhledy. 2017, č. 13-14, s. 470-473

MELZER, Filip. *Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2013, č. 7, s. 253

BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 77-82

BUUS, Tomáš. *Úrok z jistoty při nájmu*. Bulletin advokacie. 2016, č. 5, s. 26-30

KŘEČEK, Stanislav. *Může si právnická osoba najmout byt?*. Bulletin advokacie. 2016, č. 3, s. 24

KŘEČEK, Stanislav. *Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech*. Bulletin advokacie. 2015, č. 10, s. 56-58

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie. 2013, č. 11, s. 33 – 40.

SVATOŇOVÁ, Eva. *Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB)*. Bulletin advokacie. 2014, č. 7-8, s. 42-46.

HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. *Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby*. Právní rozhledy. 2017, č. 20, s. 704-709.

RUBEŠ, Pavel. *Byty fakticky nebo formálně?*. Právní rozhledy. 2003, č. 11, s. 565 – 569

REDAKCE. *Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti*. Výkladová stanoviska KANCL, ze dne 3. dubna 2013, č. 21

ELIÁŠ, Karel. *Clausula rebus sic stantibus* (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu). Obchodněprávní revue. 2009, č. 6, s. 151-155

Internetové zdroje

Konsolidovaná verze důvodové zprávy k OZ. 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

FIALA, VOJTĚCH. *Právní povaha krátkodobého ubytování*. In: *epravo.cz* [online]., 19. 8. 2016, [cit. 8. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-povaha-kratkodobeho-ubytovani-102612.html>

CODE CIVIL OF QUÉBEC [online]. Justice Québec [cit. 11.2.2018]. Dostupné z:

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991/20130614?langCont=fr#se:1901>

GERMAN CIVIL CODE [online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz [cit. 11. 2. 2018]. Dostupné z:

https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2039

EPRAVO. *Hutten – Czapská vyhrála ve Štrasburku soud kvůli nájemnému*. In: *epravo.cz* [online]., 19. 6. 2006, [cit. 10. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hutten-czapska-vyhrala-ve-strasburku-soud-kvuli-najemnemu-41384.html?mail>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Devizový kurz*. In: *cnb.cz* [online]. 9.3.2018 [cit. 9. 3. 2018] Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/denni_kurz.jsp

PROKEŠ, JAN; VÁCHAL, ADAM. *Airbnb v Česku: nocleh pro statisíce*. In: *Hospodářské noviny.cz* [online]. 9. 6. 2017, [cit. 12. 3. 2018] čís. 111, str. 14. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-65761310-airbnb-v-cesku-nocleh-pro-statisice>

ALEŠ ČERNÝ. *Praxe přes AirBnB utíkají milióny ročně. Jinde už poplatky vymohli*. In: *Idnes.cz* [online]. 12. 3. 2017, [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/mesta-versus-airbnb-048-/ekonomika.aspx?c=A170311_2311463_ekonomika_rny

AIRBNBCITIZEN. *A major step forward in Paris and France — Une avancée majeure en France*. In: *airbnbcitizen.com* [online]. 26. 3. 2014, [cit. 12. 3. 2018]. Dostupné z:

<https://www.airbnbcitizen.com/a-major-step-forward-in-paris-and-france-une-avancee-majeure-en-france/>

DER TAGESSPIEGEL. *Neue Regeln für private Ferienwohnungen* In: dertagesspiegel.de [online]. 22. 3. 2017, [cit. 22. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/zweckentfremdungsverbot-gesetz-neue-regeln-fuer-private-ferienwohnungen/21104800.html>

Nájem bytu a domu

Abstrakt

Diplomová práce si dává za cíl zanalyzovat materii nájmu bytu a domu. Jedná se o konstantně aktuální problematiku, která se těší dynamickému vývoji jak v doktrinní, tak judikatorní oblasti. Její specifičnost spočívá v protekcionistické povaze vůči slabší straně, za kterou je považován nájemce. Díky skutečnosti, že od 1. 1. 2014, vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, došlo k výraznému vyvážení práv v určitých aspektech souvisejících s nájmem bytu a domu, především pak v možnostech ukončení nájmu. Vzhledem ke krátké době účinnosti občanského zákoníku dochází v důležitých pasážích práce ke srovnání s předešlou právní úpravou. Diplomová práce nezanedbává ani německou právní úpravu. Při nahlédnutí do zahraniční úpravy se věnuje institutům blízkým vnitrostátnímu právu a pokouší se tak o jejich okrajovou komparaci.

Vlastní text je rozdělen do šesti kapitol. První z nich pojednává o obecné právní úpravě nájmu. Rozebrány budou jednotlivé pojmové znaky nájmu a s ním související instituty. Představeny jsou prameny mající formu zákona či soudní judikatury. Druhá část práce se pak již konkrétně věnuje nájmu bytu a domu. Interpretovány jsou zde nové pojmy, které s sebou občanský zákoník přinesl, a nastíněn je rovněž i účel nájmu.

Třetí kapitola pojednává o vzniku nájemního vztahu nejen uzavřením nájemní smlouvy, ale i jinými zákonnými způsoby, jako je přechod nájmu nebo sňatek s nájemcem. Značná část kapitoly je ponechána právům a povinnostem nájemce a pronajímatele, přičemž je blíže mapována problematika placení nájemného s exkurzem do tématu regulovaného nájemného. Předposlední část kapitoly pojednává o možnosti přenechat byt či dům k užívání třetí osobě. V závěru je následně věnován prostor právní úpravě stejného tématu ve Spolkové republice Německo.

Čtvrtá kapitola se zabývá možností skončení nájmu. Cílem je postihnout všechny možnosti skončení nájmu a podrobně prozkoumat především výpověď bez výpovědní doby, jakožto nový prvek nájemního práva. Zmapována je také německá právní úprava stejného druhu výpovědi. Problematika je zakončena komparací české a německé právní úpravy.

Předposlední část práce se velmi okrajově zabývá družstevním bydlením. Daná kapitola je do práce zařazena za účelem komplexního zhodnocení tématu a nastínění rozdílů mezi soukromým a družstevním bydlením.

Poslední kapitola je věnována aktuální problematice krátkodobých pronájmů a možných způsobech řešení problémů, které s sebou tyto pronájmy přináší.

Klíčová slova: Nájem, Nájem bytu a domu, Nájemní smlouva

Residential lease

Abstract

This thesis aims to analyze the legal aspects of residential lease. This is a continually developing issue, which is dynamic in form both in the doctrinal sector and case law. Its specificity lies in the protectionist nature of the weaker party for which the lessee is generally considered. Since 1. 1. 2014 the enactment of Act. No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended, there has been a significant balance of rights in certain aspects related to the residential lease, especially in the available options for termination of lease. Given the fact, that the said code is relatively new, the thesis also contains a comparison with the previous Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended. This thesis does not neglect to look at German legislation, when looking for a foreign adaptation, it focuses on institutes close to national law and attempts to make some comparisons between the two.

The work itself is divided into six chapters. The first chapter deals with the general legal arrangement of the lease. The individual conceptual features of the lease and the related institutes will be discussed here, and sources are presented in the form of law or case law. The second chapter is focused specifically on the residential lease. The new concepts that the Civil Code has brought about are interpreted here along with the purpose of the lease agreement.

The third chapter describes the creation of a residential lease not only with a lease agreement but also by other legal ways, such as the transfer of a lease or the marriage of a lessee. A significant part of the chapter is dedicated to the legal rights and obligations of the lessor and lessee, while in part delving into the paying of rent and somewhat into regulated leases. The penultimate part of this chapter discusses the possibility of allowing third-party use of leased apartment or building. The final part of the chapter is dedicated to the legal regulation of the same topic in the Federal Republic of Germany.

The fourth chapter is devoted to the possibilities of lease termination. The aim here is to capture all possibilities of terminating the lease and to examine in detail, notice without termination period, as a new element of the residential lease law. German legislation for the same type of lease termination is also outlined here. The final part of the chapter focuses on the comparison between Czech and German legal regulations.

The penultimate part of the thesis is a very peripheral look at housing cooperative. The given chapter is included in the thesis to make a comprehensive assessment of the topic and outline the differences between private residential lease and housing cooperative.

The final chapter of this thesis is devoted to the current issue of short-term leases and the possible ways of solving the problems, which come along with this form of lease.

Klíčová slova: Lease, Residential lease, Lease Argement