

UNIVERZITA KARLOVA
PRÁVNICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE
NÁJEM BYTU

2007

Martin Jacoš

UNIVERZITA KARLOVA
PRÁVNICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE
NÁJEM BYTU

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

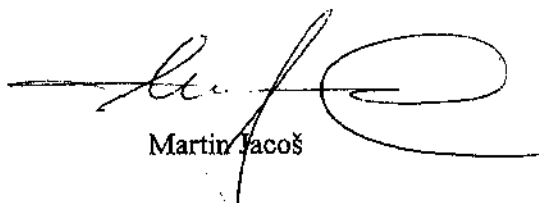
Diplomant: Martin Jacoš
Plzeňská 1792/97, 360 01 Karlovy Vary

2007

PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že jsem při vypracování této diplomové práce postupoval samostatně a veškeré prameny, z nichž jsem čerpal, jsem uvedl tak, jak je ve vědecké práci obvyklé.

V Praze dne 6. prosince 2007



Martin Jacoš

PODĚKOVÁNÍ:

Děkuji panu docentovi Josefu Salačovi, vedoucímu této diplomové práce, za konzultace a cenné připomínky.

OBSAH:

ÚVOD	3
1 NÁJEM BYTU – OBECNÁ VÝCHODISKA	5
1.1 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU BYTU	5
1.2 PRÁVO NA BYDLENÍ.....	6
1.3 KONCEPCE NÁJMU BYTU JAKO NÁJMU CHRÁNĚNÉHO.....	8
2 BYT A JEHO NÁJEM – VYMEZENÍ POJMŮ	10
2.1 BYT.....	10
2.1.1 ČLENĚNÍ BYTŮ	12
2.1.1.1 Družstevní byty	12
2.1.1.2 Služební byty, byty zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení	12
2.1.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU	14
2.2 SUBJEKTY NÁJEMNÍHO VZTAHU K BYTU	15
2.2.1 PRONAJÍMATEL	15
2.2.2 NÁJEMCE	15
2.2.3 SPOLEČNÉ NÁJEMNÍ VZTAHY K BYTU.....	16
2.2.3.1 Společný nájem bytu	16
2.2.3.2 Společný nájem bytu manžely	18
2.2.3.3 Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství.....	18
2.2.4 ZMĚNY V SUBJEKTECH NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	19
2.2.4.1 Změna v osobě pronajímatele.....	19
2.2.4.2 Změna v osobě nájemce	20
2.3 DOČASNOST NÁJMU BYTU	20
2.3.1 NÁJEM BYTU SJEDNANÝ NA DOBU URČITOU.....	20
2.3.1 NÁJEM BYTU SJEDNANÝ NA DOBU NEURČITOU	22
2.4 ÚPLATNOST NÁJEMNÍHO BYDLENÍ	22
3 VZNIK NÁJMU BYTU	23
3.1 NÁJEMNÍ SMLOUVA.....	23
3.2 JINÉ PRÁVNÍ DŮVODY VZNIKU NÁJMU BYTU	25
3.2.1 VZNIK SPOLEČNÉHO NÁJMU BYTU ZA TRVÁNÍ MANŽELSTVÍ	26
3.2.2 UZAVŘENÍ MANŽELSTVÍ S NÁJEMCEM BYTU	27
3.2.3 VZNIK NÁJMU BYTU V REGISTROVANÉM PARTNERSTVÍ.....	28
3.2.4 PŘECHOD NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE	29
3.2.4.1 Oprávněné osoby	29
3.2.4.2 Soužití ve společné domácnosti.....	30
3.2.4.3 Délka společného soužití.....	32
3.2.4.4 Neexistence vlastního bytu oprávněné osoby.....	33
3.2.5 PŘECHOD NÁJMU BYTU PO SMRTI JEDNOHO Z MANŽELŮ.....	35
3.2.6 PŘECHOD NÁJMU BYTU PO SMRTI JEDNOHO ZE SPOLEČNÝCH NÁJEMCŮ	35
3.2.7 TRVALÉ OPUŠTĚNÍ SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI NÁJEMCEM BYTU	36
3.2.8 DOHODA O SPOLEČNÉM NÁJMU BYTU	39
3.2.9 DOHODA ROZVEDENÝCH MANŽELŮ O NÁJMU BYTU	39
3.2.10 DOHODA O VÝMĚNĚ BYTU.....	40

4 PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU.....	45
4.1 UŽÍVÁNÍ BYTU NÁJEMCEM.....	45
4.1.1 PRÁVO NÁJEMCE UŽÍVAT BYT.....	45
4.1.2 NĚKTERÉ POVINNOSTI NÁJEMCE SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	47
4.1.2.1 Povinnost řádného užívání bytu	48
4.1.2.2 Povinnost oznámit pronajímateli změnu v počtu osob v domácnosti	49
4.1.3 POVINNOST PRONAJÍMATELE UMOŽNIT ŘÁDNÉ UŽÍVÁNÍ BYTU	50
4.1.3.1 Povinnost pronajímatele předat byt způsobilý k řádnému užívání	51
4.1.3.2 Povinnost zajistit nájemci výkon práv spojených s užíváním bytu	52
4.1.4 PODNIKÁNÍ V BYTĚ.....	53
4.2 ÚDRŽBA, OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTU	54
4.2.1 DROBNÉ OPRAVY V BYTĚ A JEHO BĚŽNÁ ÚDRŽBA	54
4.2.2 OSTATNÍ OPRAVY.....	56
4.2.3 STAVEBNÍ ÚPRAVY BYTU.....	58
4.2.3.1 Stavební úpravy prováděné nájemcem.....	59
4.2.3.2 Stavební úpravy prováděné pronajímatelem	60
5 NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	62
5.1 VÝŠE NÁJEMNÉHO A ÚHRAD ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU	65
5.2 KAUCE	68
5.3 PLACENÍ NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU	70
5.4 ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO ZA TRVÁNÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	72
5.4.1 ZÁKON Č. 107/2006 Sb., O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO	76
5.5 SLEVA Z NÁJEMNÉHO	82
6 ZÁVĚR.....	85
PŘÍLOHA Č. 1	89
PŘÍLOHA Č. 2	90
PŘEHLED PRAMENŮ	91

ÚVOD

Problematika nájemního bydlení se přímo dotýká významné části populace každého státu, Českou republiku nevyjímaje. Nájem bytu je v ČR druhým nejvíce rozšířeným právním důvodem bydlení. Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj¹ v roce 2001 podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu činil 28,6%. Z tohoto hlediska mělo významnější postavení pouze bydlení v bytě ve vlastním domě, jehož procentuální podíl se rovnal 35,8%. Započteme-li bydlení ve vlastním bytě, dosahoval podíl vlastnického bydlení dokonce 46,8%. Není bez zajímavosti, že v roce 1991 se nájemní bydlení podílelo na celkovém fondu bydlení mnohem výrazněji, konkrétně 39,5%, zatímco podíl bydlení ve vlastním domě nebo bytě se rovnal 37,7%. Tento zřejmý posun má svůj původ zejména v tom, že v předchozích více než deseti letech docházelo v ČR k rozsáhlým přeměnám nájemních bytů na družstevní byty a byty ve vlastnictví fyzických osob, a to v důsledku převedení 3/4 původně státního bytového fondu do vlastnictví obcí (hovoříme o tzv. privatizaci bytů). Také nelze pominout stále se zvyšující životní úroveň v ČR, která jejím obyvatelům usnadňuje přístup k vlastnímu obydlí. Přestože nájem bytu ztratil svou povahu nejrozšířenějšího právního titulu bydlení v ČR (a lze očekávat, že jeho význam bude v tomto směru i nadále klesat), zasluhuje téma nájemního bydlení mimořádnou pozornost.

Nájem bytu je prakticky již od počátku devadesátých let minulého století² dlouhodobě tématem mnoha diskusí. Platí to zejména, jde-li o otázku úplaty za užívání bytu. Důvodem je pochopitelná nespokojenost části veřejnosti se stavem, který nastal v této oblasti poté, co došlo ke změně politických a právních poměrů v ČR v důsledku událostí ke konci roku 1989. Docházelo tehdy sice k navrácení majetku včetně obytných budov jejich původním vlastníkům poté, co jim bylo jejich vlastnické právo od počátku padesátých let 20. století systematicky přímo i nepřímo odnímáno. Současně s tím však byla ze strany státu formou zákonných a navazujících podzákonných právních předpisů zavedena regulace výše nájemného, jež byli vlastníci nájemních bytů od nájemců oprávněni požadovat. Tím byla do práv pronajímatele a práv nájemce uměle vnesena značná nerovnováha, která naplňuje nájemní vztahy k bytům dodnes.

¹ VYBRANÉ ÚDAJE O BYDLENÍ 2007 - Ministerstvo pro místní rozvoj - odbor bytové politiky: *Trvale obydlené byty a osoby v bytech podle právního důvodu užívání v období 1961 – 2001*, Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007, zdroj: <<http://www.mmr.cz/bydleni2007/cz/index.html>>

² Zejména od 1. ledna 1992, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku uveřejněná pod číslem 509/1991 Sb. Touto novelou byla do našeho právního řádu znovu zakotvena nájemní smlouva jako jeden z právních titulů bydlení.

Při výběru nájmu bytu jako tématu diplomové práce jsem byl motivován, vedle již zmíněných důvodů, především touhou seznámit se sama detailněji s danou problematikou z důvodu její nesporné zajímavosti z hlediska právního i praktického. Věřím, že výsledkem mé práce bude přehledný zdroj informací o aktuální právní úpravě nájemních vztahů k bytu. Protože bylo mou snahou dodržet doporučený rozsah diplomových prací, zaměřil jsem se ve své práci pouze na část dané problematiky, a to na vznik nájmu bytu a na souhrn práv a povinností subjektů nájemního vztahu k bytu po dobu jeho trvání, včetně povinnosti nájemce poskytovat pronajímateli za užívání bytu úplatu. Je zcela nepochybné, že nelze na několika desítkách stran textu pojednat o celém tématu nájmu bytu, aniž by se takový text stal jen strohým přepisem v daném období platné hmotně právní úpravy bez jakékoli přidané hodnoty. Pojednání o zániku nájmu bytu je proto nutné ponechat stranou. Na prvý pohled může takové řešení vyvolávat dojem neúplnosti nebo nekoncepčnosti zpracování daného tématu. Zánik nájmu bytu je však v rámci nájemních vztahů tématem natolik svébytným, že může jeho individuální zpracování v samostatném díle být naopak účelné. Je také nutno upozornit, že práce pojednává výhradně o nedružstevním bydlení. Důvodem je skutečnost, že právní úprava družstevního bydlení se vyznačuje mnohými odlišnostmi od bydlení nedružstevního. To činí tuto úpravu velmi obsáhlou, a proto nebylo možné ji do této práce zapracovat. Z kapacitních důvodů jsem do své práce nezahrnul ani výklad o tzv. jiných právních důvodech bydlení.³ I přes uvedená omezení však tento text rozsah diplomové práce značně přesahuje, a to z důvodu, že mým cílem bylo zpracovat dané téma především ve světle související judikatury českých soudů. Práce proto zahrnuje četné a leckdy poměrně rozsáhlé citace rozhodnutí především Nejvyššího soudu ČR.

Text je systematicky členěn tak, že jsou nejprve nastíněna obecná teoretická východiska nájemního bydlení a vyloženy základní pojmy týkající se daného tématu. Následuje výklad o způsobech vzniku nájemního vztahu k bytu. Druhá polovina práce pojednává o právech a povinnostech stran nájemního vztahu po dobu jeho trvání. Zvláštní kapitola je přitom věnována problematice nájemného, jehož právní úprava doznala v nedávné minulosti ve srovnání s předchozím vývojem vskutku radikální změny co do možností zvyšování tzv. regulovaného nájemného ze strany pronajímatele, a to přijetím dlouhou dobu očekávaného zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného.

³ Těmito jinými právními důvody bydlení se (vedle vlastnického práva k bytu) rozumí užívání bytu na základě nepojmenované smlouvy dle ust. 51 obč. zák., věcné břemeno jako právní důvod bydlení dle ust. § 151n a násl. obč. zák., nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení dle ust. § 717 a § 718 obč. zák., podnájem bytu (části bytu) dle ust. § 719 obč. zák., a užívání bytu příslušníky domácnosti.

1 NÁJEM BYTU – OBECNÁ VÝCHODISKA

Již v úvodu této práce bylo naznačeno, že nájem bytu ztratil svou povahu nejrozšířenějšího právního titulu bydlení v České republice. Přesto se stále řadí mezi nejběžnější způsoby uspokojování potřeby bydlení jako jedné ze základních lidských potřeb. Tou bydlení nepochybně je, ačkoli tato myšlenka není v našem právním řádu explicitně vyjádřena.

1.1 Prameny právní úpravy nájmu bytu

Základ hmotně právní úpravy nájemního bydlení tvoří **zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *občanský zákoník* nebo *obč. zák.*). Ten byl v původní podobě přijat již dne 26. února 1964, a proto během doby své účinnosti prošel mnoha novelizacemi. Z nich mají pro oblast nájmu bytu největší význam v první řadě novela uveřejněná pod č. 509/1991 Sb., hovoříme o tzv. velké novelizaci občanského zákoníku, která nabyla účinnosti dnem 1. ledna 1992 a opětovně zavedla do českého právního řádu nájemní smlouvu, a dále novela zákonem č. 267/1994 Sb., kterou byla s účinností od 1. ledna 1995 v občanském zákoníku stanovena obligatorní písemná forma nájemní smlouvy. Mimořádný význam pak mělo přijetí **zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů** (dále jen *zákon č. 107/2006 Sb.*); účinnosti nabyl dne 31. března 2006. Jím bylo provedeno několik zásadních změn občanského zákoníku, z nichž doslova přelomové je zakotvení možnosti vypovědět z taxativně vypočtených důvodů nájemní smlouvu bez dříve obligatorního přivolení soudu. Dále jím zákonodárce vyloučil uplatnění § 676 odst. 2 o prodloužení nájmu bytu sjednaného na dobu určitou po jeho skončení - viz nově vložené ust. § 686a odst. 6, a konečně bylo tímto zákonem počínaje 1. lednem 2007 umožněno pronajímatelům jedenkrát ročně zvýšit za stanovených podmínek nájemné v bytech s tzv. regulovaným nájemným.

Právní úprava nájmu bytu je v občanském zákoníku zařazena do hlavy sedmé, označené „Nájemní smlouva“, která je součástí části osmé tohoto zákona nazvané „Závazkové právo“. Nájem bytu je zvlášť upraven v oddílu nazvaném „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“ v paragrafech 685 až 716.

Tento oddíl pak je dále rozdělen do následujících okruhů:

- § 685 až § 686a - úprava nájemní smlouvy,
- § 687 až § 695 - práva a povinnosti z nájmu bytu,
- § 696 až § 699 - nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- § 700 až § 702 - společný nájem bytu,
- § 703 až § 706a - společný nájem bytu manžely,
- § 706 až § 709 - přechod nájmu bytu,
- § 710 až § 714 - zánik nájmu bytu,
- § 715 a § 716 - úprava práv a povinností při vzájemné výměně bytů.

Je však třeba pamatovat na to, že nájemní vztahy k bytu se samozřejmě vždy řídí, pokud není ve zvláštních ustanoveních určeno jinak, také **obecnou úpravou nájemní smlouvy dle §§ 663 až 684 občanského zákoníku**. Občanský zákoník pochopitelně neobsahuje zcela komplexní úpravu nájmu bytu. Proto je třeba brát v potaz vždy také příslušné prováděcí právní předpisy, jimiž jsou pro oblast nedružstevního bydlení zejména zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, a nařízení vlády č. 285/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Vedle uvedených právních předpisů různé právní síly mají pro řešení otázek týkajících se nájemního bydlení zásadní význam rovněž některé **nálezy Ústavního soudu ČR**, a to zejména nález ÚS ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, nález ÚS ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02, nález ÚS ze dne 19. března 2003, sp. zn. Pl. ÚS 2/03, nález ÚS ze dne 8. února 2006, sp. zn. IV. ÚS 611/05, nález ÚS ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05 a konečně nález ÚS ze dne 5. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 489/05 (blíže viz kapitolu 5).

1.2 Právo na bydlení

Přestože právo na bydlení, stejně jako širší právo na přiměřenou životní úroveň, není výslovně zařazeno do katalogu základních práv v Listině základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb. (*dále jen Listina*), ani do žádného jiného právního předpisu, nelze se domnívat, že by proto právo na bydlení povahu ústavně zaručeného práva ztrácelo. Právo bydlet je jako základní lidské právo koncipováno zejména v mnoha mezinárodních smlouvách o lidských právech a základních svobodách, jimiž je Česká republika podle

článku 10 Ústavy⁴ bezprostředně vázána. Na prvním místě lze jmenovat Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech vyhlášený pod č. 120/1976 Sb., který v čl. 11 odst. 1 stanoví, že *státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek*. Obdobně řeší danou otázku některé další mezinárodněprávní dokumenty. Jmenujme kupříkladu čl. 16 Evropské sociální charty a čl. 4 Dodatkového protokolu k Evropské sociální Chartě. Významným dokumentem mezinárodně právní úrovně je také Všeobecná deklarace lidských práv a svobod⁵, která v článku 25 zakotvuje právo každého mimo jiné na *...takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření*.

Bylo již řečeno, že explicitní vyjádření práva bydlet v právním řádu České republiky chybí. Nelze však vykládat text právního předpisu izolovaně, pouze z hlediska doslovného znění normativního textu, a proto při nutném uplatnění všech výkladových metod⁶, dojdeme k závěru, že určitý širší rámec ústavní ochrany tohoto práva lze v Listině nalézt. Jde zejména o ustanovení zakotvující nedotknutelnost osoby a jejího soukromí (čl. 7 odst.1), ochranu lidské důstojnosti, ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života (čl. 10 odst. 1 a 2). Na tuto obecnou ochranu navazuje ustanovení o nedotknutelnosti obydlí (čl. 12 odst. 1); Listina zde, s určitými výjimkami⁷, zakazuje vstupovat do obydlí bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí. Proto ten, kdo obydlí užívá po právu, je chráněn proti neoprávněným zásahům jakékoli osoby; v případě nájemního vztahu je tato ochrana poskytnuta bezpochyby též nájemci vůči neoprávněným zásahům vlastníka tohoto obydlí. Je tedy nepochybné, že právo bydlet jako součást práva na přiměřenou životní úroveň má i v našem právním řádu povahu základního lidského práva. Je však současně třeba si uvědomit, že právo na bydlení nelze chápat jako právo každého občana obdržet od státu byt, nýbrž tak, že stát má vytvářet co možno nejlepší podmínky, které by umožnily občanům získat adekvátní bydlení. Mezi právo bydlet a nárok

⁴ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

⁵ Přestože se jedná o akt právně nezávazný, platí, že Všeobecná deklarace lidských práv a svobod účinně působí na chování států, které jsou jejími signatáři, a to svou nezpochybnitelnou „morální“ autoritou.

⁶ BOGUSZAK, J., ČAPEK, J., GERLOCH, A.: *Teorie práva*, 2. přepracované vydání, Praha: ASPI Publishing, 2004, s. 182 a násl.

⁷ Výjimky z čl. 12 odst. 1 Listiny jsou stanoveny pouze pro účely trestního řízení, kdy je domovní prohlídka přípustná jen na písemný odůvodněný příkaz soudce (čl. 12 odst. 2), a dále pak pro případy jiných zásahů do nedotknutelnosti obydlí, v demokratické společnosti nezbytných pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku (čl. 12 odst. 3).

na byt nelze v žádném případě klást rovnítko.⁸ Povinností státu není zajistit každému občanovi přiměřené bydlení. Stát je pouze povinen zajistit, aby každý občan měl možnost svou vlastní aktivitou takové bydlení získat. Prostředků, jak dojít naplnění této povinnosti, má stát k dispozici celou řadu, od podpory hypotečního úvěrování či stavebního spoření až po samostatnou investiční činnost v podobě přímé výstavby bytů.

Povahu práva bydlet jako základního práva potvrzuje v návaznosti na mezinárodně-právní úpravu této problematiky, o níž bylo pojednáno výše, také Ústavní soud České republiky při své rozhodovací činnosti. Ten mimo jiné uvedl následující: „*Je pravdou, že Listina, coby ústavní zákon, neuvedla mezi vyhlášenými sociálními právy výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení. Tato okolnost však nikterak nediskvalifikuje ústavní relevanci tohoto práva zakotveného v uvedených mezinárodních smlouvách.*“ Současně uvedl, že: „*...neuvedení určitého práva (v tomto případě práva na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení) v Listině nesmí být vykládáno jako omezení tohoto práva zaručeného jednotlivci podle mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, přičemž má jednatel zaručeno „příznivější zacházení“...).*“⁹

1.3 Koncepce nájmu bytu jako nájmu chráněného

Nájem bytu je institutem, který se vyznačuje výrazným sociálním aspektem, jehož původ nalézáme v povaze nájmu bytu jako prostředku k uspokojení potřeby bydlení ve smyslu jedné ze základních lidských potřeb. Protože si byl tohoto aspektu vědom, označil zákonodárce výslovně nájem bytu v § 685 odst. 3 občanského zákoníku jako nájem chráněný. Učinil tak ve snaze nalézt určitou sociálně únosnou rovnováhu mezi právem pronajímatele disponovat bytem a zájmem nájemce na co nejvyšší míře právní jistoty. Nutno podotknout, že tato ochrana je zaměřena ve prospěch nájemce, jenž se považuje za slabší stranu nájemního vztahu, přičemž **zpravidla ustanovení o nájmu bytu zaměřená ve prospěch nájemce mají kogentní povahu a nelze se proto od nich odchýlit ani dohodou stran.**

⁸ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 6.

⁹ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, publikovaný pod č. 231/2001 Sb., kterým Ústavní soud rozhodl dne 21. června 2000 v plénu o zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. ČR, o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

Nejvýraznějším projevem ochrany nájmu bytu je omezená možnost ukončit jej výpovědí ze strany pronajímatele jen z důvodů stanovených v zákoně, konkrétně v paragrafech 711 a 711a (§ 685 odst. 3 obč. zák.). Novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, přinesla v této věci oproti předchozí úpravě pronajímatelům jistou úlevu v tom, že z určitých, v § 711 přesně vymezených, důvodů může pronajímatel vypovědět nájem již bez dříve bezvýjimečně nutného přivolení soudu. Dalším výrazem koncepce nájmu bytu jako nájmu chráněného je § 712 obč. zák., jenž přiznává nájemci pro některé případy zániku nájmu bytu výpověď ze strany pronajímatele nárok na bytovou náhradu, a jinak nárok na přístřeší. Za prvek ochrany nájmu je nutno považovat rovněž ustanovení § 706 a § 707 upravující podmínky pro přechod nájmu bytu – srov. bod 3.2.3. A nelze opomenout ani ochranu, kterou nájemci poskytují ustanovení § 5 občanského zákoníku o ochraně pokojného stavu, a § 3, který upravuje základní interpretační pravidlo občanského práva v podobě požadavku na ochranu dobrých mravů. Ochranu nájmu je třeba hledat i mimo úpravu podle občanského zákoníku, a to v podobě, v dnešní době již pomalu právem opouštěného, institutu regulace nájemného z bytu - srov. k tomu příslušnou kapitolu.

2 BYT A JEHO NÁJEM – VYMEZENÍ POJMŮ

Občanský zákoník neobsahuje výslovnou definici pojmů nájem bytu či byt. Základní pojmové znaky nájmu bytu lze dovodit ze znění § 685 odst. 3 tohoto zákona, podle kterého nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Z toho vyplývá, že **základními pojmovými znaky nájmu bytu jsou:**

- individuálně určený byt,
- přenechání tohoto bytu pronajímatelem nájemci do užívání,
- dočasnost,
- úplatnost.¹⁰

2.1 Byt

Předmětem nájmu bytu je podle § 685 obč. zák. je individuálně určený byt. Ke škodě věci však občanský zákoník definici pojmu byt nepodává, a to i přesto, že jej v § 118 odst. 2 výslovně označuje za samostatný předmět občanskoprávních vztahů. Vymezení tohoto pojmu je třeba tudíž hledat ve zvláštních právních předpisech, v nichž je ale byt definován v zásadě pouze pro oblast jejich působnosti.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů,¹¹ v § 3 písm. h) stanoví, že byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Obytnou místností je přitom dle § 3 písm. i) této vyhlášky ta část bytu

¹⁰ Při výpočtu základních pojmových znaků nájmu bytu je záměrně zvoleno mírně odlišné pořadí od jiných autorů (srov. např.: SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze - Právnická fakulta, 2003, s. 42): Lze totiž mít za to, že právě individuálně určený byt je znakem, který odlišuje nájem bytu od ostatních typů nájmu, a je proto znakem jaksí „nejpodstatnějším“. *Pozn. autora.*

¹¹ Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášek 491/2006 Sb. a 502/2006 Sb., byla přijata k provedení zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle § 143 odst. 1 písm. k) tohoto zákona. Ten byl však zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen *stavební zákon*) s účinností od 1. ledna 2007 zrušen. Může proto vzniknout určitá pochybnost, zda zůstává uvedená vyhláška nadále v platnosti, byl-li zrušen právní předpis, k jehož jednotlivému ustanovení byla přijata. Je však třeba poznamenat, že tato prováděcí vyhláška nebyla, na rozdíl od jiných prováděcích předpisů k zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stavebním zákonem výslovně zrušena (viz § 197 tohoto zákona), a proto **zůstává nadále součástí právního řádu ČR a je třeba se jí řídit.** Tato vyhláška tak bude zrušena, nebo alespoň fakticky nahrazena (v souladu s interpretační zásadou *lex posterior derogat priori*), až přijetím právního předpisu k provedení § 169 stavebního zákona, jímž budou na základě zmocnění v § 194 tohoto zákona stanoveny obecné požadavky na výstavbu.

(zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². Podle § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů¹² se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Výše uvedenému vymezení pojmu byt koresponduje i judikatura Nejvyššího soudu ČR. Ten je konzistentní v názoru, že „...bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona. Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá o. s. ř.).“¹³ Již dříve Nejvyšší soud ČR vyslovil: „Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. z. je účelové určení místností, které tvoří byt, k trvalému bydlení dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů.“¹⁴

Lze shmout, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.¹⁵ Rozhodující je přitom vždy kolaudační stav, a nikoli faktický způsob užívání.¹⁶ Byt lze však nepochybně definovat i jinak, např. jako místnost či soubor místností a prostorů pod spol. uzavřením splňující svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením požadavky na trvalé bydlení.¹⁷

Pokud by šlo o soubor místností, které nebyly kolaudovány jako byt, nemohl by se nájemní vztah k nim řídit zvláštními ustanoveními o nájmu bytu, nýbrž obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě podle ust. § 663 a násl. obč. zák.

¹² Ve sbírce zákonů ČR publikován jako zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.

¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97.

¹⁵ K tomuto závěru lze dojít též argumentací a contrario k § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, dle něhož se pro účely tohoto zákona za nebytové prostory považují místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení.

¹⁶ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1195.

¹⁷ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 51.

2.1.1 Členění bytů

Úprava nájmu bytu je v občanském zákoníku pojata pro nájem všech druhů bytů v zásadě jednotně s tím, že jsou stanoveny určité odchylky pro nájem některých jejich zvláštních skupin. Základním členěním bytů podle platné právní úpravy je členění na byty nedružstevní a byty družstevní. Vedle toho rozlišuje náš právní řád pojmy služební byt, byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení.

2.1.1.1 Družstevní byty

Pokud jde o družstevní byty, občanský zákoník, přestože s tímto označením pracuje (viz např. § 685 odst. 2, § 687 odst. 4, § 714), ani jiný právní předpis neobsahuje legální definici pojmu družstevní byt. Je proto třeba vycházet z judikatury, která se ustálila v názoru, že **družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.**¹⁸ Družstevními byty jsou tedy byty, které jsou ve vlastnictví bytového družstva. Nájem družstevního bytu je přitom jedním z práv člena bytového družstva, která jsou ve smyslu § 230 obchodního zákoníku s tímto členstvím spjatá. Bytovým družstvem je podle § 221 odst. 2 obchodního zákoníku každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to právě tak, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání (družstevní) byty. Není přitom podstatné, zda má družstvo zajišťování bytových potřeb svých členů zapsáno v obchodním rejstříku jako předmět svého podnikání či nikoli.¹⁹ Je jím tudíž: „...i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.“²⁰

2.1.1.2 Služební byty, byty zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení

Občanský zákoník nevymezuje ani obsah pojmů **služební byt, byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení**. Je zde však oproti družstevním bytům rozdíl, v tomto případě totiž obč. zák. odkazuje v § 685 odst. 4 na zvláštní právní úpravu. Tou se rozumí zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník; ve znění pozdějších předpisů (*dále jen zákon č. 102/1992 Sb.*).

¹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. července 1999, sp. zn. Cdo 327/99.

¹⁹ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 282.

²⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. července 1999, sp. zn. Cdo 327/99.

- 1) Podle § 7 odst. 1 tohoto zákona **služebními byty** jsou:
 - a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,
 - b) byty, které jsou ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob a slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu práv. a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,
 - c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a dalších v tomto ust. vyjmenovaných osob.

Dle Nejvyššího soudu ČR přitom: „Pro závěr, že v konkrétním případě jde o nájem služebního bytu, postačí, že nájemce se zavázal pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán, takový závazek však nemusí být obsažen v nájemní smlouvě.“²¹ Současně dle Nejvyššího soudu ČR platí, že: „Je-li předmětem nájmu služební byt ..., je nájemní smlouva uzavřená s nájemcem, který se nezavázal zajišťovat práce, na něž je nájem bytu vázán, neplatná.“²² Zákon rozlišuje mimo služební také byty, které mají povahu služebních bytů pouze přechodně. Ty podle § 8 zákona č. 102/1992 Sb. tuto svou povahu ztrácejí, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba. Jak ovšem potvrzuje Nejvyšší soud ČR, takový byt: „...pozbývá své povahy pouze tehdy, stane-li se jeho nájemcem osoba odlišná od osob v zákoně vyjmenovaných, nikoli i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávajícího nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takový byt určen.“²³

2) Jako **byty zvláštního učení** se podle § 9 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. označují byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.

3) A konečně, **byty v domech zvláštního určení** se podle § 10 odst. 1 tohoto zákona rozumí byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 828/2005.

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 341/99.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2000, sp. zn. 26 Cdo 1972/99.

2.1.2 Příslušenství bytu

Určitou zvláštností v kontrastu s absencí vymezení pojmu byt je, že občanský zákoník definuje pojem příslušenství bytu. Činí tak v ustanovení § 121 odst. 2, dle něhož příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z důvodu přílišné vágnosti této definice zde nachází široké uplatnění judikatura. Nejvyšší soud ČR ve snaze sjednotit výklad tohoto pojmu vyslovil následující: *„Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. z. jsou tedy jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd.“*²⁴ Tentýž názor potvrdil Nejvyšší soud ČR i v jednom z pozdějších rozhodnutí. Současně k uvedenému vymezení příslušenství bytu doplnil, že: *„Příslušenstvím bytu jsou pouze takové místnosti a prostory, které slouží bydlení.“*²⁵ Za příslušenství bytu proto nelze považovat např. garáž, a to ani v případě, že se nachází v téže stavbě jako byt. Jak potvrdil Nejvyšší soud ČR: *„Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení“), pak s přihlédnutím k uvedenému výkladu nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. To ... vyplývá nepřímo také z toho, že garáž byla a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů ... jako nebytový prostor.“*²⁶

Lze tedy uzavřít, že **příslušenstvím bytu se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány, pokud tyto slouží bydlení.** Příslušenství se přitom považuje za součást bytu i v případě, že leží mimo byt, užívá-li jej pouze nájemce bytu. Je třeba zdůraznit, že příslušenství bytu není, na rozdíl od příslušenství věci (§ 121 odst. 1 obč. zák.), samostatným předmětem právních vztahů (nájemních), ale sdílí právní režim bytu, k němuž náleží, což potvrzuje i Nejvyšší soud ČR v obou výše citovaných rozhodnutích.

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000.

²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003.

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000.

2.2 Subjekty nájemního vztahu k bytu

Přenechání bytu pronajímatelem nájemci do užívání je vlastním účelem nájmu bytu, tvoří jeho podstatu. Pronajímatel tu poskytuje nájemci ve sjednaném rozsahu možnost užívat byt za účelem bydlení²⁷ a dobrovolně tím do značné míry omezuje svá práva vyplývající z jeho vlastnického práva k tomuto bytu.

2.2.1 Pronajímatel

Pronajímatelem bytu může být **osoba fyzická i právnická**. Občanský zákoník v tomto směru nestanoví žádná zvláštní omezení. Lze pouze uvést ustanovení § 7 a násl. o způsobilosti k právům a povinnostem, respektive způsobilosti k právním úkonům, z nichž vyplývá, že na straně pronajímatele i nájemce může vystupovat i osoba nezletilá, s tím ovšem, že nezletilý může právně relevantně jednat jen prostřednictvím svého zákonného zástupce.

2.2.2 Nájemce

Naproti tomu nájemcem bytu může podle právní praxi zastávaného stanoviska **být pouze fyzická osoba**. Tento závěr nevyplývá výslovně z platné úpravy obsažené v občanském zákoníku, lze však k němu dospět výkladem. Již bylo několikrát zmíněno, že nájem bytu je jedním z prostředků k uspokojení potřeby bydlení a že je podle zákona nájmem chráněným. Ve prospěch tvrzení, že nájemcem může být toliko osoba fyzická, svědčí právě fakt, že potřeba bydlení je imanentní osobám fyzickým; u osob právnických taková potřeba, kterou by bylo navíc potřeba zákonem zvláště chránit, nepochybně neexistuje.²⁸

Názor, že potřeba bydlení je vlastní výhradně osobám fyzickým, a nájemcem bytu proto nemůže být právnická osoba, opakovaně vyjádřil ve svých rozhodnutích i Nejvyšší soud ČR: „*U právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k bydlení jí samotné jako subjektu občanskoprávních vztahů, ale případně o potřebě bytu pro bydlení jiných osob, které jsou k právnické osobě v určitém vztahu (členové představenstva, dozorčí rady, prokuristé), ale nikdy nemohou být vůči pronajímateli v takovém vztahu, který odpovídá*

²⁷ Za stanovených podmínek lze byt užívat též k nebytovým účelům – srov. § 1 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 96 a 97.

postavení osob v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku výsledně uvedených. Osoby, pro něž právnícká osoba jako pronajímatel byt potřebuje, jsou samostatnými subjekty práva, které nelze ztotožnit s právníckou osobou jako takovou, byť mají v rámci právnícké osoby (jejích složek) určité zařazení.^{29,30} Na toto rozhodnutí Nejvyšší soud ČR navázal v jednom z pozdějších rozsudků, v němž potvrdil, že: „...obsahem práva nájmu bytu (ve smyslu § 685 a násl. obč. zák.) je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu (pronajímatel a nájemce) vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení nájemce - fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení. ... Směřuje-li vůle účastníků nájemní smlouvy ke vzniku chráněného nájmu bytu a nájemníkem má být osoba právnícká, je takto uzavřená nájemní smlouva absolutně neplatná dle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem.“³¹

2.2.3 Společné nájemní vztahy k bytu

Společnými nájemními vztahy k bytu se rozumí případy, kdy nájemní právo svědčí více osobám jako společným nájemcům, čili kdy existuje určitá pluralita nájemců. Občanský zákoník rozlišuje společný nájem bytu upravený v § 700 až § 702, který může svědčit jakýmkoli fyzickým osobám, a společný nájem bytu manžely podle § 703 až 705, jehož subjekty naproti tomu mohou být na straně nájemců pouze manželé.

2.2.3.1 Společný nájem bytu

Občanský zákoník v § 700 odst. 1 stanoví, že byt může být ve společném nájmu více osob, které pak mají jako společní nájemci stejná práva a povinnosti. Podstata společného nájmu bytu spočívá v tom, že nájemní právo k bytu svědčí několika osobám společně a nerozdílně, všechny tyto osoby mají ve společném právním vztahu rovné postavení a jsou ve výkonu svých práv a povinností omezeny stejnými právy a povinnostmi ostatních spolunájemců. Vztah mezi společnými nájemci je řešen obdobně jako mezi podílovými

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. března 1998, sp. zn. 3 Cdo 1/96, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. března 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005.

³⁰ Domnívám se, že s tímto pojetím je, s ohledem na současnou koncepci právní úpravy nájmu bytu jako nájmu chráněného, třeba souhlasit. Nejvyšším soudem ČR zmíněná situace, kdy právnícká osoba potřebuje nájemní byt pro fyzickou osobu, která je např. jejím zaměstnancem, je v současnosti řešitelná kupříkladu uzavřením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a právníckou osobou ve prospěch uvedené fyzické osoby ve smyslu ust. § 50 obč. zák. ve spojení s ust. § 685 a násl. obč. zák. *Pozn. autora.*

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006.

spoluvlastníky. Pokud jde o běžné věci týkající se společného nájmu bytu (např. drobné opravy bytu, placení nájemného – viz příslušné kapitoly), může je podle ust. § 701 odst. 1 obč. zák. vyřizovat každý ze společných nájemců samostatně aniž by potřeboval zvláštní zmocnění ostatních společných nájemců. V ostatních, tedy již nikoli běžných, věcech (např. změna nájemní smlouvy) je třeba souhlasu všech společných nájemců, jinak je takový právní úkon relativně neplatný³². Samostatně by tedy v těchto případech měl jeden ze společných nájemců jednat zpravidla jen na základě plné moci ostatních. Souhlas ostatních však může být dán i dodatečně.³³ Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou podle ust. § 701 odst. 2 obč. zák. vůči třetím osobám, tedy především vůči pronajímateli, oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně; to se týká i úkonů učiněných jen jedním ze spol. nájemců v rámci vyřizování běžných záležitostí. Obecná úprava aktivní, resp. pasivní solidarity je obsažena v ustanoveních § 512 a § 511 občanského zákoníku o společných závazcích a společných právech. Zákon stanoví, že dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud (§ 702 odst. 1 obč. zák.). Soud takto může řešit pouze případy neshod mezi společnými nájemci navzájem, tj. těch, které se týkají práv a povinností ze společného nájemního vztahu (může např. upravit výkon spol. užívacího práva tak, že určí, kterou část bytu budou užívat společní nájemci užívat každý samostatně a kterou zvlášť). Spory, které uvedený rámec přesahují, soudu na základě ust. § 702 odst. 1 obč. zák. řešit nepřísluší (soud tak např. nemůže svým rozhodnutím nahradit souhlas jednoho ze společných nájemců se změnou nájemní smlouvy).³⁴

Je třeba striktně odlišovat společný nájem bytu dle ust. § 700 a násl. obč. zák. a situaci, kdy spolu s nájemcem byt fakticky užívají i jiné osoby z titulu příslušnosti k jeho domácnosti, neboť v takovém případě jde o zvláštní právní důvod bydlení odlišný od práva nájmu bytu, který je od něj odvozený a na něm závislý.

Důležité je upozornit, že společný nájem bytu nemůže vzniknout u bytů družstevních. To občanský zákoník výslovně vylučuje v ust. § 700 odst. 3, když stanoví, že u těchto bytů může vzniknout společný nájem pouze mezi manžely.

³² Srov. § 40a občanského zákoníku.

³³ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s.1223.

³⁴ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 263.

2.2.3.2 Společný nájem bytu manžely

Jde o zvláštní případ společného nájemního vztahu k bytu. **Subjekty společného nájmu bytu manžely mohou být právě jen manželé**, nikoli jiné fyzické osoby, a to ani druh a družka. Odlišnost od společného nájmu spočívá mimo výše uvedeného také v tom, že při splnění zákonných podmínek vzniká přímo ze zákona, zatímco u společného nájmu může být pro jeho vznik podstatná vůle pronajímatele. Protože občanský zákoník rozsah práv a povinností ze společného nájmu bytu manžely zvlášť neupravuje, je třeba se řídit ustanoveními § 701 a § 702 odst. 1 obč. zák. (viz předchozí bod této kapitoly). I zde tak platí, že nájemní právo svědčí oběma manželům - společným nájemcům - společně a nerozdílně, oba mají v takovém nájemním vztahu zcela rovné postavení. Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat kterýkoli z manželů samostatně; naproti tomu v ostatních záležitostech je třeba, aby právní úkony byly činěny ve vzájemné shodě společně oběma manžely. Proto například: *„Jde-li o společný nájem bytu manžely, musí smlouvu o změně nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájem na dobu určitou uzavřít oba manželé. Jeden z nich tak může učinit jen tehdy, má-li plnou moc od druhého z manželů.“*³⁵

Narozdíl od společného nájmu podle ust. § 700 odst. 1 může společný nájem bytu manžely existovat též ve vztahu k družstevním bytům. Je však na druhé straně výslovně vyloučen u bytů služebních, viz ust. § 709 obč. zák.

2.2.3.3 Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství

Institut registrovaného partnerství byl do českého právního řádu zaveden zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů. Pojednání o nájemních vztazích v registrovaném partnerství je zcela záměrně zařazeno do podkapitoly o společných nájemních vztazích k bytu, a to proto, aby bylo možné dostatečně zdůraznit skutečnost, že uzavřením partnerství, narozdíl od manželství, **nevzniká společný nájem bytu**, jehož nájemce je jeden z partnerů.³⁶ Stejně tak nevzniká společný nájem bytu, pokud se stane nájemcem bytu jeden z partnerů za trvání partnerství srov. § 705a obč. zák. Pochopitelně není vyloučeno, aby registrovaní partneři uzavřeli společně nájemní smlouvu a založili společný nájem bytu takto. Partnerovi nájemce bytu

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000.

³⁶ Bylo zřejmě otázkou výlučně politického rozhodnutí, proč zákonodárce při přijímání zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně souvisejících zákonů, jímž bylo do občanského zákoníku vloženo ustanovení § 705a o nájemních vztazích k bytu v registrovaném partnerství, neužil obdobné konstrukce jako u manželů a neumožnil, aby registrovaným partnerům vznikl společný nájem bytu – pozn. autora.

uzavřením registrovaného partnerství vzniká pouze právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera, a to po celou dobu trvání partnerství. Toto právo vzniká partnerovi i v případě, kdy došlo ke vzniku neplatného partnerství, a dokonce i v případě neexistence partnerství. Zaniká pak se zrušením partnerství, resp. vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství.³⁷

2.2.4 Změny v subjektech nájemního vztahu

Během trvání nájemního vztahu k bytu může z nejrůznějších příčin dojít ke změnám jeho subjektů, a to jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce. Jde zde ovšem pouze o změny subjektů nájemního vztahu k bytu, které nepůsobí současně změnu či zánik nájemního vztahu jako takového, tzn. nejde o případy, kdy je uzavírána nová nájemní smlouva.

2.2.4.1 Změna v osobě pronajímatele

Pokud jde o změnu v osobě pronajímatele, uplatní se v takovém případě z důvodu absence zvláštní právní úpravy obecné ustanovení občanského zákoníku v § 680 odst. 2.³⁸ Z něho vyplývá, že **změna vlastnictví k pronajaté věci, v tomto případě bytu, nemá na trvání a obsah nájemního vztahu k bytu sama o sobě vliv.** To potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu ČR.³⁹ „*Se změnou v osobě pronajímatele nedochází ke změně dohodnutého místa plnění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a dotčena není ani výše nájemného a uvedených úhrad stanovená v nájemní smlouvě.*“⁴⁰ Nabyvatel předmětu nájmu tu vstupuje do právního postavení pronajímatele se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími, a to v rozsahu v jakém byl jimi vázán jeho předchůdce. Jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona, přičemž není podstatné, z jakého právního důvodu ke změně osoby pronajímatele dochází. Smyslem uvedeného ustanovení je zajistit kontinuitu nájemního vztahu na straně pronajímatele pro případ, nastane-li zde předpokládaná právní skutečnost – změna vlastnictví k pronajaté věci. Určitá odlišnost nastává v situaci, kdy se vlastníkem pronajatého bytu stane nájemce bytu,

³⁷ ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s.1234.

³⁸ Tuto skutečnost potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. října 1997, sp. zn. 2 Cdo 836/97, podle něhož se uvedené ustanovení uplatní i ve vztazích nájmu bytu, nebo obdobný rozsudek ze dne 30. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005.

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 493/2001.

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. června 2003, sp. zn. 25 Cdo 1526/2001.

čili dojde ke splnutí osob nájemce a pronajímatele. Tehdy totiž v souladu s § 584 obč. zák. dochází k zániku nájemního vztahu jako celku s tím, že tento se neobnoví ani v případě, kdy nastane zánik vlastnického práva tohoto vlastníka, předtím nájemce.⁴¹

2.2.4.2 Změna v osobě nájemce

Změna v osobě nájemce, aniž by docházelo k zániku stávajícího nájemního vztahu a ke vzniku potřeby uzavřít novou nájemní smlouvu za účelem založení nového nájemního vztahu, může nastat ze všech právních důvodů, o nichž pojednává kapitola 3.2 jako o jiných právních důvodech vzniku nájmu bytu. K těmto právním důvodům pak navíc přistupuje dohoda o výměně bytů podle ust. 715 a násl. obč. zák., jejíž realizace představuje rovněž změnu v osobách nájemců. Současně ale její splnění ve své podstatě znamená také vznik nájemního vztahu, byť pouze relativní, tzn. jen v tom smyslu, že nový nájemce vstupuje do stávajícího, již trvajícího nájemního vztahu. To je důvodem, proč je výklad o výměně bytů zařazen do kapitoly 3 o vzniku nájmu bytu, viz dále.

Ke změně v osobách nájemců dochází, s výjimkou výměny bytů a dohody o společném nájmu, bez vůle pronajímatele, ale s právními následky i ve vztahu k němu. O podmínkách změn v osobách nájemců proto pojednává právě již zmíněná kapitola 3, konkrétně bod 3.2., v rámci výkladu o vzniku nájemního vztahu k bytu.

2.3 Dočasnost nájmu bytu

Dočasností nájmu bytu se rozumí, že je určitým způsobem časově vymezena doba jeho trvání. Nájem bytu přitom může být sjednán buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Může ovšem nastat i situace, kdy nájemní smlouva neobsahuje ujednání o době nájmu. V takovém případě se uplatní vyvrátitelná zákonná domněnka („...*má se za to...*“), že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou – srov. § 686 odst. 2 obč. zák.

2.3.1 Nájem bytu sjednaný na dobu určitou

Sjednání nájmu bytu na dobu určitou není svázáno povinností vymezit tuto dobu výlučně uvedením přesného data, ke kterému má nájem bytu zaniknout, nebo jejím vymezením podle dnů, měsíců či let. Není vyloučeno ani určení doby nájmu bytu uvedením

⁴¹ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 178.

účelu, ke kterému byla nájemní smlouva uzavřena, to za předpokladu, že takto je doba sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti (např. sjednání nájmu bytu na dobu trvání mateřské dovolené, do návratu ze služební cesty, na dobu trvání pracovního poměru⁴² a pod.). Jako všeobecné omezení pro nájem na dobu určitou platí, že by neměl být sjednáván na dobu delší než 99 let. Jinak je podle Nejvyššího soudu ČR na takovou nájemní smlouvu nahlíženo jako na dissimulaci.⁴³

Na tomto místě je velmi důležité upozornit na změnu zákonné úpravy týkající se tzv. **prolongace doby nájmu bytu**. Podle § 686a odst. 6 (tento paragraf byl do občanského zákoníku vložen s účinností od 31. března 2006 zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného), nelze na nájem bytu použít obecné ustanovení o prodloužení nájmu dle § 676 odst. 2, čímž je možnost uplatnit paragraf 676 odst. 2 na nájem bytu výslovně vyloučena.⁴⁴ Pochopitelně nic nebrání stranám, aby si prodloužení nájmu bytu vzájemně dohodly. Taková dohoda musí mít písemnou formu (§ 686 odst. 1 ve spojení s § 40 odst. 2 Obč. zák.). Avšak: „*Ujednání obsažené ve smlouvě o nájmu bytu uzavřené na dobu určitou, podle kterého "bude-li nájemce řádně dodržovat podmínky uvedené ve smlouvě o nájmu bytu, bude tato smlouva opět prodloužena na dobu určitou", nezakládá automatické prodloužení nájemního vztahu.*"⁴⁵

⁴² Lze sledovat velmi pozoruhodný vývoj judikatury Nejvyššího soudu ČR, právě pokud jde o sjednání nájmu bytu na dobu trvání pracovního poměru. Tento soud nejprve rozsudkem ze dne 30. září 1998, sp. zn. 2 Cdo 1574/96 judikoval následující: „*Vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou. Z uvedeného důvodu ani smlouva o nájmu bytu dohodnutá na dobu trvání pracovního poměru, který byl sjednán na dobu neurčitou, není nájemní smlouvou na dobu určitou, když nelze usoudit, kdy, tedy ke kterému časovému momentu, událost, k níž by měl nájem bytu zaniknout, nastane.*“

Naproti tomu zcela opačný názor zaujal Nejvyšší soud ČR v roce 2005. Tehdy vyslovil v rozsudku ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003 toto: „*Je-li v nájemní smlouvě je srozumitelně a dostatečně určitě vyjádřeno, že nájemní poměr končí současně s ukončením pracovního poměru k zaměstnavateli (současně pronajímateli), jde o určení způsobu zániku práva nájmu navázáním na budoucí právní skutečnost, tkvící svými kořeny sice v jiném právním odvětví, která nicméně splňuje požadavek určitosti a srozumitelnosti data, k němuž má k zániku nájemního poměru dojít.*“ A proto „*...je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.*“

Veškeré pochybnosti, které v této souvislosti mohly v minulosti vznikat, odstranil s účinností od 31. března 2006 zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, a to zavedením nového institutu, jímž je nájem bytu sjednaný na dobu výkonu práce pro pronajímatele - viz poslední větu § 685 odst. 1 obč. zák. Na toto ustanovení pak navazuje § 710 odst. 4 obč. zák., v němž je stanoveno, že nájem bytu sjednaný na dobu výkonu práce pro pronajímatele skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Co se rozumí takovými vážnými důvody pak definuje § 710 odst. 6 obč. zák.

⁴³ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 61.

⁴⁴ Před 31. březnem 2006 občanský zákoník tuto věc pro nájem bytu zvlášť neupravoval, a proto se uplatňovala obecná úprava podle § 676 odst. 2, dle kterého užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, přičemž nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. června 2002, sp. zn. 28 Cdo 1078/2002.

2.3.1 Nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou

Nájem může být sjednán též na dobu neurčitou. V takovém případě není dohodnut konkrétní okamžik, ke kterému má nájem skončit. Nájem bude trvat do té doby, dokud se např. strany nedohodnou na jeho skončení nebo jej pronajímatel či nájemce zákonem stanoveným způsobem nevypoví. Současně platí již zmíněná zákonná domněnka, dle níž není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2 obč. zák.).

2.4 Úplatnost nájemního bydlení

Nájem bytu je právním vztahem dvou relativně rovnoprávných stran, které si v jeho rámci poskytují vzájemná, a to v zásadě rovnocenná, plnění. Na jedné straně přenechává pronajímatel nájemci do užívání svůj byt (viz výše), a ten mu na straně druhé odvádí za užívání bytu sjednanou úplatu. Tato povinnost je stanovena zákonem především v ust. § 685 odst. 1 (srov. „...*pronajímatel přenechává nájemci za nájemné...*“). Na toto ustanovení pak navazuje § 686 odst. 1, dle kterého je obligatorní náležitostí nájemní smlouvy mj. to, že musí obsahovat způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Blíže k tomuto tématu viz kapitolu 5.

3 VZNIK NÁJMU BYTU

Nájem bytu může vzniknout jen z právních důvodů stanovených v zákoně, tzn. v občanském zákoníku. Ten na prvním místě, v § 685 odst. 1, stanoví, že nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, jíž pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.

3.1 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon, jehož podstatou je shodný projev vůle pronajímatele a nájemce. Náležitosti nájemní smlouvy stanoví občanský zákoník v § 685 a v § 686. Smlouva musí vyhovovat také obecným náležitostem právních úkonů podle § 34 a násl. obč. zák., tzn. musí být uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Jejím předmětem nesmí být plnění nemožné, nesmí být v rozporu se zákonem nebo zákon obcházet a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.⁴⁶ Současně musí nájemní smlouva splňovat obecné náležitosti smluv podle § 43 a násl. občanského zákoníku.

Co je předmětem nájemní smlouvy naznačuje již úvod této kapitoly, který odkazuje na § 685 odst. 1 obč. zák. Podle tohoto ust. přenechává pronajímatel na základě nájemní smlouvy nájemci za nájemné určitý byt na stanovenou dobu do užívání. Pojmové znaky nájemní smlouvy o nájmu bytu, tzn. individuálně určený byt, přenechání tohoto bytu pronajímatelem nájemci do užívání, dočasnost a konečně úplatnost, byly předmětem výkladu v kapitole 2. Občanský zákoník v § 686 odst. 1 předepisuje **obligatorní náležitosti** nájemní smlouvy. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Posledním dvěma náležitostem se věnují samostatné kapitoly, a proto jsou na tomto místě ponechány zcela stranou.

Povinnou náležitostí nájemní smlouvy je v první řadě přesné označení bytu. Pojem byt byl již předmětem výkladu v předchozí kapitole, a proto není třeba se jím na tomto místě zabývat. Pronajímaný byt je nutno pokud možno co nejpřesněji specifikovat, aby nemohlo dojít k jeho případnému zaměnění s jiným bytem. Typicky je byt identifikován označením jeho čísla, patra nebo podlaží, v němž se nachází, popř. umístění v domě, uvedením čísla domu, ulice, obce a poštovního směrovacího čísla, dále vymezením

⁴⁶ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 54.

počtu a druhu místností z nichž se byt skládá, včetně jejich výměry (podlahové plochy). Je také žádoucí uvést vybavení bytu (kuchyňská linka, vestavěný nábytek, topná média, ale např. také podlahové krytiny, vodovodní baterie, listovní schránka atd.), čímž se předejde sporům o rozsah práv a povinností ve vztahu k údržbě pronajatého bytu či k povinnosti nájemce odevzdat byt po skončení nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej od něho převzal.⁴⁷ V zásadě lze říci, že žádný údaj o pronajímaném bytu není v tomto ohledu nadbytečný.

Stejně tak je stanovena povinnost určit v nájemní smlouvě příslušenství bytu. Jím mohou být komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, předsíně, ale také např. sklep, dřevník, atd. (viz bod 2.1.2.). Přitom je, tak jako u specifikace bytu, důležité uvést jeho umístění a další údaje, jako jsou podlahová plocha, vybavení atd.

Nedostatek některé z obligatorních náležitostí obsahu nájemní smlouvy by způsoboval v souladu s ust. § 39 obč. její absolutní neplatnost. Vedle výše uvedených náležitostí pak občanský zákoník stanoví, že nájemní smlouva musí mít **písemnou formu**. Obligatorní písemná forma nájemní smlouvy byla do našeho právního řádu zavedena s účinností od 1. ledna 1995 novelou občanského zákoníku č. 267/1994 Sb. Nedostatek písemné formy u nájemních smluv uzavřených po tomto datu způsobuje jejich absolutní neplatnost (§ 40 odst. 1). Pokud jde o smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti této novely, uplatňuje se u nich přechodné ustanovení v § 879b, z něhož vyplývá, že smlouvy o nájmu bytů platně uzavřené před 1. lednem 1995 i v jiné než písemné formě jsou platné i nadále. Tato klauzule je projevem principu ochrany nabytých práv (*iura quaesita*).⁴⁸ Písemná forma je nezbytná i ke změně nájemní smlouvy. Určitá volnost zde spočívá v tom, že k této změně může dojít i sepsáním jakékoli zvláštní listiny, z níž je zřejmý úmysl účastníků nájemní smlouvy změnit⁴⁹, což potvrdil i Nejvyšší soud ČR: „*K platné změně písemně uzavřené smlouvy o nájmu bytu může dojít i podpisem listiny odsouhlasené a podepsané oběma účastníky právního vztahu, z níž bude dostatečně srozumitelně patrné, že jí byla nájemní smlouva změněna...*“⁵⁰

Ve vztahu ke změně nájemní smlouvy je nutno zmínit skutečnost, že změna v osobě pronajímatele se žádným způsobem nedotýká obsahu nájemní smlouvy a proto, pokud se strany nedohodnou jinak, není třeba s novým pronajímatelem uzavírat novou nájemní

⁴⁷ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 103.

⁴⁸ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1204.

⁴⁹ KŘEČEK, S.: *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*, 2. doplněné vydání, Praha: Linde, 2002, s. 21.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2002, sp. zn. 28 Cdo 145/2002.

smlouvu.⁵¹ K tomu Nejvyšší soud ČR vyslovil, že: „Sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv. Jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona, což se týká celého nájemního vztahu. Se změnou pronajímatele nedochází ke změně dohodnutého místa plnění nájemního vztahu a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dotčena není ani výše nájemného a úhrad stanovená v nájemní smlouvě.“⁵²

Zcela zásadního významu nabývá při uzavírání nájemní smlouvy k bytu podmínka, aby pronajímaný byt byl právně volný, tzn. že k danému dni nebyla nájemcem bytu jiná osoba. Nejvyšší soud ČR dovodil, že „smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem již je jiná osoba, by byla absolutně neplatná.“^{53,54}

3.2 Jiné právní důvody vzniku nájmu bytu

Nájemní smlouva je nepochybně nejběžnějším právním důvodem vzniku nájmu bytu. Vedle tohoto, na shodném projevu vůle dvou subjektů závislém, však občanský zákoník upravuje i jiné způsoby vzniku nájemního vztahu k bytu, kdy ke vzniku nájmu bytu ve prospěch jedné nebo společně více osob dochází přímo ze zákona (*ex lege*), nastane-li právní skutečnost zákonem předvídaná; tzn. bez ohledu na vůli dotčených osob. Není v takových případech potřeba uzavírat novou nájemní smlouvu. Těmito způsoby vzniku nájmu bytu se rozumí vznik společného nájmu bytu za trvání manželství (§ 703) a s ním pojmově související uzavření manželství s nájemcem bytu (§ 704), přechod nájmu bytu po smrti nájemce (§ 706), přechod nájmu po smrti manžela nebo jednoho ze společných nájemců (§ 707), a konečně trvalé opuštění společné domácnosti jedním z nájemců (§ 708). K těmto důvodům pak přistupují ještě dva zvláštní důvody vzniku nájmu bytu, nikoli již působící *ex lege*. Jsou jimi dohoda o společném nájmu bytu (§ 700 odst. 2) a dohoda rozvedených manželů (§ 705 odst. 1 *a contrario*).

⁵¹ KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 38.

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. června 2003, sp. zn. 26 Cdo 1526/2001.

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. března 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000.

⁵⁴ Z tohoto hlediska je třeba zmínit též situaci, kdy je poté, co vlastnictví k bytu nabyla jiná osoba, nájemci předložena k podpisu nová nájemní smlouva právě tímto nabyvatelem. Pokud v „nové“ nájemní smlouvě k bytu není obsaženo ujednání, že se jí nahrazuje stávající nájemní smlouva a vzniká nový nájemní vztah podle nově uzavírané nájemní smlouvy, bude tato uzavíraná nájemní smlouva absolutně neplatná, neboť v takovém případě byt, jehož se nová nájemní smlouva týká, není právně volný. Srov. KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 32.

Uvedené právní skutečnosti obvykle působí vznik nájemního vztahu pouze relativně. Zpravidla se jedná spíše o určitou modifikaci stávajícího nájemního vztahu, který se tímto např. mění na společný nájemní vztah, nebo naopak na výlučný nájemní vztah. Vždy však půjde o vznik nájmu jen ve vztahu k určité osobě, nikoli o vznik celého nájemního vztahu. Příslušné oprávněné osoby vstupují jako výluční nebo společní nájemci do již existujícího a trvajících nájemního vztahu nebo se nájemní vztah jinak mění, stále ovšem pouze v souvislosti s osobou tohoto nájemce. Proto se hovoří o relativním vzniku nájemního vztahu. Současně lze vyslovit určitou pochybnost, zda ve vztahu k právním skutečnostem podle §§ 707 a 708 a přiměřeně i podle § 705 odst. 1 obč. zák. lze hovořit vůbec o vzniku nájmu bytu. Spíše než o vzniku, bylo by zřejmě vhodnější užit ve vztahu k osobě, již se to týká, pojmu přeměna práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu, lépe řečeno jejich rozšíření. Zvláštní postavení v tomto směru zaujímá institut výměny bytu, který je občanským zákoníkem upraven zvlášť od nájmu bytu, a to v §§ 715 a 716. Realizací dohody o výměně bytů, jak již bylo řečeno v bodě 2.2.4.2, nedochází ke vzniku nových nájemních vztahů jako takových. Jde především o změnu v osobách nájemců. Současně však také realizací této dohody vstupují nájemci do „nových“ nájemních vztahů, a proto o výměně bytů bude dále v této kapitole pojednáno též jako jednom ze způsobů relativního vzniku nájmu bytu.

Je nutno upozornit, že právní důvody vzniku nájemního vztahu k bytu podle § 703 až 708 (tedy ve vztahu ke všem výše vyjmenovaným důvodům s výjimkou dohody o společném nájmu bytu) se neuplatní, pokud se jedná o byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Srov. k tomu ustanovení § 709 obč. zák.

3.2.1 Vznik společného nájmu bytu za trvání manželství

Zde mohou nastat dvě odlišné situace, kdy se za trvání manželství stanou nájemci bytu buď oba manželé, a nebo pouze jeden z nich. V obou případech se však uplatní ustanovení § 703 odst. 1 obč. zák., dle něhož, jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manželů. Podmínkou toho, aby ke vzniku společného nájmu manželů došlo, je, že manželé spolu musí ke dni vzniku práva nájmu trvale žít; jinak vznikne nájem bytu pouze tomu z manželů, kterému svědčí právní důvod nájmu bytu (§ 703 odst. 3 *a contrario*). Pro posouzení toho, zda manželé spolu trvale žijí je přitom podstatná jediné povaha soužití těchto manželů, nikoli to, zda spolu manželé fakticky bydlí. Proto, jsou-li vztahy mezi manželů funkční a mají charakter trvalého soužití, vznikne společný nájem manželů i přesto, že spolu

manželé v okamžiku nabytí nájemního práva fakticky nesdílejí jeden byt. A naopak, společný nájem nevznikne, pokud (byť spolu bydlí) jejich manželství nese znaky manželství rozvráceného a manželé nevedou společnou domácnost. Dle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 5. 2000: „*Manželům, kteří spolu trvale nežijí a oba jako nájemci společně uzavřou nájemní smlouvu na byt, vznikne společný nájem bytu podle § 700 ObčZ.*“⁵⁵ (a nikoli tedy společný nájem bytu manžely). Vznik společného nájmu manželů je podmíněn tím, že se oba manželé nebo alespoň jeden z nich stanou za trvání manželství nájemci bytu, ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák., tedy především na základě nájemní smlouvy. Proto, pokud manželé získají jiný důvod bydlení, např. z titulu příslušníka domácnosti jiného nájemce nebo nabytí vlastnického práva k bytu, společný nájem bytu manželům nevznikne.⁵⁶

3.2.2 Uzavření manželství s nájemcem bytu

Dle § 704 odst. 1 obč. zák., stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Aby mohl takto společný nájem bytu oběma manželům ex lege vzniknout, musí před uzavřením manželství jednomu z manželů svědčit právo nájmu bytu. Je-li tato podmínka splněna, vzniká manželům společný nájem přímo ze zákona s tím, že neexistuje povinnost uzavírat s pronajímatelem novou nájemní smlouvu; nájemní vztah se nadále řídí stávající nájemní smlouvou. To ve svém rozhodnutí potvrdil Krajský soud v Hradci Králové, když vyslovil: „*Změna práva výlučného nájmu bytu na společný nájem bytu manžely, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku do práv a povinností dosavadního výlučného nájemce vstupují oba manželé jako společní nájemci.*“⁵⁷

Pro tento vznik nájmu bytu není občanským zákoníkem stanovena podmínka, že manželé spolu musí v době vzniku nájmu bytu trvale žít, jak je tomu u vzniku společného nájmu za trvání manželství podle § 703 odst. 1 obč. zák. – viz výše. Nelze však celou věc takto jednoduše uzavřít. Je nepochybné, že právní úprava vzniku společného nájmu manžely uzavřením manželství s nájemcem bytu podle § 704 odst. 1 je založena na předpokladu, že vlastním účelem uzavření manželství je trvale spolu žít. Toto ustanovení přitom bere v úvahu skutečnost, že muž a žena spolu v době uzavření manželství již mohou

⁵⁵ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. května 2000, sp. zn. 21 Co 95/2000.

⁵⁶ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 267 a 268.

⁵⁷ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. ledna 2001, sp. zn. 26 Co 557/2000.

trvale žít, stejně tak ovšem, že trvalé soužití mohou založit až po uzavření manželství. Případný požadavek, aby spolu manželé v době uzavření manželství již trvale žili, by pak mohl v některých případech jistě mít za následek vznik pochybností o tom, kdy a zda vůbec právo společného nájmu manžely opravdu vzniklo. Určitá komplikace však spočívá v tom, že uvedený předpoklad, že muž a žena vstupují do manželství s tím, že spolu budou trvale žít, nemusí být vždy beze zbytku naplněn. K tomu pak Nejvyšší soud ČR judikoval následující: *„Za této situace by vznikl podle ustanovení § 704 odst. 1 občanského zákoníku společný nájem bytu, aniž by to odůvodňovala povaha a smysl vztahů mezi manžely. ... V takovýchto případech, tedy jestliže manželé spolu trvale nežijí, je proto možné analogickým užitím (ve smyslu ustanovení § 853 občanského zákoníku) ustanovení § 703 odst. 3 občanského zákoníku dovést, že právo společného nájmu manžely podle ustanovení § 704 odst. 1 občanského zákoníku nevznikne.“* Nejvyšší soud ČR následně dospěl k závěru, že společný nájem bytu manžely podle ustanovení § 704 odst. 1 obč. zák. nevznikne, jestliže: *„...manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr (zákonem předpokládaný) trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že - aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít - došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému rozvratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci.“*⁵⁸

3.2.3 Vznik nájmu bytu v registrovaném partnerství

Jak bylo již řečeno v bodě 2.2.3.3, **uzavřením registrovaného partnerství nevzniká k bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů, společný nájem** oběma partnerům. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu za trvání registrovaného partnerství. Zákon však neupírá registrovaným partnerům právo společného nájmu bytu zcela, neboť v ust. § 705a odst. 2 stanoví, že tím nejsou dotčena ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou podle § 700 obč. zák. Proto v případě, že partneři chtějí založit společný nájem bytu, musí s pronajímatelem uzavřít dohodu o společném nájmu bytu dle ust. § 700 odst. 2 obč. zák. (blíže viz bod 3.2.8 této kapitoly).

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. října 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002.

3.2.4 Přechod nájmu bytu smrtí nájemce

Smrtí nájemce může dojít buď k zániku nájmu bytu, a nebo k přechodu nájmu. K zániku nájmu bytu dojde především, pokud žil nájemce v bytě sám. Jeho zánik nastane rovněž v případě, že nemůže dojít k přechodu nájmu, neboť osoby žijící s nájemcem bytu nespĺňují zákonem stanovené podmínky pro přechod nájmu, a stejně tak dochází k zániku nájmu vždy i tehdy, jestliže se jedná o služební byt, byt zvláštního určení či byt v domě zvláštního určení (srov. § 709 obč. zák.).

Jestliže nenastane některá z výše uvedených skutečností, uplatní se ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák., podle něhož, jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci, popřípadě společnými nájemci, jeho děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, pokud prokáží, že s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. O těchto osobách se někdy hovoří jako o první skupině oprávněných osob. Jsou jimi takové osoby, o nichž lze mít odůvodněně za to, že měly vůči zemřelému úzký vztah, a proto jsou v jejich prospěch stanoveny pro přechod nájmu bytu mírnější podmínky než pro druhou skupinu osob, vymezenou v § 706 odst. 2 obč. zák., podle něhož se nájemci (společnými nájemci) stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt.

3.2.4.1 Oprávněné osoby

Prvou podmínkou přechodu nájmu je, že ten, na koho má nájem přejít, musí být některou z osob taxativně vyjmenovaných v § 706 odst. 1 (dětí, partner, rodiče, sourozenec, zeť a snacha) nebo odst. 2 (vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něj byli odkázáni výživou).⁵⁹ Zde mohou činit určité interpretační potíže pojmy osob pečujících o společnou domácnost a dále osob, které byly před jeho smrtí odkázány na nájemcovu výživu. Pokud jde o prve jmenované, platí, že péčí o společnou domácnost se rozumí zejména aktivní výkon některých domácích prací,

⁵⁹ V roce 2006 došlo oproti dřívější úpravě ke dvěma podstatným změnám. Nejprve přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, byli s účinností od 31. března 2006 z první skupiny oprávněných osob podle § 706 odst. 1 obč. zák. do skupiny osob podle odst. 2 téhož paragrafu napříště přefazeni vnuci zemřelého nájemce, což má pro vnuky nájemce závažné důsledky co do rozšíření jejich důkazní povinnosti. Druhá změna, kterou přinesl zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, spočívá v tom, že nájem bytu může s účinností od 1. července 2006 za podmínek podle § 706 odst. 1 obč. zák. přejít smrtí nájemce též na „registrovaného“ partnera nájemce. *Pozn. autora.*

zabezpečování chodu domácnosti zemřelého nájemce bytu v dalších směrech, ošetřování nájemce v nemocnici, vaření, praní atd. Odkázaností výživou na zemřelého nájemce se pak nemíní pouze právní stav, tedy situace, kdy zemřelý nájemce měl vyživovací povinnost vůči spolužijící osobě ze zákona, ale také skutečnost, že nájemce výživu uvedené osoby zajišťoval fakticky, bez toho, že by k tomu byl zákonem jakkoli zavázán.⁶⁰ Osobami, na něž § 706 odst. 2 obč. zák. dopadá, budou nejčastěji družky nebo druhové nájemce resp. nájemkyně. Skutečnost, že zákon upravuje podmínky přechodu nájmu rozdílně pro dvě odlišné skupiny osob, neznamená, že by první skupina měla oproti druhé jakoukoli přednost. Nezřídka dochází k situaci, že nájem přejde současně na více osob bez ohledu na to, do jaké skupiny náleží, splní-li všechny tyto osoby předepsané podmínky. Důsledkem je poté vznik společného nájmu bytu ve smyslu § 700 obč. zák., popřípadě společného nájmu bytu manžely dle § 703.⁶¹ **Výčet oprávněných osob v ustanovení § 706 odst. 1 a 2 Obč. zák. je taxativní**, proto na jiné osoby nájem bytu nepřechází, i kdyby jinak splňovaly všechny podmínky přechodu nájmu. To potvrzuje i judikatura: „Pokud by bylo záměrem zákonodárce „zajistit přechod nájemního práva po smrti nájemce na blízké příbuzné“, ... zvolil by v ustanovení § 706 odst. 1, věty první, obč. zák. např. pojem „potomci“ (jehož je ostatně v obč. zák. užito pro označení zůstavitelových pravnuků, popřípadě ještě vzdálenějších příbuzných v linii přímé, v ustanoveních o dědění ze zákona - srov. § 473 odst. 2 obč. zák.) a nepoužil by právních pojmů „děti“ a „vnuci“, tj. pojmů nevzbuzujících v právní teorii a ani v soudní praxi žádné výkladové pochybnosti.“ Nejvyšší soud ČR uzavřel, že: „...právo nájmu k bytu nemůže ve smyslu § 706 odst. 1, věty první, obč. zák. přejít na pravnučku zemřelého nájemce proto, že nejde o někt. z osob taxativně vyjmenovaných v citovaném ustanovení.“⁶²

3.2.4.2 Soužití ve společné domácnosti

Další z podmínek přechodu nájmu bytu je povinnost oprávněné osoby prokázat, že žila se zemřelým nájemcem ve společné domácnosti. Pojem domácnosti definuje občanský zákoník obecně v § 115, kde je stanoveno, že domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Z tohoto vymezení vyplývá, že jde o soužití nejméně dvou fyzických osob vyznačující se trvalostí a sdružením

⁶⁰ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k l. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 185.

⁶¹ ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1236.

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. července 2001, sp. zn.: 26 Cdo 351/2000.

alespoň části finančních prostředků k úhradě společných potřeb. Tato definice ovšem nedopadá zcela přesně na problematiku přechodu nájmu bytu, což potvrzuje i právní praxe, která tento pojem rozdílně vykládá v závislosti na tom, o jakou skupinu oprávněných osob se jedná.

U osob vyjmenovaných v § 706 odst. 1 obč. zák. (děti, partner, rodiče, sourozenec, zeť a snacha), je tento pojem vykládán poněkud volněji, konkrétně se nevyžaduje, aby uvedené osoby společně uhrzovaly náklady na své potřeby. Nadále však platí, že musí jít o trvalé soužití těchto osob s nájemcem.⁶³ Tentýž názor zastává Nejvyšší soud ČR, podle něhož: „...u osob uvedených v § 706 odst. 1 věta první obč. zák. ... se k přechodu nájmu bytu nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství (§ 115 obč. zák.). I zde je však třeba trvat na tom, aby soužití s nájemcem v bytě mělo charakter trvalosti. Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjiřitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící, žít v trvalém životním společenství.“⁶⁴ Zároveň platí, že k tomu, aby byla naplněna podmínka existence soužití ve společné domácnosti mezi nájemcem a osobou uvedenou v § 706 odst. 1 větě první obč. zák., není na překážku skutečnost, že nájemce zemřel v nemocnici či jiném léčebném zařízení po předcházející hospitalizaci, pokud toto soužití vzniklo již před hospitalizací.⁶⁵

Naopak ve vztahu k osobám uvedeným v § 706 odst. 2 (vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou) je pojem společné domácnosti vykládán přísně podle § 115 obč. zák., čili musí jít o spotřební společenství trvalé povahy, tzn. včetně společného hospodaření prostředky na úhradu provozu domácnosti atd. Z judikatury Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že pojmem domácnost ve smyslu § 115 obč. zák. je třeba rozumět: „...soužití dvou nebo více fyzických osob, které spolu žijí trvale a které společně uhrzojí náklady na své potřeby. Společná domácnost zpravidla předpokládá společné bydlení v jednom nebo více bytech (k naplnění jejich znaků proto nepostačují např. občasné návštěvy); výjimka z tohoto pravidla je možná jen tehdy, jde-li o dočasný a přechodný pobyt jinde z důvodu léčení, návštěvy příbuzných, výkonu práce apod.“⁶⁶ Ide přitom: „...o spotřební společenství trvalé povahy, a proto společnou domácnost představuje jen skutečné a trvalé soužití, v němž její členové přispívají k úhradě a obstarávání společných potřeb (nepostačuje

⁶³ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1235.

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000.

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. února 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2000.

⁶⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 436/2001.

např. jen příležitostná výpomoc v domácnosti, společné trávení dovolených apod.) a v němž společně a bez rozlišování hospodaří se svými příjmy. Spolužijící fyzická osoba musí žít ve společné domácnosti tak, jako by byla členem rodiny; vyžaduje se, aby pečovala o společnou domácnost (obstaráváním domácích prací, udržováním pořádku v bytě, obstaráváním prádla a údržby šatů, přípravou jídla apod.) nebo poskytovala prostředky na úhradu potřeb společné domácnosti.“⁶⁷

3.2.4.3 Délka společného soužití

Podmínka soužití ve společné domácnosti s nájemcem tedy s drobnými odchylkami platí pro obě skupiny oprávněných osob. Co však tyto dvě skupiny odlišuje, je doba, po jakou musí tyto osoby s nájemcem ve společné domácnosti žít.

Pro prvou skupinu oprávněných osob (děti, partner, rodiče, sourozenec, zeť a snacha) platí v tomto směru výrazně mírnější podmínky, neboť postačí, aby tyto osoby prokázaly, že s nájemcem žili ve společné domácnosti v den jeho smrti (§ 706 odst. 1 obč. zák.). Občanský zákoník tedy nestanoví dobu, po kterou by toto soužití ve společné domácnosti mělo trvat. Tato doba by však měla být natolik dlouhá, aby se zřetelem k ostatním rozhodným skutečnostem týkajících se konkrétního případu bylo možno učinit závěr, že mělo jít o spolužití v jednom bytě, a tedy o příslušnost trvalé povahy ke společné domácnosti nájemce, jenž zemřel.⁶⁸

Naproti tomu vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou musí prokázat, že s nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let (§ 706 odst. 2 obč. zák.). Vnuci nájemce byli do druhé skupiny oprávněných osob zařazeni s účinností zákona č. 107/2006 Sb. Aby bylo možné předejít případným nepřiměřeným tvrdostem, zákon ve prospěch vnuků nájemce stanoví, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se tito mohou nájemci stát, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Z dikce zákona plyne, že nestačí naplnění pouze jednoho „důvodu zvláštního zřetele hodného“, ale musí takovýchto důvodů existovat současně více. Cílem této formulace je předejít zneužívání výhody přechodu nájmu. Co se důvody zvláštního zřetele hodnými rozumí, je nutno ponechat k posouzení soudu, který bude v takové věci rozhodovat. Ve vztahu k osobám dle § 706 odst. 2 vedle výše uvedeného platí, že pokud tyto osoby nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na ně ustanovení

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 627/2001.

⁶⁸ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 183.

§ 706 odst. 2 pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímateľ písemně dohodli. To neplatí, jde-li o vnuky nájemce; to znamená, že vnuci nájemce dohodě dle předchozí věty nepodléhají. Tato podmínka přechodu nájmu, resp. toto zpřísnění podmínek přechodu nájmu na uvedené osoby, bylo do občanského zákoníku zapracováno zákonem č. 107/2006 Sb. Z dikce uvedeného ustanovení vyplývá, že tato zpřísněné podmínky se vztahují na ty subjekty, které uzavřely nebo uzavřou nájemní smlouvu po účinnosti zmíněného zákona, tedy po 31. březnu 2006. Nájemců, kteří měli uzavřenu nájemní smlouvu před tímto datem, se podmínka přechodu nájmu pouze po udělení písemného souhlasu pronajímatele se soužitím ve společné domácnosti netýká. Zákon č. 107/2006 Sb. to výslovně stanoví v § 6 odst. 1, kde říká, že ust. § 706 odst. 2 věta třetí se u nájemních smluv, které byly uzavřeny před účinností tohoto zákona, nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před účinností tohoto zákona. Pro lepší srozumitelnost je třeba zdůraznit, že pronajímateľův písemný souhlas nájemce nepotřebuje k tomu, aby do své domácnosti přijal jinou osobu ke společnému soužití. Je ho však obligatorně třeba k tomu, aby na spoluzijící osobu v případě smrti nájemce mohl přejít nájem bytu, splní-li všechny další zákonné podmínky.⁶⁹

3.2.4.4 Neexistence vlastního bytu oprávněné osoby

Poslední podmínkou přechodu nájmu bytu je, že osoby, na něž má přejít nájem bytu, nesmí mít vlastní byt. Tato podmínka platí pro všechny oprávněné osoby, bez ohledu na to, zda patří do skupiny osob dle § 706 odst. 1 nebo odst. 2 obč. zák. Slova „nemají vlastní byt“, je třeba vykládat tak, že **těmto osobám nesvědčí výlučné ani společné právo k bytu** (především vlastnické právo, nájem, společný nájem, právo z věcného břemene, popř. právo založené nepojmenovanou smlouvou - § 51 obč. zák.). K tomu Nejvyšší soud ČR judikoval, že: *„Na pronajímatele nelze spravedlivě požadovat, aby na základě ustanovení § 706 odst. 1 byl nucen převést byt na okruh zákonem taxativně vymezených osob, mají-li tyto osoby vlastní byt. Se souslovím "mít vlastní byt" zákon nespojuje pouze právní titul vlastnictví bytu, ale všechny právní důvody, od nichž se odvíjí právo na bydlení.“⁷⁰ „Mít vlastní byt ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli pouze přechodnému) bydlení.“⁷¹ Institut přechodu nájmu bytu představuje závažný zásah do sféry*

⁶⁹ KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 51.

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96.

práv pronajímatele. Jsou-li totiž splněny všechny podmínky přechodu práva nájmu bytu na oprávněnou osobu, je na straně pronajímatele vyloučena možnost takový byt po smrti nájemce volně pronajmout osobě dle vlastního uvážení. Proto je třeba zvláště při výkladu pojmu „nemít vlastní byt“ postupovat s maximální mírou objektivitu. Může totiž např. nastat situace, kdy osobě, na niž by mělo právo nájmu přejít, svědčí právní důvod bydlení ve smyslu pojmu „mít vlastní byt“, ovšem tato osoba takový byt ze subjektivních důvodů na své straně neužívá (např. byt v jejím vlastnictví je v jiném městě a ta jej pronajímá třetí osobě). V takovém případě na danou osobu nájem přejít nemůže, neboť objektivně nespĺňuje podmínku neexistence vlastního bydlení. To potvrdil též Nejvyšší soud ČR. „*Nejsou-li splněny zákonné podmínky stanovené v ust. § 706 odst. 1 obč. zák., nelze jejich nedostatek eliminovat poukazem na to, zda osoba, na niž by mělo právo nájmu přejít, může svůj právní titul bydlení realizovat; jinými slovy pro posouzení otázky, zda tato osoba má vlastní byt, nejsou rozhodné subjektivní okolnosti na její straně.*“⁷²

Jsou-li všechny výše uvedené podmínky splněny, přechází na oprávněné osoby nájem bytu bez dalšího přímo ze zákona ke dni smrti nájemce. Tento účinek nastává bez ohledu na vůli pronajímatele.⁷³ Nedochozí k zániku nájemního vztahu, nýbrž pouze ke změně v osobě nájemce. Není třeba uzavírat novou nájemní smlouvu. Přitom platí, že nájem může takto přejít jak na jednotlivou oprávněnou osobu, tak na několik oprávněných osob současně, přičemž ty se pak ex lege stanou společnými nájemci bytu se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajících. Šlo-li by o manžele, stanou se tito společnými nájemci bytu ve smyslu ust. § 703 obč. zák. Pokud by však přešel nájem bytu na manžele společně ještě s další oprávněnou osobou, nevznikne těmto manželům společný nájem bytu manžely podle § 703 obč. zák., nýbrž prostý společný nájem podle § 700 obč., neboť dle judikatury není možné, aby vedle sebe současně existovaly ve vztahu k jednomu bytu právo společného nájmu a současně též právo společného nájmu bytu manžely.⁷⁴

Jak bylo již naznačeno v úvodu této kapitoly, není po přechodu nájemního práva uzavírat mezi novým nájemcem a pronajímatelem novou nájemní smlouvu. To potvrzuje i Nejvyšší soud ČR: „...osoba, na kterou přešlo právo nájmu k bytu, vstupuje na místo stávajícího nájemce do existujícího nájemního vztahu přímo ze zákona. **Předpokladem tohoto právního nástupnictví není uzavření nové nájemní smlouvy.**“⁷⁵ Bude však praktické takovou smlouvu uzavřít, neboť v praxi je právě nájemní smlouvou prokazován

⁷² Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 12. dubna 2005, sp. zn. 26 Cdo 1261/2004.

⁷³ Občanský zákoník neukládá osobě, na niž přešlo smrtí nájemce právo nájmu bytu, povinnost oznámit tuto skutečnost pronajímateli. V praxi pak může dojít k situaci, že pronajímateli nemusí být po určité době známo, že jeho byt již užívá jiná osoba, než ta, se kterou např. uzavřel nájemní smlouvu. *Pozn. autora.*

⁷⁴ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 85.

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2003, sp. zn. 2 Cdo 619/2002.

právní vztah k bytu, např. pokud jde o přihlášení k trvalému pobytu. Právnem ale není dostatečně ošetřen stav, kdy pronajímatel odmítá novému nájemci vystavit nájemní smlouvu na jeho jméno.⁷⁶ Dle názoru zastávaného Nejvyšším soudem ČR dokonce platí, že: „*Pronajímateli nelze uložit povinnost, aby s osobou, na niž přešlo právo nájmu ze zákona, uzavřel nájemní smlouvu.*“⁷⁷ Jedná se o zvláštní druh právního nástupnictví (*sukcese*), odlišný od dědění, kdy smrtí nájemce právo nájmu nezaniká, nýbrž pouze dojde ke změně jednoho z jeho subjektů - nájemce. Okruh oprávněných se přitom nemusí vždy kryt s okruhem možných oprávněných dědiců zemřelého nájemce. Přestože může dojít k tomu, že v konkrétním případě osoba oprávněného dědice po zemřelém nájemci a osoba, na niž po zemřelém nájemci přechází nájem bytu splývají v jednu, nejsou oba případy právního nástupnictví na sebe žádným způsobem vázány, tzn. nekonkurují si. Není tedy ani vyloučeno, aby na oprávněného dědice, přestože odmítne dědictví, přešlo právo nájmu bytu.⁷⁸

3.2.5 Přejedod nájmu bytu po smrti jednoho z manželů

Z § 707 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Ze systematického zařazení tohoto ustanovení v rámci občanského zákoníku by se mohlo zdát, že se jedná o zvláštní druh přechodu nájmu. Jde však, narozdíl od přechodu nájmu dle ust. § 706 obč. zák., spíše o určitou transformaci společného nájmu bytu na prostý nájem bytu, resp. o rozšíření stávajících práv pozůstalého manžela, které nastává (shodně jako u přechodu nájmu) ze zákona, a to ke dni smrti nájemce. Proto by bylo lépe, nežli o vzniku nájmu bytu, hovořit o přeměně nájmu.

3.2.6 Přejedod nájmu bytu po smrti jednoho ze společných nájemců

Totěž, co bylo v předešlém bodě uvedeno ve vztahu ke smrti jednoho z manželů, platí přiměřeně pokud zemře jeden z více společných nájemců bytu. V takovém případě dojde k přeměně nájmu v tom směru, že se rozšíří práva a povinnosti „zbývajících“ společných nájemců či jediného nájemce v tom rozsahu, v jakém příslušela nájemci

⁷⁶ KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 55.

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002.

⁷⁸ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 180.

zemřelému. Slovy zákona - zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce (srov. § 707 odst. 3 občanského zákoníku).

3.2.7 Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu

Základ právní úpravy tohoto institutu lze nalézt v § 708 obč. zák., podle něhož ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a 707 odst. 1 obč. zák. platí i v případě, jestliže nájemce⁷⁹ opustí trvale společnou domácnost. Zákon spojuje s trvalým opuštěním společné domácnosti jedním z nájemců (manželů) **stejně důsledky jakoby takový nájemce zemřel**. To znamená, že v takovém případě dochází k přechodu nájmu bytu za týchž podmínek, za kterých by dle § 706 odst. 1 a 2 resp. 707 odst. 1 obč. zák. došlo k přechodu nájmu, pokud by tento nájemce (manžel) zemřel. Podle Nejvyššího soudu ČR: „*Smyslem úpravy právních následků trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu je poskytnutí právní ochrany osobám, které zůstaly v bytě bydlet poté, kdy nájemce bytu, s nímž žili v trvalém životním společenství, toto soužití ukončil.*“⁸⁰ Protože bylo již o podmínkách přechodu nájmu podle § 706 a § 707 pojednáno v jednom z předchozích bodů této kapitoly, postačí pouze upozornit na odchylky od této úpravy.

Jedním ze základních znaků tohoto institutu je v první řadě pojem společné domácnosti. Co se jí rozumí, bude třeba vykládat dle ust. § 115 obč. zák. Avšak z toho, co bylo řečeno v úvodu tohoto bodu, tedy že se v případě, kdy nájemce trvale opustí společnou domácnost, uplatní mj. ust. § 706 odst. 1 a 2 obč. zák., lze dovodit, že bude pojem společné domácnosti nutno vykládat především v těchto souvislostech. A zde již s vymezením podle § 115 obč. zák. nevystačíme. Blíže k pojmu společné domácnosti pro případy přechodu nájmu bytu viz bod 3.2.3.2. Předpokladem naplnění podmínek trvalého opuštění společné domácnosti je její předchozí existence. Platí však, že: „*V době projevu vůle společnou domácnost opustit již tato společná domácnost nutně existovat nemusí.*“⁸¹ Rovněž tak ve vztazích mezi manžely nelze bezvýhradně trvat na požadavku, aby manželé vedli společnou domácnost ke dni, kdy jeden z nich projevil a realizoval svoji vůli trvale společnou domácnost opustit. Tak je tomu proto, že ve vztazích mezi manžely dochází nejčastěji k situacím, kdy manželství sice po formální stránce

⁷⁹ Toto ustanovení se uplatní pouze v případě, kdy společnou domácnost opustí právě nájemce bytu. Došlo-li by k ukončení společné domácnosti nikoli z vůle nájemce bytu, ale toliko jednostanně z vůle osoby, která s ním žila ve společné domácnosti (a která se např. odmítla spolu s ním odstěhovat do jiného bytu), nejde o trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu, jež by mělo za následek přechod práva nájmu bytu na spolužijící osobu ve smyslu § 708 obč. zák. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 679/2005.

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 1297/2002.

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005.

trvá, ale nese znaky manželství rozvráceného, a kdy trvalé opuštění společné domácnosti jedním z nich je projevem rozvratu manželských vztahů.⁸²

Druhým pojmovým znakem je trvalé opuštění společné domácnosti jedním z nájemců. Občanský zákoník tento pojem nijak nevymezuje a nezbyvá tak, než obrátit pozornost k právní teorii a rovněž k judikatuře, a to především Nejvyššího soudu ČR. Ten dlouhodobě zastává názor, že: „*Trvalým opuštěním společné domácnosti je třeba rozumět takové jednání nájemce bytu, které je vedeno úmyslem společnou domácnost zrušit a již ji nikdy neobnovit.*“⁸³ „*Ve vztahu mezi manžely je jím takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí, přičemž lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již nevrátit.*“⁸⁴ Zda určité jednání nájemce naplňuje znaky trvalého opuštění společné domácnosti a je tedy způsobilé mít uvedené následky, bude **vždy třeba posuzovat podle konkrétních okolností případu**. Pouhý odchod nájemce z bytu, případně spojený i odstěhováním věcí jeho věcí, nemusí vždy nutně mít charakter trvalého opuštění společné domácnosti; záleží na skutečné vůli nájemce.⁸⁵ Právní následky tohoto jednání nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. V praxi může dle Nejvyššího soudu ČR nastat situace, že: „*...okamžik pojetí vůle opustit trvale společnou domácnost a její realizace nespádají v jedno, a že úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme nájemce až po odchodu ze společné domácnosti, který charakter trvalého opuštění nemá; rovněž tak nelze vyloučit, že vůle trvale opustit společnou domácnost nájemce fakticky nezrealizuje v jeden časový okamžik (v jeden konkrétní den), jak je tomu např. tehdy, opouští-li nájemce byt a stěhuje přitom větší množství nábytku a bytového zařízení.*“⁸⁶

Opustí-li nájemce bytu trvale společnou domácnost, dochází ze zákona (ex lege) k přechodu nájmu bytu na osoby stanovené občanským zákoníkem v § 706 odst. 1 a 2 a v § 707 odst. 1. Stejně jako je tomu u přechodu nájmu bytu smrtí nájemce dle ust. § 706 obč. zák., i zde platí, že pro tuto skutečnost není rozhodující vůle pronajímatele.⁸⁷ Právo nájmu dosavadního nájemce tak zaniká, a nemůže se již „obnovit“. To potvrzuje i judikatura, podle níž: „*...právním následkem trvalého opuštění společné domácnosti*

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 629/2002.

⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. září 1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005.

⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 629/2002.

⁸⁵ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 186.

⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. července 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001.

⁸⁷ Již bylo řečeno, že zemře-li nájemce bytu, není osoba, na níž přešlo právo nájmu bytu, povinna oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Totéž platí i v případě, že k přechodu nájmu bytu dojde následkem trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu dle ust. § 708 obč. zák. Domnívám se, že by *de lege ferenda* bylo v zájmu ochrany oprávněných zájmů pronajímatele vhodné takovou povinnost pro případy přechodu nájmu bytu dle ust. § 706 i § 708 obč. zák. v tomto zákoně výslovně zakotvit. *Pozn. autora.*

nájemcem bytu je přechod práva nájmu bytu za stejných podmínek jako v případě smrti nájemce nedružstevního bytu (§ 706 odst. 1 obč. zák.). Přechod práva nájmu je možný rovněž v případě současného opuštění společné domácnosti oběma manžely coby společnými nájemci.⁸⁸ Je-li tu více osob splňujících podmínky přechodu práva nájmu na ně, stávají se všechny tyto osoby společnými nájemci. Nájem může také přejít společně na manžele a může tedy vzniknout společný nájem bytu manžely, to však: „...jen za předpokladu, že manželé jsou tu jedinými osobami, na něž právo nájmu přechází.“⁸⁹

Paragraf 708 občanského zákoníku stanoví, že ust. § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst.1 obč. zák. platí i v případě, kdy nájemce opustí trvale společnou domácnost. Z doslovného výkladu by vyplývalo, že se dané ustanovení vztahuje výlučně na osoby vymezené v těchto paragrafech. Vzniká pak otázka, jak postupovat v případě, kdy společnou domácnost trvale opustí jeden ze společných nájemců. Tuto otázku vyřešil při své rozhodovací činnosti Nejvyšší soud ČR takto: „*Ustanovení § 707 odst. 3 obč. zák. se analogicky (§ 853 obč. zák.) použije i v případě trvalého opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců bytu. Spojuje-li totiž občanský zákoník v ustanovení § 708 (jež odkazuje na § 706 odst. 1 a § 707 odst. 1 obč. zák.) s trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu (jedním z manželů) stejné právní následky jako se smrtí nájemce bytu (smrtí jednoho z manželů), není logického důvodu pro to, aby tomu tak nebylo i v případě, kdy se k bytu vázalo právo společného nájmu bytu (ve smyslu § 700 obč. zák.), jestliže společní nájemci spolu žili ve společné domácnosti a jeden z nich ji trvale opustil. ... Poskytuje-li občanský zákoník výslovně ochranu společným nájemcům bytu pro případ smrti jednoho z nich (§ 707 odst. 3 obč. zák.), nelze tuto ochranu odeprít pro případ trvalého opuštění společné domácnosti jedním z nich“⁹⁰*

Závěrem je třeba uvést několik poznámek k jednání vedenému úmyslem trvale opustit společnou domácnost. V prvé řadě takový úkon musí být projevem svobodné vůle nájemce. Lze na něj usoudit i z konkrétního konkludentního jednání nevyvolávajícího pochybnosti o tom, co chtěl nájemce učinit.⁹¹ Současně pak platí, že takový úkon nájemce je nejen úkonem faktickým, ale i právním ve smyslu § 34 obč. zák., a proto se na něj vztahuje rovněž ust. § 39 a § 3 obč. zák.⁹²

Jde o zvláštní úpravu platnou pouze pro nedružstevní byty. Zároveň se uplatní omezení dle § 709 obč. zák., a proto je tato úprava, stejně jako pro všechny v předchozích

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005.

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 1997, sp. zn. 2 Cdo 304/1997.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99.

⁹¹ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1244.

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005.

bodech vyložené formy vzniku nájmu bytu, vyloučena rovněž u bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení.

3.2.8 Dohoda o společném nájmu bytu

O společný nájmu bytu se jedná (jak již bylo řečeno v kapitole 2) v případě, že právo nájmu bytu svědčí současně více osobám, které jsou z takového právního vztahu povinny i oprávněny společně a nerozdílně. Občanský zákoník nijak zvlášť vznik společného nájmu neupravuje. Může obecně vzniknout v zásadě z týchž důvodů jako nájem bytu svědčící jedinému nájemci. V ust. § 700 odst. 2 je navíc stanoveno, že společný nájem vzniká též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajmatelem. V takovém případě dochází ke vzniku společného nájmu bytu za trvání existujícího nájemního vztahu. To znamená, že na základě trojstranné dohody dle § 700 odst. 2 obč. zák. se prostý nájem změní na nájem společný, kdy do něho vstupuje další subjekt – budoucí společný nájemce.

Zajímavostí úpravy dle § 700 odst. 2 obč. zák. je, že zákon pro tuto dohodu nestanoví obligatorní **písemnou formu**. Přestože to však zákon nevyžaduje, je vhodné, aby byla dohoda o společném nájmu uzavřena písemně, aby se předešlo případným pozdějším pochybnostem o obsahu vzájemných práv a povinností stran.⁹³

Společný nájem se může vztahovat k jakémukoli bytu s výjimkou bytu družstevního, u něhož je přípustný pouze společný nájem bytu manželů (srov. ust. § 700 odst. 3).

3.2.9 Dohoda rozvedených manželů o nájmu bytu

Dohoda rozvedených manželů o nájmu bytu je dvoustranným právním úkonem, jímž muž a žena poté, co bylo jejich manželství soudem rozvedeno, narovnávají své právní vztahy k bytu, který byl před rozvodem předmětem společného nájmu bytu manželů ve smyslu ust. § 703 obč. zák.⁹⁴ Jde o zákonem preferovaný způsob řešení dané situace před autoritativním rozhodnutím soudem, což vyplývá z ust. § 705 odst. 1,

⁹³ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 260.

⁹⁴ Z dílce § 705 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že se v daném případě jedná o dohodu již pravomocně rozvedených manželů. Byt je tedy v daném období již nikoli ve společném nájmu bytu manželů, nýbrž ve společném nájmu bytu ve smyslu ust. § 700 obč. zák. Manželé však mohou svá práva a povinnosti vyplývající z titulu společného nájmu bytu manželů upravit již v rámci soudního řízení o rozvod manželství, a pak již dohoda dle § 705 odst. 1 obč. zák. pochopitelně nepřichází v úvahu.

podle něhož teprve nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude nadále byt užívat jako nájemce.⁹⁵ Z toho, co bylo uvedeno, vyplývá, že se jedná, stejně jako v některých již výše zmíněných formách vzniku nájemního práva k bytu, pouze o relativní vznik nájmu bytu (srov. úvod kap. 3.2), resp. o transformaci stávajícího společného nájemního vztahu na nájem bytu výlučný, svědčící jedinému nájemci. Nedochozí ke vzniku nového nájemního vztahu, není proto také třeba uzavírat novou nájemní smlouvu. Stávající nájemní vztah trvá nadále, byť pouze s jedním nájemcem, jehož postavení se rozšíří o práva a povinnosti bývalého společného nájemce.

Podobně jako pro dohodu o společném nájmu (viz předchozí bod této kapitoly) nepředepisuje zákon pro tuto dohodu žádnou zvláštní formu. Lze však konstatovat, že v zájmu zachování právní jistoty bude vždy vhodné takovou dohodu uzavřít v písemné formě. Dohoda dle ust. § 705 odst. 1 musí řešit nejen zánik společného práva nájmu bytu, určení dalšího výlučného nájemce, ale i vyklizení druhého nájemce včetně případného zajištění náhradního bytu.⁹⁶

3.2.10 Dohoda o výměně bytu

Již v bodě 2.2.4.2 bylo naznačeno, že realizace dohody o výměně bytu, vedle toho, že ve své podstatě představuje změnu subjektů nájemního vztahu k bytu, působí relativní vznik práva nájmu bytu. Nevzniká nový nájemní vztah, ale stávající nájemce jednoho bytu vstupuje do práv a povinností jiného nájemce a naopak. I když zákon hovoří o výměně bytu, není předmětem dohody byt jako takový (nepřevádí se tu vlastnické právo), nýbrž právo jej užívat (právo nájmu).⁹⁷ Dohoda se přitom nemůže týkat jen části bytu, ale musí se vztahovat na byt jako celek.⁹⁸

Podle § 715 obč. zák. mohou nájemci, se souhlasem pronajímatelů, uzavřít dohodu o výměně bytu. Zákon přitom přiznává právo uzavřít dohodu o výměně bytu toliko nájemcům.⁹⁹ Z toho vyplývá, že taková dohoda nemůže být uzavřena osobou,

⁹⁵ Při rozhodování o dalším nájmu přitom soud vezme zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele – srov. ust. § 705 odst. 3 obč. zák.

⁹⁶ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1230.

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99.

⁹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. listopadu 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002.

⁹⁹ Někteří autoři uvádí, že podmínkou aplikace ustanovení § 715 o výměně bytu je, aby alespoň jeden z vyměňovaných bytů byl užíván na základě nájmu, a u dalších pak postačí jiné neodvozené právo (vlastnické

jejíž nájemní poměr již dříve skončil, nebo osobou, která nikdy nájemcem směřovaného bytu nebyla.¹⁰⁰ Dohodu o výměně bytu rovněž nemohou uzavřít osoby, které své právo v bytě bydlet odvozují od práva nájemce bytu (příslušníci domácnosti), ani osoby, které mají postavení podnájemců.¹⁰¹ Pokud by dohodu uzavřela osoba, která není nájemcem vyměřovaného bytu, mělo by to za následek neplatnost takové dohody. To potvrzuje i ustálená judikatura: „Skutečnost, že jeden z účastníků dohody o výměně bytu nebyl nájemcem směřovaného bytu, způsobuje absolutní neplatnost dohody pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.).“¹⁰² Je-li byt ve společném nájmu (společném nájmu manželů), musí být subjekty dohody všichni společní nájemci (oba manželé), a to pod sankcí její relativní neplatnosti (srov. ust. § 701 odst. 1 obč. zák.). Případný nesouhlas jednoho ze společných nájemců (manželů) nelze nahradit soudním rozhodnutím.¹⁰³ Subjektem dohody o výměně bytu naproti tomu není pronajímatele, jehož zájmy jsou chráněny požadavkem jeho souhlasu k této dohodě.

Dohoda o výměně bytu je dvojstranným či vícestranným (tzv. vicesměna) právním úkonem, jenž musí být učiněn v **písemné formě**, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Občanský zákoník, mimo předepsané povinné písemné formy, neobsahuje zvláštní úpravu uzavření této dohody, a proto se zde uplatní obecná ustanovení o smlouvách - § 43 a násled.¹⁰⁴ Platnost dohody o výměně bytu je podmíněna, vedle splnění základních podmínek uvedených výše, písemným souhlasem pronajímatele s výměnou bytu. „Nachází-li se jeden z vyměřovaných bytů v domě v podílovém spoluvlastnictví, je k platnosti dohody nájemců o výměně bytů nutný souhlas nadpoloviční většiny spoluvlastníků domu (pronajímatele).“¹⁰⁵

Platnost dohody o výměně bytu je podmíněna písemným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas s výměnou bytu může podle dlouhodobě ustálené soudní judikatury být udělen pouze následně. Podle Nejvyššího soudu ČR: „...musí písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě učiněnou) dohodou nájemců. Opačný výklad, a to ten, že souhlas pronajímatele může předcházet uzavření dohody o výměně bytu, nelze přijmout. Takovýto výklad by především odporoval smyslu zákonné úpravy dohody o výměně bytu,

právo, inominátní smlouva dle § 51 obč. zák.). Srov. k tomu: ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1287.

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99.

¹⁰¹ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 120.

¹⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99,

rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 1997/2003.

¹⁰³ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1287.

¹⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000.

¹⁰⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 801/2006.

chránící vedle zájmů nájemců též oprávněné zájmy pronajímatele - vlastníka - disponovat se svým majetkem,“ neboť pronajímateli „*nepochybně není lhostejné, kdo se stane (namísto původního) nájemcem bytu; aby mohl zvážit, zda s dohodou o výměně bytu vysloví souhlas či jej odepře, musí mu být obsah dohody (osoba budoucího nájemce) znám.*“^{106,107}

Pronajímatel může svůj souhlas s uzavřenou dohodou o výměně bytu odepřít. Občanský zákoník přitom podmiňuje odepření souhlasu existencí závažných důvodů. Proto jsou důvody, pro něž pronajímatel s výměnou bytu nesouhlasil, na návrh kteréhokoli z nájemců přezkoumatelné soudem. V případě, že soud shledá důvody, pro které pronajímatel souhlas neudělal, jako nikoli závažné (srov. „*odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou...*“), může svým rozhodnutím nahradit vůli pronajímatele. Jde o poměrně zásadní průlom právního principu smluvní volnosti. Jak potvrdil Nejvyšší soud ČR: „*Dohoda o výměně bytů je institutem, jehož prostřednictvím mohou účastníci existujících nájemních vztahů k bytům (nájemci) prosadit změnu v osobě nájemce bytu přesto, že účastníci stojící na druhé straně dosavadního nájemního vztahu (pronajímatelé), kteří nejsou ani účastníky dohody o výměně bytů, s takovou změnou nesouhlasí (srov. § 715, třetí větu, obč. zák.).*“¹⁰⁸ Zda odepřel pronajímatel svůj souhlas s výměnou bytu ze závažných důvodů, je na rozhodnutí procesního soudu. Pro posouzení oprávněnosti postupu pronajímatele jsou významné důvody, které ho v okamžiku odepření souhlasu s výměnou bytu k takovému rozhodnutí vedly. Takovým důvodem může být například skutečnost, že: „*...osoba, se kterou dosavadní nájemce byt vyměňuje (budoucí nájemce), byla v minulosti nikoli ojediněle soudně postižena za úmyslnou trestnou činnost.*“¹⁰⁹ Naopak: „*Byl-li souhlas s výměnou bytu odepřen proto, aby majitel domu prostřednictvím výměny bytu dosáhl změny dosavadního nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou, jde o odepření souhlasu s výměnou bytu bez závažných důvodů.*“¹¹⁰ Soud tedy může svým rozhodnutím podle ust. § 715 obč. zák. nahradit pronajímatelův souhlas s výměnou bytu, není však nikterak oprávněn zasahovat do obsahu této dohody. Jak potvrdil Nejvyšší soud ČR: „*Soud může podle § 715 věty třetí obč. zák. svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele - jeho souhlas s výměnou bytu, a to postupem podle § 161 odst. 3 o. s. ř. Podle posléze citovaného ustanovení soud nahrazuje projev vůle pronajímatele ke konkrétnímu právnímu úkonu (k dohodě o výměně*

¹⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000.

¹⁰⁷ Existuje však též právní názor, podle něhož: „*...nelze říci, že souhlas udělený před uzavřením dohody o výměně bytu by měl znamenat neplatnost dohody o výměně, neboť zákonný požadavek dohody se souhlasem pronajímatele je v takovém případě rovněž spínán.*“ Srov. ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1287.

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99.

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. února 2000, sp. zn. 20 Cdo 2267/1999.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003.

bytu). Na jeho obsahu nemůže přitom ničeho měnit; tím méně může tento právní úkon (jeho část) svým rozhodnutím nahrazovat.¹¹¹

Jestliže pronajímatelel vysloví s uzavřenou dohodou o výměně bytu svůj souhlas, popřípadě jakmile rozsudek, jímž byla nahrazena pronajímatelelova vůle, nabude právní moci, nabývá tato dohoda účinnosti.¹¹² Od tohoto dne počíná běžet prekluzivní lhůta tří měsíců, v níž může být podle § 716 obč. zák. právo na splnění dohody o výměně bytu druhou stranou uplatněno u soudu. Nebylo-li právo v předepsané lhůtě u soudu uplatněno, zaniká; spolu s ním zanikají i práva a povinnosti vyplývající z dohody.

Realizaci dohody o výměně bytu dochází ke změně subjektů nájemních vztahů k vyměňovaným bytům. Ke dni splnění dohody (realizací výměny) její účastníci (nájemci) vstupují ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Následkem tedy není absolutní zánik nájemních vztahů k vyměňovaným bytům. Pouze zanikají nájemní poměry subjektů dohody k jejich původním bytům s tím, že na jejich místa nastupují nájemci noví, přičemž nájemní vztah stále trvá. Obsah nájemních vztahů k vyměňovaným bytům se nijak nemění. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy. Jinými slovy: „...není-li zde před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy (nebo není-li před splněním dohody o výměně bytů mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem nová nájemní smlouva uzavřena /s tím, že je podmíněna účinností dohody o výměně bytů/), pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného...“^{113,114}

Narozdíl od nájemního vztahu, který realizací dohody o výměně bytu nezaniká, dochází tímto okamžikem k zániku podnájmu k vyměňovanému bytu s tím, že k novému

¹¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. dubna 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001.

¹¹² Připustíme-li, že je možné, aby byl souhlas s dohodou o výměně bytu dán před jejím uzavřením (viz výše), bylo by nutno v takovém případě považovat za počátek lhůty ve smyslu § 716 obč. zák. obecně den uzavření dohody. Protože však smluvní strany mohou disponovat účinností smlouvy (podmínky, stanovení doby), a bylo by v logickém rozporu, aby lhůta k uplatnění práv u soudu uplynula ještě před jejich vznikem, tedy před právními účinky dohody, je třeba počátek lhůty k uplatnění práv na splnění dohody o výměně bytu počítat od účinnosti této dohody. Srov. k tomu též ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁCIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1290.

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99.

¹¹⁴ Opačný výklad by vedl k popření smyslu úpravy, podle níž si účastníci dohody mohou souhlas pronajímatele s výměnou vynutit soudní cestou (srov. opět § 715, třetí větu, obč. zák.). Kterýkoli pronajímatelel by totiž měl možnost zmařit smysl institutu dohody o výměně bytu prostě tím, že v mezích své smluvní volnosti (bez zřetele k tomu, že s dohodou o výměně souhlasil) následně podmíní uzavření nové nájemní smlouvy pro účastníka směny nepřijatelnými požadavky.

bytu automaticky nevzniká.¹¹⁵ Rovněž tak zanikají odvozená užívací práva spolubydlících osob.¹¹⁶ Odvozená práva příslušníků nájemcovy domácnosti odvíjející se od rodinně-právních vztahů k nájemci však vznikají automaticky i k vyměněnému bytu.

Obč. zák. v § 716 odst. 2 upravuje právo účastníka dohody od této dohody odstoupit v případě, že u něho nastanou dodatečně takové závažné okolnosti, že není možno její splnění ne něm spravedlivě požadovat. K odstoupení musí však dojít bez zbytečného odkladu. Důvodem k odstoupení od dohody mohou být jen takové skutečnosti, které nastaly dodatečně, tzn. až po jejím uzavření. Okolnostmi, které podmiňují vznik možnosti odstoupit od dohody o výměně bytu, jsou např. změna počtu členů domácnosti, sociální či zdravotní důvody atd.¹¹⁷

¹¹⁵ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1287.

¹¹⁶ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 85.

¹¹⁷ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 122.

4 PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

Právní úprava práv a povinností vyplývajících z nájemních vztahů k bytům je obsažena především v občanském zákoníku v § 687 až § 695. Jde o *lex specialis* vůči obecné úpravě nájemní smlouvy podle § 663 a násl., přičemž je třeba se řídit také těmito obecnými ustanoveními, nestanoví-li zvláštní úprava něco jiného. Konkrétní vymezení práv a povinností z nájmu bytu je pak pravidelně obsahem příslušných nájemních smluv. Smluvní volnost subjektů nájemních vztahů k bytů je však výrazně omezena tím, že **ustanovení § 687 až § 695 obč. zák. mají převážně kogentní povahu**, takže se od nich nelze ani vzájemnou dohodou odchýlit (§ 2 odst. 3 obč. zák.).¹¹⁸

4.1 Užívání bytu nájemcem

Základním právem nájemce bytu je jeho právo užívat byt, kterého se nájemní vztah týká. Tomu na druhé straně odpovídá povinnost pronajímatele předat nájemci pronajatý byt do užívání a výkon nájemcova práva umožnit, resp. zajistit. Nájemce sám je též vázán některými povinnostmi spojenými s užíváním pronajatého bytu, jejichž předmětem je ochrana práv pronajímatele.

4.1.1 Právo nájemce užívat byt

Bylo již naznačeno, že základním nájemcovým právem je právo užívat byt. Občanský zákoník toto právo zakládá obecně v ust. § 665 odst. 1, kde stanoví, že nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě a nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Zvláštní úprava pro nájem bytů je obsažena v ust. § 688, které navíc stanoví, že nájemce bytu má vedle práva užívat byt¹¹⁹ též právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Určité omezení spočívá v tom, že jde o prostory (resp. zařízení), jež přísluší užívat všem nájemcům v domě, a proto je nájemce při jejich užívání povinen respektovat stejná práva ostatních.

¹¹⁸ V souvislosti se smluvní úpravou nájemního vztahu k bytu je vhodné poukázat také na ust. § 574 odst. 2 obč. zák., podle něhož je absolutně neplatná dohoda, jíž se někdo vzdává práv, které mohou teprve v budoucnu vzniknout. *Pozn. autora.*

¹¹⁹ Nájemce má spolu s bytem právo užívat také **příslušenství bytu** (srov. kap. 2), byť tak není v citovaném ustanovení výslovně řečeno. Vyplývá to jednak z povahy věci, a především ust. 121 obč. zák. Nejedná se však o společný prostor ve smyslu ust. § 688 obč. zák.

Obč. zák. **společné prostory domu** blíže nevymezuje.¹²⁰ S ohledem na soudní judikaturu je lze vymezit dvěma způsoby. Negativně tak, že nejde o byty a jejich příslušenství ani o nebytové prostory, a pozitivně, že jsou jimi prostory sloužící všem nájemcům domu (např. společná chodba, prádelna, sušárna, kočárkárna nebo půda). Tento pojem dále zahrnuje např. i schodiště, průjezdy, společné půdní a sklepní prostory, společné balkony a terasy a obecně i všechny další prostory a místnosti v domě, které neslouží užívání pouze jednomu nájemci, popř. pouze některým nájemcům.¹²¹ „Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je rovněž nutno vycházet ze stavebně právního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání.“¹²² Stejně tak obč. zák. nestanoví, co vše spadá pod pojem **společné zařízení domu**. Lze za něj považovat zejména vybavení společných prádelen, sušáren, žehlíren¹²³, ale také např. nástroje pro údržbu chodníku před domem atd.

Pokud jde o **plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatého bytu**, řadí se pod tento pojem především ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou.^{124,125}

¹²⁰ Jako nejbližší by se mohlo jevit použití analogiae legis s tím, že by tento pojem byl vykládán podle ust. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v němž jsou pro účely tohoto zákona demonstrativně vymezeny společné části domu určené pro společné užívání (zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynů, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Avšak toto vymezení je vymezením právě pro účely tohoto zákona a je tak vymezením širším, takže pojem společných prostor se nerovná pojmu společných částí domu. Srov. SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 67. S užitím této analogie se neztotožňuje ani Nejvyšší soud ČR, který v rozsudku ze dne 16. června 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004 judikoval: „Aplikace ustanovení § 2 zákona o vlastnictví bytů (ani prostřednictvím analogie) se nejeví jako příléhavá nejen proto, že uvedené ustanovení definuje v něm uvedené pojmy výslovně pouze pro účely tohoto zákona, avšak především proto, že pod písmenem g) vymezuje pojem společných částí domu, jenž zjevně není totožný s pojmem společných prostor domu, a to nejen pro odlišné slovní znění, ale též vzhledem k jeho obsahu, když sice zahrnuje mimo jiné i prádelny a sušárny, ale rovněž například základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynů, elektřiny, atd., tedy stavební prvky, které nepochybně vůbec nemají povahu prostor; v případě společných částí domu (podle § 2 zákona o vlastnictví bytů) jde tudíž o pojem zjevně širší, než je pojem společných prostor.“

¹²¹ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H.: *Kdo hradí opravy v bytě*, 13. vydání, Praha: POLYGON, 2006, s. 25.

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. června 2005 sp. zn. 26 Cdo 1538/2004.

¹²³ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H.: *Kdo hradí opravy v bytě*, 13. vydání, Praha: POLYGON, 2006, s. 25.

¹²⁴ Toto vymezení odpovídá pojmu služeb podle ust. § 11 odst. 1 vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška však byla nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 21. června 2000 zrušena dnem 31. prosince 2001. Proto je dané vymezení v současnosti třeba považovat pouze za pomocné s tím, že podstatná je vždy jen dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem o tom, která plnění a v jakém rozsahu budou s užíváním bytu spojena.

¹²⁵ K tomu srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004, dle něhož:

Společně s nájemcem mají právo užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, rovněž osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti (srov. § 688 obč. zák.). Pojem *společná domácnost* je v tomto případě třeba vykládat ve smyslu ust. § 115 obč. zák.¹²⁶ Těmto osobám svědčí tzv. odvozené užívací právo k bytu.¹²⁷ Osoby, kterým svědčí odvozené právo užívat byt, nejsou v přímém vztahu k pronajímateli. Pronajímatel nemá v tomto směru možnost nájemcovu vůli předem ovlivnit. To potvrdila i judikatura: „*Právo nájemce užívat byt v sobě zahrnuje i právo ... přijmout do něho třetí osobu za účelem soužití ve společné domácnosti. Nájemcovu právu užívat byt, přijímat v něm návštěvy, či žít v něm s další osobou ve společné domácnosti, odpovídá povinnost pronajímatele toto právo strpět.*“¹²⁸ Přitom je věcí nájemce, koho přijme do své domácnosti ke společnému soužití.¹²⁹

4.1.2 Některé povinnosti nájemce spojené s užíváním bytu

S právem nájemce užívat pronajatý byt je velmi úzce spjata několik nájemcových povinností, které slouží k ochraně zájmů pronajímatele, a také ostatních osob, které vedle nájemce bydlí v domě, při výkonu jejich vlastního nájemního práva. Jde především o povinnost řádně užívat pronajatý byt včetně povinnosti nebránit řádnému výkonu práv ostatních nájemců, a dále ohlašovací povinnost ve vztahu ke změnám v počtu osob ve společné nájemcově domácnosti.

„*Právo nájemce užívat byt v sobě nepochybně zahrnuje i právo využívat služeb rozhlasových a televizních medií, o čemž svědčí též i okolnost, že používání společné televizní a rozhlasové antény bylo dle § 11 odst. 3 vyhlášky č. 176/1993 Sb. součástí plnění poskytovaných s užíváním bytu.*“

¹²⁶ Společnou domácností je tedy spolužití nejméně dvou fyzických osob vyznačující se určitou trvalostí (tzn. musí jít o soužití předem časově neomezené) a sdružením alespoň části finančních prostředků k úhradě společných potřeb. Pojem příslušníka společné domácnosti se nekryje s osobou blízkou (§ 116) ani příbuznou (§ 117 obč. zák.), byt může v konkrétním případě dojít i ke splnutí těchto osob. Srov. FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 308.

¹²⁷ Právo těchto osob užívat nájemcem obývaný byt je odvozeno od nájemcova práva nájmu a jeho trvání je tedy závislé na trvání nájemního vztahu a na nájemcově souhlasné vůli - výjimku tvoří povinnost nájemce zajistit bydlení určitým osobám (z titulu vyživovací povinnosti dle zákona č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů) a dále právo osoby, která uzavřela s nájemcem registrované partnerství, po dobu trvání tohoto partnerství užívat byt nájemce podle zákona č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství, ve znění pozd. předpisů.

¹²⁸ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. března 1993, sp. zn. 9 Co 734/92.

¹²⁹ Ke vzniku tohoto odvozeného právního titulu bydlení příslušníka domácnosti zpravidla dochází na základě dohody. Jde přitom o dohodu v zákoně zvlášť neupravenou, tzn. o dohodu ve smyslu ust. § 51 obč. zák. Může být uzavřena výslovně, ale i konkludentně, např. faktickým nastěhováním osoby do bytu nájemce. Právní skutečností může vedle uvedené dohody být i právní událost - např. narození dítěte. Blíže viz FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 309 a násl.

4.1.2.1 Povinnost řádného užívání bytu

Zákon stanoví nájemci bytu a osobám, které s ním žijí v bytě, povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (srov. § 689 odst. 1 obč. zák.). Z toho vyplývá, že **nájemce je nejen oprávněn, ale také povinen řádně užívat pronajatý byt.** Za řádné se považuje takové užívání, které naplňuje účel nájmu bytu, tzn. které především spočívá v bydlení v předmětném bytě. Citované ustanovení poskytuje pronajímateli ochranu pro ty případy, kdy nájemce z jakýchkoli důvodů nechce plně uplatňovat svá nájemní práva. Skutečnost, že byt není k bydlení řádně využíván, může totiž mnohdy znamenat jeho větší opotřebení (či dokonce poškození), než kdyby byl užíván.¹³⁰ Je třeba současně brát na zřetel obecné ustanovení § 665 odst. 1 obč. zák., dle něhož je nájemce oprávněn (a zároveň povinen) užívat věc (byt) způsobem stanoveným ve smlouvě. Porušuje-li nájemce svou povinnost užívat řádně byt, může pronajímatel nájemci vypovědět nájemní smlouvu dle ust. § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák.¹³¹ Půjde-li o jednání závažnější povahy, může pronajímatel za podmínek v § 679 odst. 3 od nájemní smlouvy odstoupit.¹³² A není vyloučena ani nájemcova odpovědnost za škodu způsobenou porušením jeho povinností (§ 420 a násl. obč. zák.).

Podle ust. § 690 obč. zák. jsou nájemci povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. S tím souvisí povinnost nájemce (a dalších osob, které s ním bydlí) vykonávat svá práva v souladu s dobrými mravy (srov. ust. § 3 obč. zák.). Pro případ porušení uvedených povinností se pronajímateli nabízí obdobné sankce jako v předešlém případě, tzn. výpověď

¹³⁰ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1210.

¹³¹ Podle § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, neuvádí-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas. K pojmu „vážných důvodů“ vyslovil Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 13. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 1733/2002 toto: „Vážnými (závažnými) důvody neužívání (občasného užívání) bytu jsou pouze takové okolnosti, které dočasně brání nájemci, aby byt užíval (aby ho užíval soustavně a nikoli pouze občas). Vážnost důvodů neužívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Obecně (z objektivního hlediska) lze mít za to, že vážnými (závažnými) důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), mohou být např. ústavní léčení, výkon základní vojenské služby či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti). ... Je pak věci posouzení konkrétního případu, zda vážné (závažné) důvody, pro něž není byt nájemcem užíván (je nájemcem užíván jen občas), jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale též oprávněné zájmy pronajímatele (vlastníka), zejména jeho zájem na řádném využití bytu. Přitom podle ustálené soudní praxe musí vždy jít o stav přechodného neužívání (občasného užívání) bytu.“

¹³² Podle § 679 odst. 3 může pronajímatel kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

nájmu, zde podle ust. § 711 odst. 2 písm. a)¹³³, dále odstoupení od nájemní smlouvy, popř. může pronajímatel též žádat náhradu škody.

Na výkon práva užívat byt je třeba též aplikovat ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. o tzv. sousedských právech. Toto ustanovení sice hovoří o vlastníku věci a nikoli nájemci, ale pomocí analogiae iuris lze dovodit, že i nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zejména nesmí rušit ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.¹³⁴

S povinností nájemce řádně užívat byt je úzce spjata **právo pronajímatele tento byt jakožto předmět nájmu kontrolovat**. Vyplývá to z ust. § 665 odst. 1 obč. zák., dle něhož je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem, přičemž toto obecné ustanovení, jak potvrdil i Nejvyšší soud ČR, se vztahuje i na nájem bytu. Realizace pronajímateleova práva kontrolovat byt může znamenat poměrně citelný zásah do nájemceva soukromí. Proto by mělo být vykonáváno především na základě dohody pronajímatele a nájemce o tom, v jakém rozsahu (frekvenci) budou kontroly prováděny, aby pronajímatel nájemce nepřiměřeně neobtěžoval či neomezoval. *„Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě, může upravit formu kontroly, její frekvenci a rozsah soud, který je v tomto směru limitován vyvážeností zájmů účastníků nájemního vztahu z hlediska dobrých mravů.“*¹³⁵

4.1.2.2 Povinnost oznámit pronajímateli změnu v počtu osob v domácnosti

Podle ust. § 689 odst. 2 je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Jde o povinnost vloženou do občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb.¹³⁶ Oznámení musí být, a to pod sankcí absolutní neplatnosti, učiněno **v písemné formě**. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Tato nová právní úprava úzce souvisí s novým zněním ust. § 706 odst. 2 obč. zák. o přechodu nájmu bytu (viz výše). Samotná skutečnost, že nájemce osoby, které s ním nově žijí v pronajatém bytě, oznámí pronajímateli, ještě neznamená, že tyto osoby

¹³³ Dle § 711 odst. 2 písm. a) může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

¹³⁴ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 68.

¹³⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005.

¹³⁶ Povinnost uložená nájemci v ust. § 689 odst. 2 obč. zák. se proto týká pouze změn v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, které nastaly až po 31. březnu 2006, kdy nabyl zákon č. 107/2006 účinnosti.

žijí s nájemcem ve společné domácnosti, ani že byla uzavřena dohoda s pronajímatelem, že se na ně vztahuje přechod nájmu bytu.

Je třeba si povšimnout, že **informační povinnost se týká pouze změny počtu osob**. Pokud tedy zůstává počet osob stejný, např. při změně družky nájemce, tato oznamovací povinnost v takovém případě nájemce neváže.¹³⁷ Platí, že ust. § 689 odst. 2 se týká jen osob, jejichž jednání odpovídá pojmu trvalého žití s nájemcem v bytě. Proto není třeba oznamovat pronajímateli osoby, které se sice zdržují v bytě nájemce, avšak chybí u nich úmysl s nájemcem trvale žít (např. týdenní návštěva tchýně, prázdninový pobyt vnoučat atd.).¹³⁸ Na druhé straně, pokud jde o osoby, které s nájemcem žijí, je třeba povinnost nájemce oznámit změnu v jejich počtu vztáhnout na všechny takové osoby, a nikoli pouze na ty, které spadají pod pojem žití s nájemcem ve společné domácnosti ve smyslu ust. § 688 obč. zák.¹³⁹ Oznamovací povinnost nájemce dle § 689 odst. 2 se vztahuje bezpochyby též na osoby, které mají právo užívat nájemcův byt poté, co s ním uzavřely registrované partnerství (srov. ust. § 705a obč. zák.).¹⁴⁰

Pro případ, že nájemce nesplní svou povinnost podle § 689 odst. 2, stanoví zákon v § 689 odst. 3 poměrně přísnou sankci. Nesplní-li totiž nájemce svou oznamovací povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se takové jednání za hrubé porušení povinnosti a pronajímatel je tak oprávněn nájemci vypovědět nájem podle § 711 odst. 2 písm. b).

4.1.3 Povinnost pronajímatele umožnit řádné užívání bytu

Aby nájemce mohl v plném rozsahu vykonávat práva z nájmu bytu, především pak pronajatý byt řádně užívat, musí pronajímatel splnit několik úzce souvisejících povinností. Občanský zákoník stanoví pronajímateli v § 687 odst. 1 povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

¹³⁷ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1210.

¹³⁸ JUDr. Křeček se domnívá, že při doslovném výkladu ust. § 689 odst. 2 obč. zák. by mohli pronajímatelé oznamovací povinnost nájemce vztáhnout rovněž např. na osoby, které s nájemcem „žijí“ po dobu své i krátkodobé návštěvy v nájemcově bytě, a proto vyslovuje určité znepokojení nad zákonnou formulací této povinnosti. Vyjadřuje obavu, že v případě napjatých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem může docházet k situacím, kdy pronajímatelé, poté co nájemci např. neoznámí osobu setrvávající v jeho bytě z titulu bytí i krátkodobé návštěvy, vypoví nájemci nájem bytu a ti se pak budou muset obracet na soudy s žalobami o vyslovení neplatnosti takových výpovědí, což by neúměrně zatěžovalo jak nájemce tak soudy vedením zbytečných sporů. Srov. KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 44.

¹³⁹ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1210.

¹⁴⁰ KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 44.

4.1.3.1 Povinnost pronajímatele předat byt způsobilý k řádnému užívání

Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (§ 687 odst. 1, věta první). Předáním bytu se přitom může dít nejen předání bytu na místě, ale např. i jen předáním klíčů od bytu.¹⁴¹ Zákon nestanoví žádnou lhůtu, ve které by byl pronajímatel povinen splnit svou povinnost předat nájemci byt; bude proto záležet na stranách nájemní smlouvy, zda si sjednají podmínky předání bytu. **Stav bytu způsobilý k řádnému užívání** je takový, jenž umožňuje jeho užívání bez vynaložení dalších nákladů. Byt proto musí být vybaven fungujícím a bezpečnostním předpisům vyhovujícím zařízením, které k němu patří (zejména vytápěním, kuchyňskou linkou, sporákem či vařičem, rozvody elektřiny a vody) a měl by být vymalován alespoň základním nátěrem a vybaven podlahovou krytinou.¹⁴²

Nájemce se může splnění pronajímatelovy povinnosti předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání domáhat i soudní cestou. Je však třeba mít na paměti, že: „...povinnost pronajímatele předat nájemci byt je povinností jednorázovou, která je vázána ke vzniku práva nájmu; proto se jejího splnění nelze domáhat v průběhu trvání nájemního poměru poté, co již jednou byla splněna.“¹⁴³ Jestliže pronajímatel svou povinnost podle § 687 odst. 1 nesplní a v bytě se vyskytnou závady, je nájemce v souladu s § 691 obč. zák. oprávněn po předchozím upozornění pronajímatele tyto závady odstranit – viz další výklad. Nájemce bude za podmínek ust. § 698 odst. 1 obč. zák. oprávněn uplatnit slevu z nájemného. Z porušení této povinnosti může pronajímateli vzniknout též závazek k náhradě škody (§ 420 obč. zák.).¹⁴⁴ Krajním řešením bude odstoupení od nájemní smlouvy.¹⁴⁵

Přijetím zákona č. 107/2006 Sb. byl změnou ust. § 687 obč. zák. zakotvena možnost, aby si strany v nájemní smlouvě dohodly, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání. Podmínkou takového ujednání je, že se nájemce s pronajímatelem současně dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Pronajímatel

¹⁴¹ Je však pochopitelně vhodné převzít byt fyzicky, přímo v tomto bytě po jeho důkladné prohlídce, za účasti nejméně pronajímatele a nájemce. Případné závady je třeba uvést do písemného záznamu (předávacího protokolu), který podepíší obě strany, a je třeba též uvést termín, v němž budou tyto závady pronajímatelem odstraněny. *Pozn. autora.*

¹⁴² FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 111.

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 497/2006.

¹⁴⁴ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1209.

¹⁴⁵ Srov. ust. § 679 odst. 1 obč. zák., dle něhož je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později - aniž by nájemce porušil svoji povinnost - nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.

a nájemce se také musí dohodnout o vzájemném vymezení práv a povinností (srov. § 687 odst. 2 obč. zák.), aby se předešlo pozdějším sporům o případném vzniku bezdůvodného obohacení pronajímatele z titulu „zvelebení“ bytu, resp. uvedení bytu do stavu způsobilého pro řádné užívání. Z posléze uvedené dohody musí především jednoznačně vyplývat, jaké stavebně technické úpravy budou nájemcem v bytě provedeny a jakým způsobem pronajímatel nájemci uhradí náklady s tím spojené.¹⁴⁶

4.1.3.2 Povinnost zajistit nájemci výkon práv spojených s užíváním bytu

Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu dle ust. § 687 odst. 1 obč. zák. navazuje na předešlou povinnost předat nájemci k řádnému užívání způsobilý byt, hovoří se o tzv. udržovací povinnosti. Ta zahrnuje nejen povinnost udržovat pronajatý byt v požadovaném stavu, ale též povinnost zajistit správu celého domu a jeho společných prostor, je-li pronajímatel jejich vlastníkem.¹⁴⁷ V této souvislosti se lze setkat s poměrně četnou judikaturou. Podle Nejvyššího soudu ČR: „*Odstranění tak závažné hygienické závady v bytě, jakou je opakovaný výskyt plísně, není zlepšováním stavu bytu, nýbrž plněním povinností pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.*“¹⁴⁸ ... „*K povinnostem pronajímatele, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, náleží rovněž povinnost udržovat zařízení umožňující dodávku elektřiny do nájemcova bytu v bezvadném stavu,*“¹⁴⁹ i „*...povinnost zajistit nájemci možnost odběru pitné vody v bytě.*“^{150,151} Naproti tomu pronajímatelovou povinností není: „*...zajištění a předání kopií klíčů od vchodových dveří domu pro jiné osoby, než jsou nájemce a osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti.*“¹⁵² Pokud pronajímatel nesplní svou povinnost uloženou mu § 687 obč. zák., má nájemce proti němu k dispozici tytéž prostředky, jako dle předchozího bodu.

¹⁴⁶ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1209.

¹⁴⁷ Tuto povinnost může tedy pronajímatel splnit buď sám, a nebo prostřednictvím jiného subjektu.

¹⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. září 2001, sp. zn. 25 Cdo 566/99.

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005.

¹⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. prosince 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003.

¹⁵¹ Přitom povinnost pronajímatele zajistit nájemci bytu dodávku pitné vody nelze omezit pouze na uzavření smluv s dodavatelem a udržování odběrného zařízení (potrubí a měřičů) v provozuschopném stavu. Tato povinnost zahrnuje i povinnost pronajímatele zajistit, aby vodu dodávanou dodavatelem do domu měl nájemce bytu fakticky možnost odebírat. Splnění této povinnosti nelze však podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. povinností platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu. Srov. k tomu usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. února 2006 sp. zn. 26 Cdo 1067/2005.

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001.

4.1.4 Podnikání v bytě

V současné době neexistuje zvláštní právní úprava vztahující se k výkonu práce, resp. podnikatelské činnosti v bytě.¹⁵³ Obecně platí, že byt je kolaudován k bydlení a nikoli k podnikání. Proto byt musí být především užíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím, resp. souhlasem dle ust. § 126 stavebního zákona.¹⁵⁴ Je nepochybné, že nesmí být při užívání bytu překročen účel, ke kterému byl byt kolaudován, tedy k bydlení. K tomu přistupuje požadavek vyjádřený v obecném ustanovení § 665 odst. 1 obč. zák., které opravňuje nájemce užívat byt především způsobem dohodnutým ve smlouvě, a v ust. § 689 odst. 1, dle něhož je nájemce mj. povinen řádně užívat byt (blíže viz bod 4.1.2.1). Z toho vyplývá, že k podnikání v bytě bude zpravidla třeba souhlasu pronajímatele. Ten není možné nahradit rozhodnutím soudu.¹⁵⁵ Již bylo uvedeno, že nájemce je povinen vykonávat svá práva z nájmu bytu též v souladu s ust. § 127 odst. 1 obč. zák. zakotvující ochranu tzv. susedských práv.¹⁵⁶ Je však nepochybné, že existují druhy prací, které nejsou nikterak v rozporu s žádným z uvedených požadavků - nevyžadují stavební úpravy bytu ani nemohou nijak obtěžovat sousedy a pochopitelně se ani nevymykají účelu bytu jako místa k bydlení (např. literární nebo vědecká práce, práce na počítači) - a nelze proto jejich provádění v bytě a priori vyloučit. Lze se proto domnívat, že takové práce by zřejmě bylo možné v bytě vykonávat bez dalšího, tzn. i bez souhlasu (resp. vědomí) pronajímatele. Jiná situace by nastala, pokud by výkon práce v bytě vyžadoval např. kontakt s klienty, zákazníky, zájemci nebo dodavateli. Takovýto pohyb dalších osob v domě logicky klade větší nároky na úklid, a způsobuje proto vyšší náklady např. na osvětlení domu či užívání výtahu. V takovém případě bude bezpochyby nutné zejména naplnit požadavek souhlasu pronajímatele s provozováním takové podnikatelské činnosti v bytě s tím, že by současně měl být tento stav vyjádřen v nájemní smlouvě i finančně v podobě vyšších úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, resp. záloh na ně (k tomuto

¹⁵³ Problematika podnikání v bytě byla částečně upravena ve vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v ustanovení § 15 odst. 1, dle něhož jestliže zvláštní předpis připouští užívání části bytu k podnikatelské činnosti se souhlasem pronajímatele, sjednává se nájemné z této části podlahové plochy bytu maximálně ve výši dvojnásobku základního nájemného dále upraveného podle § 8 a 9) a odst. 2, podle kterého případné zvýšení cen za služby spojené s užíváním části bytu podle odstavce 1 se sjednává dohodou s přihlédnutím ke zvýšení nákladů na tyto služby.

¹⁵⁴ Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. (§ 126 ods. 1 zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/)

¹⁵⁵ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 84.

¹⁵⁶ Proto nájemce zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

pojmu viz dále).¹⁵⁷ Bylo by třeba též posoudit, zda by takové podnikání nevyžadovalo vydání souhlasu stavebního úřadu se změnou účelu užívání (části) stavby dle ust. § 126 a násl. stavebního zákona. Zcela vyloučen je samozřejmě výkon takových prací v bytě, kterým by se nájemce dostal do rozporu s právy ostatních nájemců v podobě již zmíněné ochrany tzv. sousedských práv; ten by nebylo lze zhojit ani souhlasem pronajímatele.

4.2 Údržba, opravy a stavební úpravy bytu

S užíváním bytu je spojena potřeba jeho údržby a oprav případných závad, které se v bytě či na jeho vybavení mohou objevit. Běžnou držbu bytu a jeho drobné opravy přitom zpravidla zajišťuje nájemce. Pokud jde o závady v bytě, pak v závislosti na jejich závažnosti vzniká povinnost jejich odstranění buď nájemci, nebo pronajímateli. Od oprav bytu je pak nutno odlišovat stavební úpravy v bytě. Ty lze zpravidla provádět jen se souhlasem druhé strany nájemního vztahu.

4.2.1 Drobné opravy v bytě a jeho běžná údržba

Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou **hradí nájemce** (srov. ust. § 687 odst. 3 obč. zák.); to však platí pouze v případě, že v nájemní smlouvě není dohodnuto něco jiného. Jde tedy o dispozitivní úpravu, pro obsah a rozsah povinností nájemce je rozhodující především dohoda obsažená v nájemní smlouvě.

Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu vymezuje zvláštní právní předpis, jímž je nařízení vlády č. 285/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (dále jen nařízení vlády).

Výklad pojmu drobných oprav v bytě je zařazen do § 5 nařízení vlády, přičemž tyto opravy se člení podle věcného vymezení a nebo podle výše nákladu.¹⁵⁸ Drobnými opravami se pro tyto účely rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele; přitom obě tyto podmínky musí být splněny současně. **Podle věcného vymezení** jsou drobnými opravami ty opravy

¹⁵⁷ KŘEČEK, S.: *Podnikání v bytě*, [online], 2007, <<http://obcanskepravo.juristic.cz/600807/clanek/obcan5>>

¹⁵⁸ Na případy oprav, které vznikly před 13. listopadem 1995, kdy nabylo účinnosti nařízení vlády č. 285/1995 Sb., a u nichž finanční spoluúčast při jejich provádění neupravuje nájemní smlouva, je třeba aplikovat příslušná ustanovení vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení obč. zák.

a výměny, které jsou vyjmenovány v § 5, konkrétně v odst. 2¹⁵⁹ a dále v odst. 3¹⁶⁰ nařízení vlády. U těchto oprav či výměn není rozhodující výše nákladů. Jejich výčet v § 5 odst. 2 a 3 je taxativní a nelze jej ani dohodou rozšiřovat o jiná zařízení.¹⁶¹ Podle výše nákladů se za drobné opravy považují ty opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů.

Náklady spojené s běžnou údržbou, které, není-li dohodnuto jinak, je povinen hradit nájemce, jsou určeny v § 6 nařízení vlády. Obecně se jimi rozumí náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Citované ustanovení posléze příkladmo (narozdíl od § 5, které obsahuje taxativní výčet) uvádí, že sou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Jestliže se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, umožňuje občanský zákoník v ust. § 692 odst. 2 pronajímateli, aby tyto drobné opravy běžnou údržbu bytu po předchozím nájemce provedl sám na vlastní náklad. Tomuto pronajímatelovu právu odpovídá povinnost nájemce mu takovou opravu či údržbu umožnit. Obsahem pronajímatelova upozornění, pro něž zákon nepředepisuje zvláštní formu, musí být vymezení potřebných oprav, jakož i to, že nesplní-li nájemce svou povinnost dle § 687 ods. 3 obč. zák. v přiměřené lhůtě, provede pronajímatel požadovanou činnost sám a bude posléze požadovat po nájemci náhradu. Pronajímatel je poté oprávněn požadovat náhradu takto vynaložených nákladů, přičemž toto právo se promlčuje v obecné

¹⁵⁹ Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- d) výměny uzavíracích kohoutů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

¹⁶⁰ Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Podle § 5 odst. 4 nařízení vlády se za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v § 5 odst. 3 tohoto nařízení.

¹⁶¹ HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H.: *Kdo hradí opravy v bytě*, 13. vydání, Praha: POLYGON, 2006, s. 55.

třileté lhůtě. Mimoto může nesplnění udržovací povinnosti vést i ke vzniku nájemcovy odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák.).^{162,163}

4.2.2 Ostatní opravy

Vedle závad, které vyvolávají potřebu pouze drobných oprav ve smyslu ust. § 687 odst. 3 obč. zák., se v bytě mohou vyskytnout i takové, které pod tento pojem již zařadit nelze a za jejichž opravu je proto odpovědný pronajímatel. Pro tyto případy občanský zákoník v § 692 odst. 1 stanoví nájemci povinnost, aby pronajímateli potřebu těch oprav, jež má pronajímatel nést, bez zbytečného odkladu oznámil a jejich provedení umožnil. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, odpovídá pronajímateli za škodu tímto jednáním způsobenou.¹⁶⁴

Pokud pronajímatel nesplní svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen¹⁶⁵, má nájemce právo tyto závady v nezbytné míře sám odstranit a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů (srov. ust. § 691 obč. zák.). Hmotněprávní podmínkou nájemcova nároku na náhradu nákladů je předchozí upozornění pronajímatele na potřebu těchto oprav, které: „...musí jednoznačně obsahovat nejen upozornění na závadu a poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění, nýbrž rovněž upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.“¹⁶⁶ Formu upozornění zákon nestanoví, ale s ohledem na případné dokazování je doporučena jeho písemná forma. Narozdíl od § 692 odst. 2 (viz předchozí výklad) je právo nájemce odstranit závady omezeno tím, že tak může učinit **pouze v nezbytné míře**. Jde v podstatě o zvláštní formu svépomoci (srov. § 6 obč. zák.). Pojem *nezbytné míry* je však spojen se značnými interpretačními potížemi. I v případě, že nájemce využije svého práva a odstraní v nezbytné míře závadu, **odpovědnost za řádné odstranění závad nadále nese pronajímatel** a nájemce se jej může

¹⁶² Podle okolností případu, zejména půjde-li o opakované, závažné neplnění nájemcovy udržovací povinnosti nájemcem, nelze ze strany pronajímatele vyloučit ani uplatnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., případně ani odstoupení od nájemní smlouvy dle § 679 odst. 3.

¹⁶³ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 113.

¹⁶⁴ Podle některých autorů se jedná o objektivní odpovědnost nájemce za škodu – srov. FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 115. Jako přijatelnější se však jeví názor, že jde o obecnou odpovědnost dle § 420 obč. zák. založenou na presumovaném zavinění – srov. ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1212.

¹⁶⁵ Musí jít tedy o závadu kvalifikovanou, tj. takovou, která je specifikována v citovaném ustanovení. Nestáčí jakákoli závada při užívání bytu.

¹⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. prosince 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003.

domáhat soudní cestou. Odstraní-li nájemce závady, musí právo na náhradu účelně vynaložených nákladů uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak se vystavuje riziku, že bude odpovídat za škodu, která v důsledku jeho prodlení může vzniknout. Právo nájemce na náhradu účelně vynaložených nákladů zanikne, není-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad nájemcem. Včasným uplatněním nároku na náhradu nákladů ve smyslu ust. § 691 není nijak dotčen případný nárok nájemce na náhradu škody vzniklé z porušení pronajímatelovy povinnosti odstranit závadu.¹⁶⁷

Vše co bylo doposud v tomto bodě uvedeno, se ovšem **týká pouze oprav v bytě**. Potřebu oprav, které je nutno provést v domě, je povinen sledovat, a posléze takové opravy zajišťovat, pronajímatel sám.¹⁶⁸

Dle ust. § 692 odst. 3 je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody (tzn. plynoměr, vodoměr spod.), jakož i odpočet naměřených hodnot. Předpokladem vzniku této nájemcovy povinnosti je předchozí písemná výzva pronajímatele. Stejně je pak nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Od oprav, za jejichž provedení odpovídá pronajímatel, je třeba odlišit ty opravy, které je povinen zajistit nájemce proto, že jejich potřebu sám vyvolal. Dle ust. § 693 obč. zák. je nájemce povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám a nebo ti, kdo s ním bydlí. Jde o povinnost, která přesahuje rámec bytu. Přitom jde o objektivní odpovědnost nájemce, bez zřetele na zavinění; zákon zde nevyžaduje ani nedbalost.¹⁶⁹ Toto ustanovení představuje určitou výjimku z obecné úpravy náhrady škody dle ust. § 420 obč. zák., neboť na rozdíl od obecného požadavku poskytnout náhradu v penězích se v tomto případě požaduje uvedení v původní stav. Nájemce odpovídá jak za škodu, kterou způsobil sám, tak i způsobenou osobami, které s ním bydlí. Vůči těm pak může uplatnit právo následného regresu. Neodpovídá však za chování osob, které se u nájemce zdržují krátkodobě, např. za účelem návštěvy; ty by odpovídaly přímo pronajímateli podle § 420 obč. zák. Nesplní-li nájemce svou povinnost odstranit závady ve smyslu ust. § 693, má pronajímatel právo tato závady a poškození sám odstranit a požadovat od nájemce náhradu. I zde je hmotněprávním předpokladem takového pronajímatelova jednání jeho předchozí upozornění učiněné nájemci, které musí obsahovat

¹⁶⁷ SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 69.

¹⁶⁸ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1211.

¹⁶⁹ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1212.

upozornění na závadu, stanovení lhůty pro její odstranění, jakož i to, že neodstraní-li ji nájemce, odstraní ji pronajímatel a bude od něho požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.¹⁷⁰ Forma upozornění není zákonem předepsána, ale platí totéž, co již bylo uvedeno k upozornění ve smyslu ust. § 691 obč. zák.; doporučena je písemná forma. Pronajímatelův nárok se promlčí v obecné tříleté promlčecí lhůtě dle ust. § 101 obč. zák.¹⁷¹

4.2.3 Stavební úpravy bytu

Občanský zákoník rozlišuje stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě prováděné nájemcem na straně jedné, a pronajímatelem na straně druhé. Zvláštností této problematiky je, že se vyznačuje jednak soukromoprávní rovinou, která se projevuje tím, že tyto úpravy či změny lze obecně realizovat pouze se souhlasem druhého subjektu nájemního vztahu. Zároveň je však třeba respektovat také rovinu veřejnoprávní, tzn. je zapotřebí řídit se příslušnými stavebními předpisy (zejm. zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)), a je-li tomu třeba, vyžádat si vedle souhlasu druhé strany (pronajímatele resp. nájemce) také stavební povolení a nebo učinit ohlášení takových stavebních úprav či jiných změn v bytě příslušnému stavebnímu úřadu.

Co může v praxi činit potíže, je výklad pojmů *stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě*. Občanský zákoník je nedefinuje. Nečiní tak ani stavební zákon, který se omezuje pouze na rozdělení stavebních úprav na ty, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení¹⁷², a stavební úpravy podléhající ohlášení¹⁷³. Podle stanoviska Nejvyššího soudu ČR je stavební úpravou a jinou podstatnou změnou v bytě je třeba rozumět: „...každý zásah, který mění stavební uspořádání bytu. V konkrétním případě může jít mimo jiných případů také o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemístění dveří a odstraňování nebo zřizování příček.“¹⁷⁴

¹⁷⁰ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1212.

¹⁷¹ Možnými dalšími sankcemi jsou uplatnění výpovědního důvodu podle ust. § 711 odst. 2 písm. b), popřípadě odstoupení od nájemní smlouvy pronajímatelem dle § 679 odst. 3 obč. zák.

¹⁷² Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost - § 103 odst. 1 písm. h).

¹⁷³ Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí. - § 104 odst. 2 písm. n).

¹⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 659/2001.

4.2.3.1 Stavební úpravy prováděné nájemcem

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad (srov. § 694 obč. zák.). Toto ustanovení slouží k ochraně vlastnického práva pronajímatele před neoprávněnými zásahy ze strany nájemce do předmětu nájemního vztahu; pronajímatel je navíc osobou, která je zodpovědná za dodržování stavebních předpisů. Poruší-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu (nikoli až při vystěhování)¹⁷⁵ odstranil.¹⁷⁶

Byla-li povinnost odstranit stavební úpravy či jiné změny v bytě, které byly provedeny neoprávněně nájemcem, uložena stavebním úřadem pronajímateli jako vlastníku bytu a účastníku stavebního řízení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby mu nájemce zpřístupnil byt za účelem odstranění této úpravy.¹⁷⁷ Jak ale konstatoval Nejvyšší soud ČR: „*Okolnost, že pronajímateli bylo rozhodnutím stavebního úřadu nařízeno odstranění stavebních úprav v bytě, provedených nájemcem bez stavebního povolení, nevylučuje, aby pronajímatel odstranění takovýchto úprav, provedených bez jeho souhlasu, požadoval po nájemci.*“¹⁷⁸

Jestliže dal pronajímatel nájemci¹⁷⁹ souhlas k provedení stavebních úprav nebo změn v bytě ve smyslu § 694 obč. zák., je třeba následně vypořádat jejich vzájemné nároky z titulu investic vynaložených nájemcem. Přitom platí, že tyto nároky je třeba posuzovat podle obecné úpravy změn na pronajaté věci v § 667 odst. 1 obč. zák.^{180,181} Zákon nepředepisuje pro souhlas pronajímatele žádnou, tedy ani písemnou formu. V zájmu právní jistoty je však písemná forma souhlasu vhodnější zejména pro

¹⁷⁵ Před účinností novely občanského zákoníku č. 267/1994 Sb., tedy před 1. lednem 1995, stíhala nájemce povinnost odstranit neoprávněně provedené stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě až při skončení nájmu.

¹⁷⁶ Porušení této nájemcovy povinnosti může vyústit též v naplnění výpovědního důvodu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., případně, jednalo-li by se o závažné porušení, v odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy dle § 679 odst. 3 obč. zák. Ustanovením § 694 není dotčeno ani právo pronajímatele na náhradu škody.

¹⁷⁷ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 117.

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. ledna 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003.

¹⁷⁹ Podle Nejvyššího soudu ČR jde přitom o souhlas pro konkrétního nájemce bytu. Pronajímateli nelze totiž vzhledem k jeho právnímu postavení upřít právo, aby konkrétnímu nájemci z nejrůznějších důvodů požadovaný souhlas odmítl udělit. Srov. rozsudek ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003.

¹⁸⁰ Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003.

¹⁸¹ Podle ust. § 667 odst. 1 obč. zák. je změny na věci nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

nájemce, neboť v případném sporu stíhá v tomto směru důkazní břemeno právě nájemce. Platí, že souhlas pronajímatele může být dán i dodatečně; pak úkon nájemce konvaliduje.¹⁸²

Občanský zákoník v ustanoveních o nájmu bytu (§ 685 a násl.) sice výslovně nestanoví, že nájemce nesmí provádět žádné úpravy na domě a v jeho společných prostorách, nelze se však proto domnívat, že by takový zákaz pro nájemce neplatil. Jak potvrdil Nejvyšší soud ČR: „...zákaz takového zásahu do vlastnictví pronajímatele vyplývá z obecné ochrany jeho vlastnického práva (§ 126 odst. 1 obč. zák.), jež našla své vyjádření i v ... ustanoveních o nájmu bytu - viz ... § 689 a § 694 obč. zák., jakož i ustanovení § 693 obč. zák., podle něhož je nájemce povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil.“¹⁸³

4.2.3.2 Stavební úpravy prováděné pronajímatelem

Pokud jde o provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě, chrání občanský zákoník nejen zájmy pronajímatele (viz předchozí bod), ale též nájemce. Podle § 695 je totiž pronajímatel oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě **pouze se souhlasem nájemce**. Narozdíl od pronajímatele, který může svůj souhlas s prováděním stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě odepřít kdykoli (z jakéhokoli důvodu nebo i bez udání důvodu), však nájemce může svůj souhlas odepřít jen z vážných důvodů (zda byl souhlas odepřen právem bude v případě sporu posuzovat soud).¹⁸⁴ Jestliže nájemce pronajímateli provedení těchto stavebních úprav či změn bez vážných důvodů neumožní, může se pronajímatel domáhat u soudu, aby uložil nájemci povinnost jejich provedení strpět.¹⁸⁵ Soud bude v takovém případě zejména zkoumat, zda bylo odepření souhlasu opodstatněné.¹⁸⁶

¹⁸² ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1213.

¹⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.

¹⁸⁴ K pojmu „vážných důvodů“ zaujal Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 18. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002 toto stanovisko: „Při úvaze, zda nájemce odepřel udělit pronajímateli souhlas z vážných důvodů, musí být v první řadě přihlédnuto k tomu, že provedení stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě vždy představuje zásah do práv nájemce, která mu jsou zaručena nájemní smlouvou. Takový zásah do práv nájemce proto musí být vždy ... opodstatněný a nesmí vést k dlouhodobému či dokonce trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu. Kdyby pronajímatelem zamýšlené stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě měly mít takový následek, lze zpravidla považovat takový důvod k odepření souhlasu k jejich provedení za vážný.“

¹⁸⁵ Dle Doc. Salače se lze u soudu domáhat, aby (zřejmě kdykoli – pozn. autora) nahradil svým rozhodnutím souhlas nájemce, pokud byly tyto stavební úpravy nebo změny v bytě řádně ohlášeny stavebnímu úřadu, resp. bylo-li k jejich provedení vydáno stavební povolení. V opačném případě by dle autora bylo pronajímateli znemožněno nakládat se svým majetkem, což by mohlo paradoxně negovat jeho povinnost zajistit plný a nerušený výkon práva nájemce. Srov. SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 72.

¹⁸⁶ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 118.

Odlišná situace nastává, provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy (stavebního úřadu) – srov. ust. § 695 věta druhá. Tehdy totiž nemá případný nájemcův nesouhlas právní význam, nájemce je povinen jejich provedení umožnit. Jinak by odpovídal za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla. Odpovědnost nájemce by v takovém případě nastupovala bez ohledu na jeho zavinění, jde o odpovědnost objektivní.¹⁸⁷

O formě nájemcova souhlasu platí přiměřeně totéž, co bylo uvedeno v předchozím bodě k souhlasu pronajímatele. Závěrem je třeba uvést, že i když nájemce poskytl souhlas s prováděnými stavebními úpravami či jinými změnami, není tím nikterak dotčen jeho případný nárok na slevu z nájemného (§ 698 obč. zák.).¹⁸⁸

¹⁸⁷ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 118.

¹⁸⁸ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1214.

5 NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Ačkoli se jinak tato práce zabývá výhradně platnou právní úpravou nájemního bydlení, bude pro pochopení současného stavu, zejména v otázce nájemného a jeho zvyšování po dobu trvání nájemního vztahu, třeba na několika místech této kapitoly nastínit též vývoj, kterým tato právní úprava v předchozích několika letech prošla.

Do 31. prosince 2001 byly otázky týkající se způsobu určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (ceny služeb)¹⁸⁹ a způsobu sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem předmětem úpravy ve vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *vyhláška č. 176/1993 Sb.*).¹⁹⁰ Ústavní soud ČR však shledal, že regulace nájemného podle této vyhlášky je v rozporu s principem přiměřené (spravedlivé) rovnováhy, neboť nelze cenu snížit tak, aby vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala alespoň možnost jejich návratnosti. Proto vyhlášku č. 176/1993 Sb. dne 21. června 2000 nálezem sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, publikovaným pod č. 231/2000 Sb., jako protiústavní zrušil, a to s účinností od 1. ledna 2002.¹⁹¹ Poměrně dlouhý časový úsek mezi dnem rozhodnutí Ústavního soudu a dnem pozbytí účinnosti uvedené vyhlášky měl poskytnout zákonodárci dostatek času k přijetí ústavně konformní právní úpravy nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Namísto přijetí zákona však došlo k tomu, že Ministerstvo financí vydalo vyhláškou cenový výměr č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Výměr nabyl účinnosti dne 1. 1. 2002 a byly v něm nájemné a úhrada za služby regulovány maximální cenou téměř shodným způsobem, jako ve zrušené vyhlášce č. 176/1993 Sb.¹⁹²

¹⁸⁹ ...a tedy i způsob zvyšování těchto plateb – pozn. autora.

¹⁹⁰ Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, byla však přijata nikoli k provedení občanského zákoníku, nýbrž k provedení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹¹ Ústavní soud v tomto nálezu vyjádřil myšlenku, že: „Princip přiměřené (spravedlivé) rovnováhy vyžaduje, aby při respektování požadavků obsažených v čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech byl vzat zřetel na proces destrukce vlastnického práva, zejména pokud se týče vlastníků nájemních domů, diskriminovaných v poměru k ostatním vlastníkům. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.“ Ústavní soud nepochybně povinnost některých pronajímatelů, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, podřídil se určitým omezením, může se tak stát ale jen při splnění podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny, což v případě vyhlášky č. 176/1993 Sb. ČR, ve znění pozdějších předpisů, nebylo dle názoru tohoto soudu splněno. Určité kategorie vlastníků byly nuceny se podrobit podstatným omezením svého vlastnického práva, zatímco jiné nikoli, a k tomuto omezení docházelo napadenou vyhláškou způsobem, jenž měl mít sotva co společného se štetěním podstaty vlastnického práva.

¹⁹² Cenový výměr č. 01/2002 se vztahoval na nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, které byly ke dni 31. prosince 2001 regulovány vyhláškou č. 176/1993 Sb.

Ministerstvo financí poté, co byla část výměru č. 01/2002 napadena ústavní stížností Veřejného ochránce práv, tuto část dne 15. 11. 2002 zrušilo a nahradilo prakticky shodnou úpravou v podobě výměru č. 06/2002, kterým se mění výměr č. 01/2002. Ústavní soud ČR cenový výměr vydaný Ministerstvem financí pod č. 06/2002 zrušil s účinností od 18. prosince 2002, a to náleženem ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02, publikovaným pod č. 528/2002 Sb. Toto rozhodnutí odůvodnil Ústavní soud tím, že byla zvolena cesta regulace, která z hlediska svého obsahu i formy (vyhláška - pozn. autora) porušuje čl. 2 odst. 2 Listiny a čl. 2 odst. 3 Ústavy, čl. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 a čl. 11 odst. 1 Listiny a čl. I Dodatkového protokolu k Úmluvě ve spojení s čl. 14 Úmluvy, když Ministerstvo financí nerespektovalo zákonem vymezenou působnost a zasáhlo do oblasti regulace vyhrazené zákonům a zároveň diskriminovalo skupinu vlastníků vzhledem k neexistenci „rozumného poměru“ mezi použitými prostředky a sledovaným cílem s ohledem na dobu, jež uplynula od roku 1989.¹⁹³

Ačkoli došlo ke zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. a posléze i cenového výměru č. 06/2002, protiústavní stav tím odstraněn nebyl, neboť v důsledku právní úpravy nájemních vztahů normami občanského práva zůstalo nájemné zafixováno ve výši, jež vycházela ze zrušeného cenového výměru. Tato skutečnost vyplývala z toho, že jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem z důvodu neexistence příslušné právní úpravy po zrušení cenového výměru č. 06/2002 přípustné nebylo, a ani nebylo lze předpokládat v této otázce dohodu stran. Na tuto situaci reagovala vláda ČR přijetím nařízení č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného

¹⁹³ Ústavní soud konstatoval, že: „Pokud jde o otázku cenové regulace, je třeba uvést, že tím, že byla zvolena tato cesta regulace, bylo zasazeno do pravidel tvorby právních předpisů v právním státě. Tato forma zásahu do vztahů nájemců a pronajímatelů umožňuje obcházet základní pravidla tvorby právních předpisů, zejména pak zákonů, které jsou vyhrazeny pro případ úpravy, která zasahuje do základních práv a svobod jedince. ... Ochrana vlastnických práv nevylučuje regulaci nájemného (zejména čl. 11 odst. 3 a čl. 26 odst. 1 a 2 Listiny) jako ústavní formu realizace politiky státu v případě, že se pohybuje v rámci vymezeném ústavním pořádkem a mezinárodními závazky České republiky, přičemž je nutno bedlivě zvažovat jak existenci veřejného zájmu opravňujícího k uplatnění usměrňujících (kontrolních) opatření, tak rovněž výběr podrobných pravidel pro uskutečňování takových opatření. Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. To znamená, že musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli.“ Tato rovnováha však byla dle názoru Ústavního soudu porušena tím, že: „V duálním stadiu transformace u nás došlo k tomu, že dotace poskytované nájemcům z celospolečenských prostředků prostřednictvím nízkých cen nájemného se přenesly na některé pronajímatele - soukromé vlastníky, kteří získali zestátněné domy v restitučních. Tito pronajímatelé musí doplácet na provoz, údržbu a opravy a správu z vlastních prostředků. Náklady „sociální politiky prostřednictvím nízkého nájemného“ byly přeneseny ze státu na pronajímatele.“ ... „Regulace nájemného sice není vyvlastněním, může se však týkat obsahu pojmu vlastnického práva. Vlastnictví již z Listiny (čl. 11 odst. 3) není chápáno jako neomezené právo, omezeno však podle Listiny (čl. 11 odst. 4) může být pouze zákonem a za podmínek stanovených Listinou (čl. 4 odst. 2) a pouze v rozsahu, v jakém se nedotýká podstaty vlastnictví (které se nemůže stát pouhou šupkou zbavenou obsahu), (čl. 4 odst. 4), přičemž i při tomto omezení platí zákaz diskriminace (čl. 4 odst. 3 Listiny). Pravidlem v této oblasti je proto stanovení nájemného dohodou (čl. 2 odst. 3 Listiny) jako volného (nikoli libovolného) nájemného, jeho regulace je pak výjimkou, která by měla být časově omezena na nutnou dobu.“

z bytů, jehož účinnost byla stanovena od 20. prosince 2002.¹⁹⁴ Tímto nařízením bylo nájemné na dobu tří měsíců „zmrazeno“ na úrovni opakovaně kritizované Ústavním soudem ČR.¹⁹⁵ Za výše popsaného právního stavu se vydávání cenového moratoria jako prostředku ochrany nájemců jevílo Ústavnímu soudu ČR jako nadbytečné, jdoucí nad rámec § 9 ve spojení s § 1 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, neboť vede k bezdůvodnému omezení smluvní volnosti stran. Proto nařízení vlády č. 567/2002 Sb. zrušil, a to s účinností ke dni 20. března 2003, tedy k poslednímu dni platnosti tohoto nařízení. Stalo se tak nálezem ze dne 19. března 2003, sp. zn. Pl. ÚS 2/03, publikovaným pod č. 84/2003 Sb.¹⁹⁶

Až do 17. prosince 2002 (resp. do 19. března 2003) tedy byly nájemné (a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu) u definovaných skupin domů a bytů regulovány na určitou maximální výši, kterou nebylo možné překročit. Od 18. prosince 2002 naproti tomu již neexistoval žádný právní předpis, který předpokládá § 696 občanského zákoníku (viz výše), a vyvstala proto otázka, v jaké výši vznikala povinnost platit nájemné (a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu); totéž platilo i o zvyšování nájemného, neboť pro něj neexistoval podklad v žádném právním předpisu. Dovožovalo se, že v případech nájemních smluv k bytu uzavřených do 17. prosince 2002 (tedy posledního dne účinnosti cenového výměru 06/2002) je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné v té výši, kterou platil k uvedenému. U nájemních smluv uzavřených od 18. prosince 2002 již záleží výše nájemného na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem.

¹⁹⁴ Nařízení vlády č. 567/2003 Sb. v § 1 stanovilo, že nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat.

¹⁹⁵ Napadeným nařízením vlády č. 567/2002 Sb. bylo stanoveno, že nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. 6. 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí jeho účinnosti zvyšovat.

¹⁹⁶ Ústavní soud v citovaném nálezu uvádí, že: „*Smyslem a účelem cenové regulace má být ochrana před negativními dopady nedokonalého trhu, resp. v případě cenového moratoria před aktuálně nastalou (nastávající) krizovou situací, která má, jak vyplývá z povahy věci, příčiny v trhu samotném. ... V posuzovaném případě tomu tak není. V prvé řadě příčiny eventuální krize netkví bezprostředně v trhu jako takovém, ale v předchozích regulačních opatřeních státu (v širším smyslu), a vydání předmětného nařízení není reakcí na neočekávanou tržní situaci - ta je vládě nepochybně známa již několik let - ale na právní stav vzniklý po vyhlášení nálezu Ústavního soudu č. 528/2002 Sb., přičemž se zjevně jedná o účelové „řešení“, které mělo být vyhrazeno jiným právním instrumentům. Především však Ústavní soud dospěl k závěru, že taková situace, jež by umožňovala nárazový růst nájemného, vůbec nenastala.“ Podle Ústavního soudu proto: „*Došlo k porušení čl. 89 odst. 2 Ústavy, protože vláda byla ve svém konání předchozími nálezy Ústavního soudu vázána, když rozhodné právní názory vyslovené ve shora citovaných nálezech byly dostatečným vodítkem i pro další postup vlády (závazný není jen výrok nálezu, ale i odůvodnění, resp. ty jeho části, jež obsahují „nosné“ důvody).*“*

5.1 Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Nájem bytu je právním vztahem dvou právních subjektů - pronajímatele a nájemce, jehož základním pojmovým znakem je úplatnost. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání a nájemce je povinen mu za to poskytovat řádně a včas úplatu, kterou se rozumí nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem bytu. Z ustanovení § 686 obč. zák. vyplývá, že smlouva o nájmu bytu musí obsahovat dohodu o výši nájemného a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu nebo stanovit způsobu jejich výpočtu. Jestliže by takové ujednání v nájemní smlouvě chybělo, byla by stížena absolutní neplatností pro rozpor se zákonem (srov. ust. § 39 obč. zák.).¹⁹⁷ V případě nájmu bytu se totiž nemůže uplatnit obecné ustanovení o nájmu dle ust. § 671 odst. 1 obč. zák.¹⁹⁸ Tento závěr opakovaně potvrdil i Nejvyšší soud ČR, podle něhož: „*Pokud ustanovení § 671 odst. 1 obč. zák. stanoví, že v případě nedostatku ujednání o výši nájemného je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání, uplatní se toto ustanovení pouze v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy, nikoli smlouvy o nájmu bytu, pro kterou platí zvláštní úprava obsažená v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák.*“¹⁹⁹

Výše nájemného a způsob jeho placení závisí na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, neboť v současné době neexistuje žádný platný právní předpis předvídaný § 696 odst. 1 obč. zák., který by tuto otázku upravoval.²⁰⁰ Podle tohoto ustanovení se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento (obč. zák.) nebo jiný zákon jinak. Občanský zákoník v této věci nestanoví, snad s výjimkou požadavku, aby výkon práv a povinností nebyl v rozporu s dobrými mravy (srov. ust. § 3 obč. zák.), prakticky žádná omezení. Strany však musí respektovat příslušná ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění. Pronajímatel je povinen sjednávat s nájemci ceny ve výši obvyklé v místě a čase plnění. Žádná ze stran nesmí sjednáním ceny nájemného získat nepřiměřený hospodářský zisk (srov. ust. § 2 odst. 3 z. o cenách).²⁰¹ Pokud by nájemní smlouva byla s tímto právním předpisem v rozporu, byla by neplatná - pouze však v rozsahu, ve kterém odporuje

¹⁹⁷ Lze však uvažovat o tom, že v případě, kdy nájemní smlouva neobsahuje ujednání o nájemném, namísto nájmu bytu dle ust. § 685 a násl. obč. zák. vznikne výpůjčka podle ust. § 659 a násl. občanského zákoníku ve spojení s ust. § 41a téhož zákona. Srov. KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 37.

¹⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 2339/2005.

¹⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1924/2006.

²⁰⁰ Tímto právním předpisem, na který odkazuje ust. § 696 odst. 1, byla do 31. prosince 2001, kdy pozbyla účinnosti, vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

²⁰¹ NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*, 2. vydání, Praha: POLYGON, 2007, s. 48.

tomuto předpisu, a jen tehdy, jestliže se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti dovolá (srov. § 40a obč. zák.). **Nájemné lze sjednat pouze v peněžité formě.**²⁰² Nejvyšší soud ČR tuto tezi doložil následující úvahou: „V citovaných ustanoveních obč. zák. ... a dále v ... nařízení vlády č. 142/1994 Sb., je v souvislosti s nájemným z bytu užito takových sousloví jako ... „nezaplatí-li nájemce nájemné“, „poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky“ či „přiměřená sleva z nájemného“. Z uvedených ustanovení, a to i s přihlédnutím k užitým slovním spojením, vyplývá pouze jediný závěr, že platným způsobem lze nájemné sjednat pouze ve formě peněží.“²⁰³

Pokud jde o úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále také jako „služby“), je třeba v první řadě poznamenat, že občanský zákoník tento pojem blíže nevymezuje. Do 31. prosince 2001, kdy pozbyla účinnosti vyhláška č. 176/ 1993 Sb., se úhradami za uvedená plnění rozuměly ceny služeb, mezi něž tato vyhláška v § 11 zahrnovala ústřední (dálkové) vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne. Protože tento předpis nebyl nahrazen novým, musí být rozsah plnění poskytovaných s užíváním bytu dohodnout v uzavírané nájemní smlouvě.²⁰⁴ Rozhodující je přitom možnost nájemce řádně užívat byt (srov. ust. § 687 odst. 1 obč. zák.).²⁰⁵ Současně je třeba v nájemní smlouvě sjednat, stejně jako u nájemného, výši a způsob placení této úhrady, neboť v současnosti neexistuje právní předpis, který by stanovil způsob jejího výpočtu a placení, jak předpokládá obč. zák. v ust. § 696 odst. 2. Je vhodné v nájemní smlouvě zvláště upravit také otázku placení záloh za poskytované služby a jejich vyúčtování.²⁰⁶ Protože je běžné, že pronajímaný byt se nachází v domě s několika dalšími pronajímatelovými byty a pronajímatel zajišťuje dodávku určitých služeb pro všechny

²⁰² ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1219. Domnívám se, že závěr vylučující možnost sjednat nájemné v jiné než peněžité formě, nelze ztotožňovat s tím, že by si strany nájemní smlouvy nemohly zvláště dohodnout, že nájemce bude pronajímateli poskytovat za užívání bytu plnění v jiné než peněžité formě v hodnotě, která bude odpovídat peněžní částce sjednané v nájemní smlouvě jako nájemné. Jinými slovy, pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že nájemce bude namísto placení určité, v nájemní smlouvě dohodnuté částky např. zařizovat byt vybavením, které svou hodnotou bude této částce odpovídat. *Pozn. auctora.*

²⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 558/2002. (Pro doplnění upozorňuji na dřívější rozsudek jiného senátu Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, dle něhož naopak: „Není vyloučeno, aby nájemné z bytu spočívalo i v jiném než peněžitém plnění.“)

²⁰⁴ Zpravidla takto dohodnutý rozsah plnění poskytovaných s užíváním bytu z praktických důvodů odpovídá uvedenému vymezení služeb podle již neúčinné vyhlášky 176/1993 Sb.

²⁰⁵ NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*, 2. vydání, Praha: POLYGON, 2007, s. 81.

²⁰⁶ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1219.

tyto byty společně, měl by být v takovém případě určen v nájemní smlouvě též způsob rozúčtování poskytovaných služeb, není-li stanoven zvláštním právním předpisem.²⁰⁷

K zákonné podmínce, že nájemní smlouva musí obsahovat způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, nestanoví-li jejich konkrétní výši (srov. ust. § 686 odst. 1 obč. zák.), je třeba dovodit, že určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní „výše“ úhrad za služby, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu.²⁰⁸ Nejvyšší soud ČR vyslovil, že: „*Způsobem tohoto výpočtu je takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet uvedených plateb, čili dospět ke konkrétní peněžité částce.*“²⁰⁹ Je třeba poznamenat, že stanovení výše nájemného (způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu; tomu musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě.²¹⁰

Vedle stanovení výše resp. způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu se doporučuje do nájemní smlouvy zahrnout také ujednání o způsobu jednostranného zvyšování těchto plateb pronajímatelem. Zejména to platí tehdy, jsou-li v nájemní smlouvě stanoveny tyto platby pevnou částkou; je-li v nájemní smlouvě dohodnut způsob výpočtu nájemného nebo úhrady za služby, může tento „vzorec“ již obsahovat i příslušnou proměnnou umožňující jejich pravidelné zvyšování (např. v závislosti na růstu spotřebitelských cen – inflace). Pokud totiž nájemní smlouva neobsahuje tzv. inflační doložku, není možné tyto platby zvýšit jinak než dohodou stran.

Obsahem nájemní smlouvy by též mělo být, ačkoli to zákon výslovně nepředepisuje, určení splatnosti uvedených plateb.²¹¹ To má podstatný význam pro určení dne, od něhož je nájemce v případě neuhrazení uvedených plateb v prodlení a vzniká mu povinnost zaplatit poplatek z prodlení dle ust. § 697 obč. zák. (viz dále). Není-li splatnost dohodnuta, uplatní se subsidiárně obecné ust. § 671 odst. 2 obč. zák., podle kterého se nájemné platí, není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak, měsíčně pozadu.

²⁰⁷ Např. vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

²⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 957/2006.

²⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003.

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001.

²¹¹ Do 31. prosince 2001, kdy pozbyla účinnosti vyhláška č. 176/1993 Sb., se splatnost nájemného (a záloh na služby, resp. plnění poskytovaná s užíváním bytu) řídila ust. § 13 odst. 1 této vyhlášky, podle níž se nájemné platilo měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodli jinak. Po zrušení uvedené vyhlášky je nutno splatnost nájemného vždy sjednat v nájemní smlouvě. *Pozn. autora.*

5.2 Kauce

Zákonem č. 107/2006 Sb. bylo do občanského zákoníku nově vloženo ustanovení § 686a, kterým se (vedle toho, že v odst. 6 výslovně vylučuje použití na nájem bytu ustanovení o prodloužení nájmu dle ust. § 676 odst. 2) zavádí do právní úpravy nájemních vztahů k bytu nový institut, tzv. *kauce*. Jde o zvláštní zajišťovací prostředek, který slouží pronajímateli k zajištění jeho případných pohledávek vůči nájemci plynoucích z nezaplaceného nájemného, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, případně k úhradě jiných jeho závazků vůči nájemci vzniklých v souvislosti s nájmem.²¹² Pronajímatel je oprávněn při sjednávání nájemní smlouvy požadovat, aby budoucí nájemce složil peněžní prostředky k zajištění výše zmíněných pohledávek pronajímatele, které mu v budoucnu mohou vůči nájemci vzniknout. Dle ust. § 686a odst. 2 obč. zák. výše takto složených peněžních prostředků **nesmí přesáhnout trojnásobek součtu měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.**²¹³ Vzhledem k tomu, že v současnosti neexistuje žádný právní předpis, který by stanovil výši nájemného a nebo záloh na další plnění, bude jejich výše a tím i výsledná výše kauce, s uvedeným omezením, záviset na dohodě stran. Povinností pronajímatele je takto složené peněžní prostředky uložit u peněžního ústavu na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce. Z toho plyne, že nájemce není oprávněn tyto prostředky uložit jiným způsobem, nesmí si je ani ponechat u sebe. Uložením prostředků na účet u peněžního ústavu vzniká pohledávka pronajímatele vůči peněžnímu ústavu na vrácení těchto peněz; stejně tak vznikla nájemci složením kauce pohledávka vůči pronajímateli.²¹⁴ Poněkud omezující je v tomto směru povinnost pronajímatele platit příslušné poplatky za vedení takového účtu, neboť výše pohledávky (peněžních prostředků

²¹² Před účinností zákona č. 107/2006 Sb. se na tyto případy vztahovalo obecné ustanovení § 672 odst. 1 obč. zák., dle něhož *na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.*

²¹³ Lze se setkat s názorem, že omezení výše kauce, které stanoví zákon trojnásobkem měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, se vztahuje pouze na případy, kdy si strany nájemní smlouvy nedohodily něco jiného – srov. ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1207. Domnívám se však, že z celkové koncepce právní úpravy nájemního bydlení, která je většinou právní úpravou kogentní, a z toho, že nájem bytu je zákonem chráněným právním vztahem, lze spíše usuzovat na opak a taková odlišná dohoda o výši kauce je vyloučena; naproti tomu není zřejmé vyloučena dohoda pronajímatele a nájemce v průběhu nájemního vztahu o zvýšení této částky, což lze dovodit z toho, že obč. zák. omezuje strany nájemní smlouvy pouze při jejím sjednávání. *Pozn. autora.*

²¹⁴ Protože peníze jsou věci druhově určenou, nelze se ztotožnit s tvrzením JUDr. Křečka, že složení peněžních prostředků pro účely kauce do rukou pronajímatele nic nemění na existenci vlastnického práva nájemce k těmto penězům – srov. KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 47. Tyto peněžní prostředky přechází, z důvodu jejich povahy věci určených genericky, do vlastnictví pronajímatele a nájemci vzniká vůči pronajímateli „pouze“ pohledávka, spočívající v povinnosti pronajímatele vrátit nájemci tyto prostředky, jsou-li pro to splněny zákonné podmínky. *Pozn. autora.*

na účtu coby kauce) není povinností platit poplatky za vedení účtu nijak dotčena a pronajímatel musí její výši udržovat, resp. doplňovat.²¹⁵

Pokud jde o použití složené kauce, je pronajímatel dle ust. § 686a odst. 3 omezen tím, že je oprávněn ji použít k úhradě svých výše zmíněných pohledávek jen tehdy, byly-li přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo byly-li nájemcem písemně uznány. V těchto taxativně vymezených případech má pronajímatel právo svou pohledávku vůči nájemci započíst proti pohledávce nájemce na vrácení kauce. Jestliže pronajímatel oprávněně vyčerpal část nebo všechny prostředky uložené u peněžního ústavu jako kauci, je nájemce povinen do jednoho měsíce tyto prostředky doplnit do původní výše. Zákon nikterak neurčuje počátek běhu této měsíční lhůty, lze se proto domnívat, že rozhodný bude okamžik, kdy pronajímatel oznámí nájemci čerpání prostředků.²¹⁶ Jestliže nedošlo po dobu trvání nájemního vztahu k oprávněnému čerpání peněžních prostředků tvořících kauci, je pronajímatel povinen tyto prostředky po skončení nájmu i s příslušenstvím²¹⁷ vrátit nájemci, případně jeho právnímu nástupci (např. v případě přechodu nájmu bytu nebo výměny bytu). Tuto povinnost musí přitom splnit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Občanský zákoník v ust. § 686a odst. 5 stanoví, že na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky. Toto ustanovení dopadá na situace, kdy byla pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu pohledávka pronajímatele vůči peněžnímu ústavu na vyplacení prostředků jím na bankovní účet vložených přikázána v rámci výkonu rozhodnutí třetí osobě (pronajímatelovu věřiteli). Stejně tak může ovšem být přikázána třetí osobě pohledávka nájemce vůči pronajímateli na vrácení jím složené kauce; v tom případě se však uplatní omezení vyplývající z odst. 4, že tato pohledávka je splatná teprve do jednoho měsíce poté, kdy nájemce vyklidil a předal pronajímateli byt.²¹⁸

²¹⁵ ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1207.

²¹⁶ KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 47.

²¹⁷ Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním – viz ust. § 121 odst. 3 obč. zák.

²¹⁸ ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1207.

5.3 Placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Subjektem povinnosti platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu je výhradně nájemce bytu, nikoli osoby, kterým svědčí odvozené užívací právo k bytu (např. příslušníci nájemcovy domácnosti). Jde-li o společné nájemce (manžele), jsou všichni společní nájemci (oba manželé) povinni odvádět pronajímateli uvedené platby společně a nerozdílně (§ 701 odst. 2 obč. zák.). Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s nájmem bytu vzniká v okamžiku vzniku nájemního vztahu. Není přitom rozhodné, kdy nájemce započal byt fakticky užívat.²¹⁹ Zánik povinnosti platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu je vázán na zánik nájemního vztahu.²²⁰

Občanský zákoník stanoví v § 559 odst. 2, že dluh musí být splněn řádně a včas. Z tohoto ustanovení vyplývá, že povinností nájemce je hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši, způsoby a v termínech dohodnutých v nájemní smlouvě. Záleží na dohodě stran, zda bude nájemce platit všechny tyto částky najednou či v několika úhradách. Nájemné se hradí v dohodnutém termínu, zpravidla měsíčně nejpozději k poslednímu dni měsíce, za který se nájemné platí, úhrada za „služby“ pak zálohově, stejným způsobem jako nájemné.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ani do pěti dnů po jejich splatnosti, je podle ust. 697 obč. zák. povinen zaplatit pronajímateli **poplatek z prodlení**.²²¹ Jeho výši stanoví zvláštní právní předpis, jímž je nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb. Podle § 2 tohoto nařízení vlády činí poplatek z prodlení 2,5 promile z dlužné částky za každý den dlužníkovy prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Není jisté

²¹⁹ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 123.

²²⁰ Jestliže osoba užívá byt i po skončení nájmu, a to na základě práva na bydlení do zajištění bytové náhrady (srov. ust. § 712 odst. 6 a § 712a obč. zák.), posuzují se práva a povinnosti pronajímatele a této osoby přiměřeně podle ustanovení § 696 až § 699 obč. zák. To znamená, že tato osoba má povinnost platit úhradu za užívání bytu ve výši, která odpovídá souhrnu částek nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, které byla povinna hradit pronajímateli po dobu trvání nájmu. To potvrdil i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001. Naproti tomu užívá-li taková osoba byt po skončení nájmu bez právního důvodu (např. poté, co skončil nájemní poměr sjednaný na dobu určitou), je třeba právo pronajímatele na zaplacení náhrady za užívání bytu a za plnění poskytovaná s nájmem bytu posuzovat dle ust. § 451 obč. zák. o bezdůvodném obohacení.

²²¹ Pronajímatel a nájemce si mimoto mohou v nájemní smlouvě pro případ porušení smluvní povinnosti kterékoli z těchto stran dohodnout smluvní pokutu dle ust. § 544 obč. zák.

Nepeněžitou sankci stanoví obč. zák. v ust. § 711 odst. 2 písm. b), dle něhož může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3.

bez zajímavosti, že při přepočtu na roční procentní sazbu se poplatek z prodlení rovná 91,25%.²²² V této souvislosti vynikne následující výrok Nejvyššího soudu ČR: „*Není vyloučeno posoudit žalobní požadavek na zaplacení poplatku z prodlení (z titulu dlužného nájemného) jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy.*“²²³ Jestliže nájemce opakovaně nesplní povinnost uhradit nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a posléze plní pronajímateli některou z těchto dlužných částek, je povinen současně určit, kterou z nich hradí. Jinak platí, jak Nejvyšší soud ČR dovodil s odkazem na jiné své rozhodnutí²²⁴, že: „*Neuvěde-li nájemce bytu při plnění dlužného nájemného, který z více dluhů hodlá plnit, uhradí se tím dlužné nájemné nejdříve splatné.*“²²⁵

Jako poznámku na závěr tohoto bodu lze zopakovat, co již bylo řečeno v bodě 3.1 této práce, že změna v osobě pronajímatele s sebou nepřináší nutnost změny nájemní smlouvy. To potvrdila i judikatura: „*Z § 680 odst. 2 ObčZ vyplývá zásada, že sama změna v osobě pronajímatele nemá na trvání právního vztahu z nájmu vliv; jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona, což se týká celého obsahu nájemního vztahu. Se změnou v osobě pronajímatele nedochází ke změně dosavadních ujednání o nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, včetně ujednání*

²²² Ve srovnání s obecnou formou sankce pro případy prodlení s plněním peněžitého dluhu, tedy úroky z prodlení dle ust. § 517 odst. 2 obč. zák., jde o velmi tvrdou sankci. Sazba úroků z prodlení se stanoví dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb. tak, že výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů; v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Ke dni 31. října 2007, který je rozhodující pro stav platné právní úpravy pro účely této diplomové práce, činila roční sazba úroků z prodlení 10 % (zdroj ČNB). Tato příslost, pokud jde o poplatek z prodlení, má svou příčinu pravděpodobně zejména v tom, že jí má být alespoň částečně vyrovnáno jinak nerovné postavení pronajímatele vůči nájemci v rámci nájemních vztahů k bytům, kdy je nájemce s ohledem na koncepci nájmu bytu jako nájmu chráněného jinak v silnějším postavení než pronajímatel. *Pozn. autora.*

²²³ Nejvyšší soud ČR dovodil, že: „...*požadavek věřitele na zaplacení úroku z prodlení zásadně nelze považovat za výkon práva v rozporu s dobrými mravy... Odepřít ochranu by bylo možno pouze takovému požadavku, který by opomíjel zajišťovací, sankční a kompenzační charakter institutu prodlení, nevycházel by z jeho smyslu, příp. by jej dokonce zneužíval k poškození dlužníka nebo by vzhledem k poměrům účastníků vedl k nepřiměřeným důsledkům v tom smyslu, že by dlužníka zatěžoval likvidačním způsobem, zatímco pro věřitele by neznamenal podstatný přínos.*“ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 2670/2004.

²²⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. července 2004, sp. zn. 21 Cdo 326/2004, dle něhož: „*Neobsahuje-li zákon výslovnou úpravu, jak postupovat, a není-li možné vyjít ani z analogie (§ 853 obč. zák.), musí soud své rozhodnutí založit zejména na základních principech českého právního řádu, jimiž se řídí právní úprava občanskoprávních vztahů. Představuje-li splnění dluhu (soluce) v první řadě jednostranný právní úkon dlužníka, kterým poskytuje věřiteli předmět plnění s úmyslem splnit svou povinnost vyplývající ze závazku nebo z jiného občanskoprávního vztahu, vyplývá z toho též, že z více dluhů, které má dlužník u téhož věřitele, je vyrovnán (nestačí-li plnění na úhradu všech dluhů) ten z nich, o němž dlužník projeví při plnění úmysl jej splnit, tedy takový dluh, o němž dlužník při plnění prohlásí nebo který dlužník při plnění jinak určí, že jej chce splnit. V případě, že plnění nestačí na vyrovnání všech dluhů u téhož věřitele a že dlužník při plnění neurčil, který z více dluhů (popřípadě v jaké části) chce vyrovnat, nepřechází „právo volby“, který z více dluhů byl uhrazen, popřípadě v jaké výši, na věřitele. ... Při úvaze, který z dluhů byl za této situace vyrovnán, pak lze vycházet – obecně vzato – buď ze zásady priority (přednostního vyrovnání některého z více dluhů, založeného například na době jejich splatnosti, na úrovni jejich zajištění, na jejích povaze apod.) nebo ze zásady proporcionality (poměrného vyrovnání všech dluhů); nemůže-li se uplatnit zásada priority, neboť pravidla stanovená pro přednostní vyrovnání dopadají na více dluhů, je třeba postupovat – jak je zřejmé z povahy věci – podle zásady proporcionality.*“

²²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. června 2005, sp. zn. 26 Cdo 1649/2004.

o místu plnění.²²⁶ „Důsledkem zákonné sukcese je mimo jiné přechod práva na nájemné za užívání pronajaté věci, jemuž odpovídá povinnost nájemce nájemné platit. Povinnost nájemce přitom směřuje vůči novému pronajímateli (nabyvateli), nikoliv vůči jeho právnímu předchůdci. Ve vztahu k němu již totiž nemá nájemce právní důvod plnit a pokud tak činí, jde o plnění bez právního důvodu.“²²⁷ Přitom platí, že: „Dojde-li ke změně vlastníka pronajaté věci, je nájemce povinen platit nájemné nabyvateli od okamžiku, kdy je mu změna původním vlastníkem oznámena nebo nabyvatelem prokázána.“²²⁸ „Nájemce tedy nemá právo volby, zda bude platit nájemné nabyvateli nebo původnímu pronajímateli.“²²⁹

5.4 Zvýšení nájemného za trvání nájemního vztahu

Bylo již řečeno, že od 18. prosince 2002 neexistoval právní předpis, který by upravoval způsob určení nájemného a jeho jednostranného zvýšení pronajímatelem. Tento nežádoucí stav, kdy došlo (slovy Ústavního soudu) k „faktickému zmrazení regulovaného nájemného“ bez příslušných následných kroků zákonodárce k nápravě tohoto stavu, vedl k tomu, že pronajímatelé byli nuceni podávat žaloby o zvýšení nájemného k obecným soudům. Tyto soudy, včetně Nejvyššího soudu ČR, však s odkazem na neexistenci příslušné právní úpravy takové žaloby zamítaly. Tak např. Nejvyšší soud ČR dovodil, že: „Po zrušení předpisů upravujících regulaci nájemného z bytů se pronajímatel nemůže domáhat určení nájemného z bytu soudem ve výši obvyklé.“²³⁰ S ohledem na nečinnost zákonodárce byl tak nucen se touto problematikou zabývat Ústavní soud ČR. Ten v nálezu ze dne 8. února 2006, sp. zn. IV. ÚS 611/05, vyslovil, že: „Smyslem předchozích rozhodnutí Ústavního soudu bylo odstranit z právního řádu neústavní omezení vlastnického práva pronajímatelů bytů, nikoliv fakticky zmrazit a petrifikovat protiústavní porušování vlastnických práv. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením

²²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. června 2003, sp. zn. 26 Cdo 1526/2001.

²²⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 1363/2007.

²²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005.

²²⁹ „...Na tomto nemůže ničeho měnit ani zákonem poskytnutá možnost, že tak může (musí) činit až poté, kdy mu byla změna vlastníka oznámena nebo nabyvatelem prokázána, neboť nájemné poskytnuté (po změně vlastníka) původnímu pronajímateli je plněním bez právního důvodu. V tomto smyslu je nutno vykládat i dikci použitou v ustanovení § 680 odst. 2 obč. zák. – „nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána“. Uvedené ustanovení sice neurčuje, kdo (jaký subjekt) oznámení o změně vlastnictví vůči nájemci činí, nicméně podle názoru dovolacího soudu je nutno dovodit, že zákon tu má na mysli původního pronajímatele jako subjektu do té doby existujícího nájemního vztahu, vůči němuž směřovala povinnost nájemce platit nájemné. Po nabyvateli je pak vyžadováno, aby změnu vlastnictví k pronajaté věci nájemci prokázal. Do doby, než se tak stane, se nájemce nemůže zprostit svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku a je tedy povinen platit mu i nájemné.“ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 1363/2007.

²³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004.

problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů.“ Ústavní soud ČR proto určil, že: „...je na obecných soudech, aby naplnily podmínku čl. 4 odst. 2 Listiny, podle které mohou být meze základních práv stanoveny pouze zákonem, a při nečinnosti zákonodárce vyplnily mezeru v právním řádu svou judikaturou, kterou lze v takovém případě považovat za zákon v materiálním smyslu. Obecné soudy nemohou odeprít ochranu základnímu právu poukazem na mezeru v právním řádu, ale naopak jsou povinny ochranu základnímu právu důsledně poskytnout.“²³¹

Na toho rozhodnutí navázal Ústavní soud ČR v dalším svém rozhodnutí, a to v nálezu ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05, v němž uvedl, že: „Samotná díkce § 696 odst. 1 obč. zákoníku, která pouze předjímá přijetí nové úpravy, není protiústavní; protiústavní je dlouhodobá nečinnost zákonodárce, jež má za následek ústavně neakceptovatelnou nerovnost a v konečném důsledku porušení ústavních principů.“ Upozornil současně, že: „...není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatelé) a dodává, že není ani přípustné vytvářet různé kategorie pronajímatelů, v závislosti na tom, zda nájemné v bytech jedné skupiny podléhá regulaci, či nikoliv.“ Proto Ústavní soud ČR vyslovil, že: „...trvá na naplnění základní funkce obecných soudů, tj. zajištění proporcionální ochrany subjektivních práv a právem chráněných zájmů, a požaduje, aby ji obecné soudy pronajímatelům poskytly tak, že nebudou zamítat jejich žaloby požadující určení zvýšeného nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy.“ Ústavní soud ČR se domnívá, že: „...za přispění principů obsažených v myšlenkových konstrukcích tvořících nosné rozhodovací důvody v předchozích nálezech mají podle obecné soudy dostatek platné právní úpravy, aby rozhodly a poskytly ochranu základním právům účastníků, kteří před ně přinesli svůj spor.“ Proto: „...obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách“ přičemž „...je nutno se vyvarovat libovůle; rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.“²³² Názor vyslovený

²³¹ Ústavní soud tuto tezi dovozuje z toho, že: „Omezit vlastnické právo lze, tak jako ostatně i jiná základní práva, především jen zákonem, který, pokud jde o stanovení výše nájemného, chybí, neboť normativní úprava regulace nájemného byla opakovaně zrušena Ústavním soudem. Vzhledem k judikatuře Evropského soudu pro lidská práva, která považuje za zákon v materiálním smyslu také judikaturu soudů (srov. například rozhodnutí *Kruslin proti Francii* ze dne 24. 4. 1990, *Müller a další proti Švýcarsku* ze dne 24. 5. 1988, *Markt Intern Verlag GmbH a Klaus Beermann proti SRN* ze dne 20. 11. 1989 a další), je na soudech, aby svou judikaturou mezeru v právním řádu vyplnily, tj. aby vytvořily právo, které by bylo možno považovat za zákon v materiálním smyslu.“

²³² K nálezu Pl. ÚS 20/05 ze dne 28. února 2006 bylo připojeno hned několik odlišných stanovisek. Pozornost zasluží především odlišné stanovisko soudce Jana Musila, který s odůvodněním tohoto nálezu nesouhlasil a vyslovil následující: „Jsem toho názoru, že k řešení tak závažného a v podstatě masového sociálního

v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 20/05 doplnil Ústavní soud ČR v pozdějším nálezu ze dne 5. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 489/05, v němž dovedl, že: „Při rozhodování o výši nájemného bude obecný soud konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) dotvářet objektivní právo.“

Na uvedené nálezy Ústavního soudu ČR posléze navázal, za účelem sjednocení rozhodovací činnosti obecných soudů nižších stupňů, Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozhodnutí uvedl: „Nedošlo-li k dohodě pronajímatele a nájemce o změně nájemní smlouvy ohledně výše nájemného z bytu a neexistuje-li zvláštní právní předpis umožňující jednostranné zvýšení nájemného, jehož existenci předpokládá ustanovení § 696 odst. 1 ObčZ, je soud oprávněn nájemné zvýšit.“²³³ Tentýž názor potvrdil Nejvyšší soud ČR i pozdějším rozsudkem: „Obecný soud je oprávněn zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu zvýšit (stanovit), a to i za dobu, kdy neexistoval žádný právní předpis, který by jednostranné zvýšení nájemného umožňoval.“²³⁴

Z uvedeného vyplývá, že obecné soudy by měly dle názoru Ústavního soudu ČR, resp. Nejvyššího soudu ČR, opakovaně vysloveného v citovaných rozhodnutích, zasahovat do existujících nájemních vztahů a rozhodovat do budoucna o zvýšení nájemného z bytu (srov. díky „pro futuro“, z níž vyplývá, že pronajímatel se nemůže domáhat vůči nájemci zaplacení rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu minulou).²³⁵ Povšimneme-li si však data, kdy tyto soudy v dané věci rozhodovaly (viz výše), je zřejmé, že tento požadavek (připustíme-li vůbec možnost soudů zasahovat do právních vztahů, které jsou bytostně soukromoprávní povahy a jsou proto jinak

problému může uspokojivě dojít pouze cestou nalézání sociálního konsensu, vyjádřeného v legislativě. Způsob, naznačovaný ve druhé části zpravodajské zprávy, tj. rozhodování individuálních sporů před obecnými soudy za situace, kdy neexistují žádná objektivní kritéria pro stanovení výše nájemného, by mohl vést ke svévoli či nahodilosti při rozhodování obecných soudů.“ Poukázal současně na některé osvědčené zahraniční způsoby právního řešení zvyšování nájemného, při nichž je sice též předpokládána soudní kompetence při řešení sporů o zvýšení nájemného, jsou však pro ni zákonodárcem předem vytvořeny vhodné legislativní nástroje garantující spravedlivé řešení soudních sporů, umožňující zvážit jak tržní, tak sociální aspekty problému. Podle soudce Musila: „Jako příklad možného legislativního řešení lze uvést reformu nájemního práva z roku 2001 v Německu (§§ 535-580a občanského zákoníku - BGB), kde je vytvořen nový model zvyšování nájemného cestou soudní žaloby (§ 558b BGB). Německý zákonodárce vytvořil pro spravedlivé soudní rozhodování o zvyšování nájemného vhodné nástroje. Soudy se mohou při rozhodování opírat o cenové indexy vedené Spolkovým statistickým úřadem (§ 557b BGB), přehledy místně obvyklého nájemného (§ 558c BGB - Mietpiegel), dosažitelné ve veřejné databázi (§ 558e BGB - Mietdatenbank), pro zvyšování nájemného jsou stanoveny jisté procentní limity (§ 558/3 - Kappungsgrenze). České soudy nic takového k dispozici nemají a je pro mě obtížné představitelné, jak by mohly v současné době spravedlivě a předvídatelně rozhodovat individuální spory, zvláště kdyby došlo k hromadnému podávání žalob. Některé nabízející se způsoby dokazování v takových sporech (např. znaleckými posudky), jsou zdlouhavé, procesně složité a pro účastníky sporu velmi nákladné.“ S tímto názorem se zcela ztotožňuji – pozn. autora.

²³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006.

²³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2106/2006.

²³⁵ Nelze tedy pronajímateli soudním rozhodnutím přiznat zvýšené nájemné zpětně. Opačný postup by byl, i bez výslovného zdůraznění Ústavním soudem v citovaném rozsudku, v rozporu s právem, neboť by jím byla porušena zásada ochrany nabytých práv (iura quaesita). Platit nájemné (resp. úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu) v této době platné výši bylo totiž nejen nájemcovou povinností, ale současně i nájemcovým právem - nájemce tehdy totiž neměl z důvodu absence příslušné právní úpravy povinnost (do vydání a nabytí právní moci případného rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného) platit nájemné vyšší, než na jaké by byl případně ochoten na základě dohody s pronajímatelem přistoupit. Pozn. autora.

naprosto autonomní na zásazích státních orgánů²³⁶) poněkud ztrácí na síle v situaci, kdy ke dni 31. března 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Tímto zákonem byla umožněna postupná deregulace nájemného. Zákonodárce tedy naplnil požadavek § 696 odst. 1 občanského zákoníku a přijal zákon, který stanoví způsob zvýšení nájemného z bytu. Lze uzavřít, že obecné soudy mohou z důvodu absence právní úpravy předvídané v ust. § 696 odst. 1 obč. zák. rozhodovat o zvýšení nájemného²³⁷ v souladu s citovanou judikaturou Ústavního soudu ČR pouze na základě žalob, které byly podány před nabytím účinnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného, tj. do 31. března 2006, a to pouze pro období počínající podáním žaloby (*pro futuro*) a končící 30. březnem 2006.²³⁸ Od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. je nutno trvat na požadavku, aby soudy rozhodovaly podle tohoto zákona a žaloby, kterými by se pronajímatelé domáhali vyššího nájemného, než jakého je možno dosáhnout jednostranným zvýšením dle zákona č. 107/2006 Sb., zamítaly. Nemůže totiž v takových případech již obstát argument, že právní úprava neposkytuje k řešení tohoto problému dostatečné podklady. Drobným paradoxem je, že tento zákon na období do konce roku 2006 prakticky blokuje možnost zvyšování nájemného.²³⁹

Uvedené závěry se týkají výlučně otázky zvyšování nájemného. Pokud jde o platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba konstatovat, že jejich zvýšení podléhá

²³⁶ Srov. ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1217.

²³⁷ Nelze pominout skutečnost, že Ústavní soud neposkytl obecným soudům, ačkoli jim uložil povinnost nezamítat příslušné žaloby a rozhodovat o zvýšení nájemného, žádné vodítko, jak k takovému rozhodnutí dospět, a to s odkazem na to, že: „Vzhledem k tomu, že v takových případech půjde o nalézání a aplikaci jednoduchého práva, což Ústavnímu soudu, jak opakovaně ve své judikatuře zdůrazňuje, nepřísluší, zdržuje se toho, aby nabízel konkrétní rozhodovací postup a nakrazoval tak posláni soudů obecných.“ (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05). Je přitom zřejmé, že nemůže jít o prosté stanovení výše nájemného odpovídající v té které době „obvyklému“ nájemnému. To bylo totiž z důvodu deformace trhu s byty (lze-li o trhu s byty vůbec hovořit) dlouhodobě značně nadhodnoceno. Určení přesné výše nájemného pro účely rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného, se proto bez jakýchkoli objektivních kritérií, která v již citovaném odlišném stanovisku k uvedenému nálezu postrádá soudce J. Musil, jeví jako mimořádně obtížný úkol. *Pozn. autora.*

²³⁸ Je však třeba v této souvislosti upozornit na skutečnost, že závěr, resp. právní názor, který Ústavní soud s odkazem na svou předchozí judikaturu vyslovil na počátku roku 2006 a na jehož základě následně došlo ke sjednocení judikatury, nebyl v rozhodovací praxi obecných soudů do té doby neznámý. Je možno odkázat například na rozsudek Okresního soudu v Táboře sp. zn. 3 C 18/2005, který byl vydán již dne 21. dubna 2005, tedy téměř rok před vydáním výše citovaného nálezu pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 20/05. V tomto rozsudku Okresní soud v Táboře vyslovil, že: „Má-li rovněž obecný soud naplnit svoji ústavní funkci dle čl. 90 Ústavy ČR, tedy zákonem stanoveným způsobem poskytovat ochranu právům, a má-li v občanském soudním řízení postupovat dle § 1 občanského soudního řádu tak, aby byla zajištěna spravedlivá ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků, potom při respektování uvedených principů ochrany vlastnického práva vlastníků bytů může i obecný soud, při absenci zvláštního právního předpisu předpokládaného ustanovením § 696 odst. 1 občanského zákoníku (tedy při selhání úkolů normotvůrce), zasáhnout do obsahu nájemního vztahu k bytu ohledně stanovení výše nájemného.“ Tento rozsudek posléze potvrdil Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře rozsudkem ze dne 8. srpna 2005, sp. zn. 15 Co 456/2005. Následně dovolání žalovaného bylo pak Nejvyšším soudem zamítnuto již citovaným rozsudkem ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006.

²³⁹ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1219.

především dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, neboť nebyl dosud přijat právní předpis, jímž by byl stanoven způsob výpočtu a placení a též zvyšování úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu, předvídaný v ust. § 696 obč. zák. Pakliže by k takové dohodě nedošlo, může o jejich zvýšení rozhodnout soud. Přitom platí, že soudy v této věci musí rozhodovat nejen na základě žalob podaných před účinností zákona č. 107/2006 Sb., ale i žalob podaných po tomto datu, tj. 31. březnu 2006, neboť tímto zákonem je upraven pouze způsob zvyšování nájemného z bytu, nikoli též postup při určování, popř. změně výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Soudy přitom musí vycházet ze závěrů uvedených ve výše citovaných rozhodnutí Ústavního soudu, resp. Nejvyššího soudu ČR.²⁴⁰

5.4.1 Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále již jen *zákon č. 107/2006 Sb.* nebo *zákon*), který nabyt účinnosti dne 31. března 2006, přináší do bytového práva zásadní změny, neboť jím byla umožněna postupná deregulace nájemného. Zákon má dvě části. Prvá část (v ust. § 1 až § 4) upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu, část druhá mění některých ustanovení občanského zákoníku. Cílem zákona je v horizontu čtyř let (přesněji do 31. prosince 2010, kdy první část pozbývá platnosti) zvýšit hranici maximálního nájemného na spodní hranici pásma v daném místě a čase obvyklého nájemného. Po tomto datu by se měla, jak je některými autory předvídáno, uplatnit nová právní úprava.²⁴¹

Zákon č. 107/2006 Sb., jak již bylo řečeno, upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu, nedojde-li v této věci k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Nevztahuje se však na všechny byty, nýbrž jen na ty, které zákon ze své působnosti nevylučuje v ust. § 1 odst. 2.²⁴² Odpověď na otázku, na které byty

²⁴⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 2339/2005.

²⁴¹ Zřejmě nový občanský zákoník – pozn. autora. Srov. ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1218.

²⁴² Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech:

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,
- d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,
- e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

se tento zákon skutečně vztahuje, však není zdá se zcela jednoduché. Bezpochyby se uplatní na byty, z nichž byl doposud placen nájem regulovaný vyhláškou č. 176/1993 Sb. nebo některým z cenových výměrů 01/2002 nebo 6/2002. Otázkou dle některých autorů²⁴³ zůstává, zda se bude tento zákon vztahovat též na ty byty, u nichž nájemce před účinností zákona č. 107/2006 Sb. přistoupil v dohodě s pronajímatelem na vyšší než tehdy regulované nájemné, ovšem zároveň nižší, než je za účinnosti tohoto zákona možné dosáhnout pronajímatelovým jednostranným zvýšením, tedy nižší, než je cílová hodnota měsíčního nájemného (viz níže). Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., který vypracoval odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, vylučuje uplatnění tohoto zákona na nájemní smlouvy, v nichž byla výše nájemného sjednána nebo změněna v průběhu nájemního vztahu dohodou stran.²⁴⁴ Z přechodného ustanovení obsaženého v první větě § 7 zákona (Srov.: „*Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti.*“) je však patrně nutno dovodit, že i na výše uvedené byty se tento zákon vztahuje.²⁴⁵

Pro stanovení postupu při zvyšování nájemného vymezuje zákon č. 107/2006 Sb. v § 2 některé pojmy, z nichž některé jsou zavedeny zcela nově (např. *aktuální nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu* nebo *cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu*).²⁴⁶ Takto vymezené pojmy však platí pouze pro účely tohoto zákona a nelze je tudíž uplatňovat mimo tuto právní úpravu. Zásadní změnou je nové

²⁴³ KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007, s. 10.

²⁴⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor bytové politiky: *Komentář k zákonu 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*, Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007.

zdroj: <http://www.mmr.cz/upload/files/kalkulacka-najemneho-2008/Komentar_pro2008.pdf>

²⁴⁵ Lze se však domnívat, že by jednostranné zvýšení nájemného v takovém případě mohlo být, s ohledem na budoucí vztahy nájemce a pronajímatele a vzhledem k předchozí nájemcově vůli ke zvýšení nájemného poněkud kontraproduktivní. Zjednodušeně řečeno, v tomto případě by jednostranné zvýšení nájemného mohlo vést k nežádoucímu zhoršení vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem. *Pozn. autora.*

²⁴⁶ Pro účely tohoto zákona se rozumí:

- a) *nájemným* cena za užívání pronajatého bytu,
- b) *aktuálním nájemným za 1 m² podlahové plochy bytu* pro konkrétní byt podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu,
- c) *cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu* takové nájemné, kterého může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010,
- d) *podlahovou plochou bytu* součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou,
- e) *bytem se sníženou kvalitou* byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství,
- f) *základním příslušenstvím* koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu,
- g) *ústředním vytápěním* vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

hodnocení kvality bytů, kdy zákon č. 107/2006 Sb. zavádí pojem bytů se sníženou kvalitou (§ 2 písm. e) - viz pozn. pod čarou). Tím byla opuštěna dříve užívaná kategorizace bytů, která byla zavedena vyhláškou č. 176/1993 Sb., podle níž byly byty členěny do čtyř kategorií. Za byty se sníženou kvalitou jsou dle zákona č. 107/2006 Sb. považovány byty, které podle již zrušené vyhlášky byly řazeny do III. a IV. kategorie.²⁴⁷ Z toho lze dovodit, že na byty, které dříve odpovídaly II. kategorii, je dnes nahlíženo jako na standardní byty, tedy jako na byty I. kategorie.

Podle § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb. lze jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem 31. prosince 2010. To znamená, že pronajímatel byl oprávněn se poprvé obrátit na nájemce, poté co nebylo dosaženo dohody o zvýšení nájmu, a uplatnit vůči němu jednostranné zvýšení nájemného poprvé dne 31. března 2006. Zákon však dále stanoví, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu příslušného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne na pozdějším datu. Nájemce proto stíhá povinnost platit zvýšené nájemné vždy nejdříve k tomuto datu, tj. od 1. ledna daného roku. Jestliže pronajímatel zvýší nájemné k pozdějšímu datu, nesmí být takto zvýšené nájemné požadováno zpětně za období, které již uplynulo od 1. ledna daného roku - i zde ovšem platí, že odlišná dohoda stran je možná (§ 3 odst. 2).

Pronajímatel je ze zákona omezen tím, že jednostranné zvýšení nájemného v jednotlivém roce (tj. v každém vymezeném období 12 měsíců) nesmí být vyšší, než kolik činí maximální procentuální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu placeného před tímto zvýšením ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu v závislosti na dané lokalitě, v níž je byt umístěn (§ 3 odst. 3). Z toho vyplývá, že pro výpočet maximálního přírůstku měsíčního nájemného je třeba znát výši aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu.²⁴⁸ Především však musí pronajímatel znát **výši cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu**, což je měsíční nájemné, jehož výše může být dle § 2 písm. c) zákona č. 107/2006 Sb. dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010.

²⁴⁷ NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*, 2. vydání, Praha: POLYGON, 2007, s. 50.

²⁴⁸ Aktuální nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu je stanoveno jako podíl skutečně placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu (srov. ust. § 2 písm. b) ve spojení s písm. d) zákona č. 107/2006 Sb.)

Výše cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu se vypočte podle následujícího vzorce, obsaženého v příloze zákona:

$$[CN = 1/12 * p * ZC]^{249}$$

Výpočet cílové hodnoty měsíčního nájemného (odtud 1/12 v uvedeném vzorci) za 1 m² podlahové plochy bytu vychází ze základních cen za 1 m² podlahové plochy bytu a je obecně konstruován jako 5 % z těchto základních cen (u bytů se sníženou kvalitou a bytů ve vybraných lokalitách v Praze je zákonem stanoveno procento nižší). Základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu jsou pro účely zvyšování nájemného zjišťovány z údajů statistiky kupních cen nemovitostí, kterou každoročně zpracovává Ministerstvo financí ČR.²⁵⁰

Maximální přírůstek měsíčního nájemného, vyjádřený v procentech, se následně vypočte podle níže uvedeného vzorce, jenž je rovněž obsažen v příloze zákona:

$$[MP = (4^{-k+1} \sqrt[4]{CN/AN} - 1) * 100]^{251}$$

Pro výpočet možného zvýšení nájemného pro konkrétní byt jsou Ministerstvem pro místní rozvoj na základě zmocňovacího ustanovení § 4 zákona č. 107/2006 Sb. každoročně, vždy s účinností od 1. července kalendářního roku, formou sdělení ve Sbírce zákonů vyhlašovány a zveřejňovány následující údaje, bez nichž by tento výpočet nebylo možné provést.

²⁴⁹ CN = cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,
ZC = základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu,

p = koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu:

- a) p = 0, 026 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- b) p = 0, 0325 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- c) p = 0, 041 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- d) p = 0, 045 u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
- e) p = 0, 029 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
- f) p = 0, 0365 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
- g) p = 0, 046 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
- h) p = 0, 05 u všech ostatních bytů.

²⁵⁰ Základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytu jsou veličinami, jejichž výše se mění v čase v závislosti na vývoji ekonomiky. Vzhledem k vázanosti výše cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu právě na uvedené základní ceny bytů, zjišťované z údajů statistiky zpracovávané Ministerstvem financí, je zřejmé, že i výše cílového nájemného se v čase může zvyšovat nebo snižovat, čili nejde o konstantní hodnotu. Z toho dále vyplývá, že rovněž výše maximálního procentuálního přírůstku měsíčního nájemného může v různých letech kolísat. *Pozn. autora.*

²⁵¹ MP = je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

CN = je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²

AN = je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²

k = je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž k = 1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k = 2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k = 3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k = 4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

- a) základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí,
- b) cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, a to v členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,
- c) maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu,
- d) územní rozčlenění obcí seskupením katastrálních území převzaté z členění používaného pro účely oceňování majetku,
- e) rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel,
- f) postup při vyhledání max. přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

Poprvé byly uvedené údaje vyhlášeny sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. 333/2006 Sb. ze dne 1. července 2006, pro rok 2008 jsou tyto údaje zveřejněny ve sdělení MMR ze dne 25. června 2007, publikovaným pod číslem 151/2007 Sb.^{252,253}

Pronajímatel je dle ust. § 3 odst. 5 zákona povinen nájemci jednostranné zvýšení nájemného oznámit. Toto oznámení musí být učiněno v písemné formě a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena nová výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného, a den, od kterého je nájemce povinen platit nájemné ve zvýšené výměře. V praxi může být velmi problematické doručení tohoto oznámení nájemci. Pokud ten odmítá při doručení uvedeného oznámení spolupracovat, je velmi obtížné se jeho převzetí nájemcem domoci, resp. doručení oznámení posléze prokázat. Občanský zákoník ani zákon č. 107/2006 Sb. nepředepisují zvláštní pravidla pro doručování. Obč. zák. pouze v ust. § 45 odst. 1 stanoví, že projev vůle působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí dojde, čili se dostane do sféry její dispozice.

²⁵² Ministerstvo pro místní rozvoj v souladu s § 4 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vyhlásilo sdělením ze dne 25. června 2007 pro uplatnění jednostranného zvýšení nájemného z bytu v období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 následující údaje:

- a) rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel (bez Prahy a Brna) - uvedeno v příloze č. 1,
- b) územní rozčlenění Prahy a Brna seskupením jejich katastrálních území - uvedeno v příloze č. 2,
- c) základní ceny v Kč za 1 m² podlahové plochy bytů za 1 m² podlahové plochy bytu a cílové hodnoty měsíčního nájemného v Kč za 1 m² podlahové plochy bytu, resp. bytu se sníženou kvalitou - uvedeno v příloze č. 3,
- d) maximální přírůstky měsíčního nájemného vyjádřené v procentech - uvedeno v příloze č. 4 a č. 4a pro byty se sníženou kvalitou,
- e) postup při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt.

²⁵³ Bylo již uvedeno, že hodnoty cílového nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu a s tím související maximální přírůstek měsíčního nájemného se mohou v čase měnit. Tuto tezi potvrzuje srovnání vyšší cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřených v Kč/m² nebo vyšší maximálních přírůstků měsíčního nájemného vyjádřených v %, které jsou uvedeny v citovaných sděleních Ministerstva pro místní rozvoj. Z tohoto srovnání vyplývá, že obě tyto hodnoty vzhledem k jejich vzájemné provázanosti pro rok 2008 oproti roku 2007 vzrostly. *Pozn. autora.*

Problematikou doručování v hmotném právu se ve své rozhodovací činnosti opakovaně zabýval i Nejvyšší soud ČR; ten vyslovil, že: „Slovní spojení *„dostane do sféry dispozice“* nelze ztotožňovat s pojmem doručení ve smyslu procesně právních předpisů. Je jim třeba rozumět konkrétní možnost adresáta seznámit se s jemu adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotně právního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením dopisu či telegramu obsahujícího projev vůle do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení o uložení takové zásilky do poštovní schránky, nabytí adresát úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit.“²⁵⁴ Pronajímatel tedy může svou povinnost oznámit nájemci jednostranné zvýšení nájemného splnit např. vhozením tohoto oznámení do nájemcovy poštovní schránky; musí však přitom vždy dbát, aby byl tuto skutečnost posléze schopen prokázat.

Nájemci vzniká dle ust. § 3 odst. 6 zákona č. 107/2006 Sb. povinnost platit zvýšené nájemné dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. To znamená, že uvede-li pronajímatel lhůtu kratší, nepřihlíží se k ní a platí lhůta stanovená zákonem. Pokud se nájemce domnívá, že nájemné bylo pronajímatelem zvýšeno zcela neoprávněně nebo v nesprávné výši²⁵⁵, může se obrátit na soud s žalobou o určení neplatnosti zvýšení nájemného. Na soudní přezkoumání je právní nárok. Nájemce musí tuto žalobu podat ve lhůtě, jejíž uplynutím mu vzniká povinnost platit zvýšené nájemné, tj. před prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení oznámení o jednostranném zvýšení nájemného; nebyla-li pronajímatelem určena lhůta delší než tři měsíce. Byla-li žaloba podána, není nájemce až do právní moci rozhodnutí soudu o této žalobě povinen zvýšené nájemné platit. Jestliže však bude tato žaloba zamítnuta, bude nucen doplatit zvýšené nájemné zpětně k datu určeném v pronajímatelově oznámení.²⁵⁶ Zákon neurčuje, zda lhůta pro podání žaloby o neplatnost zvýšení nájemného je lhůtou promlčecí či prekluzivní; lze se domnívat, že jde o lhůtu promlčecí.²⁵⁷

²⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004.

²⁵⁵ K tomuto zjištění může dojít, vedle určení možného zvýšení nájemného přímo ze zákona č. 107/2006 Sb. a sdělení Ministerstva pro místní rozvoj (č. 151/2007 Sb. pro rok 2008), též pomocí aplikace, kterou MMR na svých domovských webových stránkách pravidelně zveřejňuje pod názvem „Kalkulačka pro jednostranné zvýšení nájemného.“ Zdroj: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=010025>>

²⁵⁶ NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*, 2. vydání, Praha: POLYGON, 2007, s. 57.

²⁵⁷ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1218.

5.5 Sleva z nájemného

Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu; to ovšem pouze za předpokladu, že může byt jako předmět nájmu řádně užívat, čili je mu zajištěn plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu dle ust. § 687 odst. 1 obč. zák. Jestliže pronajímatel neplní svou povinnost zajistit nájemci výkon práv dle citovaného ustanovení, je nájemce oprávněn jako sankci za porušení povinností uplatnit vůči pronajímateli právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaných s užíváním bytu dle § 698 obč. zák. Toto ustanovení navazuje na obecnou úpravu slevy z nájemného v ust. § 673 a 674 obč. zák.²⁵⁸

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného především tehdy, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání (§ 698 odst. 1, věta první). Musí jít o závadu, k jejímuž odstranění je povinen pronajímatel; závada se přitom může nacházet nejen v bytě, ale i v domě, a musí jít o závadu, která (jak již bylo řečeno) podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Není rozhodné z jakého důvodu závada vznikla ani zda její vznik pronajímatel zavinil.²⁵⁹ Hmotněprávním předpokladem vzniku práva na slevu je nájemcovo upozornění na závadu adresované pronajímateli. Forma upozornění není zákonem předepsána, lze však konstatovat, že je vhodné (s ohledem na případné dokazování) upozornit pronajímatele písemně. Právo na slevu z nájemného nemá ten nájemce, který závadu sám odstraní v souladu s ust. § 691 obč. zák.; v takovém případě mu přísluší náhrada účelně vynaložených nákladů (srov. bod 4.2.1.2).²⁶⁰ Právo na přiměřenou slevu z nájemného vznikne nájemci také tehdy, jestliže mu nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo (§ 698 odst. 1 věta druhá). V tomto případě není stanovena jako podmínka uplatnění práva na přiměřenou slevu předchozí upozornění pronajímatele na nedostatek uvedeného plnění; shodně se nevyžaduje zavinění pronajímatele. Uplatnění práva na slevu z nájemného z tohoto důvodu nevylučuje současně uplatnění práva na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle § 698 odst. 3 obč. zák. – viz dále. A konečně může být právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného

²⁵⁸ Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým nebo, nebyl-li způsob užívání dohodnut, přiměřeně povaze a určení věci (§ 673 obč. zák.). Může-li nájemce užívat pronajatou věc z důvodů uvedených v § 673 pouze omezeně, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného (§ 674 obč. zák.).

²⁵⁹ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 124.

²⁶⁰ ŠVESTKA, J., JEHLÍČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1221.

založeno též v případě, že stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu (§ 698 odst. 2 obč. zák.).²⁶¹ Ani zde se nevyžaduje předchozí upozornění pronajímatele, stejně tak není rozhodné, zda byl uvedený stav vyvolán zaviněním pronajímatele. Právo na slevu z nájemného přísluší nájemci pouze po dobu, po kterou existuje důvod toto právo zakládající, tzn. od nájemcova upozornění pronajímatele na závady vyskytující se v bytě či domě do jejich odstranění, po dobu, kdy nejsou poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo jsou poskytována vadně, resp. po dobu provádění stavebních úprav. Je potřeba zdůraznit, že **musí jít o slevu přiměřenou**. Zákon pojem přiměřené slevy nevymezuje, bude záležet na povaze jednotlivého případu, resp. na míře zásahu do nájemcových práv. Vždy nicméně je vhodné před jednostranným uplatněním práva na přiměřenou slevu z nájemného jednat s pronajímatelem.²⁶² Nedohodnou-li se strany, rozhodne o výši přiměřené slevy soud.

Vedle práva na slevu z nájemného občanský zákoník přiznává nájemci v § 698 odst. 3 **právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Oba uvedené nároky je od sebe třeba rozlišovat, protože podmínky jejich vzniku jsou upraveny odlišným způsobem. Podmínkou vzniku práva na slevu je, že uvedená plnění nebyla poskytována řádně a včas.²⁶³ Postačuje tedy samotná skutečnost nenáležitěho plnění, není třeba, aby takový stav zároveň zhoršoval užívání bytu jako dle ust. § 698 odst. 1 - věta druhá.²⁶⁴ Bylo již řečeno, že není vyloučen ani souběh těchto nároků. K přiměřenosti slevy viz předchozí odstavce.

Právo na slevu z nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je dle ust. § 699 obč. zák. třeba uplatnit u pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu poté, co se nájemce dozví o důvodech vzniku tohoto práva. Tam, kde se vyžaduje předchozí

²⁶¹ Doc. Salač upozorňuje na eventuelní možnost vzniku vskutku paradoxní situace, kdy by pronajímatel přesto, že např. v průběhu montáže nového výtahu, jejímž cílem je zlepšit stav domu, mohl být současně zatížen uplatněným nárokem na slevu z nájemného stran nájemce - srov. SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 83. Nepochybně si lze vznik takové situace představit, povinnost pronajímatele poskytnout slevu z nájemného by však patně byla podmíněna určitou mimořádností této situace na straně pronajímatele, např. nepřiměřenými průtahy této stavby.
Pozn. autora.

²⁶² Jak uvádí Doc. Salač, nedojde-li k jednání nájemce s pronajímatelem a ke vzájemné dohodě, může se nájemce poté, co jednostranně uplatní právo na slevu z nájemného a z toho titulu omezi či zcela zmrazí platby nájemného, ocitnout ve složité situaci. Pronajímatel totiž může posléze dokázat, že právo na slevu bylo uplatněno neoprávněně, současně s tím mohla být hrubým způsobem porušena nájemní smlouva a tím založen výpovědní důvod. Srov. SALAČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, s. 83.

²⁶³ Závada v dodávce může spočívat i v soustavné dodávce pod stanovené normy, pokud je příčinou omezeného užívání bytu. Pokud nedodržení těchto norem není důsledkem vad tepelného systému, ale například nedostatečné tepelné izolace domu, přísluší nájemci sleva nikoli z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ale z nájemného. Srov. ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1221.

²⁶⁴ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004, s. 124.

upozornění pronajímatele, počíná lhůta běžet až od tohoto upozornění. Forma pro uplatnění nároku není zákonem stanovena, platí však obecné doporučení učinit tak písemně. Není stanoven ani způsob uplatnění nároku na slevu. Lze na tomto místě, s vědomím praktického omezení, na které upozorňuje Doc. Salač (viz výše), zmínit následující výrok Nejvyššího soudu ČR: „*Za uplatnění práva na slevu z nájemného lze pokládat též oznámení nájemce, že pro (řádně vytčené) vady předmětu nájmu nebude až do jejich odstranění uhrazovat nájemné v plné výši.*“²⁶⁵ Lhůta „bez zbytečného odkladu“ je pouze pořádková, proto nemá na existenci tohoto práva vliv. Nájemce je však současně omezen propadnou lhůtou šesti měsíců od odstranění závad, jejímž uplynutím právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu zaniká. Je však třeba upozornit, že: „*Neuplatněním práva na slevu z nájemného v šestiměsíční lhůtě zaniká právo na slevu z té které měsíční úhrady, nikoliv nárok na slevu na úhradu splatnou v dalších měsících.*“²⁶⁶ To znamená, že se při déletrvající vadě lze domáhat slevy jen za šest měsíců nazpět. Uplatní-li nájemce včas svůj nárok na slevu a pronajímatel nesplní dobrovolně, může se nájemce domáhat svého nároku u soudu v obecné tříleté promlčecí lhůtě, která počíná běžet jeho uplatněním u pronajímatele.²⁶⁷

²⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. září 2001, sp. zn. 20 Cdo 2295/99.

²⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 2716/2005.

²⁶⁷ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník, komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1221.

6 ZÁVĚR

V závěru své práce se budu blíže zabývat nálezem Ústavního soudu ČR ze dne 6. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 489/05, již zmíněnému v kapitole 5, bodě 5.4, neboť teze vyslovené v tomto nálezu vyvolávají některé otázky. Je známo, že Ústavní soud ČR tímto rozhodnutím navázal na předchozí (v téže kapitole této práce citovaný) nález ÚS ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05. Lze připomenout, že výrokem I. posléze jmenovaného nálezu byla zdůrazněna odpovědnost státu za újmu, která pronajímatelům vznikla z důvodu dlouhodobé absence právní úpravy předvídané v ust. § 696 obč. zák. a z ní vyplývající nemožnost jednostranného zvýšení nájemného na úroveň obvyklého nájemného. Ústavní soud ČR v pozdějším nálezu potvrdil tyto své předchozí závěry a v odůvodnění dodal následující: „*Jak již bylo uvedeno, výrokem I. nálezu sp.zn. Pl. ÚS 20/05 byla zdůrazněna odpovědnost státu za újmu vzniklou nepřijetím předvídané právní úpravy. Z toho plyne, že pokud pronajímatelův důvodný nárok nebude v plné míře uspokojen, nezbude mu jiná cesta, než uplatnit vůči státu požadavek na náhradu škody.*“ Ústavní soud ČR v tomto rozhodnutí výslovně potvrdil, že se pronajímatel nemůže vůči nájemci domáhat zaplacení rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu minulou a současně dovodil, že pronajímatel je z tohoto důvodu oprávněn uplatnit svůj nárok vůči státu formou náhrady škody.

Je zřejmé, že Ústavní soud ČR v tomto výroku odkazuje na odpovědnost státu za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem ve smyslu čl. 36 odst. 3 Listiny, jejíž podrobná úprava je obsažena v zákoně č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), dále jen zákon č. 82/1998 Sb.²⁶⁸ Ust. § 1 odst. 1 zákona stanoví, že stát odpovídá

²⁶⁸ Je vyloučena možnost aplikace § 420 obč. zák. o náhradě škody. „*Nároky vyplývající z jednání orgánů státu při výkonu státní moci je třeba posuzovat podle právního předpisu upravujícího odpovědnost státu za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Občanský zákoník upravuje mimo jiné majetkové vztahy fyzických a právnických osob a majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem (§ 1 odst. 2 obč. zák.); pokud je účastníkem těchto občanskoprávních vztahů stát, je právnickou osobou a má zásadně rovné postavení s ostatními účastníky občanskoprávních vztahů. Fakt, že stát je současně mocenskou organizací, nadanou významnými kompetencemi, při jejichž výkonu může zasáhnout i velmi výrazně do osobní sféry různých subjektů, má význam pro rovinnost práva veřejného a do soukromoprávní sféry se nepromítá. Nejdůležitějším znakem státních orgánů, pokud nevystupují jako účastníci občanskoprávních vztahů s právy a povinnostmi, je jejich pravomoc. Jedná se o „vlastní mocenskou“ náplň činnosti, charakterizovanou okruhem prostředků svěřených do působnosti příslušného státního orgánu, typicky právě vydávání právních aktů normativní a individuální povahy. Z uvedeného je zřejmé, že stát má při legislativním procesu postavení vrchnostenské a jeho případná odpovědnost za jednání zákonodárského orgánu při navrhování a schvalování právních předpisů je povahy veřejnoprávní.“ Stov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. října 2007, sp. zn. 25 Cdo 2818/2005.*

za podmínek stanovených tímto zákonem za škodu způsobenou při výkonu státní moci; této odpovědnosti se přitom nelze zprostit (§ 2). Podle ust. § 13 odst. 1 tohoto zákona stát odpovídá též za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem. Tím je přitom také porušení povinnosti učinit úkon nebo vydat rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě (a nestanoví-li zákon pro provedení úkonu nebo vydání rozhodnutí žádnou lhůtu, považuje se za nesprávný úřední postup rovněž porušení povinnosti učinit úkon nebo vydat rozhodnutí v přiměřené lhůtě)²⁶⁹. Přitom podle ust. § 3 zákona stát odpovídá za škodu, kterou způsobily především státní orgány – srov. ust. § 3 písm. a). Lze se domnívat, že právním důvodem vzniku nároku pronajímatele na náhradu škody vůči státu je dle názoru Ústavního soudu ČR skutečnost, že stát zůstal v této věci dlouhodobě nečinný a nepřijal právní úpravu předvídanou v ust. § 696 obč. zák.

Otázkou však zůstává, zda je vůbec možné nečinnost Parlamentu ČR jako zákonodárního sboru ve smyslu nepřijetí právní úpravy předvídané ust. § 696 obč. zák. považovat za nesprávný úřední postup podle zákona č. 82/1998 Sb. Nejvyšší soud ČR v této věci zaujal negativní stanovisko, když v odůvodnění rozsudku ze dne 31. ledna 2007, sp. zn. 25 Cdo 1124/2005, vyslovil následující: *„Odpovědnost státu podle zákona č. 82/1998 Sb. je zásadně spojována s nesprávným úředním postupem orgánů moci výkonné a soudní. Vzhledem k tomu, že Parlament tvořený Poslaneckou sněmovnou a Senátem je vrcholným orgánem moci zákonodárné (srov. čl. 15 zákona č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky, ve znění pozdějších změn, dále jen „Ústava“), který v podmínkách zastupitelské demokracie rozhoduje hlasováním svých členů – poslanců a senátorů o přijetí či nepřijetí předloženého návrhu zákona, přičemž neexistuje a ani existovat nemůže pravidlo či předpis o tom, jak který poslanec, senátor či poslanecký nebo senátorský klub má při přijímání zákonů hlasovat (podle čl. 23 odst. 3 a čl. 26 jsou poslanci a senátoři povinni vykonávat svůj mandát v zájmu všeho lidu a podle svého nejlepšího vědomí a svědomí a nejsou přitom vázáni žádnými příkazy), nelze proces přijímání zákonů hlasováním v Poslanecké sněmovně či Senátu považovat za úřední postup ve smyslu § 13 zák. č. 82/1998 Sb. a - pokud pravidla jednacího řádu Poslanecké sněmovny nebo Senátu byla zachována - už vůbec nelze uvažovat o „soudní“ kontrole, zda výsledek hlasování je správný či nesprávný. Jde o princip ústavní suverenity moci zákonodárné, která je odpovědná lidu.“* Dle názoru Nejvyššího soudu ČR: *„Na tom nic nemění ani nálezk Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., v jehož odůvodnění se in fine uvádí, že „Ústavní soud*

²⁶⁹ V tomto znění je ust. § 13 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) účinné ode dne 27. dubna 2006, kdy nabyla účinnosti novela č. 160/2006 Sb. tohoto zákona – pozn. autora.

dospěl k závěru, že vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. je v rozporu s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě, čl. 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny a čl. 1 Ústavy, a proto ji podle § 70 odst. 1 zákona č. 182/1993 Sb. zrušil dnem 31. prosince 2001, aby legislativě poskytl dostatek času k vytvoření nového kvalitního právního předpisu“ (obdobně v nálezech č. 528/2002 Sb., 84/2003 Sb.). Nelze totiž dovozovat, že by tímto Ústavní soud stanovil zákonodárnému sboru závazně lhůtu k přijetí nového právního předpisu, a to už z toho důvodu, že takovou pravomocí Ústavní soud nedisponuje; podle Ústavy České republiky (zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších změn) ani podle jiného zákona touto pravomocí není nadán.²⁷⁰ Z uvedeného je zřejmé, že Nejvyšší soud ČR trvá na tom, že pronajímatel se na základě platné právní úpravy nemůže u soudu domáhat nároku na náhradu škody, jejíž výše odpovídá rozdílu mezi regulovaným a obvyklým nájemným z bytu.

Domnívám se však, že celou věc není možné takto jednoduše uzavřít. Dovoľuji si v této souvislosti připomenout v kapitole 5 citovaný náleží Ústavního soudu ČR ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05, v jehož odůvodnění Ústavní soud ČR uvedl, že: „...obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách,“ přičemž: „...je nutno se vyvarovat libovůle; rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, závěrů právní nauky a ustálené ústavně konformní soudní praxe.“ Ústavní soud ČR argumentuje tím, že: „Není přípustné, aby soud odmítl rozhodnutí z důvodu „mlčení, nejasnosti či nedostatečnosti zákona“; takový případ by byl odmítnutím spravedlnosti - *denegatio iustitiae*.“ Tímto rozhodnutím Ústavní soud ČR reagoval na (rovněž již citovaný) rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004, v něž tento soud vyslovil, že: „Po zrušení předpisů upravujících regulaci nájemného z bytů se pronajímatel nemůže domáhat určení nájemného z bytu soudem ve výši obvyklé.“ V návaznosti na uvedený náleží Ústavního soudu ČR posléze Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006, dovořil toto: „Nedošlo-li k dohodě pronajímatele a nájemce o změně nájemní smlouvy ohledně výše nájemného z bytu a neexistuje-li zvláštní právní předpis umožňující jednostranné zvýšení nájemného, jehož existenci předpokládá ustanovení § 696 odst. 1 ObčZ, je soud oprávněn nájemné zvýšit.“

²⁷⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. října 2007, sp. zn. 25 Cdo 2818/2005.

S ohledem na předchozí judikaturu Ústavního soudu ČR si dovoluji tvrdit, že obdobný vývoj, jaký bylo možno sledovat v rozhodovací činnosti soudů (Nejvyššího soudu ČR v návaznosti na judikaturu Ústavního soudu ČR) ve věci jednostranného zvyšování nájemného z bytů, lze pravděpodobně očekávat i ve věci odpovědnosti státu za škodu, která vznikla pronajímatelům v důsledku dlouhodobé nečinnosti státu při přijímání ústavně konformní právní úpravy předvídané v ust. § 696 obč. zák. a toho, že pronajímatelé nebyli oprávněni jednostranně zvýšit nájemné na obvyklou úroveň. Odhlédneme-li totiž od toho, že zákon č. 82/1998 Sb. v současném znění nepřiznává pronajímatelům výslovně možnost uplatňovat z výše popsaných důvodů vůči „státu“ nárok na náhradu škody, nelze pominout fakt, že v zásadě není nutné zabývat se tím, který konkrétní orgán státní moci je odpovědný za to, že zde po určitou dobu neexistoval právní předpis, jehož přijetí svým způsobem předpokládala díkce ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku. Již ze samotného názvu zákona, zejména však potom z jeho smyslu totiž vyplývá, že jde v první řadě o odpovědnost státu jako celku. Ve vztahu k poškozenému (pronajímateli) je tedy v zásadě lhostejné, který státní orgán, případně v jaké míře je za způsobenou škodu odpovědný. Proto je možné konstatovat, že zamítání žalob pronajímatelů o náhradu škody s tím, že pro vznik odpovědnosti státu za škodu nebyl splněn předpoklad nesprávného úředního postupu státního orgánu při uplatňování veřejné moci, je odmítnutím spravedlnosti (*denegatio iustitiae*) a proto porušením čl. 36 odst. 1 Listiny.

Příloha č. 1

Trvale obydlené byty a osoby v bytech podle právního důvodu užívání bytu v letech 1961 – 2001

Rok sčítání Census year	Právní důvod užívání Legal reason for the use													
	byt ve vlastním domě Dwelling in own house		byt v osobním vlastnictví Ownership of the dwelling		jiné bezplatné užívání bytu Other type of free use of the dwelling		nájemní byt Tenement dwelling		družstevní byt Dwelling belonging to a member of a Housing Association		jiný důvod a nezpřístupněno Other reason including not identified		celkem Total	
	abs. Number	%	abs. Number	%	abs. Number	%	abs. Number	%	abs. Number	%	abs. Number	%	abs. Number	%
Trvale obydlené byty Permanently occupied dwellings														
1961	1 230 812	43,7			207 045	7,3	1 358 266	47,9	6 113	0,2	26 149	0,9	2 838 385	100,0
1970	1 345 783	43,6	4 109	0,1	145 793	4,7	1 272 269	41,2	217 982	7,1	102 985	3,3	3 088 841	100,0
1980	1 412 744	40,4	32 305	0,9	118 448	3,4	1 414 136	40,5	458 332	13,1	58 681	1,7	3 484 646	100,0
1991	1 387 027	36,9	31 164	0,8	94 875	2,6	1 485 231	39,5	697 828	18,8	48 555	1,3	3 705 681	100,0
2001	1 371 684	35,8	421 654	11,0	173 658	4,5	1 092 950	28,8	548 812	14,3	218 922	5,7	3 827 676	100,0
Osoby v bytech Persons in dwellings														
1961													9 519 156	
1970	4 531 548	46,5	12 634	0,1	370 789	3,8	3 611 699	39,1	687 142	6,8	346 129	3,6	9 738 919	100,0
1980	4 306 688	42,2	92 368	0,9	270 362	2,6	3 950 062	36,7	1 415 604	13,9	178 813	1,8	10 213 695	100,0
1991	4 043 238	38,5	83 227	0,8	206 390	2,0	3 612 758	37,2	1 847 458	18,0	145 028	1,4	10 238 057	100,0
2001	4 045 619	40,1	1 015 240	10,1	376 585	3,7	2 686 360	26,7	1 436 959	14,2	527 559	5,2	10 101 302	100,0
Průměrná velikost bytové domácnosti Average size of a dwelling household														
1961	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	3,36	x
1970	3,37	x	3,07	x	2,54	x	3,00	x	3,06	x	3,36	x	3,15	x
1980	3,05	x	2,84	x	2,28	x	2,79	x	3,09	x	3,05	x	2,82	x
1991	2,98	x	2,67	x	2,17	x	2,80	x	2,79	x	2,93	x	2,78	x
2001	2,95	x	2,41	x	2,18	x	2,47	x	2,62	x	2,41	x	2,64	x

Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v krajích k 1. 3. 2001

Republika, kraje, okresy Republic, regions, districts	Právní důvod užívání bytu Legal reason for the use of the dwelling										celkem Total
	byt ve vlastním domě Dwelling in own house	byt v osobním vlastnictví Ownership of the dwelling	jiné bezplatné užívání bytu Other type of free use of the dwelling	byt nájemní (včetně LBD) Tenement dwelling	byt člena stavebního bytového družstva Dwelling belonging to a member of a Housing Association	byt člena družstva nájemců Dwelling belonging to a member of a Tenant Association	byt olomoucký, slučební or led dwelling	jiný důvod užívání bytu Other reason for the use of the dwelling	nezpřístupněno Not identified		
Česká republika celkem Czech Republic, total	35,8	11,0	4,5	28,6	14,3	2,7	0,5	2,1	0,5	100,0	
Kraje Regions											
Hlavní město Praha	11,2	11,0	1,3	47,2	13,0	12,2	0,7	2,8	0,8	100,0	
Středočeský	50,0	10,1	5,6	19,0	10,5	1,1	0,4	2,5	0,7	100,0	
Jihočeský	40,0	8,6	5,4	25,3	14,9	2,8	0,6	2,0	0,4	100,0	
Přízemní	37,8	16,5	5,3	28,7	10,7	0,0	0,5	2,0	0,5	100,0	
Karlovarský	21,3	25,1	2,3	37,4	8,2	0,5	0,6	4,1	0,5	100,0	
Ústecký	25,0	12,8	2,8	37,1	17,0	1,3	0,5	1,2	0,8	100,0	
Liberecký	33,7	10,5	5,0	28,5	18,4	1,0	0,5	2,1	0,4	100,0	
Královéhradecký	42,1	10,4	6,1	23,0	14,1	1,8	0,4	2,0	0,4	100,0	
Paroubický	45,6	11,1	6,1	18,4	13,8	0,8	0,4	1,5	0,3	100,0	
Vysočina	51,4	10,8	6,7	15,3	13,1	0,8	0,3	1,2	0,3	100,0	
Jihomoravský	44,5	7,8	4,0	25,1	15,4	0,8	0,4	1,8	0,3	100,0	
Olomoucký	41,3	11,8	5,8	21,7	14,6	1,5	0,4	2,3	0,3	100,0	
Zlínský	50,5	14,8	5,3	12,3	14,4	0,1	0,2	1,9	0,3	100,0	
Moravskoslezský	28,7	7,1	5,1	36,1	18,5	2,3	0,5	1,4	0,3	100,0	

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Vybrané údaje o bydlení <<http://www.mmr.cz/bydleni2007/cz/index.html>>

Příloha č. 2

Příklad postupu při vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro konkrétní byt

Byt se nachází v Pečkách ve Středočeském kraji, má sníženou kvalitu a je za něj placeno aktuální měsíční nájemné 12,62 Kč za 1 m² podlahové plochy bytu.

V příloze č. 1 je obec Pečky jmenovitě uvedena, a to ve velikostní kategorii „Obce se 2000 - 9999 obyvatel“, jak ukazuje následující obrázek:

Středočeský kraj
Obce 2 000 - 9 999 obyvatel
....
....
Nové Strašecí
Očeládky
Pečky
....

Na základě tohoto zařazení obce Pečky do příslušné velikostní kategorie (2 000 - 9 999 obyvatel) se v příloze č. 4a (jde o byt se sníženou kvalitou) vyhledává hodnota aktuálního nájemného v Kč/m² (12,62). Tato konkrétní hodnota zde uvedena není; v téže řádce je však (vpravo) uvedena hodnota nejbližší nižší, a to 12,61.

V záhlaví příslušného sloupce (nahore na stránce) je k tomuto aktuálnímu nájemnému přiřazeno zvýšení 43,7 % (maximální přírůstek měsíčního nájemného v procentech), jak ukazuje následující obrázek:

Maximální přírůstky měsíčního nájemného v % (MP) pro období od 1.1.2008 do 31.12.2008 (byty se sníženou kvalitou)								
		43,4% 43,5% 43,6% 43,7% 43,8% 43,9%						
Cílové nájemné v Kč/m ²		Aktuální nájemné v Kč/m ² (AN)						
STŘEDOČESKÝ								
50 000 a více obyvatel	62,69	...	21,24	21,20	21,15	21,11	21,07	21,02
10 000-49 999 obyvatel	47,88	→	16,23	16,19	16,16	16,12	16,09	16,06
2 000-9 999 obyvatel	37,45	→	12,69	12,67	12,64	12,61	12,59	12,56
do 1 999 obyvatel	24,75	...	8,39	8,37	8,35	8,34	8,32	8,30

Výpočet zvýšeného nájemného o 43,7 % se provede tak, že se hodnota aktuálního nájemného (v Kč/m²) vynásobí číslem 1,437:

$$12,62 * \left(\frac{43,7}{100} + 1 \right) = 12,62 * 1,437 = 18,13 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

Zvýšené měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy zvoleného bytu v roce 2008 je 18,13 Kč/m².

Zdroj: Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 151/2007 Sb., ze dne 25. června 2007

PŘEHLED PRAMENŮ

LITERATURA:

BOGUSZAK, J., ČAPEK, J., GERLOCH, A.: *Teorie práva*, 2. přepracované vydání, Praha: ASPI Publishing, 2004

FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 11. 2004, Praha: Linde, 2004

HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H.: *Kdo hradí opravy v bytě*, 13. vydání, Praha: POLYGON, 2006

KŘEČEK, S.: *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*, 2. doplněné vydání, Praha: Linde, 2002

KŘEČEK, S.: *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a 115/2006 Sb.*, 1. vydání, Praha: Linde, 2007

NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*, 2. vydání, Praha: POLYGON, 2007

SALÁČ, J.: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003

ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník komentář*, 10. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006

DATOVÉ PRAMENY:

Právní informační systém ASPI

Právní informační systém LEGSYS

Ústavní soud ČR, <http://www.concourt.cz>

Nejvyšší soud ČR, <http://www.nsoud.cz>

Ministerstvo pro místní rozvoj, <http://www.mmr.cz>

Spolek Juristic, <http://server.juristic.cz>

JUDIKATURA:

Nálezy Ústavního soudu:

- nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000
- nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02
- nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 19. března 2003, sp. zn. Pl. ÚS 2/03
- nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 8. února 2006, sp. zn. IV. ÚS 611/05
- nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05
- nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 5. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 489/05

Rozhodnutí obecných soudů:

(řazeno chronologicky dle citace v diplomové práci)

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. července 1999, sp. zn. Cdo 327/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. února 2006, sp. zn. 26 Cdo 828/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. února 2001, sp. zn. 20 Cdo 341/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2000, sp. zn. 26 Cdo 1972/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. března 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. března 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 836/97
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 493/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. června 2003, sp. zn. 25 Cdo 1526/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. září 1998, sp. zn. 2 Cdon 1574/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. června 2002, sp. zn. 28 Cdo 1078/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. března 2001, sp. zn. 26 Cdo 467/2000
- rozsudek Krajského soudu v Hr. Králové ze dne 24. května 2000, sp. zn. 21 Co 95/2000
- rozsudek Krajského soudu v Hr. Králové ze dne 23. ledna 2001, sp. zn. 26 Co 557/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. října 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. července 2001, sp. zn.: 26 Cdo 351/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. února 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 436/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. ledna 2002, sp. zn. 21 Cdo 627/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. června 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 883/96
- rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 12. dubna 2005, sp. zn. 26 Cdo 1261/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2003, sp. zn. 2 Cdo 619/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 1297/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. září 1999, sp. zn. 2 Cdon 1980/97

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 1670/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 629/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. července 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 1997, sp. zn. 2 Cdo 304/1997
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. prosince 1999, sp. zn. 26 Cdo 889/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 1997/2003
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. listopadu 2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 801/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. února 2000, sp. zn. 20 Cdo 2267/1999
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. dubna 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. června 2005 sp. zn. 26 Cdo 1538/2004
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 497/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. září 2001, sp. zn. 25 Cdo 566/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. prosince 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. února 2006 sp. zn. 26 Cdo 1067/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 659/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. ledna 2004, sp. zn. 26 Cdo 821/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 2339/2005
- rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1924/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 558/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 957/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 19. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 492/2001
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. června 2005, sp. zn. 26 Cdo 1649/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 2670/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. července 2004, sp. zn. 21 Cdo 326/2004
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 1363/2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 906/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2106/2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. září 2001, sp. zn. 20 Cdo 2295/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 2716/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. ledna 2007, sp. zn. 25 Cdo 1124/2005
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. října 2007, sp. zn. 25 Cdo 2818/2005