

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE
NÁJEM BYTU

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

Zpracovala : Mgr. Monika Vášková

Dubnická 3

159 00, Praha 5

2008

„Děkuji panu Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za poskytnuté konzultace, připomínky a pomoc při výběru literatury a při vypracování rigorózní práce.“

"Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým"

V Praze dne 28. ledna 2008

Monika Vášková /
Monika Vášková

OBSAH:

I. ÚVOD	5
II. HISTORICKÝ EXKURS	7
III. NÁJEMNÍ SMLOUVA OBECNĚ.....	9
3.1. Pojem a právní úprava	9
3.2. Vznik nájmu	11
3.3. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	12
3.3.1. Práva a povinnosti týkající se věci a její údržby	12
3.3.2. Právo na náhradu škody a odstoupení od smlouvy	14
3.3.3. Právo na nájemné a zajištění tohoto práva	17
3.4. Podnájem	20
3.5. Skončení nájmu	20
3.5.1. Dohoda stran.....	21
3.5.2. Uplynutí doby	21
3.5.3. Výpověď'	22
3.5.4. Odstoupení od smlouvy	22
3.5.5. Zničení pronajaté věci	23
IV. NÁJEM BYTU.....	25
4.1. Právní úprava.....	25
4.2. Pojem bytu.....	25
4.3. Ochrana nájmu bytu.....	27
4.4. Vznik nájmu bytu	28
4.4.1. Nájemní smlouva.....	29
4.4.1.1. Kauce k zajištění nájemného	31
4.4.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	33
4.5. Práva a povinnosti z nájmu bytu	35
4.5.1. Práva a povinnosti spojená s užíváním bytu.....	36
4.5.2. Práva a povinnosti spojené s údržbou a opravami bytu.....	37
4.6. Nájemné.....	40
4.6.1. Slevy z nájemného.....	45
4.7. Společný nájem bytu	46
4.7.1. Společný nájem bytu manžely	47
4.7.1.1. Vznik společného nájmu bytu manžely.....	47

4.7.1.2. Zánik společného nájmu bytu manžely	50
4.8. Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství.....	51
4.9. Přejchod nájmu bytu	52
4.9.1. Smrt nájemce	52
4.9.2. Trvalé opuštění společné domácnosti.....	55
4.9.3. Realizace přechodu nájmu bytu.....	57
4.10. Zánik nájmu bytu.....	58
4.10.1. Písemná dohoda	59
4.10.2. Uplynutí doby	60
4.10.3. Skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele	61
4.10.4. Výpověď	61
4.10.4.1. Výpověď daná nájemcem pronajímateli.....	62
4.10.4.2. Výpověď daná pronajímatelem nájemci.....	63
4.10.4.2.1. Doručování výpovědi	63
4.10.4.2.1.a Doručování výpovědi, u které je třeba přivolení soudu.....	63
4.10.4.2.1.b Doručování výpovědi, u které není třeba přivolení soudu.....	65
4.10.4.2.2. Výpovědní důvody	66
4.10.4.2.2.a Výpověď bez přivolení soudu.....	66
4.10.4.2.2b Výpověď s přivolením soudu	77
4.10.5. Ostatní důvody zániku nájmu bytu.....	82
4.11. Bytové náhrady.....	83
4.12. Výměna bytu	86
V. PODNÁJEM BYTU NEBO JEHO ČÁSTI.....	88
VI. ZÁVĚR.....	89
VII. SEZNAM LITERATURY	94

I. ÚVOD

Nájemní smlouva patří v našem právním řádu k základním typům závazkových právních vztahů a nejtypičtějším předmětem nájmu je právě byt. V oblasti nájmu bytu došlo v posledních letech k četným změnám a vzhledem k tomu, že oblast bytů je jednou z dynamicky se rozvíjejících oblastí práva, lze očekávat změny další.

Nájemní smlouva je důležitým institutem soukromého práva, jehož kořeny sahají až do doby starých Římanů. Z tohoto důvodu bych si v úvodu své rigorózní práce dovolila letmo zabrousit do historie, neboť moderní právní úprava nájmu bytu a nájemní smlouvy vůbec vychází právě z římskoprávních tradic. Tyto tradice byly sice po změně politických poměrů v padesátých letech minulého století postupně opouštěny a v ryze soukromoprávní úpravě nájmu začaly postupně převládat veřejnoprávní prvky s dominantní rolí státu. Institut nájemní smlouvy z našeho právního řádu nakonec vymizel úplně, když byl nahrazen tzv. „osobním užíváním věci“. Nicméně rozsáhlou novelou občanského zákoníku z roku 1991 byl do našeho právního řádu institut nájemní smlouvy znovu navrácen a následně byly přijaty četné novely týkající se oblasti nájmu bytu. K poslední výrazné novele došlo přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Právě na novinky, které tato novela přinesla, bych se ve své práci ráda zaměřila. Vzhledem k tomu, že tato novela nabyla účinnosti poměrně nedávno (k 31.3.2006), lze její přínos hodnotit spíše jen teoreticky a výklad řady ustanovení tak bude ponechán až rozhodovací praxi soudů při řešení konkrétních případů.

Cílem této mé práce je zmapovat současnou úpravu nájmu bytu v českém právním řádu, a to jak po stránce teoretické, tak částečně i praktické. Také bych se ráda zaměřila na změny, které přinesla poslední výše zmíněná výraznější novela občanského zákoníku z roku 2006.

Svou práci bych rozdělila do několika částí. V úvodu bych se stručně zmínila o historické úpravě nájemní smlouvy a potom navázala obecnější kapitolou o nájemní smlouvě obecně. Nájem bytu je sice upraven v občanském zákoníku samostatně, ovšem v případě, že speciální úprava chybí, použijí se právě tato obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu z těchto obecných ustanovení také vycházejí. V další nejobsáhlejší části práce bych se již zaměřila na to, co je jádrem mé práce, tedy nájem bytu.

Vedle vymezení pojmu, co se bytem rozumí a pasáží o nájemní smlouvě a vzniku nájemního vztahu vůbec, či právech a povinnostech smluvních stran, bych se ráda podrobněji zaměřila zejména na problematiku nájemného a dále na zánik nájemního vztahu, zejména na zánik nájmu z důvodu výpovědi dané pronajímatelem nájemci. Obě tyto otázky doznaly podstatných změn přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Přijetím tohoto zákona byl konečně odstraněn několik let trvající protiprávní stav, kdy neexistoval právní předpis, který by upravoval regulaci nájemného. Další podstatná změna se týká právě výpovědi dané pronajímatelem, konkrétně výpovědních důvodů, které jsou nyní rozděleny do dvou skupin. U první z nich je nadále třeba přivolení soudu, u druhé z nich však nikoli. K této problematice se váže i poměrně bohatá judikatura, která je i přes tyto nedávné změny stále aktuální a která dokresluje poměrně stručná ustanovení zákona o zániku nájmu bytu. Za zmínku stojí také pasáž o společném nájmu bytu a v neposlední řadě bych se také ráda zmínila o přechodu nájmu bytu. I tato ustanovení doznala přijetím výše zmíněné novely některých poměrně významných změn. V závěru bych potom věnovala stručnou kapitolu též podnájmu bytu.

II. HISTORICKÝ EXKURS

Dříve než se začnu zabývat současnou právní úpravou nájmu bytu, dovolila bych si zabrousit letmo do dob minulých.

Pokud se ohlédneme za úpravou nájemní smlouvy do historie, potom musíme nutně začít zmínkou o úpravě nájemní smlouvy ve starověkém Římě. Římský právní řád byl na svou dobu nebývale vyspělý a moderní právo z římskoprávních institutů vychází v mnoha případech dodnes. Římané označovali nájemní smlouvu jako *locatio conductio rei* a znaky této smlouvy se v podstatě shodují s naší dnešní úpravou nájemní smlouvy. Touto smlouvou tedy jedna strana (*locator*) postupuje druhé straně (*conductor*) do držby individuálně určenou věc, aby ji druhá strana po určitou dobu užívala za sjednanou peněžitou nebo naturální odměnu.

Po pádu Římské říše došlo k určitému úpadku právní kultury, který trval v podstatě až do počátku 19. století, kdy byl vydán pro naši zemi zásadní právní předpis, zákon č. 946/1811, Rakouský občanský zákoník (ABGB). Tento rozsáhlý a legislativně velmi zdařilý právní předpis je postaven na římskoprávních tradicích. V roce 1918 byl recipován i nově vzniklou Československou republikou a v Rakousku platí dodnes.

Nájemní smlouva společně se smlouvou pachtovní zde byla upravena v hlavě dvacáté páté v ustanoveních §1090 a násl. Tento zákoník upravoval, jak již uvedeno, smlouvu nájemní („*Mietvertrag*“) a smlouvu pachtovní („*Pachtvertrag*“) pod souhrnným označením „*Bestandvertrag*“. O nájemní smlouvu se jedná v případě, kdy někdo obdrží do užívání na určitou dobu nezužitelnou věc, kterou může užívat bez dalšího zpracování. Naproti tomu u smlouvy pachtovní může být věc užívána pouze pílí a přičiněním nájemce. Nájemní smlouva mohla být sjednána ohledně týchž předmětů jako smlouva trhová („*Kaufvertrag*“). Při určení výše nájemného se vycházelo z trhové ceny, pokud se strany nedohodly jinak. Předmětem nájmu mohly být věci movité, nemovité i práva. Smlouva byla uzavřena v okamžiku, kdy se smluvní strany dohodly na podstatných náležitostech smlouvy, tedy na předmětu nájmu a ceně.

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 byl recepční normou převzat i Rakouský občanský zákoník. Co se právní úpravy nájmu bytu týče, je pro ni charakteristická stále zesilující sociální ochrana. Docházelo k diskriminaci

pronajímatelů, když tito byli rozděleni do dvou skupin, z nichž první zahrnovala pronajímatele, kterým stát bránil ve volném užívání jejich majetku, výpověď nájemci mohli dát jen ze zákonem stanovených důvodů a musel ji schválit soud, o zvýšení nájemného rozhodoval příslušný úřad atd., zatímco druhá skupina pronajímatelů takto omezena nebyla.

Značný obrat v oblasti bytové politiky nastává pak v období po druhé světové válce. V roce 1948 byl přijat zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který v podstatě byty vyjímá z oblasti soukromého práva a dominantní roli zde zaujímá právo veřejné.

O dva roky později byl přijat tzv. Střední občanský zákoník, zákon č.141/1950 Sb., který představoval značný ústup z klasických soukromoprávních tradic. Ustanovení §387 a násl. tohoto zákona obsahovalo pouze rámcovou úpravu nájmu. Chyběla zde zvláštní ustanovení o nájmu bytu i o nájmu a podnájmu nebytových prostor, což umožňovalo, aby dané oblasti byly nově upraveny zvláštními zákony poplatnými tehdejší politické situaci.

Jen o několik let později byl tento tzv. Střední občanský zákoník nahrazen novým občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., který je po četných novelizacích platný dodnes. Občanský zákoník z roku 1964 značně omezil smluvní volnost a promítl do svých ustanovení i tehdejší dominantní roli státu. V této souvislosti byl i nájem nahrazen institutem osobního užívání. Nájemní smlouva zůstala zachována pouze v nepatrném rozsahu a v mizivém počtu případů. Jednalo se například o smlouvu o přenechání bytu v rodinném domku (§390 a násl.), přenechání jiné místnosti v rodinném domku (§392 a násl.), přenechání části bytu (§394 a násl.) či přenechání nemovitosti k dočasnému užívání (§397 a násl.). Tato úprava vydržela s minimálními změnami až do roku 1991.

Zásadní průlom přinesla až rozsáhlá novelizace občanského zákoníku č.509/1991 Sb., která se opět vrátila k římskoprávní terminologii a zavedla do našeho právního řádu znovu pojem nájemní smlouvy.

III. NÁJEMNÍ SMLOUVA OBECNĚ

3.1. Pojem a právní úprava

Ačkoli je právní problematika oblasti nájmu bytu poměrně komplexně upravena ve zvláštních ustanoveních občanského zákoníku, konkrétně v §685 a násl., dovolila bych si na úvod stručně shrnout právní úpravu nájemní smlouvy obecně, neboť v případě, že chybí zvláštní úprava nájmu bytu, použijí se subsidiárně právě tato obecná ustanovení o nájmu.

Nájemní smlouva se řadí k základním institutům obligačního soukromého práva. Pojem nájemní smlouvy do našeho právního řádu znovu zavedla až velká novelizace občanského zákoníku z roku 1991. Předtím byl nájem nahrazen tzv. osobním užíváním věci.

Obecná úprava nájemní smlouvy je obsažena v občanském zákoníku č.40/1964 Sb., konkrétně v 8. části, která upravuje právo závazkové, v ustanoveních § 663 až 684. Občanský zákoník dále upravuje zvláštní případy nájmu. Jedná se právě o nájem bytu (§685 až 716 OZ), dále o nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§717 až 718 OZ), podnájem bytu a jeho části (§719 OZ), nájem a podnájem nebytových prostor (§720 OZ) a podnikatelský nájem věcí movitých (§721 až 723 OZ). Nájem je ale upraven i zvláštními zákony, které jsou ve vztahu k obecné úpravě nájmu ustanoveními speciálními. Jedná se zejména o zákon č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Zvláštní případy nájmu upravuje také obchodní zákoník. Jedná se o nájem podniku (§488b až 488i ObchZ), smlouvu o koupi najaté věci (§489 až 496 ObchZ) a smlouvu o nájmu dopravního prostředku (§630 až 637 ObchZ). Nájemních vztahů k půdě se týkají ustanovení zákona č.229/1991 Sb., o půdě. Některé zvláštní aspekty nájmu upravuje také zákon č.72/1991 Sb., o vlastnictví bytů.

Občanský zákoník definuje nájemní smlouvu v §663 jako právní úkon, kterým pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky. Jedná se o pojmenovaný právní úkon, jehož pojmovými znaky jsou:

- a. přenechání práva věc užívat nebo z ní brát i užítky,
- b. věc individuálně určená,

- c. dočasnost,
- d. úplatnost.

Ad a.

Přenechání práva užívání nebo braní užitků je účelem nájmu. Nájemci se v souladu se smlouvou poskytuje možnost věc užívat, typicky u nájmu bytu nebo nebytového prostoru, nebo brát z věci užitky, např. při nájmu zemědělského pozemku. Nájemci je tedy přenechána do užívání věc, která je ve vlastnictví někoho jiného. Jak uvádí v komentáři k občanskému zákoníku O. Jehlička, z §663 OZ lze dovodit, že ke vzniku nájmu nestačí, že je z předmětu nájmu možné brát užitky, ale předmět nájmu musí být též způsobilý k užívání.¹

Ad b.

Předmětem nájmu je věc, jak je definována v §118 OZ. Podle teorie a praxe se věci v právním smyslu rozumí ovladatelný hmotný předmět nebo ovladatelná přírodní síla (energie), které slouží lidským potřebám a mají užitnou hodnotu.² Nemůže se však jednat o jakoukoli věc, ale pouze o věc individuálně určenou. Pokud by se jednalo o věc určenou druhově, nebyla by to nájemní smlouva, ale smlouva o půjčce. Předmětem nájmu může být věc movitá i nemovitá, věc jako celek nebo jen její část. Zpravidla jde o věc nespoteřovatelnou. Výjimečně může být předmětem nájmu i věc spotřebitelná, pokud účelem nájmu není spotřeba a tato věc nebude za doby trvání nájmu spotřebována. Užíváním věci na základě nájemní smlouvy dochází vždy k opotřebení věci, s čímž občanský zákoník také počítá. Dle ust. §682 vrací nájemce po skončení nájmu pronajatou věc ve smluveném stavu nebo ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zničením věci pak nájemní smlouva podle §680 zaniká.

Ad c.

Dalším pojmovým znakem nájemní smlouvy je její dočasnost. To znamená, že nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Ve

¹ srov. Jehlička, O., Švestka, J., Škárková M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1000

² srov. tamtéž, str. 397

druhém případě je možné nájemní vztah skončit např. vypovězením smlouvy nebo dohodou. Určitá doba nájmu může být stanovena určitým časovým okamžikem nebo jinak, např. účelem, pro který se nájem sjednává nebo určitou událostí. Nájemní vztah může být také zrušen odstoupením od smlouvy.

Ad d.

A konečně je základní náležitostí nájemní smlouvy také úplatnost. Nájemce platí za užívání věci pronajímateli nájemné, jehož výši strany zpravidla určily ve smlouvě. Pokud výše nájemného sjednána není, potom platí nájemce nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě věci a způsobu jejího užívání. Nájemné je většinou smluveno v penězích. Zákon však nevylučuje jiný způsob úhrady nájemného, např. ve formě naturálií. Podle okolností může spočívat v jediném plnění nebo opakujících se částkách. Pokud není dohodnuto jinak, platí se nájemné měsíčně pozadu s výjimkou nájemného za zemědělské a lesní pozemky. V tomto případě se nájemné platí půlročně pozadu, vždy k 1. dubnu a 1. říjnu. V určitých případech může být výše nájemného regulována právním předpisem. Pokud by smlouva postrádala ujednání o nájemném, nejednalo by se o nájemní smlouvu, nýbrž o smlouvu o výpůjčce, jejímž pojmovým znakem je právě bezúplatnost.

3.2. Vznik nájmu

Nájem vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Zákon nestanoví formu nájemní smlouvy, z čehož vyplývá, že nájemní smlouva nemusí být jen písemná, ale může být uzavřena i ústně nebo konkludentně. Písemná forma je však stanovena obligatorně u nájmu bytu, nebytového prostoru a u nájemních smluv upravených obchodním zákoníkem. Účastníci se musí shodnout alespoň na podstatných náležitostech. Jednotlivé náležitosti obsahu však zákon v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě nevymezuje, takže obsah smlouvy závisí na dohodě stran.

Nájemní smlouva, jakožto právní úkon, musí být v souladu s obecnými ustanoveními občanského zákoníku (§37 a násl.) uzavřena svodně, vážně, určitě a srozumitelně. Za splnění těchto podmínek je uzavřena v okamžiku, kdy se smluvní strany shodnou na jejím obsahu.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou nebo neurčitou. U nájmu na dobu určitou se při splnění zákonných podmínek §676 odst.2 OZ může nájem konkludentně obnovit na jeden rok, resp. na dobu kratší než jeden rok (o tom viz níže).

3.3. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Práva a povinnosti tvořící obsah nájemního vztahu jsou upraveny především občanským zákoníkem. Kromě toho jsou tato práva a povinnosti upraveny též v příslušných nájemních smlouvách, tzn., že vymezení obsahu práv a povinností je ponecháno částečně na vůli nájemce a pronajímatele. Práva a povinnosti obou subjektů si navzájem korespondují, právu nájemce odpovídá povinnost pronajímatele a naopak.

3.3.1. Práva a povinnosti týkající se věci a její údržby

Základním právem nájemce je právo, aby mu věc byla řádně odevzdána a aby tuto věc mohl užívat a brát z ní užítky (§663, §665). S tím souvisí jedna z hlavních povinností pronajímatele, přenechat pronajatou věc ve stavu způsobilém smluvenému užívání, resp. užívání obvyklému, pokud nebylo dohodnuto jinak, a udržovat věc v tomto stavu na své náklady (§664). Toto ustanovení však nevylučuje možnost dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, podle níž si nájemce sám před započítím užívání věc upraví, tedy uvede věc do stavu způsobilého ke smluvenému či obvyklému užívání a s pronajímatelem se vypořádá.

Nájemce zpravidla není povinen pronajatou věc užívat. Výjimku však upravuje §665 odst.2, který říká, že pronajímatel je povinen věc užívat v případě, že tak bylo smluveno nebo že neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Povinnost nájemce užívat věc závisí zejména na charakteru věci a na obsahu nájemní smlouvy. Nájemce však musí vědět o skutečnosti, že neužíváním se věc znehodnotí, a proto by tato povinnost měla být stanovena přímo ve smlouvě.

K právům pronajímatele patří též právo žádat na nájemci přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem (§665 odst.1). Tato kontrola by měla zejména zamezit škodám, které by mohly vzniknout vadným užíváním věci. Jednotlivé detaily průběhu a rozsahu kontroly by měly být předmětem

dohody obou stran. S tím souvisí též povinnost nájemce pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Toto ustanovení je specifikací §415 OZ, podle kterého je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí. Při porušení této prevenční povinnosti nese nájemce odpovědnost za škodu.

Nájemce má vůči pronajímateli oznamovací povinnost o potřebě oprav, které má provést pronajímatel (§668 odst.1). Tato povinnost slouží k řádnému plnění povinnosti pronajímatele udržovat svým nákladem pronajatou věc ve stavu podle smlouvy nebo ve stavu obvyklém. Pokud nájemce tuto svou povinnost poruší, odpovídá za škodu tím způsobenou a ztrácí nároky, které by mu jinak příslušely (např. na přiměřenou slevu z nájemného podle §674, na prominutí nájemného podle §673) z toho důvodu, že věc nemůže řádně pro její vady užívat. Tato oznamovací povinnost se vztahuje pouze na potřebu oprav věci a nikoli na běžnou údržbu věci, kterou je pronajímatel povinen provádět sám na základě kontroly pronajaté věci.

Za účelem provedení opravy a údržby věci je nájemce povinen snášet omezení v užívání této věci, je tedy povinen k součinnosti s pronajímatelem (§669 odst.2). Pronajatá věc bývá totiž často v držení nájemce a ten ji musí pronajímateli zpřístupnit. Porušení této povinnosti s sebou nese odpovědnost nájemce za vzniklou škodu, případně možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy. Pronajímatel může provést opravu i bez předchozího upozornění nájemcem, pokud se o potřebě opravy dozvěděl jinak.

K ochraně nájemce v případě liknavého přístupu pronajímatele k obstarání oprav slouží ustanovení §669, podle kterého má nájemce nárok na náhradu nákladů, které vynaložil na věc při opravě, ke které byl povinen pronajímatel a jestliže pronajímatel tuto opravu bez zbytečného odkladu poté, co mu byla její potřeba oznámena, neprovedl. Totéž právo má i nájemce, který provedl takovou opravu s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce má nárok na náklady za opravu, které skutečně vynaložil. Do vynaložených nákladů si může započíst i hodnotu vlastní práce, pokud se osobně na opravě pronajaté věci podílel. Pokud by však nájemce sám započal s opravou bez souhlasu pronajímatele, aniž by o její nutnosti pronajímatele vůbec informoval nebo vyčkal aktivity pronajímatele, nárok na úhradu nákladů by mu nevznikl.

Pokud se týká změn na věci, ty může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele (§667 odst.1). Na souhlas pronajímatele nejsou kladeny žádné zvláštní

požadavky, takže může být udělen i konkludentně. V tomto případě by se ale měl pronajímatel vyjádřit ke všem změnám, aby později nedošlo k nedorozumění, zda souhlas byl udělen či nikoli. Souhlas pronajímatele by měl být dán předem, tedy před započítáním změn na věci. Tento nedostatek lze však zhojit dodatečným souhlasem pronajímatele s provedenou změnou. K provedení určitých změn je třeba vyžádat si i souhlas příslušných orgánů, např. stavebního úřadu, katastrálního úřadu. Tyto souhlasy musí být vyžádány vždy předem. Od udělení souhlasu se změnou se pak odvíjí i nárok na náhradu nákladů vynaložených nájemcem. Ten může požadovat úhradu nákladů spojených se změnou na věci pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Není-li dohodnuto jinak, může nájemce náhradu těchto nákladů požadovat až po ukončení nájmu a nájemce si od vynaložené částky musí odečíst znehodnocení změn, k nimž došlo v důsledku jejich užívání. V případě, že se pronajímatel k úhradě nákladů spojených se změnou na věci nezavázal, ale ke změně udělil souhlas, může po něm nájemce po skončení nájmu požadovat úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Jestliže však pronajímatel souhlas se změnou na věci neudělil, je nájemce povinen uvést věc do původního stavu (srov. §667 odst.2). Tato povinnost v podstatě odpovídá povinnosti §682 vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím smluvenému užívání, příp. ve stavu, ve kterém nájemce věc převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce musí věc uvést do původního stavu bez ohledu na složitost i výši vynaložených nákladů. Může si však odnést věci, které lze od této věci oddělit. Zákon též umožňuje pronajímateli odstoupit od smlouvy, a to v případě hrozby vzniku značné škody v důsledku provádění změn bez souhlasu pronajímatele.

Dle ustanovení §666 má nájemce právo dát pronajatou věc do podnájmu (o tom viz níže).

3.3.2. Právo na náhradu škody a odstoupení od smlouvy

O některých těchto právech byla již částečně zmínka výše, ale přeci jen bych si ještě dovolila malé shrnutí.

Podle §683 vzniká pronajímateli nárok na náhradu škody v případě, že došlo k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití. Zneužití věci je definováno v komentáři M. Holuba jako „každé užívání věci, které se přičí užívání řádnému, tj. buď dohodnutému způsobu užívání nebo, nebyl-li dohodnut,

způsobu užívání obvyklému.“³ Za tuto škodu odpovídá nájemce, a to i v případě, že škodu způsobily osoby, kterým umožnil k pronajaté věci přístup. Jedná se tedy o odpovědnost objektivní, ale nájemce neodpovídá za náhodu. Pronajímatel se může domáhat náhrady škody pouze v prekluzivní lhůtě šesti měsíců.

Pronajímateli vzniká též nárok na náhradu škody, která byla způsobena tím, že nájemce bez zbytečného odkladu neoznámil pronajímateli potřeby oprav, které má pronajímatel provést (§668 odst.1). Porušení povinnosti poskytnout potřebnou součinnost může být dokonce sankcionováno možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, pokud jsou splněny podmínky §679 odst.3. Podle tohoto ustanovení může pronajímatel odstoupit od smlouvy, pokud nájemce užívá věc přes písemnou výstrahu nebo jestliže užívání věci trpí takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda. Již zmiňovaná písemná výstraha musí obsahovat upozornění na důsledky chování nájemce. U tohoto ustanovení vzniká sporná výkladová otázka, zda může být použito i v případě nájmu bytu. Můžeme se setkat se dvěma názory. Tím prvním je názor, že toto ustanovení nelze aplikovat v případě nájmu bytu, protože zvláštní ustanovení u nájmu bytů upravují zákonné výpovědní důvody, tedy instituty, které jsou odlišné od obecné úpravy. Zastánci druhého názoru vychází z toho, že se jedná o obecné ustanovení, které se vztahuje i na práva a povinnosti z nájmu bytu, a že tedy institut výpovědi z nájmu bytu z důvodů, které jsou taxativně stanoveny v zákoně, nebrání aplikaci obecného ustanovení o odstoupení od smlouvy. Komentář O. Jehličky a kol. se přiklání k druhému názoru a nezbyvá než souhlasit, neboť dle mého názoru v případě nemožnosti aplikace ustanovení o odstoupení od smlouvy by docházelo ke značnému omezování práv pronajímatele.⁴

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy i v případě, kdy mu nájemce nezaplatil splatné nájemné, ač k tomu byl upomenut, a to do splatnosti dalšího nájemného, příp. do doby tří měsíců, pokud tato doba byla kratší než tři měsíce. Toto právo mu náleží i tehdy, pokud na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu je třeba

³ cit. *Holub, M. a kol.*, Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1029

⁴ srov. *Jehlička, O., Švestka, J., Škárková M. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1013

pronajatou věc vyklidit (§679 odst.3). Nutno zdůraznit, že toto ustanovení se nevztahuje na byty a nebytové prostory.

Jak již bylo zmíněno výše, dle §667 odst. 2 náleží pronajímateli právo odstoupit od smlouvy, jestliže mu hrozí v důsledku prováděných změn na věci značná škoda. Nejde tedy o jakoukoli škodu, která vzniká při provádění změn na věci, ale pouze o škodu, která vzniká v důsledku těchto změn. Je zde užito termínu značná škoda, který však v zákoně definován není, takže bude nutné použít analogie v souvislosti s jinými právními předpisy. Opět se zde nabízí otázka, zda je toto ustanovení možné aplikovat i na nájem bytu. Jelikož však zvláštní ustanovení u nájmu bytu tuto otázku speciálně neupravují, můžeme dovodit, že i u nájmu bytu pronajímateli takové právo náleží.

Konečně nelze nezmínit právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, kdy nájemce dá věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (§666 odst.2). Toto pronajímatelovo právo může vzniknout buď samotným pronajmutím věci, jestliže bylo smluvně vyloučeno, nebo přenecháním věci do podnájmu v rozporu se smlouvou. U nájmu bytu nebo nebytového prostoru je jeho podnájem v rozporu se smlouvou důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.

Naproti tomu nájemce má právo odstoupit od smlouvy, jestliže mu byla pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo stane-li se k tomuto užívání nezpůsobilou později, aniž by nájemce porušil svou povinnost a dále v případě, kdy se stane neupotřebitelnou nebo bude odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy (§679 odst.1).

Jsou-li předmětem nájmu místnosti, které jsou určeny k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, a tyto místnosti jsou zdravotně závadné, má nájemce právo odstoupit od smlouvy, i když o této skutečnosti v době uzavření smlouvy věděl (§679 odst.2). Těmito místnostmi jsou nejen byty a obytné místnosti, ale např. i nebytové prostory, které slouží k provozování obchodu a služeb, pokud splňují podmínku, že se v nich zdržují lidé.

Nájemci svědčí též právo odstoupit od smlouvy v případě, kdy třetí osoba uplatňuje k pronajaté věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, a pokud pronajímatel neučinil potřebná opatření k ochraně práv nájemce (§684). Neslučitelnými právy budou práva, která brání užívání věci a brání užitků, tedy zejména právo vlastnické a práva odpovídající věcným břemenům. Nájemce není oprávněn odstoupit od smlouvy ihned, ale musí se nejprve dovolávat ochrany u pronajímatele a teprve po marném uplynutí přiměřené lhůty k odstranění těchto

nedostatků může tohoto svého práva využít. Tato přiměřená lhůta začíná běžet v okamžiku, kdy se pronajímatel o uplatnění práv dozví.

3.3.3. Právo na nájemné a zajištění tohoto práva

Pojmovým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, čímž se také tato smlouva liší od smlouvy o výpůjčce. Proto také k základním právům pronajímatele náleží právo na řádné a včasné placení nájemného ze strany nájemce. Výše nájemného by měla být podstatnou náležitostí smlouvy, a proto by se na ní měly strany dohodnout. Zákon však pamatuje i na případy, kdy tak strany neučiní. V tomto případě je dle znění §671 odst.1 nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy, přičemž je nutné přihlídnout k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Odlišná úprava však platí pro nájem a podnájem nebytových prostor. Dle §3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, musí nájemní smlouva pod sankcí neplatnosti obsahovat mimo jiné i ujednání a o výši nájemného.

Sjednané nájemné je možné změnit pouze dohodou stran. Jednostranná změna by byla možná pouze v případě, že tak stanoví zvláštní zákon nebo pokud se na tom strany dohodly. Výše nájemného je v zásadě ponechána na vůli stran. Neměla by však být sjednána v rozporu s ustanovením §3 OZ, tedy v rozporu s dobrými mravy. To se týká nejen nepřiměřeně vysokého nájemného, ale i nájemného nepřiměřeně nízkého, které by diskriminovalo pronajímatele.

V případě nájemních smluv na dobu neurčitou či delší dobu určitou je běžnou praxí, že účastníci do nájemní smlouvy zahrnou i tzv. inflační doložku, která chrání pronajímatele před dopady inflace.

Smluvní volnost může být omezena právním předpisem. Takovým předpisem je zejména zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, který reguluje mimo jiné výši nájemného u nájmu bytů.

Nájemné musí být placeno nejen řádně, ale i včas. Zde zákon opět dává subjektům smluvní autonomii a připouští, aby splatnost nájemného byla dohodnuta ve smlouvě. Pokud tak strany neučiní, lze postupovat podle §671 odst.2 a platit nájemné měsíčně pozadu. Toto ustanovení se týká věcí movitých i nemovitých s výjimkou nájemného ze zemědělských nebo lesních pozemků, kdy se nájemné platí půlročně pozadu, a to k 1.dubnu a 1. říjnu, což je dáno určitou zvláštní povahou tohoto nájmu.

Není však vyloučeno, že si strany sjednají např. jednorázovou platbu nájemného předem.

Odchylná úprava platí pro nájem a podnájem nebytových prostor, kdy se nájemné, pokud není dohodnuto jinak, platí v měsíčních splátkách předem.

Nájemné je hrazeno zpravidla v penězích. Zákon však nevylučuje, aby se strany dohodly na plnění nepeněžitým.

Zákon poskytuje pronajímateli nemovitosti ochranu pro případy, kdy by se nájemce dostal do prodlení s placením nájemného a obsahuje ustanovení o dvou věcných právech k věci cizí. Prvním je tzv. zákonné zástavní právo upravené v §672. Toto zástavní právo se vztahuje na movité věci, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Vzhledem k akcesoritě zástavního práva je předpokladem jeho vzniku existence nájemního vztahu, jehož předmětem je nemovitost. Další podmínkou je existence věci, které mohou být předmětem zástavního práva. Vyloučeny jsou jak výše uvedeno věci vyloučené z výkonu rozhodnutí, kterými jsou podle ustanovení §322 o.s.ř. např. běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten, zdravotnické potřeby atp. Toto zástavní právo se vztahuje pouze na movité věci patřící nájemci nebo osobám žijícím s nájemcem ve společné domácnosti, přičemž je nerozhodné, jedná-li se o osoby blízké, či nikoli. Naopak sem nespádají věci, které patří např. hostům či podnájemníkům. Zástavní právo vzniká na věcech, které jsou na nemovitosti již umístěny, okamžikem vzniku nájemního vztahu. U věcí, které jsou vneseny později, až tímto vnesením.

Zástavní právo k movitým věcem zajišťuje pouze pohledávky nájemného, a to nájemného již splatného, včetně jeho příslušenství, kterým jsou úroky z prodlení, poplatek z prodlení či náklady spojené s uplatněním a vymáháním pohledávky. Naopak zástavním právem nelze zajistit např. pohledávky vzniklé z titulu náhrady škody nebo nároky na úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem.

Zástavní právo zanikne, pokud jsou věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel by ohlásil svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu (§672 odst.2). Zde stanovená osmidenní lhůta je lhůtou prekluzivní, takže jejím marným uplynutím zástavní právo zanikne.

Vedle práva zástavního upravuje zákon též právo zadržovací. V případě, že se nájemce stěhuje nebo dochází k odstraňování věcí a nájemné není zapláceno nebo zajištěno, je pronajímatel oprávněn věci sám zadržet. Aby se zabránilo zneužívání tohoto ustanovení, je zde opět stanovena osmidenní lhůta k provedení soudního soupisu, jinak je pronajímatel povinen věc vydat. Nutno ještě poznamenat, že zadrží-li pronajímatel tyto věci, činí tak na vlastní nebezpečí a odpovídá tedy i za škodu, která na takto zadržených věcech může vzniknout.

Zákon upravuje též výjimky z povinnosti platit nájemné. Dle ustanovení §673 není nájemce povinen platit nájemné, pokud pro vady, které nezpůsobil, nemůže věc užívat způsobem dohodnutým nebo způsobem přiměřeným povaze a určení věci, pokud způsob užívání dohodnut nebyl. Základním předpokladem prominutí nájemného je tedy skutečnost, že nájemce nemůže pronajatou věc pro její vady vůbec užívat a že nájemce tyto vady nezpůsobil. Pojem „nezpůsobil“ je širší než pojem „nezavinil“. Nájemce je tedy povinen platit nájemné nejen v případě, když vady zavinil, ale též v případě, kdy vady vznikly jinak, avšak nájemce za ně odpovídá na základě objektivní odpovědnosti. Co se týče zemědělských a lesních pozemků, tak nájemce není povinen platit nájemné, nemohl-li docílit za výše uvedených podmínek žádný výnos. V tomto případě není rozhodující, zda nájemce mohl předmět nájmu užívat, ale rozhodující je, že bez svého přičinění nemohl dosáhnout žádného výnosu. Tuto skutečnost je nutné posuzovat objektivně, tzn. že nájemce musí učinit vše, co po něm lze spravedlivě požadovat, aby dosáhl alespoň nějakého výnosu.

Ze stejných důvodů, z jakých je možno zprostit se povinnosti platit nájemné, má nájemce nárok na slevu z nájemného, pokud může pronajatou věc užívat jen v omezeném rozsahu (§674). U zemědělských a lesních pozemků má nájemce nárok na slevu, jestliže užítky z věci klesly pod polovinu běžného výnosu. Pojem „běžný výnos“ zákonem definován není, takže v případě sporu, bude nutné vyžádat si znalecký posudek k zodpovězení této otázky. Pronajímatel je ze zákona povinen započíst si náklady, které ušetřil tím, že nájemce nemohl věc užívat v plném rozsahu.

Zákon stanoví též lhůtu, ve které je možné nárok na slevu uplatnit (§675). Toto právo musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jedná se tedy o lhůtu pořádkovou. Způsob uplatnění je ponechán na vůli nájemce. Lze však doporučit formu písemnou, neboť v případě sporu leží důkazní břemeno právě na straně nájemce. Právo na uplatnění slevy zaniká, pokud není uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím. Tato lhůta je

tedy lhůtou propadnou. Od okamžiku uplatnění práva začíná zároveň běžet tříletá promlčecí lhůta, ve které se nájemce může domáhat ochrany u soudu, pokud pronajímatel nájemcovo právo neakceptoval.

3.4. Podnájem

Ustanovení §666 OZ stanoví obecnou úpravu podnájmu, podle které je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, pokud není ve smlouvě stanoveno něco jiného (§666 odst.1). Obsah podnájemní smlouvy je vždy omezen ujednáními smlouvy nájemní, protože se jedná o vztah akcesorický k hlavnímu vztahu nájemnímu. Mezi pronajímatelem a nájemcem nevzniká žádný vztah, takže za splnění všech povinností odpovídá pronajímateli nájemce. V duchu zásady „nikdo nemůže převést na druhého více práv, než sám má“ nemůže podnájemci z podnájemní smlouvy vzniknout více práv, než má nájemce. Při zániku nájemního vztahu zaniká též vztah podnájemní. Podnájem je úplatným právním vztahem, takže podnájemce je povinen hradit nájemci podnájemné.

V nájemní smlouvě může být vyloučena možnost věc podnajímtout nebo může být vázána na určité podmínky. Pokud ale smlouva neobsahuje žádné omezení, vzniká nájemci právo podnajímtout věc přímo ze zákona. Na tomto místě je však nutno zmínit odlišnou úpravu, která platí pro nájem bytu. Podle §719 lze pronajatý byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Totéž platí pro nájem nebytových prostor (§6 zákona č. 116/1990 Sb.).

Pokud dá nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, potom má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit (§666 odst.2). U nájmu bytu nebo nebytového prostoru je tu pak důvod pro vypovězení nájemní smlouvy.

3.5. Skončení nájmu

Občanský zákoník upravuje několik způsobů zániku nájmu, přičemž je nutné přihlížet k tomu, zda se jedná o nájemní vztah uzavřený na dobu určitou či neurčitou. Nájem zaniká dohodou stran (§676, §677), uplynutím doby, na kterou byl sjednán (§676), výpovědí (§677), odstoupením od smlouvy či zničením pronajaté věci (§680).

3.5.1. Dohoda stran

V souladu se zásadou smluvní volnosti je dohoda stran přednostním způsobem, jak ukončit nájemní poměr, a to nájemní poměr sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Pro tuto dohodu není stanovena žádná forma, avšak pokud se účastníci nájemní smlouvy dohodli, že tato smlouva může být změněna nebo zrušena pouze písemně, pak musí být tato forma pod sankcí neplatnosti zachována. U nájemních smluv, u kterých je zákonem obligatorně stanovena písemná forma, jako u nájmu bytů a nebytových prostor, musí být i dohoda, která nájemní poměr ruší, písemná.

3.5.2. Uplynutí doby

Dle ustanovení §676 odst.1 zaniká nájem uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Doba nájmu může být vymezena určitým konkrétním datem nebo počtem dnů, měsíců či let, ale také určitou časovou etapou, či určitou událostí, která nastane v budoucnu, např. po dobu studia, na dožití atd. Některé speciální úpravy umožňují i skončení nájemního vztahu, který byl uzavřen na dobu určitou, výpovědí, např. nájem bytů, nájem nebytových prostor. Jinak ale obecně platí, že výpověď je důvodem zániku u smluv sjednaných na dobu neurčitou.

Zákon ale nevyklučuje možnost konkludentního obnovení nájemního vztahu na dobu určitou (§676 odst.2). Podmínkou je, že pronajímatel nepodá u soudu žalobu na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti, a to ve lhůtě 30 dnů. Jedná se o reivindikační žalobu, tedy o žalobu na vydání věci u věcí movitých a žalobu na vyklizení u nemovitostí. Při splnění této podmínky dochází k obnovení nájemního vztahu za původních podmínek, a to na dobu 1 roku u nájmu, který byl původně sjednán na dobu delší než 1 rok. Nájem sjednaný na dobu kratší než 1 rok se obnovuje na tuto kratší dobu. K obnovení nájemního vztahu tímto způsobem může docházet i opakovaně, záleží jen na vůli nájemce, který musí věc dále užívat i po skončení nájmu a na vůli pronajímatele, který musí strpět další užívání věci. Dřívější úprava v občanském zákoníku nevyklučovala použití ustanovení o prodloužení nájmu na nájem bytu. Jinak je tomu od přijetí poslední novely občanského zákoníku, kdy §676 odst. 2 výslovně zakazuje použití ustanovení o prodloužení nájmu na nájem bytu. Dle soudní judikatury nelze toto ustanovení aplikovat ani na nájem nebytových prostor.

3.5.3. Výpověď

Výpověď je jednostranným právním úkonem, kterým se končí zejména nájemní vztahy uzavřené na dobu neurčitou. Délku výpovědní lhůty si mohou strany dohodnout ve smlouvě. Pro případ, že tak neučiní, upravuje zákon podpůrně délku výpovědní lhůty. Podle §677 odst. 2 činí výpovědní lhůta u nájmu věcí movitých 1 měsíc, u nájmu nemovitostí pak 3 měsíce, s výjimkou pozemků, které patří do zemědělského a půdního fondu, kde je výpovědní lhůta roční, vždy k 1.10. kalendářního roku. Výpovědní doba běží ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Výpověď není vázána na žádný konkrétní výpovědní důvod, pokud si tak strany nedohodly ve smlouvě. Výpovědní důvody jsou však vymezeny v některých speciálních úpravách, typicky u nájmu bytu a nebytových prostor. Stejně tak forma výpovědi je ponechána na vůli stran opět s výjimkou těch případů, kdy speciální zákon vyžaduje obligatorně písemnou formu nebo se na ní dohodly strany.

Výpověď se musí týkat celého předmětu nájmu, neboť se jí nájemní poměr ruší a nikoli mění.

3.5.4. Odstoupení od smlouvy

O odstoupení od smlouvy byla již řeč v pasáži věnované právům a povinnostem stran. Jelikož se jedná o jeden ze způsobů skončení nájmu, stručně bych se ještě k této problematice vrátila. Strany si mohou dohodnout důvody odstoupení od smlouvy přímo v nájemní smlouvě. Kromě toho jsou důvody odstoupení zakotveny též v zákoně. Odstoupení od smlouvy je stejně jako výpověď jednostranným právním úkonem, kterým se však právní vztah ruší od samého počátku, tedy *ex tunc*. Práva odstoupit od smlouvy se nemůže vzdát nájemce ani pronajímatel. Jedná se o právo, které vznikne teprve v budoucnu, takže by takový právní úkon byl od samého počátku neplatný.

Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- a) pokud byla věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání (§679 odst.1);

- b) pokud se stala později nezpůsobilou ke smlouvenému nebo obvyklému užívání, aniž by nájemce porušil svou povinnost (§679 odst.1);
- c) pokud se stane neupotřebitelnou nebo bude odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy (§679 odst.1);
- d) pokud místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, jsou zdraví závadné (§679 odst.2);
- e) pokud třetí osoba uplatňuje k věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce a pronajímatel v přiměřené lhůtě neučinil opatření k nápravě (§684).

Pronajímateli náleží právo odstoupit od smlouvy v těchto případech:

- a) pokud dá nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou (§666 odst.2);
- b) pokud mu v důsledku změn, které provádí nájemce na věci bez jeho souhlasu, hrozí značná škoda (§667 odst.2);
- c) pokud nájemce přes písemnou výstrahu užívá pronajatou věc nebo pokud užívání věci trpí takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda;
- d) pokud nájemce, ačkoli byl upomenut, nezaplatil splatné nájemné do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší, než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit (toto ustanovení se netýká nájmu bytu a nebytového prostoru) (§679 odst.3).

3.5.5. Zničení pronajaté věci

Nájemní vztah zaniká i v důsledku právní události, kterou je zničení věci (§680 odst.1). Nezáleží na tom z jakého důvodu nebo čí vinou byla věc zničena. Pokud se věc stane pouze nezpůsobilou ke smlouvenému, resp. obvyklému užívání, nájem nezaniká, ale nájemci vzniká právo odstoupit od smlouvy.

Nutno ještě poznamenat, že v případě změny vlastnictví k pronajaté věci k zániku nájmu nedochází, ale nabyvatel vstupuje do právního postavení pronajímatele a nájemci vzniká okamžikem, kdy je mu tato změna oznámena a nabyvatelem prokázána, právo zprostit se závazků vůči dřívějšímu vlastníkovi (§680 odst.2). Jedná se tedy o zvláštní případ právního nástupnictví, kdy nabyvatel věci ze

zákonu vstupuje do práv a povinností pronajímatele, vstupuje tedy do původního nájemního vztahu, jehož podmínky zůstávají zachovány. Nepřecházejí na něj však bez výjimky všechna práva a povinnosti, což je dáno jejich povahou. Jako příklad práv, která nepřecházejí, můžeme uvést peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele, které vznikly za trvání původního nájemního vztahu, např. pohledávky na splatné nájemné.

Co se týče možnosti vypovědět smlouvu z důvodu změny vlastnictví k pronajaté věci, rozlišuje zákon, zda předmětem nájmu je věc movitá či nemovitá. V prvním případě může smlouvu vypovědět jak nájemce tak nabyvatel věci. U nemovitostí je oprávněn tak učinit pouze nájemce, a to i v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou. Výpověď musí být dána v nejbližším výpovědním období, pokud je toto období stanoveno zákonem nebo smlouvou (§680 odst.3).

Jak již byla zmínka výše, po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání, resp. ve stavu, v jakém věc převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682).

IV. NÁJEM BYTU

4.1. Právní úprava

A nyní již k samotné úpravě nájmu bytu. Nájem bytu je upraven zejména v osmé části, sedmé hlavě, čtvrtém oddílu občanského zákoníku „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“ (§685- 716). Jak jsem již výše uvedla, jedná se o poměrně komplexní úpravu, která navazuje na obecná ustanovení o nájemní smlouvě, ke kterým je ve vztahu speciality, nicméně nevyklučuje jejich subsidiární aplikaci.

Dalším důležitým předpisem je 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. Tento zákon nabyl účinnosti 31. března 2006 a kromě nové úpravy nájemného dosti výrazně novelizoval ustanovení občanského zákoníku týkající se nájmu bytu. Tato novela přinesla výrazné změny zejména co se týče sjednávání podmínek nájemní smlouvy, práva pronajímatele požadovat, aby při sjednávání nájemní smlouvy složil nájemce peněžní prostředky pro zajištění svých budoucích závazků, ukládá nájemci povinnost hlásit pronajímateli změny v počtu osob, které s ním bydlí v bytě a dále přinesl zásadní změny týkající se výpovědi z nájmu bytu. Výpovědní důvody jsou nyní rozděleny do dvou částí, a to tak, že u některých výpovědních důvodů, kde je důvodem výpovědi chování nájemce, může dát pronajímatel výpověď bez přivolení soudu s tím, že nájemce se může proti takové výpovědi bránit ve stanovené lhůtě žalobou u soudu. U druhé skupiny výpovědních důvodů je přivolení soudu stále nezbytné. Další změny, které přinesla tato novela, se týkají změny v okruhu osob, na které přechází nájem v případě smrti nájemce.

4.2. Pojem bytu

Dříve, než se začnu zabývat nájmem bytu, bylo by vhodné vymezit, co se pod pojmem byt rozumí. Pojem bytu byl definován zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon byl však zrušen novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. a občanský zákoník sám definici bytu neobsahuje. Najdeme ji však v §2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Podle tohoto ustanovení je bytem místnost

nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodný je tedy kolaudační stav, nikoli stav faktického užívání.

Tento názor zastává i Nejvyšší soud (rozhodnutí č.j. 2 Cdon 1010/97 ze dne 22.10.1999), podle kterého vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu §118 odst. 2 OZ zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení.⁵

Vyhláška č. 137/1988 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, obsahuje definici bytu v §3 písm. l). Podle této vyhlášky je bytem soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Za obytnou místnost podle §3 písm. m) téže vyhlášky je považována část bytu, která je určena k trvalému bydlení (zejm. obývací pokoj, ložnice, jídelna), má nejmenší podlahovou plochu 8 m² a splňuje požadavky stanovené citovaným předpisem. Jestliže byt tvoří pouze jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

K bytu patří zpravidla i příslušenství. Tím jsou dle ustanovení §121 odst.2 OZ vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi se rozumí místnosti, které nejsou považovány za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, zejm. kuchyně, koupelny, spíže, předsíně, neobytné haly a komory, šatny atd. Vedlejšími prostorami jsou pak prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, kupříkladu sklepy či půdy. Naopak garáž za příslušenství bytu považovat nelze, neboť ta neslouží k uspokojování bytové potřeby a ani k tomu, aby byla užívána s bytem. To, že garáž není příslušenstvím bytu, vyplývá nepřímo i z toho, že garáž je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů jako nebytový prostor dle zákona č. 116/1999 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

I o příslušenství bytu platí, že nemá samostatný právní osud, ale sleduje osud bytu. O byt může jít i tehdy, pokud nemá samostatné příslušenství, ovšem jen za předpokladu, že je splněn požadavek způsobilosti takového bytu k trvalému bydlení.

Co se týče nájmu bytů, můžeme jej rozdělit na nájem bytů nedružstevních, k nimž náleží byty v domech fyzických a právnických osob, a nájem bytů

⁵ srov. *Korecká, V.*, Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, str. 7

družstevních. Liší se od sebe tím, že mají odlišný právní režim, např. u společného nájmu manžely, zániku nájmu, apod.

Občanský zákoník ani žádný jiný zákon pojem „družstevní byt“ výslovně nedefinují, avšak z kontextu, v jakém je v občanském zákoníku tento pojem užit, lze vyvodit, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Družstvo je definováno v §221 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. K zajišťování potřeb členů družstev patří i zajišťování potřeb bytových. V českém právním řádu sice není výslovně definováno, co se rozumí bytovým družstvem, nicméně analogickým užitím §221 odst. 1 obchodního zákoníku lze bytové družstvo definovat jako družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory atd. Bytovým družstvem je proto nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb ve svém předmětu podnikání, ale rozhodující je, zda bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje, ať už přímo nebo nepřímo.

Speciální kategorie bytů tvoří byty služební, které zajišťují bydlení nájemcům vykonávajícím práci ve prospěch zaměstnavatele, byty zvláštního určení, které jsou uzpůsobeny k bydlení osob zdravotně postižených, a konečně byty v domech zvláštního určení, což jsou byty s pečovatelskou službou pro zdravotně postižené osoby. U těchto bytů je omezena smluvní volnost pronajímatelů, a to z důvodu ochrany.

4.3. Ochrana nájmu bytu

Občanský zákoník v §685 odst. 3 výslovně hovoří o tom, že nájem bytu je chráněn. Poslední novela občanského zákoníku s účinností od 31.3.2006 znamenala však značný průlom do principu ochrany a posílila práva pronajímatelů na úkor práv nájemců. Podle dřívější úpravy mohl pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu jen ze zákonem stanovených důvodů, což platí i nadále, ale vždy jen s přivolením soudu. Stávající úprava obsahuje dvě skupiny výpovědních důvodů, přičemž u první z nich

není třeba přivolení soudu. Aby nedocházelo ke zneužívání těchto ustanovení ze strany pronajímatelů, kteří by tak mohli bezdůvodně ukončit nájemní poměr bez hrozby sankcí, přiznává zákon nájemci právo podat u soudu do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Domnívám se, že tato změna je v zásadě pozitivní, protože zrovnoprávňuje postavení nájemce a pronajímatele, který byl předtím leckdy v nevýhodné pozici, např. v případě, když nájemce byl v prodlení s placením nájemného a pronajímatel se musel domáhat ochrany u soudu, což nebyl zrovna ideální stav, když uvážíme, jaká je průměrná délka soudních sporů.

Dále se princip ochrany promítá v tom, že v některých případech skončení nájmu má nájemce právo na zajištění bytové náhrady. V neposlední řadě je tu též zákonná úprava přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce nebo když nájemce opustí trvale společnou domácnost na osoby zákonem určené. V tomto směru došlo ale též výše zmíněnou novelou ke zpřísnění v tom smyslu, že na osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, s výjimkou některých příbuzných, přechází nájem bytu za podmínek §706 pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce s pronajímatelem písemně dohodli (§706 odst.2).

Když hovoříme o ochraně nájmu, nemůžeme opomenout ani regulaci nájemného. I zde došlo ke změnám. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti dne 31.3.2006, umožňuje pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné za v tomto zákoně přesně stanovených podmínek. Tento zákon se vztahuje jen na přechodné období let 2007 až 2010 a další úprava by měla být obsažena v občanském zákoníku (k tomu viz níže).

4.4. Vznik nájmu bytu

Nejčastějším důvodem vzniku nájmu bytu je nájemní smlouva, dvoustranný právní úkon, jehož subjekty jsou pronajímatel a nájemce. Nájem však může vzniknout i na základě jiné právní skutečnosti, se kterou zákon vznik tohoto právního vztahu spojuje.

4.4.1. Nájemní smlouva

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§685 odst.1). Smlouva musí být uzavřena svobodně, vážně, určité a srozumitelně, jinak by byla neplatná. Základním rozdílem od obecné úpravy nájemní smlouvy je, že nájemní smlouva na byt musí mít obligatorně písemnou formu (§686 odst.2). Nesplnění této povinnosti je sankcionováno absolutní neplatností tohoto právního úkonu. Obligatornost písemné formy zavedla až novela občanského zákoníku účinná od 1.1.1995. Smlouvy uzavřené před tímto datem jsou nadále platné, i když byly uzavřeny v jiné než písemné formě, a to s ohledem na princip ochrany nabytých práv.

Ustanovení §686 odst. 1 vymezuje podstatné náležitosti, které musí nájemní smlouva obsahovat. Jsou jimi označení bytu a jeho příslušenství (k tomu viz výše), rozsah užívání (tj. zda bude byt užíván výhradně k bydlení nebo zda v něm může být provozována i jiná činnost, např. podnikatelská), způsob výpočtu nájemného (tj. zda se bude nájemné řídit právním předpisem nebo bude určováno smluvně, tedy dohodou mezi majitelem domu a nájemcem bytu) a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jeho výši. Nájemní smlouva nemusí tedy obsahovat konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad, ale postačí, když je dostatečně určité uveden způsob jejich výpočtu. Výše nájemného a výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu jsou přitom samostatnými obsahovými náležitostmi smlouvy, a proto musí být uvedeny v nájemní smlouvě odděleně.

Nájemní smlouva zpravidla obsahuje i údaj o době, na kterou je sjednána. Tato doba může být určena přesným datem nebo může být stanovena podle dnů, měsíců či let. O smlouvu na dobu určitou se jedná i v případě, kdy doba není sice přesně stanovena číselným údajem, ale je objektivně dostatečně určitelná (např. do návratu ze služební cesty, na dobu života nájemce, atp.). Není-li doba sjednána, platí nevyvratitelná právní domněnka, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (§686 odst.2).

Někteří pronajímatelé uzavírají nájemní smlouvu na dobu určitou s dodatkem, že pokud bude nájemce řádně plnit veškeré své povinnosti, zejména řádně a včas platit nájemné, bude mu právo nájmu dle této nájemní smlouvy dále prodlužováno. Toto

ujednání je výhodné pro obě strany, neboť chrání pronajímatele před nájemci, kteří řádně neplní své povinnosti a pro řádné nájemce nepředstavuje žádné riziko.

Otázkou, kdy je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou a kdy na dobu neurčitou se zabýval i Nejvyšší soud ve svém rozsudku 28 Cdo 628/2002 ze dne 27.12.2002, když vyslovil názor, že: „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.“⁶

Krajský soud ve svém rozsudku č. 28 Co 1066/2001 ze dne 31.12.2001 v téže věci vyslovil tento právní názor: „Smlouvou sjednanou na dobu neurčitou je přitom i taková smlouva, v níž se vymezení doby, po kterou smí nejdéle trvat, pojí k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane nebo kdy nastane“, a s ohledem na to, že nájemce měl v nájemní smlouvě vymezeno právo na prodlužování smlouvy, pokud bude řádně plnit povinnosti nájemce, soud dále v odůvodnění uvedl: „Bude-li tak nájemce zjištěného předmětného bytu plnit zákonem stanovené povinnosti nájemce, tedy řádně platit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, trvalost nájemního vztahu založeného rozebíranou smlouvou o nájmu nelze jakkoli ze zákona omezit, případně lze plnění z této smlouvy, tj. automatické obnovování nájemního vztahu o další rok při plnění povinností nájemce, uplatnit i soudní cestou.“⁷

Z toho tedy vyplývá, že vše, co je obsahem nájemní smlouvy, tedy i takové prohlášení pronajímatele, je soudně vymahatelné, a řádnému nájemci nemůže být po uplynutí doby odepřeno právo na další prodloužení nájemní smlouvy.

V praxi dochází i k případům, že nájemce, který dosud užíval byt na základě platné nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou na nátlak pronajímatele nebo při změně pronajímatele z neznalosti uzavře novou nájemní smlouvu na dobu určitou, aniž by si uvědomil důsledky takového jednání. Nejvyšší soud ČR k tomu ve svém rozhodnutí ze dne 20.12.2001, spis. zn. 28 Cdo1352/2001 uvedl následující: „Právním úkonem, jímž se obchází zákon, je právní úkon, který sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, jenž však ke stavu, který se zákonem v rozporu je, směřuje svými důsledky. Takovým právním úkonem je pak i uzavření smlouvy o nájmu na dobu

⁶ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006, str. 33

⁷ cit. tamtéž, str. 34

určitou, pokud svými účinky je v rozporu s právem nájemce na uzavření smlouvy o nájmu na dobu neurčitou“.⁸

V odůvodnění Nejvyšší soud potom uvedl, že při neexistenci jiného uspokojování bytové potřeby žalovaných nelze než konstatovat, že nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou je neplatná, neboť ve svých účincích eliminuje právo žalovaných jako nájemníků na dobu neurčitou na jejich právo na bytovou náhradu rovněž na dobu neurčitou.

Novela č. 107/2006 Sb. vnesla do našeho právního řádu novinku, možnost sjednání nájemní smlouvy na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele (§685 odst.1) s tím, že za podmínek §710 odst.5 se tento nájem může změnit na nájem na dobu neurčitou. Touto novelou byla odstraněna poměrně složitá situace na straně pronajímatele, protože jestliže ten chtěl mít záruku, že nájemce, který pro něho přestane pracovat, byt vyklidí bez zajištění bytové náhrady, musel sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou. Pokud nájemce pro něho pracoval dále, musel sjednat další smlouvu na další časové období. Pokud pronajímatel sjednal s nájemcem pracovní smlouvu na dobu neurčitou, nemohl zároveň sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou, v níž by byla doba určitá vymezena trváním pracovním poměru. Taková smlouva by se považovala za smlouvu na dobu neurčitou a podle tehdejší právní úpravy by ji pronajímatel mohl vypovědět jen s přivolením soudu a současně musel obstarat bytovou náhradu.

Podle současné právní úpravy, pokud pronajímatel uzavře s nájemcem nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, skončí nájem posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, v němž nájemce přestal bez vážných důvodů na své straně vykonávat práci pro pronajímatele. Klíčovým pojmem je zde pojem „bez vážných důvodů“, neboť ten umožňuje, že nájem bytu, který byl původně sjednán na dobu určitou, se změní na nájem na dobu neurčitou se všemi z toho vyplývajícími důsledky.

4.4.1.1. Kauce k zajištění nájemného

Již výše zmíněnou novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. byl v §686a zaveden nový institut, kauce k zajištění nájemného. Předcházející úprava nic

⁸ cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.2001, sp. zn. 28 Cdo 1352/2001, www.nsoud.cz

obdobného neupravovala, takže smluvní strany za účelem zajištění nájemného mohly uzavírat pouze tzv. inominační smlouvy podle §51 OZ. Jelikož však tyto smlouvy nejsou zákonem blíže upraveny, docházelo k tomu, že pronajímatel v některých případech vybíral od nájemců nepřiměřeně vysoké částky. Tomuto jednání však zabránila výše zmíněná novela, když přesně vymezila podmínky vybírání těchto kaucí a způsob nakládání s nimi. Na druhou stranu, vzhledem k tomu, že se jedná o nový institut, budou v řadě případů vznikat nepochybně sporné otázky, které budou muset být řešeny až praxí.

Dle ustanovení §686a odst.1 může pronajímatel při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků, které souvisí s nájmem. Nájemce má však tuto povinnost pouze při uzavírání nové nájemní smlouvy. Nelze tedy požadovat složení kauce od nájemců, kteří mají nájemní smlouvy již uzavřené. Na druhou stranu zákon nevylučuje možnost, aby se pronajímatel a nájemce, kteří uzavřeli nájemní smlouvu již před účinností této novely, na složení kauce dohodli.

Pronajímatel je povinen si zřídit zvláštní účet u peněžního ústavu, který bude společný pro všechny nájemce. V této souvislosti může vyvstat problém, který zákon neřeší, a to placení bankovních poplatků. Pronajímatel bude nucen platit peněžnímu ústavu poplatky za vedení účtu. Placení těchto poplatků bude výši kauce neustále snižovat a nájemce přitom nemá povinnost doplňovat kauci na původní výši v souvislosti s placením bankovních poplatků.

Zákon stanoví i maximální výši této kauce, která nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Zde může opět docházet k nejasnostem, a to především z důvodu, že neexistuje žádný právní předpis, který by stanovil výši měsíčních záloh, od kterých se má odvíjet výše kauce. Spornou se jeví i otázka, zda v případě, že se změní výše záloh, má nájemce povinnost doplnit výši kauce tak, aby odpovídala nově stanoveným a placeným zálohám nebo zda je pro výši kauce rozhodná pouze výše měsíčních záloh placených v okamžiku uzavírání nájemní smlouvy. Z dikce §686 odst.3, podle kterého má nájemce povinnost doplnit peněžní prostředky na původní výši, by se však dalo výkladem dovodit, že zákonodárce s doplňováním výše kauce s ohledem na proměnlivou výši měsíčních záloh nepočítal.

Pronajímatel může použít složené finanční prostředky pouze k úhradě zákonem stanovených pohledávek. Jedná se o pohledávky splatného nájemného nebo jiné pohledávky nájemce, které s nájmem souvisí, pokud tyto byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo písemně uznány nájemcem co do důvodu a výše (§686a odst.3). Pokud by pronajímatel čerpal kauci z jiných než shora uvedených důvodů, dopustil by se protiprávního jednání, neboť by tím neoprávněně zasáhl do majetkových práv nájemce. Z formulace § 686a odst. 4, dle něhož je pronajímatel povinen „vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené prostředky“, vyplývá, že tyto složené prostředky zůstávají ve vlastnictví nájemce bytu.

Pokud pronajímatel čerpal peněžní prostředky oprávněně, vzniká nájemci povinnost doplnit kauci do původní výše, a to ve lhůtě jednoho měsíce. Zákon však nestanoví počátek běhu této lhůty. Bude se jednat nejspíše o den, kdy se nájemce dozvěděl o čerpání kauce pronajímatelem. V této souvislosti patrně vzniká v zákoně neupravená povinnost pronajímatele, upozornit nájemce na potřebu doplnění peněžních prostředků na účet.

Spornou se jeví také otázka, zda v případě, kdy má pronajímatel na svém účtu peněžní prostředky nájemce ve výši tří nájmů a záloh na služby, vzniká vůbec nájemci dluh, pokud nezaplatí nájemné a zálohy na služby, jestliže má pronajímatel možnost odečíst si dluh z kauce. Tato otázka bude považována za klíčovou v případě, kdy se bude rozhodovat o oprávněnosti či neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu z důvodu hrubého porušení povinností nájemcem podle §711 odst. 2 písm. b).

V §686 odst. 4 je potom stanovena povinnost pronajímatele vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci po skončení nájmu složené peněžní prostředky i s příslušenstvím. I zde však může nastat problém. Při skončení nájmu je třeba byt předat zpět pronajímateli, k čemuž je třeba, aby byla pronajímatelem poskytnuta součinnost. Neposkytnutí této součinnosti však sankcionováno není.

4.4.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu

V našem právním řádu najdeme několik případů, kdy nájem bytu vzniká přímo ze zákona (ex lege), jestliže nastanou zákonem předvídané právní skutečnosti.

K těmto skutečnostem patří:

a) uzavření manželství (§704)

Uzavřením manželství vznikne společný nájem bytu manžely, pokud některý z manželů byl nájemcem bytu již před uzavřením manželství. Aby mohl společný nájem vzniknout, musí být manžel samostatným nájemcem bytu a nikoli nájemcem společným.

b) smrt nájemce (§706, §707)

Zde musíme rozlišovat, zda se jedná o byt ve společném nájmu manželů či nikoli. Pokud ano, pak v případě smrti jednoho z manželů se stane jediným nájemcem pozůstalý manžel. Složitější je situace u družstevního bytu, kde rozhoduje, zda pozůstalý manžel nabyl práva užívat byt již před uzavřením manželství- pak se stává jediným nájemcem, či zda toto právo nabyl až uzavřením manželství- pak přechází nájem bytu na zůstavitelovy dědice. Zemře-li nájemce a nejedná-li se o byt ve společném nájmu manželů, pak se nájemci stávají osoby uvedené v §706 za podmínek tohoto ustanovení.

c) trvalé opuštění společné domácnosti (§708)

- zde platí obdobně ad b).

Nájem bytu může vzniknout i na základě jiných právních úkonů, než jakým je nájemní smlouva. Těmito právními úkony jsou:

a) dohoda o společném nájmu (§700)

Tato dohoda se uzavírá mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem. Specifická úprava platí opět pro družstevní byty, kde může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

b) dohoda rozvedených manželů

Rozvedení manželé se mohou dohodnout, kdo bude nadále byt užívat jako jediný nájemce. Neučiní-li tak, rozhodne o zrušení společného nájmu na návrh jednoho z nich soud.

4.5. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou upraveny především v občanském zákoníku, v ustanoveních §687 a násl., která jsou ve vztahu speciality k právům a povinnostem zahrnutým v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě. Kromě zákona upravují práva a povinnosti z nájemního vztahu též jednotlivé nájemní smlouvy. Nutno však podotknout, že ustanovení občanského zákoníku o právech a povinnostech z nájmu bytu mají převážně kogentní povahu, takže možnost odchylné smluvní úpravy je v tomto směru omezena.

Otázkou, kdo může stanovit práva a povinnosti smluvních stran nájemního vztahu se zabýval i Ústavní soud ve svém nálezu ÚS 29/93. Ústavní soud tímto nálezem rozhodl o zrušení vyhlášky města Krupka k zajištění pořádku při hospodaření s byty v majetku města ze dne 25.1.1993 pro její rozpor s Listinou základních práv a svobod. Uvedená vyhláška upravovala práva a povinnosti smluvních stran, což Ústavní soud posoudil jako nepřipustné s následující argumentací. Podle čl.11 odstavce 1 LZPS má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a případné omezení tohoto práva musí mít zákonný podklad a platit stejně pro všechny případy (čl.4 odst.3 LZPS). Pro všechny vlastníky bytů a nebytových prostor platí tedy stejný právní režim, který je upraven především občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. a zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb. Povinnosti pronajímatele a nájemce jsou upraveny v §685 a násl. občanského zákoníku a §3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb. Jedná se o úpravu soukromoprávní, z určité části dispozitivní. Hranice této zákonné úpravy nelze normou veřejnoprávní (navíc nižší právní síly) překračovat. Co se týče povinností smluvních stran, tak ty jsou při uzavírání nájemní smlouvy vázány pouze kogentními ustanoveními příslušných zákonů. Další eventuelní omezení, pokud nejsou kogentně vyloučena, mohou být v souladu s principem smluvní volnosti vtělena do příslušné nájemní smlouvy. Práva a povinnosti však nemohou být stanoveny veřejnoprávním aktem, obecně závaznou vyhláškou, neboť jde o poměr soukromoprávní.⁹

⁹ srov. Nález Ústavního soudu ze dne 12.4.1994, ÚS 29/93, www.judikatura.cz

4.5.1. Práva a povinnosti spojená s užíváním bytu

Základní povinností pronajímatele je předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§687 odst.1). Byt ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání by měl splňovat požadavky na funkčnost a bezvadnost všech místností, měl by být vybaven vytápěním, hygienickým zařízením, rozvodem elektrické energie a vody, odvodem odpadních vod a zároveň by měl vyhovovat normám jak hygienickým, tak i estetickým, tzn. měl by být vymalován alespoň základním nátěrem, mít nepoškozenou podlahovou krytinu, uzamykatelné vstupní dveře a funkční okna.¹⁰

Nárok na odevzdání bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání neztrácí nájemce ani poté, kdy se do bytu nastěhoval a jestliže závady bránící byt řádně užívat vznikly nebo se projeví až za trvání nájemního poměru. Pronajímatel je povinen tyto závady bránící řádnému užívání bytu odstranit s výjimkou těch závad, za jejichž vznik odpovídá nájemce nebo těch, které je nájemce povinen nést sám jako obvyklé udržovací náklady.

Pokud je byt předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení, vzniká nájemci právo odstoupit od smlouvy v souladu s ustanovením §679 odst.1. V případě závad, které nejsou rozsáhlé, může nájemce volit postup podle §691 a po předchozím upozornění pronajímatele odstranit závady a požadovat po něm náhradu účelně vynaložených nákladů.

Výše citované ustanovení §687 odst.1 platilo podle dřívější právní úpravy účinné do 31.3.2006 bezvýjimečně. Nová právní úprava umožňuje, aby si účastníci ve smlouvě dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém ke smlouvenému užívání a nájemce provede potřebné úpravy v bytě sám. Obě smluvní strany si však musí současně vymezit rozsah vzájemných práv a povinností (§687 odst.2).

Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo byt užívat (§688). Toto právo je zároveň i povinností (§689 odst.1). Z ustanovení §711 odst.2 písm. d) vyplývá, že pokud nájemce byt bez vážných důvodů neužívá vůbec nebo jej užívá jen občas, má pronajímatel právo k výpovědi z nájmu bytu. Výše uvedené osoby mají kromě práva užívat byt též právo užívat společné prostory a zařízení domu

¹⁰ srov. Holub, M. a kol., Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1063

a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§688). Definici společných prostor můžeme nalézt v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Jsou jimi části domu určené pro společné užívání, např. vchody, schodiště, chodby, terasy, sušárny, kočárkárny atp. Společnými zařízeními jsou pak výtahy, společné antény, zvonky atd. Plnění spojená s užíváním bytu tento zákon sice nevymezuje, ale řadíme k nim zejména vytápění a dodávku teplé a studené vody, úklid společných prostor, odvod odpadních vod atd. Naopak k nim nenáleží dodávky elektrické energie a plynu, které si sjednává nájemce sám.

Nájemce a osoby, které s ním žijí v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (§689 odst.1). Řádným užíváním se rozumí užívání, které je v souladu s účelem, ke kterému je byt určen, tedy bydlení. Nájemce je zároveň při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv (§690). Porušení těchto povinností může být sankcionováno ze strany pronajímatele možností vypovědět nájemní smlouvu, a to v souladu s §711 odst.2 písm. a) v případě, že nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě nebo podle §711 odst.2 písm. b), jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Novou povinností nájemce, kterou zakotvila novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., je povinnost oznámit pronajímateli změny v počtu osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, a to písemně do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo (§689 odst. 2). Nesplnění této povinnosti ve lhůtě do 1 měsíce je potom považováno za hrubé porušení povinností.

4.5.2. Práva a povinnosti spojené s údržbou a opravami bytu

Na údržbě bytu se po dobu trvání nájemního vztahu podílejí pronajímatel i nájemce, a to v rozsahu, který stanoví zákon a nájemní smlouva, pokud jsou v ní vymezeny konkrétní povinnosti.

K drobným opravám v bytě, které souvisí s jeho užíváním a k nákladům spojeným s jeho údržbou, je povinný nájemce, pokud si strany v nájemní smlouvě nedohodly něco jiného (§687 odst.3). Tento paragraf zároveň odkazuje na zvláštní předpis, který definuje pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou.

Je jím nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Podle §5 tohoto nařízení jsou drobnými opravami opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Drobné opravy jsou rozděleny do dvou skupin. Do první skupiny patří opravy, které jsou vymezeny věcně. Jedná se o taxativní výčet. Jako příklad můžeme uvést výměnu vypínačů, zásuvek, zvonků či opravy odsavačů par, ohřivačů vody nebo umyvadel. Do druhé skupiny patří další opravy bytu, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč.

Zvláštní úprava platí pro nájemce, kteří jsou členy bytového družstva. Ti mají rozsah práv a povinností týkající se oprav a údržby a úhrady nákladů s tím spojených určen ve stanovách (§687 odst.4).

Drobné opravy a běžnou údržbu může za podmínek §692 odst.2 provést na svůj náklad i pronajímatel a následně vůči nájemci požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Předpokladem však je, že pronajímatel předem upozornil nájemce na potřebu provedení konkrétní opravy a poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu, ve které nájemce tuto svou povinnost nesplnil. Toto právo pronajímatele koresponduje s povinností nájemce umožnit pronajímateli provedení drobných oprav a běžných udržovacích prací. Provedením opravy začíná pronajímateli běžet tříletá promlčecí lhůta, ve které se může na nájemci domáhat náhrady vynaložených nákladů.

Dále je třeba zmínit povinnost nájemce zakotvenou v §693. Podle tohoto ustanovení je nájemce povinen odstranit závady, které v domě způsobil buď on sám nebo osoby, které s ním bydlí. K odstranění závad by měl nájemce zásadně přistoupit i bez výzvy ze strany pronajímatele. V případě, že se nájemce k odstranění těchto závad nemá, přestože k tomu byl pronajímatelem vyzván, má pronajímatel podobně jako v předchozím případě právo odstranit závady a poškození namísto nájemce sám a požadovat po něm náhradu vynaložených nákladů. Druhou možností je domáhat se soudně splnění konkrétní povinnosti vůči nájemci.

Další povinnosti týkající se údržby bytu a domu již zatěžují pronajímatele. Pronajímatel je povinen odstraňovat závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo které ohrožují výkon nájemcova práva (§691). Toto ustanovení se týká závad, které nejsou vyjmenovány ve vládním nařízení č. 258/1995 Sb. Jestliže pronajímatel nesplní povinnost odstranit tyto závady, může se nájemce domáhat nápravy soudní cestou nebo postupovat podle §691, podle kterého je oprávněn odstranit závady

v nezbytné míře sám a domáhat se na pronajímateli náhrady účelně vynaložených nákladů. Předpokladem je, že nájemce pronajímatele na tuto skutečnost předem upozornil. Důkazní břemeno ohledně tohoto upozornění leží na nájemci. Co se týče práva na náhradu nákladů, to musí nájemce uplatnit bez zbytečného odkladu. Od okamžiku odstranění závad počíná běžet 6ti měsíční prekluzivní lhůta, jejímž marným uplynutím právo na náhradu nákladů zaniká.

Nájemce je ale v řadě případů povinen poskytnout pronajímateli součinnost potřebnou k tomu, aby pronajímatel mohl své povinnosti splnit. Dle ustanovení §692 odst.1 je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Opravy by měly být prováděny jen v nezbytné míře, aby tím byl nájemce co nejméně omezován. Pokud nájemce poruší svou oznamovací povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, a to nejen těch, na které nájemce pronajímatele upozornil, ale i těch, o kterých se pronajímatel dozvěděl jinak. Ustanovení §692 odst.3 výslovně ukládá nájemci povinnost umožnit pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot, pokud k tomu byl předtím písemně vyzván. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením. Účelem tohoto ustanovení je zejména transparentnost zajištění dodávek plnění souvisejících s nájmem bytu.

Na závěr je ještě třeba zmínit se o stavebních úpravách a jiných podstatných úpravách v bytě. Podle ustanovení §694 nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pronajímatel jako vlastník nemovitosti odpovídá za její stavebně- technický stav, a proto musí mít nad prováděnými změnami kontrolu. Pokud nájemce poruší tuto svou povinnost, může po něm pronajímatel žádat uvedení bytu do původního stavu a nájemce je povinen tyto úpravy ihned odstranit. Tohoto práva se může pronajímatel domáhat i soudně. Zákon nestanoví, v jaké formě má být dán souhlas se stavebními úpravami, takže nelze vyloučit souhlas ústní či konkludentní. V případě sporu však bude na nájemci, aby prokázal, že mu byl souhlas udělen, takže nelze než doporučit písemnou formu.

Provedení stavebních změn či úprav v bytě může vést až k výpovědi z nájmu bytu podle §711 odst.2 písm.b) pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Co se týče práva pronajímatele provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě, tak ten tak může činit pouze se souhlasem nájemcem (§695). Co se rozumí pojmem „stavební úpravy“ a jiné „podstatné změny“ zákon nedefinuje, nicméně jedná se o každý zásah, kterým se mění uspořádání bytu. Může jít například o zavádění nebo změnu elektrického, vodovodního, plynového nebo jiného vedení, odstraňování a výměnu kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání a prorážení oken, přemístování dveří či zřizování nebo bourání příček. Občanský zákoník chrání nejen zájmy pronajímatele, ale též oprávněný zájem nájemce na nerušeném výkonu jeho nájemního práva, když stanoví, že úpravy mohou být prováděny jen se souhlasem nájemce. Nájemce může ale svůj souhlas odeprít pouze z vážných důvodů. Pokud nájemce pronajímateli neumožní provést tyto úpravy, může se pronajímatel domáhat žalobou u soudu, aby byla nájemci uložena povinnost strpět jejich provedení. Souhlasu nájemce není třeba, jestliže pronajímatel takové úpravy provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy, např. stavebního úřadu. Jestliže nájemce provedení takto nařízených změn neumožní, odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním jeho povinnosti. Jedná se opět o případ objektivní odpovědnosti, takže zavinění zde nehraje roli.

Pronajímatel může provádět stavební úpravy současně s užíváním bytu nájemcem, kterému tímto může vzniknout nárok na slevu z nájemného za podmínek ustanovení §698 odst.2.

4.6. Nájemné

Jelikož pojmovým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, je nájemce povinen platit za užívání věci nájemné. Nejinak je tomu u nájmu bytu. Placení nájemného za byt je už řadu let diskutovaným tématem. Důvodem je zejména nedostatečná právní úprava, která nestanoví jednotná pravidla pro úhradu nájemného a neustálé spory o tom, zda nájemné regulovat či nikoli. Tento problém by měl vyřešit nedávno přijatý zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl

účinnosti dne 31.3.2006. Dříve než se zaměřím na tento zákon, ráda bych se ještě zmínila o úpravě předcházející.

Právní úprava nájemného je rámcově obsažena v §696 a násl. občanského zákoníku. Podle nové právní úpravy se nájemné sjednává primárně dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Výjimkou jsou případy, kdy zvláštní právní předpis stanoví něco jiného. Podle dřívější úpravy však občanský zákoník přímo odkazoval na zvláštní právní předpis. Za tento právní předpis bylo možno až do konce roku 2001 považovat vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravující regulaci nájemného se vztahovala na všechny nájemní byty s výjimkou nových bytů a domů postavených bez účasti veřejných prostředků, kolaudovaných po 30.6.1993 a bytů, u kterých byla sjednána nájemní smlouva s novým nájemcem. U těchto bytů se sjednávalo tržní nájemné. Pro rozpor s Ústavou ČR však byla tato vyhláška s účinností od 31.12.2001 zrušena nálezem Ústavního soudu Pl.ÚS 3/2000.

Ústavní soud odůvodnil své rozhodnutí tím, že vyhláškou bylo porušováno Ústavou zaručované vlastnické právo, když vyhláška rozděluje vlastníky nemovitostí do dvou skupin, z nichž ta skupina vlastníků, jíž se regulace týká, je neodůvodněně diskriminována ve srovnání s ostatními vlastníky. Ústavní soud sice nezpochybňuje, že tyto diskriminované kategorie vlastníků jsou povinny, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, podřídit se určitým omezením, ale může se tak stát pouze za podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3, 4 Listiny. Podle odst. 3 tohoto článku zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky, zatímco ve smyslu odst. 4 tohoto článku při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Tak tomu však v tomto případě není, neboť některé kategorie vlastníků jsou nuceny podrobit se podstatným omezením jejich vlastnického práva, zatímco jiné nikoli. V důsledku této právní úpravy ve skutečnosti existují takové skupiny vlastníků nemovitostí, které dotují nájemné, což je nepřipustné. 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.¹¹

Zrušenou vyhlášku nahradily cenové výměry Ministerstva financí č. 1/2002 a č.6/2002, jejichž obsah byl v podstatě totožný s obsahem zrušené vyhlášky. Také tyto předpisy byly zrušeny pro rozpor s Ústavou, a to nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 8/02. Ústavní soud v tomto nálezu zejména kritizoval druh právního předpisu- cenový výměr, který upravuje cenovou regulaci. Podle Ústavního soudu jsou tímto rozhodnutím řešeny otázky, jejichž úprava by měla být v demokratickém právním státě vyhrazena demokraticky legitimovanému zákonodárci, příp. upravena podzákonným právním předpisem v mezích zmocnění daného tímto zákonodárcem.

Cenová regulace není sama o sobě považována v demokratickém právním státě za neústavní, je však nutné najít rovnováhu mezi obecným zájmem a ochranou základních práv jednotlivce. Ústavní soud připomíná, že cenová regulace u nás vychází z uživatelských vztahů k bytům, které byly většinou založeny administrativním aktem státu o přidělení bytu a nikoli smlouvou založenou na svobodné vůli stran. V roce 1992 vznikl přeměnou tzv. osobního užívání bytu na nájemní poměr duální systém, který není možné srovnávat s právní regulací v Evropské Unii. Nájemní poměr bývá podle evropských standardů sjednáván obvykle na dobu určitou, zatímco u nás zpravidla na dobu neurčitou, a vzhledem k tomu, že přechody práva užívání bytu se velmi podobaly právům při dědění vlastnictví, právo osobního užívání bytu zakládalo fakticky trvalý vztah a vyvinulo se v jakési quasi vlastnictví. Toto pojetí se bohužel dostalo do obecného právního povědomí a jeho důsledky jsou patrné dodnes.

V každé moderní bytové politice je nutné hledat rovnováhu mezi principem ochrany nájemníků a principem ochrany vlastnictví. K porušení této rovnováhy u nás došlo zejména v důsledku toho, že dotace poskytované nájemcům z celospolečenských prostředků prostřednictvím nízkých cen nájemného se přenesly na některé pronajímatele- soukromé vlastníky, kteří získali zpět domy v restitucích. Tito vlastníci pak museli doplácet na provoz, údržbu i opravy domu z vlastních prostředků.¹²

¹¹ srov. Nález Ústavního soudu ze dne 21.6.2000, spis. zn. Pl. ÚS 3/2000, www.judikatura.cz

¹² srov. Nález Ústavního soudu ze dne 20.11.2002, spis. zn. Pl. ÚS 8/02, www.judikatura.cz

Pro výše uvedené důvody Ústavní soud zmíněné cenové výměry Ministerstva financí zrušil. Vláda následně schválila nařízení č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. I toto nařízení bylo o rok později zrušeno jako neústavní nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 02/03.

Ústavní soud v tomto nálezu navázal na svou předchozí judikaturu týkající se regulace nájemného a zdůraznil, že ačkoli došlo ke zrušení prováděcích právních předpisů, nebyl tím odstraněn protiústavní stav, neboť i přes rozhodnutí Ústavního soudu bylo nájemné i nadále fixováno v takové výši, jež byla Ústavním soudem shledána jako protiústavní. Tato skutečnost vyplývá z toho, že není přípustné jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, a že nelze v tomto případě předpokládat dohodu stran. Pronajímatelé však nemají v podstatě možnost nájemní vztah ukončit a následně založit smlouvou nájemní vztah nový.

„Ústavní soud vychází z toho, že zásahy státu do práv a svobod jednotlivců jsou přípustné za předpokladu respektování principu proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli, přičemž jedním z kritérií tohoto principu je princip způsobilosti naplnění účelu, dle něhož musí být příslušné opatření vůbec schopno dosáhnout zamýšleného cíle, jímž je ochrana jiného základního práva nebo veřejného statku. Jestliže tímto cílem měla být ochrana nájemníků před skutečnými či možnými účinky trhu, pak se jedná o opatření nadbytečné, protože vzhledem k dosavadní právní úpravě nájemci eventuelnímu negativnímu působení trhu po zrušení výměru MF č. 6/2002 vystaveni nebyli, přičemž řešení právních problémů v individuálních vztazích je věcí k tomu příslušných orgánů veřejné moci.“¹³

Ústavní soud dále uvádí, že není oprávněn, několik let trvající protiprávní stav odstranit, a že jeho jedinou možností je na tuto skutečnost upozornit zákonodárce s poukazem na nutnost přijetí ústavně souladné právní úpravy. Parlament však zůstal v této věci nečinným.

Dále Ústavní soud poukazuje na to, že z právní úpravy v občanském zákoníku vyplývá, že nájemné se sjednává zásadně dohodou, případně se platí ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy. Z toho pak vyplývá, že základem nájemního vztahu je buď skutečný nebo alespoň hypotetický konsensus obou smluvních stran mimo jiné i v otázce ceny. U nájemních smluv, u nichž bylo nájemné regulováno zejména

¹³ cit. Nález Ústavního soudu ze dne 19.3.2003, spis. zn. Pl. ÚS 2/03, www.judikatura.cz

maximální cenou, však vznikla specifická situace. Jelikož se nájem bytu transformoval z práva osobního užívání bytu, které se vyznačovalo tím, že mělo quasi vlastnický charakter, přičemž vzniklo přidělením bytu a výše úhrady v naprosté většině nevznikla na základě svobodné dohody smluvních stran. Tato transformace osobního užívání na nájem byla nedokonalá, neboť nájemní vztah si zachoval řadu rysů právního vztahu předchozího, což se projevilo jak vysokým stupněm ochrany nájemníků, tak i regulací výše nájemného.

Poté, co Ústavní soud zrušil nařízení č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů, neexistoval tedy žádný právní předpis, který by upravoval cenovou regulaci nájemného. V důsledku neexistence tohoto právního předpisu docházelo často k případům, kdy se pronajímatel soudně domáhal zvýšení nájemného, ale jeho žaloba byla zamítnuta z důvodu neexistence právního předpisu, který by upravoval zvýšení nájemného. Tento postup obecných soudů shledal ústavní soud jako protiústavní a vyjádřil se k němu v několika svých nálezech. V nálezu č. ÚS 20/05 ze dne 28.2.2006 vyslovil názor, že dlouhodobá nečinnost parlamentu spočívající v nepřijetí zvláštního zákona je protiústavní a není možné přenášet sociální zátěž jedné skupiny osob (nájemců) na skupinu druhou (pronajímatele). Není přípustné vytvářet různé skupiny pronajímatelů v závislosti na tom, zda nájemné podléhá regulaci či nikoli. Ústavní soud trval na tom, aby obecné soudy poskytovaly proporcionalní ochranu a nezamítaly žaloby na určení výše nájemného s odkazem na nedostatek zákonné úpravy a dále uvedl, že i přes absenci právních předpisů musí soudy rozhodovat o zvýšení nájemného v závislosti na místních podmínkách a tak, aby nedocházelo k diskriminaci.¹⁴

K nápravě protiústavního stavu došlo až přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který dočasně znovuzavádí regulaci ve formě jednostranného zvyšování v případě, kdy nedojde v této věci k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost tohoto zákona je časově omezena do 31.12.2010 a konečným cílem je zavést smluvní sjednávání nájemného. Tento zákon se nevztahuje na skupiny bytů, u kterých cena nájemného nebude cenou sjednávanou.

¹⁴ srov. Nález Ústavního soudu ze dne 28.2.2006, ÚS 20/05, www.concourt.cz

Těmito byty jsou:

- byty pronajaté společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vlastníci dům;
- byty bytových družstev zřízených po roce 1958 postavené s finanční pomocí;
- byty bytových družstev dříve označovaných jako lidová bytová družstva;
- byty vystavěné po 30.6.1993, na jejichž výstavbu byla poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo státních fondů;
- byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Pronajímatel je oprávněn počínaje účinností tohoto zákona jednostranně zvýšit nájemné, a to jedenkrát ročně vždy k 1. lednu, příp. později. Zákon také stanoví způsob výpočtu maximálního přírůstku nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce o jednostranném zvýšení nájemného písemně informovat. Od doručení tohoto oznámení začíná nájemci běžet tříměsíční lhůta, ve které může podat u soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Tento zákon, jak výše uvedeno, pozbývá účinnosti dnem 30.12.2010, neboť po uplynutí této doby by mělo být podle navrhované novely občanského zákoníku možné řešit změnu nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu dohodou.

4.6.1. Slevy z nájemného

Občanský zákoník ve svých ustanoveních §698- 699 upravuje případy, ve kterých má nájemce bytu právo na přiměřenou slevu z nájemného.

Toto právo přísluší nájemci v případě, kdy pronajímatel neodstraní v domě nebo bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Podmínkou však je, že pronajímatel byl na tuto skutečnost písemně upozorněn a nezjednal nápravu. Totéž právo přísluší nájemci i tehdy, jestliže se zhoršilo užívání bytu v důsledku toho, že nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo tato plnění byla poskytována vadně. Není přitom rozhodné, zda vady, které brání řádnému užívání bytu, způsobil svým chováním pronajímatel nebo jiná osoba. Dále toto právo náleží nájemci v případě, že se v důsledku stavebních úprav v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Nájemce musí toto své právo uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak toto právo zaniká uplynutím 6ti měsíční prekluzivní lhůty, která začíná běžet od okamžiku odstranění závad.

4.7. Společný nájem bytu

O společný nájem bytu se jedná v případě, kdy na straně nájemce je více subjektů. Zákon rozlišuje dva druhy společného nájmu bytu, z nichž pro každý platí jiný právní režim. Prvním z nich je společný nájem bytu, kdy společnými nájemci mohou být jakékoli osoby, ve druhém případě se jedná o společný nájem bytu manžely.

„Běžný“ společný nájem bytu může vzniknout ke všem typům bytů s výjimkou bytů družstevních, u kterých může společný nájem vzniknout pouze mezi manžely. Společný nájem vzniká nájemní smlouvou, kdy na straně nájemce je více subjektů nebo později dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem (§700 odst.2). Rozhodující je, že se vznikem společného nájmu musí vždy souhlasit pronajímatel. Vyloučena není ani možnost vzniku společného nájmu bytu z titulu přechodu nájmu bytu.

Společný nájem bytu může vzniknout jen mezi osobami, které jsou nájemci. Společným nájemcem tedy nemůže být vlastník nebo spoluvlastník bytu či domu, který byt užívá z titulu svého vlastnického práva.

Práva a povinnosti všech nájemců jsou stejná a jsou omezena pouze právy a povinnostmi ostatních společných nájemců. Jejich nájemní právo je nedílné a vztahuje se tedy k celému bytu.

Co se týče vyřizování běžných a jiných věcí, které souvisí se společným nájmem, tak úprava je obdobná jako u spoluvlastnických vztahů. Běžné věci, které se týkají společného nájmu, může vyřizovat kterýkoli z nájemců bez souhlasu ostatních. Typickým příkladem je placení nájemného. S ostatními věcmi, které nelze označit za běžné, jako např. stavební úpravy bytu, skončení společného nájmu bytu všech nájemců, podnájem bytu apod., musí projevit souhlas všichni nájemci. Společní nájemci mohou také udělit plnou moc jednomu z nich, který pak jedná a zavazuje i ostatní.

Společní nájemci jsou z právních úkonů, které se týkají společného nájmu bytu, oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§701 odst. 2).

V případě smrti některého ze společných nájemců se neuplatní ustanovení o přechodu nájmu bytu jako při individuálním nájmu bytu, ale nájemní právo přechází pouze na zbylé nájemce.

Ustanovení §702 řeší případy, kdy dojde mezi nájemci k neshodám o právech a povinnostech, které vyplývají ze společného nájmu. V takovém případě rozhodne na návrh některého ze společných nájemců soud. Soud může též na návrh některého ze společných nájemců zrušit společný nájem, avšak na rozdíl od zrušení spoluvlastnictví jsou tu přísnější kritéria. Soud tak může učinit pouze z důvodů zvláštního zřetele hodných a pouze v případě, že nájemce, který se tohoto práva domáhá, nezavinil stav objektivně bránící užívání bytu společnými nájemci (§702 odst.2).

4.7.1. Společný nájem bytu manžely

4.7.1.1. Vznik společného nájmu bytu manžely

Ustanovení o společném nájmu bytu manžely jsou speciální úpravou společného nájmu bytu. Společný nájem bytu manžely může vzniknout jak k bytům družstevním, tak k bytům nedružstevním, s výjimkou bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Zde vzniká nájem bytu jen tomu manželovi, který pro vznik bytu splňuje potřebné podmínky.

Společný nájem bytu manžely u nedružstevních bytů vzniká:

- a) jestliže se jeden z manželů nebo oba za trvání manželství stanou nájemci bytu;
- b) jestliže se jeden z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství; pak vzniká společný nájem okamžikem uzavření manželství.

U družstevních bytů vzniká společný nájem bytu manžely:

- a) jestliže za trvání manželství vznikne jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu; pak se oba manželé stanou společnými nájemci i společnými členy družstva;

b) jestliže se jeden z manželů stane nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství; pak vzniká společný nájem okamžikem uzavření manželství, nevzniká však společné členství manželů v družstvu.

Jestliže společný nájem bytu manžely vznikne v důsledku toho, že se jeden z manželů nebo oba za trvání manželství stanou nájemci bytu, potom je základní podmínkou vzniku tohoto společného nájmu skutečnost, že spolu manželé trvale žijí. Pokud tomu tak není, společný nájem nevznikne, resp. později zanikne. Při obnově manželského spoluzití se však opět obnoví. Případ, kdy manželé spolu trvale nežijí nastane tehdy, kdy po právní stránce manželství ještě trvá, ale nese znaky manželství rozvráceného podle zákona o rodině a také kdy manželé již nevedou společnou domácnost, jak ji charakterizuje ustanovení §115 OZ (jako společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby).

Zákon však již jednoznačně neupravuje, jak je tomu u vzniku společného nájmu bytu manžely, jestliže se jeden z manželů stal nájemcem bytu již před uzavřením manželství. Podle §704 odst.1 OZ vzniká společný nájem uzavřením manželství. Otázku, zda i v tomto případě musí být splněna podmínka trvalého soužití manželů, posoudil Nejvyšší soud následovně. Z dikce §704 odst.1 OZ vyplývá, že ke vzniku společného nájmu v tomto případě dochází přímo ze zákona uzavřením manželství, aniž by musela být splněna podmínka trvalého soužití manželů nebo vedení společné domácnosti manžely v bytě, jehož se právo společného nájmu týká. Ustanovení §704 odst.1 OZ dle názoru Nejvyššího soudu bere v úvahu, že muž a žena mohou v době uzavření manželství již spolu trvale žít nebo mohou trvalé soužití založit až po uzavření manželství. Požadavek, aby spolu trvale žili již v okamžiku uzavření manželství, by mohl mít v některých případech za následek pochybnosti o vzniku práva společného nájmu bytu nebo by mohl vzbuzovat pochybnosti o tom, kdy právo společného nájmu bytu manžely skutečně vzniklo. Avšak předpoklad, že muž a žena vstupují do manželství s úmyslem trvale spolu žít, nemusí být vždy naplněn. Za této situace by vznikl společný nájem bytu, aniž by to odůvodňovala povaha vztahů mezi manžely. Proto lze v takovýchto případech analogickým užitím ustanovení §703 odst.3 OZ dovést, že právo společného nájmu bytu manžely podle ustanovení §704 odst.1 OZ nevznikne. Jestliže tedy manželé prokazatelně vstoupili do manželství

s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn, potom společný nájem nevznikne.¹⁵

Společný nájem bytu manžely může vzniknout i v případě, že jeden z manželů užívá byt v rodinném domku, který je ve vlastnictví jeho rodičů. Není tomu tak však vždy. Záleží na tom, zda ženaté (vdané) dítě vlastníka rodinného domu užívá byt jako nájemce na základě smlouvy nebo zda jej tam vlastník nechává bydlet pouze na základě svého vlastnického práva jako příslušníka své domácnosti. V prvním případě by společný nájem bytu manžely vznikl, ve druhém však nikoli a například v případě prodeje rodinného domu by zaniklo i právo účastníků bydlet v bytě z důvodu příslušnosti k domácnosti.¹⁶

Společný nájem bytu manžely nevzniká ani v případě, kdy jeden z manželů za trvání manželství se stane společným nájemcem bytu společně s jinými osobami, stejně tak jako když se stal společným nájemcem v době před uzavřením manželství. Existence práva společného nájmu bytu svědčící určitým osobám brání tedy tomu, aby k témuž bytu vznikl ze zákona společný nájem bytu manžely svědčící jiným osobám. Je tomu tak především z důvodu právní ochrany ostatních společných nájemců bytu. S ohledem na požadavek jejich právní jistoty a rovného postavení jako společných nájemců bytu nelze připustit, aby k nim přibyla jako další společný nájemce osoba, s níž jeden ze společných nájemců uzavřel manželství. Svého manžela může společný nájemce bytu přijmout do bytu jen na základě souhlasu ostatních společných nájemců. Tento manžel však bude v bytě bydlet nikoli na základě svého vlastního práva, ale na základě práva odvozeného (jako příslušník domácnosti společného nájemce bytu). Pokud ale následně dojde k zániku práva společného nájmu ostatních společných nájemců, nastávají důsledky popsané v §703 odst.1 OZ a dochází tedy, za předpokladu, že spolu manželé žijí, ke vzniku společného nájmu bytu manžely.

Jak již výše uvedeno, společný nájem bytu manžely nemůže vzniknout u bytů služebních. Spornou je ale otázka, zda může společný nájem bytu manžely vzniknout k bytu, který jeden z manželů získal výměnou za služební byt. K této otázce zaujal Nejvyšší soud stanovisko, že nikoli.

¹⁵ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.10.2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002, www.nsoud.cz

¹⁶ srov. *Korecká, V.*, Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, str. 139

I u společného nájmu bytu manžely platí obdobně §701 odst.1 OZ, podle kterého běžné věci týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních případech je třeba souhlasu všech, tedy v tomto případě obou, jinak je právní úkon neplatný. K této otázce se vyjadřoval i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 17.4.2001, spis. zn. 26 Cdo 64/2000, ve kterém konkrétně řešil, zda změna nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájem na dobu určitou spadá pod běžné věci týkající se společného nájmu a došel k závěru, že nikoli. Podle názoru Nejvyššího soudu nelze mezi běžné věci řadit uzavření smlouvy o nájmu bytu, resp. smlouvy, jíž by měl být podstatně změněn obsah společného nájemního práva manželů k bytu v tom směru, že by se z nájemního vztahu na dobu neurčitou měl stát nájemní vztah na dobu určitou. Takovýto právní úkon musí být učiněn ve vzájemné shodě společně oběma manžely. Jeden z nich tak může učinit toliko v zastoupení druhého, tedy na základě plné moci od druhého manžela, jinak by šlo o právní úkon relativně neplatný.¹⁷

4.7.1.2. Zánik společného nájmu bytu manžely

Co se týče zániku společného nájmu bytu, musíme rozlišovat, zda k němu dojde za trvání manželství nebo až při jeho zániku. V prvním případě zaniká společný nájem bytu manžely ze stejných důvodů jako zaniká nájem bytu obecně. K zániku může dojít též trvalým opuštěním společné domácnosti, kdy se jediným nájemcem bytu stane druhý manžel. Zánik společného nájmu bytu nastává i v souvislosti se zánikem manželství, ať už zanikne z jakéhokoli důvodu, tedy smrtí jednoho z manželů, resp. prohlášením za mrtvého nebo rozvodem. Rozvodem manželství nedochází k zániku společného nájmu ex lege, s výjimkou případu, kdy právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyt jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství. V ostatních případech zaniká společný nájem dohodou rozvedených manželů, a pokud se títo nedohodnou, pak rozhodnutím soudu, který rozhodne na návrh jednoho z rozvedených manželů o zrušení společného nájmu a určí, který z manželů bude byt nadále užívat. U družstevních bytů ten z rozvedených manželů, který bude byt nadále užívat, zůstane i členem družstva.

¹⁷ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.4.2001, sp. zn. 26 Cdo 64/2000, www.nsoud.cz

Soud při svém rozhodování o dalším nájmu bere v úvahu zejména dvě zákonná hlediska, a to zájem nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Není přitom rozhodné, zda se jedná o společné děti bývalých manželů, či děti z předchozích manželství nebo děti osvojené jedním z manželů. Dalšími kritérii, se kterými se lze v praxi často setkat, jsou majetkové a osobní poměry bývalých manželů, podíl na příčině rozvratu manželství, podíl na získání bytu atd.

Ustanovení §712 odst.3 zajišťuje rozvedenému manželovi právo na náhradní byt, resp. náhradní ubytování. V případě společného nájmu k nedružstevnímu bytu nebo k družstevnímu bytu, pokud právo na uzavření smlouvy nabyt jeden z manželů za trvání manželství, má manžel, který je povinen se vystěhovat, právo na náhradní byt, pokud soud z důvodů zvláštního zřetele hodných nerozhodne, že postačí náhradní ubytování. Opačná je situace, kdy právo na uzavření smlouvy nabyt jeden z manželů ještě před trváním manželství. Potom, nejsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné, postačí poskytnout pouze náhradní ubytování.

4.8. Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství

Přijetím zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a změně některých souvisejících zákonů, byla do občanského zákoníku doplněna některá ustanovení týkající se vztahů k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství. Jedná se zejména o §705a OZ, podle kterého osoba, která uzavřela registrované partnerství, má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera a přísluší jí práva s tím spojená, zejména právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Na rozdíl od uzavření manželství nevzniká však uzavřením registrovaného partnerství společný nájem bytu, jehož nájemcem je jeden z partnerů (ani u bytů družstevních, ani u bytů nedružstevních). Společný nájem partnerů tak může vzniknout pouze dohodou podle §700 OZ, tedy dohodou mezi partnery jako nájemci a pronajímatelem.

Registrovaný partner je ale uveden v §706 odst.1 mezi zákonem zvýhodněnými osobami, na které přechází nájem k bytu po smrti nájemce nebo poté, co nájemce trvale opustil společnou domácnost. Pokud tedy registrovaný partner bydlel ve společném bytě s nájemcem bytu a splní ostatní podmínky §706 odst.1 OZ

(neexistence vlastního bytu), stane se nájemcem bytu po zemřelém nájemci ze zákona.

V případě zrušení nebo vyslovení neplatnosti nebo neexistence partnerství zanikne právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat (§705a odst. 3 OZ).

4.9. Přechod nájmu bytu

Přechod nájmu bytu je upraven v §706 až 709 OZ. I tato ustanovení doznala jistých změn v souvislosti s přijetím zákona č. 107/2006 Sb., který novelizuje občanský zákoník a zároveň přijetím zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství. Cílem novely bylo zpřísnit podmínky přechodu nájmu bytu, protože v praxi dochází často ke zneužívání těchto ustanovení. K přechodu nájmu bytu dochází ve dvou případech, a to v případě smrti nájemce a v případě trvalého opuštění společné domácnosti. Nutno ještě podotknout, že ustanovení o nájmu bytu se nevztahují na byty služební, na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

4.9.1. Smrt nájemce

Zemře-li nájemce nedružstevního bytu, přechází nájem bytu na osoby, které zákon výslovně označuje. Jedná se o dvě skupiny osob. První zahrnuje děti, partnera, rodiče, sourozence, zetě a snachu, na které přechází nájem bytu v případě, že prokáží, že žili s nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (§706 odst.1). Doba, po kterou se tyto osoby musí nacházet ve společné domácnosti, není sice stanovena, nicméně musí být dostatečně dlouhá, aby bylo možno učinit závěr o tom, že jde o společné soužití.

Partnerem se rozumí registrovaný partner podle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství.

Do první skupiny patřili i vnuci nájemce. Ti se však po výše zmíněné novele dostali do druhé skupiny, kam tedy kromě nich patří i ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo ti, kteří na něho byli odkázáni výživou, za předpokladu, že prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po

dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt (§706 odst.2). Původní úprava vyžadovala pouze spolužití po dobu tří let, podle současné úpravy se však musí jednat o nepřetržité spolužití. Toto upřesnění je jistě na místě, protože je tak možné zabránit případům, kdy nájem bytu přejde i na toho, kdo sice žil se zemřelým nájemcem po dobu tří let, nicméně pouze občasně.

Vnuci nájemce tím, že byli přeřazeni do druhé skupiny, se dostali do méně výhodné pozice, což je kompenzováno tím, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití se zemřelým nájemcem netrvalo tři roky.

Poměrně složitou se jeví otázka, zda je nezbytné, aby osoby, na které má nájem bytu přejít, žili s nájemcem v okamžiku, kdy nastala okolnost rozhodná pro přechod nájmu bytu. Obecně je tato otázka řešena tak, že u první skupiny osob dle §706 odst.1, pokud se příslušník domácnosti zdržuje mimo předmětný byt z vážných důvodů (např. léčení, studijní pobyt v zahraničí, pracovní povinnost), je společná domácnost a tedy i požadavek zákona na přechod nájmu, zachován. Pokud jde o druhou skupinu osob dle §706 odst.2, je taková benevolence zřejmě vyloučena, neboť u těchto osob se vyžaduje péče o společnou domácnost, kterou mimo ni nelze vykonávat. To se bude týkat i vnuků nájemce a v tomto směru se jedná o dosti výraznou změnu, neboť podle dřívější úpravy stačilo u vnuků pouhé bydlení ve společném bytě s nájemcem.

Další významnou skutečností, kterou musí soudy zkoumat, je to, zda osoba uplatňující právo na přechod nájmu splňuje podmínku neexistence vlastního bytu. Co se rozumí vlastním bytem definoval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 30.10.1997 ve věci 2 Cdon 883/96 takto: „Mít vlastní byt ve smyslu §706 odst.1 OZ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží trvalému (nikoliv pouze přechodnému) bydlení.“¹⁸

To znamená, že takovým titulem nedisponuje ten, kdo má jen možnost bydlet v jiném bytě, ale ani spoluvlastník domu, který má právní možnost v tomto domě užívat byt.

Podle judikatury naopak pro přechod nájmu nesplňuje podmínky osoba, která vlastní byt v cizině. Stejně tak nesplňuje podmínky pro přechod nájmu bytu ten, kdo

¹⁸ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 53

získal právo doživotního bydlení, např. věcným břemenem. K tomu vyslovil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 26.6.1997 ve věci 2 Cdon 393/96 tento právní názor: „Právo doživotního bydlení, sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti, vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu, uvedené v §706 odst.1 věta druhá OZ.“¹⁹

Podle dřívější úpravy bylo nerozhodné, zda osoby, na které má přejít nájem bytu, žily s nájemcem v bytě již od okamžiku sjednání nájemní smlouvy, či zda je nájemce přijal do bytu až později. Nyní tomu tak již není a na osoby, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, s výjimkou vnuků nájemce, přechází nájem bytu pouze v případě, že se na tom nájemce a pronajímatele písemně dohodli.

Toto ustanovení se vztahuje ale jen na ty nájemce, kteří uzavřeli nájemní smlouvu po 31.3.2006. Nájemců, kteří měli uzavřenou nájemní smlouvu před účinností zákona č. 107/2006 Sb., se toto ustanovení netýká, u těch podmínka přechodu nájmu pouze po udělení písemného souhlasu pronajímatele se společným soužitím není nutná, neboť podle přechodných ustanovení tohoto zákona se ustanovení §706 odst.2 OZ, tedy souhlas pronajímatele se soužitím dalších osob v domácnosti nájemce, u nájemních smluv, které byly uzavřeny před účinností zákona č. 107/2006 Sb., nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před účinností tohoto zákona. Půjde tedy jen o osoby, které se do společné domácnosti nájemce nastěhovaly až po 31.3.2006.

Písemný souhlas pronajímatele se společným soužitím může být obsažen již v nájemní smlouvě nebo může být obsahem zvláštní listiny. I když zákon hovoří o dohodě, bude patrně postačovat písemný souhlas pronajímatele a nebude zapotřebí oboustranného právního úkonu. U vnuka nájemce písemný souhlas pronajímatele se soužitím nájemce ve společné domácnosti jako nezbytná podmínka k přechodu nájmu není zapotřebí.

Souhlas pronajímatele také není třeba k tomu, aby nájemce mohl přizvat do společné domácnosti ke společnému soužití kohokoli, neboť jde o obecné, žádným právním předpisem neomezené právo občana, uspořádat si svůj život podle svého. Písemný souhlas je zapotřebí pouze k tomu, aby spolužijící osoba v případě smrti

¹⁹ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 54

nájemce nebo v případě jeho odchodu ze společné domácnosti, mohla doložit splnění ostatních podmínek nutných pro přechod nájmu.

Co se týče bytů družstevních, zde platí odlišná úprava. Pokud se nejedná o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce nájem bytu a jeho členský podíl na dědice družstevního podílu. Co se rozumí družstevním podílem není zcela jasné. Obchodní zákoník, který upravuje práva a povinnosti družstevníků, tento pojem nezná. V praxi půjde o to, kdo se dědictvím na místo zemřelého družstevníka stal majitelem (držitelem) jeho práv a povinností, a kdo má tedy právo užívat byt. V případě více dědiců záleží na jejich dohodě, protože u družstevních bytů může vzniknout společný nájem toliko mezi manžely, takže pokud by se dědici nedohodli, nastala by těžko řešitelná situace. Soud by sice přikázal právo k družstevnímu bytu dědicům podle výše jejich podílů, ale společně užívat takový byt mohou jak výše uvedeno jen manželé, nikoli jiná množina osob. Potom by dědicům nezbývalo než podat žalobu o připadnutí členského podílu, na základě níž soud rozhodne, kdo bude byt užívat.

Pokud jde o byty ve společném nájmu manželů, pak v případě smrti jednoho z nich přechází nájem na pozůstalého manžela (§707 odst.1). U družstevních bytů je nutné rozlišovat, zda právo na tento byt bylo nabyto za trvání manželství nebo již před jeho uzavřením. V prvním případě zůstává členem družstva pozůstalý manžel a náleží mu i členský podíl. Jestliže však zemřel manžel, který nabyl právo na byt před uzavřením manželství, pak nájem bytu a členství v družstvu přechází na dědice, kterému připadl členský podíl.

U bytů, které jsou ve společném nájmu, přechází v případě smrti jednoho z nájemců jeho právo na ostatní společné nájemce, čímž je zaručena jejich ochrana.

4.9.2. Trvalé opuštění společné domácnosti

Trvalé opuštění společné domácnosti má, co se týče osudu nájmu bytu, tytéž důsledky jako smrt, a proto se příslušná ustanovení týkající se přechodu nájmu bytu v důsledku smrti použijí i na tyto případy s tím omezením, že se může jednat pouze o byty nedružstevní.

Podle komentáře k občanskému zákoníku M. Holuba a kol. se trvalým opuštěním společné domácnosti rozumí „jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit

a již ji neobnovit.“²⁰ Jedná se například o odstěhování se za účelem založení nové domácnosti, odstěhování do nového bytu, který nájemce získá atd. Naopak pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, odhlášení z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro učinění závěru, že došlo k trvalému opuštění společné domácnosti.

Otázkou, zda došlo či nedošlo k trvalému opuštění společné domácnosti, se zabýval i Nejvyšší soud ČR, když ve svém rozsudku ze dne 24.7.2002 sp. zn. 26 Cdo 369/2001 vyslovil tento názor: „Vůle nájemce opustit trvale společnou domácnost nemusí být realizována v jeden časový okamžik. Není vyloučeno, aby nájemce tuto svou vůli projevil postupně, v průběhu určitého časového období.“²¹

A pokud jde o posouzení skutečného úmyslu nájemce nebo spolunájemce bytu, pak Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 30.9.1999 ve věci sp. zn. 2 Cdon 1980/97 uvedl: „Jelikož trvalé opuštění společné domácnosti je nejen úkonem faktickým, nýbrž i úkonem právním (ve smyslu ustanovení zákona), musí být také svobodným projevem vůle společnou domácnost opustit. O případ tohoto druhu nejde tam, kde opuštění společné domácnosti je motivováno snahou vyhnout se konfliktům v manželství nebo je vyvoláno jednáním druhého z manželů spočívajícím např. v znesnadnění přístupu do bytu, výměnou zámku u dveří apod.“²²

Trvale opustit společnou domácnost může původní nájemce, resp. všichni původní společní nájemci zároveň nebo jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu.

Jestliže nájemce trvale opustí společnou domácnost a je-li tu více osob splňujících podmínky přechodu práva nájmu, stávají se všechny tyto osoby společnými nájemci. Tímto způsobem může dojít i ke vzniku společného nájmu bytu manžely, ovšem pouze za předpokladu, že manželé jsou jedinými osobami, na něž právo nájmu přechází. Je-li takovýchto osob více, jejich postavení je rovnocenné a všichni se stávají společnými nájemci.

Pokud jde o pojem společná domácnost, tak definice podle §115 OZ, podle které společnou domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují

²⁰ cit. *Holub, M. a kol.*, Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2003, str. 1095

²¹ cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 369/2001, www.nsoud.cz

²² cit. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č.107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 57

náklady na své potřeby, nebude zcela dostačující. K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 16.1.2001 ve věci spis. zn. 26 Cdo 1867/2000, když vyslovil tento právní názor: „U osob uvedených v §706 odst.1 věta první OZ se k přechodu nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství (§115 OZ). I zde je však třeba trvat na tom, aby soužití s nájemcem v bytě mělo charakter trvalosti.“²³

Již dříve Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 13.6.1994 ve věci 21 Co 402/93 vyslovil tento právní názor: „U nejbližších příbuzných nájemce (dříve uživatele) bytu, kteří patří do skupiny zákonem privilegovaných (§179 odst. 1 věta první OZ před jeho novelizací provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., popř. §706 odst.1 věta první OZ), zásadně totiž pro splnění podmínky existence společné domácnosti postačuje společné bydlení těchto osob jako příslušníků domácnosti s nájemcem (uživatelem) bytu v jednom bytě a neexistence vlastního bytu těchto osob.“²⁴

Společné hrazení nákladů na bydlení a společné hospodaření není tedy ke splnění zákonných podmínek přechodu nájmu nutné.

4.9.3. Realizace přechodu nájmu bytu

K přechodu nájmu bytu dochází, za předpokladu, že jsou splněny všechny zákonné podmínky, přímo ze zákona. Není tedy třeba žádného právního úkonu ze strany osob, na které má nájem bytu přejít, ani není třeba dohody nebo souhlasu pronajímatele. Není proto třeba pronajímatele o souhlas s přechodem nájmu žádat, je však nutné mu skutečnost, že dochází k přechodu nájmu, oznámit. V případě, že pronajímatel s přechodem nájmu nesouhlasí, musí žalovat na vyklizení bytu. V řízení o takové žalobě je však důkazní břemeno na tom, kdo existenci přechodu nájmu tvrdí. Pokud důkazní břemeno neunes a neprokáže existenci zákonných požadavků na přechod nájmu, ve sporu neuspěje.

Žádným právním předpisem však není řešen stav, kdy právo nájmu přejde na jiného nájemce, ovšem pronajímatel odmítá vystavit nájemní smlouvu na jeho jméno. Nový nájemce sice takovou smlouvu po přechodu nájmu nepotřebuje, neboť podle právního názoru Nejvyššího soudu ČR „osoba, na kterou přešlo právo nájmu bytu,

²³ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 52

²⁴ cit. tamtéž, str. 52

vstupuje na místo stávajícího nájemce do existujícího nájemního vztahu přímo ze zákona. Předpokladem tohoto právního nástupnictví není uzavření nové nájemní smlouvy.“²⁵

V praxi je ovšem situace jiná. Neexistence nájemní smlouvy má totiž pro nového nájemce nepříznivé důsledky v tom smyslu, že se bez nájemní smlouvy nemůže přihlásit k trvalému pobytu, nemůže požádat o sociální dávky, nemůže vykonávat své volební právo atd. V takovém případě by bylo třeba žalovat u soudu na určení, že osoba, již se přechod nájmu týká, je nájemcem bytu. Takový rozsudek by mohl v některých případech nájemní smlouvu nahradit, otázkou ovšem je, jak soud posoudí nezbytný naléhavý právní zájem na vydání takového rozhodnutí.

4.10. Zánik nájmu bytu

Občanský zákoník v ustanoveních §710 a násl. kogentně upravuje některé důvody zániku nájmu bytu, a to zánik nájmu písemnou dohodou, uplynutím doby, skončením výkonu práce nájemce pro pronajímatele a výpovědí. Pokud by smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem obsahovala taková ujednání o skončení nájmu, která by byla v rozporu s touto kogentní úpravou, byla by tato ujednání neplatná, a to absolutně. Kromě výše uvedených jsou právními důvody zániku nájmu bytu též smrt nájemce, zánik předmětu nájmu, splnutí nájemce a pronajímatele a zánik členství v bytovém družstvu.

Naopak nájem bytu nezaniká pouhým odstěhováním nájemce. Zde ale může nastat problém. Pokud se nájemce odstěhuje, ale nepřihlásí se nikde k novému trvalému pobytu, je pro pronajímatele takřka nemožné zjistit jeho nový pobyt, aby mohl s uvolněným bytem dále nakládat. V tomto případě mu nezbývá, než se obrátit na soud s žalobou na přivolení k výpovědi z nájmu a soud pro toto řízení ustanoví nepřítomnému nájemci opatrovníka. Pronajímatel ale nemůže žalovat na vyklizení, neboť odstěhováním nájem bytu nezanikl. Pokud soud k výpovědi přivolí, nájem ve stanoveném termínu skončí a byt lze pronajmout někomu jinému. K této problematice se vyjádřil Krajský soud v Praze ve věci 26 Co 88/2001 v rozsudku ze dne 4.7.2001,

²⁵ cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1.2003, sp. zn. Cdo 619/2003, www.nsoud.cz

když uvedl: „I když otec žalované v současné době bydlí u své družky, pak jeho odstěhováním nedošlo k zániku nájemního vztahu.“²⁶

V případě, že by pronajímatel toto nerespektoval a uzavřel novou nájemní smlouvu s někým jiným, aniž by předchozímu nájemci nájem k bytu některým zákonným způsobem zanikl, byla by nová smlouva o nájmu od samého počátku neplatná.

Nájem bytu neskončí ani tím, že se nájemce přestěhuje do náhradního bytu, i když mu byl tento náhradní byt zajištěn pronajímatelem.

Jak již výše zmíněno, nájem nemůže skončit ani uzavřením nové nájemní smlouvy k témuž bytu. Nájemci se s pronajímatelem mohou dohodnout na změně nájemní smlouvy, ale za platnosti nájmu založeného platnou nájemní smlouvou nelze k témuž bytu uzavírat jiný nájemní vztah, byť se stejnými nájemci.

Nájem též nezaniká v případě přechodu nájmu na spoluzijící osoby.

4.10.1. Písemná dohoda

Občanský zákoník jako první důvod zániku nájmu bytu uvádí dohodu účastníků (§710 odst.1). Toto zcela odpovídá principům občanského práva, které preferují vůli smluvních stran. Nájem může tedy zaniknout písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Zákon stanoví požadavek písemné formy, jejíž nedodržení má za následek absolutní neplatnost tohoto právního úkonu. Zákon však nevyžaduje, aby projevy vůle účastníků, včetně jejich podpisů, byly obsaženy na téže listině tak, jak tomu musí být např. v případě dohod o převodu nemovitostí. Dohoda může být uzavřena i formou soudního smíru v případě, že již dříve byl zahájen soudní spor.

Zákon sice nestanoví požadavky na obsah dohody o ukončení nájmu, nicméně tato dohoda musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu, musí být tedy uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně a musí z ní být zcela jasné, kdy nájem bytu končí, příp. též zda nájemce nemá právo na některou z forem bytové náhrady. Na rozdíl od výpovědi nemusí nájem končit ke konci kalendářního měsíce.

V dohodě o ukončení nájmu bytu mohou být dohodnuty i odkládací podmínky, např. podmínky, že nájem bytu skončí až po opatření náhradního bytu. Do doby

²⁶ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle nové občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 58

splnění odkládací podmínky však nájemní vztah trvá, takže může v mezidobí dojít např. k přechodu nájmu bytu.

Dohodou může zaniknout nájem bytu, který byl sjednán na dobu určitou i neurčitou a může jí zaniknout nájem kteréhokoli bytu, tedy i bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení.

Jestliže se jedná o byt ve společném nájmu, potom musí být dohoda podepsána všemi společnými nájemci, protože se nejedná o vyřizování běžné věci. Druhou možností je udělení plné moci jednomu z nájemců.

4.10.2. Uplynutí doby

Nájem zaniká též uplynutím doby, na kterou byl sjednán (§710 odst.3). Z povahy věci je zřejmé, že tento důvod zániku přichází v úvahu pouze u nájemních smluv sjednaných na dobu určitou. Nájemce v tomto případě nemá nárok na obstarání náhradního bydlení.

Z tohoto pravidla však existuje jedna výjimka. Podle §7 odst.3 zákona č. 102/1992 Sb., jestliže zanikl nájem sjednaný sice na dobu určitou, ale na dobu delší než deseti let, uplynutím této doby má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření této nájemní smlouvy nastanou u něho takové závažné okolnosti, že na něm nelze spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Musí se tedy jednat o nájem, který končí uplynutím sjednané doby, ne např. výpovědí z důvodu hrubého porušování povinností nájemce v době trvání platnosti smlouvy uzavřené na dobu určitou, a závažné důvody, pro které od něj nelze vystěhování bez opatření bytové náhrady spravedlivě požadovat, nastaly až po uzavření nájemní smlouvy. Nelze tedy přihlídnout, byť i k závažným okolnostem, pokud trvaly již v době, kdy byla nájemní smlouva uzavírána. O závažnosti okolností by ve sporu rozhodoval soud.

I když je nájem sjednán na dobu určitou, je možné i po tuto dobu a před jejím uplynutím dát nájemci výpověď. Nájem bytu uzavřený na dobu určitou před výpovědí nechrání. Pokud dojde k přivolení k výpovědi z nájmu a nájemce má právo na náhradní byt, přísluší mu toto právo jako při zániku nájmu, tedy jen po dobu, po kterou trval nájem v bytě původním (§6 odst. 1 zák. č. 102/1992 Sb.). I u náhradního bytu tedy může být nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou ve stejném rozsahu, v jakém byla uzavřena na původní byt, tedy jen po dobu, na kterou byl nájem bytu původně sjednán.

Podle dřívější právní úpravy přicházela v úvahu prolongace nájmu bytu podle obecných ustanovení o nájmu, podle §676 OZ. Novela občanského zákoníku s účinností od 31.3.2006 však použití tohoto ustanovení na nájem bytu výslovně vyloučila (§686a odst.6).

4.10.3. Skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele

Novela občanského zákoníku č.107/2006 Sb. zavedla možnost sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Zároveň bylo nutno vyřešit otázku, jak bude postupováno v případě skončení výkonu práce. Podle §710 odst.4 OZ skončí nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele. Jestliže však nájemce tyto práce přestal vykonávat z vážného důvodu na své straně, potom se nájem bytu mění na nájem na dobu neurčitou. Za vážný důvod se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn (§710 odst.6).

4.10.4. Výpověď

Výpověď z nájmu bytu zaujímá v naší právní úpravě dominantní postavení. Výpověď musí mít stejně jako dohoda obligatorně písemnou formu a může ji učinit jak pronajímatel tak nájemce, ovšem na každého ze subjektů nájemního vztahu klade zákon jiné požadavky. Nájemce může dát výpověď kdykoli a z jakéhokoli důvodu, resp. bez udání důvodu. Nikoli již pronajímatel, který tak může učinit jen ze zákonem taxativně stanovených důvodů.

To, že tyto důvody jsou taxativně vymezeny v §711 a násl. OZ, potvrdil Ústavní soud ve svém nálezu ÚS 27/93, kterým rozhodl o zrušení některých ustanovení vyhlášky města Duchcov k zajištění pořádku při hospodaření s byty v majetku města ze dne 10.12.1992. Mezi zrušenými ustanoveními byl i čl. IV odst.1 napadené vyhlášky, který uváděl důvody, pro které je možné zrušit nájemní smlouvu na byt, který je ve vlastnictví obce. Dle názoru Ústavního soudu jsou tyto důvody

jednoznačně v rozporu s §711 a násl. OZ, který taxativně stanoví, z jakých důvodů je možné nájemní smlouvu vypovědět. Ústavní soud dále argumentuje tím, že obec může vydávat obecně závazné vyhlášky, jejichž obsahem je ukládání povinností, pouze na základě zákona a v jeho mezích. K vydání obecně závazné vyhlášky, jejímž obsahem jsou právní povinnosti, je obec oprávněna vydat pouze v případě výslovného zákonného zmocnění. Tato podmínka však v uvedeném případě splněna nebyla.²⁷

Podle dřívější úpravy zákon vyžadoval ve všech případech, kdy dává výpověď pronajímatel, přivolení soudu. Tuto nerovnost subjektů alespoň částečně odstranila novela občanského zákoníku č.107/2006 Sb., když rozdělila výpovědní důvody na ty, u kterých je třeba přivolení soudu a na ty, u kterých se toto přivolení nevyžaduje (o tom viz níže).

Výpověď musí splňovat předepsané náležitosti, musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a musí být řádně doručena druhé straně. Okamžik doručení je rozhodující pro počátek běhu výpovědní lhůty, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a může skončit pouze ke konci kalendářního měsíce (§710 odst.2).

4.10.4.1. Výpověď daná nájemcem pronajímateli

Jak jsem již uvedla výše, nájemce může dát pronajímateli výpověď z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu a na tomto se nic nezměnilo ani přijetím novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. Výpověď musí být písemná, pouhé konkludentní jednání, např. odstěhování svršků z bytu, nemá za následek zánik nájemního vztahu. Ve výpovědi musí být též uvedeno, kdy má nájem skončit. Tato lhůta musí být nejméně tříměsíční a nájem musí skončit vždy ke konci kalendářního měsíce.

Nájemní vztah zaniká uplynutím výpovědní doby a nic na tom nemění ani skutečnost, že nájemce po uplynutí výpovědní doby byt nevyklidil.²⁸

²⁷ srov. Nález Ústavního soudu ze dne 26.4.1994, spis. zn. ÚS 27/93, www.judikatura.cz

²⁸ srov. *Korecká, V.*, Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, str. 57

4.10.4.2. Výpověď daná pronajímatelem nájemci

Pronajímatel může na rozdíl od nájemce vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů taxativně uvedených v zákoně. Jedná se o čtyři výpovědní důvody, ke kterým je třeba přivolení soudu a pět výpovědních důvodů, ke kterým od účinnosti novely občanského zákoníku č.107/2006 Sb. toto přivolení již třeba není. U obou typů výpovědí se liší i způsob jejich doručování.

4.10.4.2.1. Doručování výpovědi

4.10.4.2.1.a Doručování výpovědi, u které je třeba přivolení soudu

Pokud je k výpovědi třeba přivolení soudu, potom musí být v první řadě nájemci bytu výpověď řádně doručena. Po účinnosti velké novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. převažoval právní názor, že písemná výpověď musí být nájemci doručena před podáním návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu, ale tento právní názor byl brzy opuštěn. Stalo se tak zejména z toho důvodu, že s výjimkou případu, kdy nájemce převzetí výpovědi potvrdí svým podpisem přímo do textu výpovědi, nelze prokázat obsah doručené zásilky. V mnoha případech se tak stávalo, že pronajímatel předkládal u soudu potvrzení z pošty o doručení zásilky, ale co konkrétně tato zásilka obsahovala, zda výpověď či jinou písemnost, již nebyl schopen prokázat. Judikatura se nakonec sjednotila v názoru, že pronajímatel, pokud nedal nájemci výpověď již dříve, může tuto výpověď pojmout do žaloby. „Výpověď z nájmu bytu může být obsažena v návrhu na zahájení soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Doručením tohoto návrhu nájemci je výpověď nájmu účinná (R26/1996).“²⁹

Na základě tohoto právního názoru je tedy soudy všeobecně respektováno, že výpověď z nájmu může být součástí žaloby a ulehčuje se tak postavení pronajímatelů, kterým by nezbytnost prokazovat doručení výpovědi mohla způsobovat potíže.

Pokud je podána žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu proti nájemci, o kterém se v průběhu řízení zjistí, že se na adrese trvalého bydliště nebo na adrese

²⁹ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.67

předmětného bytu nezdržuje, a pokud se soudu nepodaří zjistit jeho trvalý pobyt např. prostřednictvím centrální evidence obyvatel, zpravidla mu ustanoví opatrovníka, který žalovaného v řízení zastupuje a soud s ním jedná jako s účastníkem.

Výpověď je možno doručit až v průběhu řízení, nikoli tedy současně se žalobou, kterou se o přivolení k této výpovědi žádá.

Pokud je byt ve společném nájmu více osob, potom musí být výpověď doručena všem společným nájemcům a nestačí pouze žalobu doručenu jen jednomu ze společných nájemců „adresovat“ všem společným nájemcům, neboť přijetí výpovědi není běžnou věcí, kterou by mohl jeden ze společných nájemců vyřizovat za ostatní. To se týká zejména společného nájmu bytu manžely. Nejvyšší soud v rozsudku ve věci Cdon 37/97 ze dne 26.6.1997 uvedl: „Právo společného nájmu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nerozdílnost projevuje tím, že výpověď z nájmu bytu musí být dána oběma manželům a musí jim být také doručena. Existence výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.“³⁰

Ve věci 9 Co 552/93 v rozsudku ze dne 5.10.1994 pak Krajský soud v Hradci Králové vyslovil tento právní názor: „Jestliže jde o byt ve společném nájmu manželů, musí být dána výpověď z nájmu bytu oběma manželům. Nedostatek výpovědi z nájmu bytu spočívající v tom, že výpověď byla dána jen jednomu z manželů, kteří jsou společnými nájemci, nelze zhojit jen tím, že i druhý z manželů bude žalován o přivolení soudu k výpovědi.“³¹

Složitější je situace v případě, kdy v bytě bydlí rozvedení manželé a o právu nájmu k bytu nebylo dosud rozhodnuto nebo v případě, že pronajímatel o rozvodu manželů nevěděl. V této věci vyslovil Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 29.5.1997 ve věci 3 Cdon 122/96 tyto právní názory: „V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu mají manželé, společní nájemci bytu, ve smyslu §703 OZ, postavení nerozlučných společníků. Totéž platí i v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeném vůči rozvedeným manželům, jimž toto právo dosud nezaniklo. Žalobu podanou jen proti jednomu z nich soud zamítne pro nedostatek pasivní legitimace.“ A

³⁰ cit. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.69

³¹ cit. *tamtéž*, str.69

dále pak: „Výpověď z nájmu bytu doručená pronajímatelem oběma (bývalým) manželům v domněni, že právo společného nájmu bytu dosud trvá, je způsobilá vyvolat zánik nájemního vztahu pouze u toho z manželů, jenž se stal výlučným nájemcem bytu. Po zjištění, že výlučným nájemcem je pouze jeden z (bývalých) manželů, soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu jen vůči němu.“³²

4.10.4.2.1.b Doručování výpovědi, u které není třeba přivolení soudu

Podle ustanovení §711 odst. 2 OZ může pronajímatel z důvodů zde uvedených dát nájemci výpověď i bez přivolení soudu. Taková výpověď musí být nájemci doručena v souladu s ustanovením §711 odst.3 OZ a musí obsahovat přesně zákonem stanovené náležitosti. Musí v ní být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na neplatnost výpovědi a pokud nájemci přísluší bytová náhrada, tak i závazek pronajímatele tuto bytovou náhradu zajistit.

Důkaz o tom, že výpověď byla řádně doručena, však spočívá na pronajímateli, což bude v praxi činit nemalé problémy. Doručení výpovědi je totiž klíčovým okamžikem, neboť s ním zákon spojuje počátek běhu lhůty pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi u soudu. Pokud není žaloba v zákonem stanovené lhůtě podána, nájem bytu zaniká.

Spornou se jeví také otázka, zda i proti doručené výpovědi z nájmu, která je ze zákona neplatná, protože neobsahuje všechny zákonem požadované náležitosti, např. neobsahuje poučení o možnosti podat žalobu v šedesátidenní lhůtě, je třeba podávat žalobu, nebo zda k neplatnosti takové výpovědi stačí pouze její rozpor se zákonem.

Pokud bude nájemci doručena výpověď z nájmu bytu z důvodů uvedených v §711 OZ, může podle §711 odst.5 OZ v šedesátidenní lhůtě podat u soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi. I když jde o určovací žalobu, nebude ale zapotřebí, aby žalobce prokazoval naléhavý právní zájem, jak je to u určovacích žalob obvyklé, neboť právo takovou žalobu podat vyplývá přímo ze zákona. Obsah takové žaloby bude záviset především na obsahu výpovědi, proti které směřuje. Nájemce, který

³² cit. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.69

podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi, není povinen se z bytu vystěhovat dříve, dokud nebude o žalobě pravomocně rozhodnuto.

4.10.4.2.2. Výpovědní důvody

4.10.4.2.2.a Výpověď bez přivolení soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě (§711 odst. 2 písm. a) OZ)

Občanský zákoník ani žádný jiný právní předpis neobsahuje definici dobrých mravů. Tento pojem definoval Krajský soud v Brně ve věci Co 13/93 v rozsudku ze dne 15.5.1993 takto: „Dobrymi mravy společnosti je možno chápat souhrn určitých etických a kulturních norem společnosti, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji.“³³

Za hrubé porušování dobrých mravů bude zpravidla považován křik, hádky a hlasité hudební produkce v bytě, které dosahují určité intenzity a ruší tak ostatní nájemce bytů v jejich právech, napadání ostatních obyvatel domu, obtěžování ostatních obyvatel domu zápachem nebo znečišťováním společných prostor. Patřil by sem i takový chov domácích zvířat, který by svým rozsahem a způsobem chovu poškozoval ostatní nájemce a znepříjemňoval jejich bydlení.

Aby nájemci mohla být dána výpověď z výše uvedeného důvodu, musí být jednání proti dobrým mravům určité intenzity, trvat po určitou dobu a mít dopad na poměry v domě. Musí se jej dopustit buď nájemce sám nebo osoby, které s ním bydlí. Nájemce naopak neodpovídá za osoby, které se v bytě vyskytují jen nahodile, jako jsou návštěvy.

Další podmínkou je, že se tyto osoby dopouštějí závažného chování přes písemnou výstrahu. Touto výstrahou může být jak písemné upozornění pronajímatele, tak i opatření nebo rozhodnutí státního orgánu nebo orgánu místní samosprávy. Mělo

³³ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.70

by se ale jednat o přímé upozornění, že při opakování závadného chování bude nájemce vypovězen z nájmu, přičemž postačuje jakákoli výstraha, tedy varovné upozornění na nepřijatelnost konkrétního jednání. Nepostačovala by ale byť písemná výstraha od jiného obyvatele domu, který se cítí chováním nájemcem poškozován. K náležitosti výstrahy uvedl Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 24.11.2005 ve věci 26 Cdo 1865/2004 následující: „Písemná výstraha ve smyslu ustanovení §711 odst. 1 písm. c) OZ (dnes §711 odst. 2 písm. a) OZ) musí obsahovat nejen upozornění nájemce na konkrétní jednání, kterým on nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě porušují dobré mravy v domě, nýbrž i poučení nájemce o tom, že další pokračování v takovém jednání může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Má-li písemná výstraha všechny předepsané náležitosti, lze nájem vypovědět... za předpokladu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, ve vytýkaném jednání pokračují.“³⁴

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle §686a odst.3 (§711 odst.2 písm. b) OZ)

Toto ustanovení má zejména chránit pronajímatele před neplatiči nájemného. Zákon zde nově uvádí jako příklad hrubého porušování povinností nedoplnění tzv. kaucí k zajištění nájemného, které byly zavedeny poslední novelou občanského zákoníku. Výčet důvodů je však pouze demonstrativní, takže můžeme uvést i další jednání, která by byla hrubým porušováním povinností, jako např. užívání bytu k podnikání bez souhlasu pronajímatele nebo porušení nově novelou zavedené povinnosti nájemce ohlásit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě.

K problematice výpovědi z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného se váže poměrně bohatá judikatura Nejvyššího soudu. Ráda bych se na tomto místě zmínila o některých rozhodnutích, ve kterých se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda výpověď z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného je či není v rozporu s dobrými mravy.

³⁴ cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, www.nsoud.cz

Podle §3 odst.1 OZ výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dobré mravy definoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, spis. zn. 3 Cdon 69/1996 jako „souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují určitou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.“³⁵

Rozsudky Nejvyššího soudu se váží ještě ke starší právní úpravě výpovědi z nájmu bytu, kdy k výpovědi z důvodu neplacení nájemného za dobu delší než 3 měsíce bylo třeba přivolení soudu. Tyto judikáty jsou nicméně stále aktuální, protože podle současné úpravy může sice pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu z důvodu neplacení nájemného bez přivolení soudu, ale nájemce má možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, takže není vyloučeno, ba spíše je dle mého názoru dosti pravděpodobné, že otázka, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy, bude ještě mnohokrát projednávána.

Nejvyšší soud zastává názor, že při rozhodování o přivolení k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu je třeba vzít v úvahu, zda výpověď z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy. Soudní praxe byla ustálená v tom, že i v případě, kdy je naplněn výpovědní důvod neplacení nájemného, nemusí soud s ohledem na ustanovení §3 odst.1 OZ žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět. Existence výpovědního důvodu se posuzuje k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu, a to i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného. Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, neznamená, že výpověď byla podána bezdůvodně. Může to však mít význam pro posouzení toho, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy. Při úvaze o tom, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy, přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících tento výpovědní důvod.³⁶

K tomu dále Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 29.3.1993 ve věci 13 Co 439/93 uvedl: „Občanský zákoník sice výslovně neupravuje postup soudu v případech, kdy bylo dlužné nájemné zapláceno dodatečně, soud však v rámci úvahy,

³⁵ cit. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11.9.2002, spis. zn. 26 Cdo 1486/2001, www.nsoud.cz

³⁶ srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, uveřejněný pod č. 86 v sešitě č. 9 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura

jde-li o hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu přihlíží k dodatečnému zaplacení i k tomu, z jakých důvodů a jak dlouho nájemce nezaplatil nájemné a zda nešlo o ojedinělé porušení povinností.“³⁷

Obdobně se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 21.4.1998 ve věci 26 Cdon 471/98: „Nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce výlučně z důvodů objektivně existující tíživé situace, a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Existence tíživé sociální situace a příčinná souvislost této situace s neplacením nájemného musí být postaveny najisto.“³⁸

Obdobný názor ohledně neplacení nájemného a služeb s ohledem na sociální situaci nájemce vyslovil i Krajský soud v Ostravě ve věci 13 Co 11/98 v rozsudku ze dne 27.10.1998: „Nelze odhlížet od toho, že při neplacení nájemného může jít jednak o sociální případy (např. malé příjmy v rodině s nezletilými dětmi, vážné události v rodině, jako je např. onemocnění vyžadující zvýšené náklady) a jednak o případy, kdy nájemce neplatí nájemné či úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, majíce pro to své odůvodnění, např. že nesouhlasí s provedeným vyúčtováním služeb. Samozřejmě nutno v této souvislosti hodnotit i celkovou délku doby, za kterou dluh vznikl, včetně toho, zda tvrzená nepříznivá finanční situace na straně nájemce nastala z objektivních příčin a zda nájemce při první možné příležitosti začal vyvíjet veškerou možnou aktivitu k odstranění nežádoucího stavu.“³⁹

Rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení §3 odst.1 OZ je však nutno činit, zejména pokud se účastník řízení tohoto ustanovení výslovně dovolává, po pečlivé úvaze. Je třeba zabývat se důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje nájemce (může jít např. o rodinné a sociální poměry vyklizovaného), ale i všemi rozhodnými okolnostmi na straně pronajímatele. Je třeba

³⁷ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.82

³⁸ cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.4.1998, sp. zn. 26 Cdon 471/98, www.nsoud.cz

³⁹ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.83

zabývat se otázkou, zda lze na pronajímateli spravedlivě požadovat, aby mu byla, byť dočasně, odepřena ochrana jeho práva. Přitom musí být úvaha soudu podložena konkrétními zjištěními.

Otázku, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy, řešil Nejvyšší soud také ve svém rozhodnutí ze dne 11.9.2002, spis. zn. 26 Cdo 1486/2001. Jednalo se o soudní spor, ve kterém pronajímatel podal návrh na přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného. Soud prvního stupně pronajímateli vyhověl a k výpovědi z nájmu přivolil. Nájemce po vynesení rozsudku soudu 1. stupně ve věci samé zaplatil žalobci dlužné nájemné a dále již nájemné řádně platil. Nezaplatil však poplatek z prodlení. Proti prvoinstančnímu rozhodnutí se nájemce odvolal a jako důvod uvedl rozpor s dobrými mravy. Odvolací soud odvolání vyhověl, a to z toho důvodu, že nájemce uhradil dluh na nájemném a zároveň zohlednil skutečnost, že příčinou neplacení nájemného byla objektivně existující tíživá sociální situace žalovaného zapříčiněná nevyplácením mzdy žalovanému. Odvolací soud dospěl k závěru, že v takto zjištěných okolnostech lze spatřovat důvody, pro něž je v souladu s §3 odst.1 OZ namístež, výkon práva žalobce odepřít, i když byla jinak žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu podána důvodně.

Žalobce podal v této věci dovolání a jako dovolací důvod uvedl nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem. Dovolací soud dovolání vyhověl a své rozhodnutí odůvodnil následovně. Podle §517 odst.2 OZ, jde-li o prodlení s plněním peněžitého dluhu, má věřitel právo požadovat od dlužníka úroky z prodlení, není-li podle tohoto zákona povinen platit poplatek z prodlení. Podle §697 OZ nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. S přihlédnutím k těmto ustanovením zastává dovolací soud názor, že své opodstatnění má též okolnost, zda nájemce zaplatil také dluh z titulu poplatku z prodlení. Úprava poplatku z prodlení pro případ neplacení nájemného je obsažena v oddílu označeném jako „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“, a proto jej lze pro tyto účely pokládat za nájemné v širším slova smyslu. Poplatek z prodlení je navíc ve smyslu §121 odst.3 OZ příslušenstvím pohledávky a je pro něj charakteristická spjatost s pohledávkou samotnou, jakož i to, že zásadně sdílí osud pohledávky. Za těchto okolností je dle

názoru dovolacího soudu posouzení věci podle §3 odst.1 OZ nesprávné a výpověď z nájmu bytu není v tomto případě v rozporu s dobrými mravy.⁴⁰

Pronajímatel může dát nájemci výpověď také v případě, že nezaplatil úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Toto ustanovení je problematické v tom smyslu, že neexistuje žádný právní předpis, který by upravoval podmínky pro poskytování těchto úhrad. Pronajímatelé zpravidla vycházejí z již dávno zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb., podle které vyžadují měsíční zálohy, které pak nájemcům jednou za rok vyúčtují. V této souvislosti se řeší poměrně četné spory, kdy nájemce neplatí úhrady za tyto služby z toho důvodu, že nesouhlasí s pronajímatelem stanovenými částkami požadovanými jako zálohu, resp. s výší požadovaného nedoplatku při konečném vyúčtování. Soudy v těchto sporech pak zpravidla stanoví znalce, který se zabývá otázkou, zda vyúčtování bylo provedeno správně nebo zda jsou zálohy stanoveny v souladu s právními předpisy. Při posuzování tohoto sporu uvedl Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 26.11.2003 ve věci sp. zn. 21 Cdo 803/2004 následující: „Vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (cen a záloh za dodávku tepla a teplé užitkové vody) může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši, není řádné a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. Jestliže pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, nestává se vyúčtovaná částka splatná, a to ani zčásti.“⁴¹

Pronajímatel může podle ustanovení §711 odst.1 písm. b) dát výpověď nájemci nejen z důvodu neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ale též z důvodu hrubého porušování jeho povinností jako nájemce. V každém konkrétním případě pak bude nutné zkoumat, zde se jedná skutečně o hrubé porušování povinností. K tomu Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 31.3.1999 spis. zn. 20 Cdo 2059/98 vyslovil tento názor: „Porušení povinností vyplývající z nájemního vztahu důvod výpovědi podle §711 odst.1 písm. d) OZ (dnes §711 odst.1 písm. b) OZ) zakládá nikoli ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném,

⁴⁰ srov. Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 11.9.2002, spis. zn. 26 Cdo 1486/2001, www.nsoud.cz

⁴¹ cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.1993, spis. zn. 21 Cdo 803/2004, www.nsoud.cz

dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jako hrubé. Okolnosti dokládající existenci takové podmínky v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu (dnes spíše vyjádření k žalobě nájemce, kterým bude naplnění výpovědního důvodu popírat) prokazuje pronajímatel. Závěr, že porušení bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních zjištění a musí být důsledně odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak subjektivních... Ustanovení §711 odst.1 písm. d) OZ (dnes §711 odst.1 písm. b) OZ) jednotlivé prostředky nápravy na straně jedné doplňuje, na straně druhé však překračuje. Nejen na úrovni své obecnosti, ale především tím, že směřuje nikoli k obnově příslušného vztahu, ale k jeho ukončení, čímž nabývá zjevných znaků sankčních. Ty logicky vedou k tomu, že pro uplatnění oprávnění, které tímto ustanovením je pronajímateli svěřeno, nejsou pominutelné zásady ovládající režim uplatnění právních sankcí vůbec. Nelze tedy pominout ani tu, jež se váže k uplynutí času. Smysl, účelnost a posléze i oprávněnost sankce oslabuje (případně potlačuje) okolnost, že od porušení právní povinnosti uplynula určitá doba, v konkrétních souvislostech relevantní doba.“⁴²

Pronajímatel může dát nájemci výpověď i v případě, že tento přenechá byt do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, neboť podle dikce §719 OZ: „Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle §711 odst.1 písm. b) OZ.“ V tomto případě bude nutné vzít v úvahu, že podnájem je úplatný vztah, a proto nelze považovat za podnájem jakékoli soužití nebo dočasné bydlení nájemce s jinými osobami v bytě. V případě sporu bude tedy pronajímatel muset doložit, že osoba bydlící v bytě s nájemcem mu za užívání bytu platí, nebo že je z jiných prokazatelných důvodů možné dovodit, že byt nebo jeho část je podnajímana. Judikatura však v tomto případě zastává spíše opačný názor, když podle názoru Nejvyššího soudu je dán výpovědní důvod i tehdy, když nájemce přenechá byt nebo část bytu do podnájmu, aniž by za to získal úplatu. Důvodem je to, že pronajímatel nebude zpravidla schopen prokázat, že nájemce od podnájemníka nějakou úplatu převzal a tím by se tento výpovědní důvod stal prakticky nepoužitelným.

⁴² cit. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31.3.1999, spis. zn. 20 Cdo 2059/98, www.nsoud.cz

c) *má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§711 odst.2 písm. c) OZ)*

Existenci tohoto výpovědního důvodu je třeba posuzovat vzhledem k judikatuře Nejvyššího soudu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu. Tento výpovědní důvod má význam v podstatě pouze u bytů s regulovaným nájemným a má zabránit tomu, aby nájemce zneužíval regulované nájemné k užívání více bytů. U bytů s tržním nájemným je naopak v zájmu pronajímatele, aby nájemce byt užíval a platil mu nájemné.

Při posuzování tohoto výpovědního důvodu je nejprve nutné ozřejmit, kdy má nájemce dva nebo více bytů. Bude tomu v případech, kdy nájemce má k dispozici, tedy k nastěhování nebo již v užívání, jiný byt. Nestačí však, že nájemce má např. dva nebo více bytů ve vlastnictví nebo že mu k těmto bytům svědčí titul užívání. Je třeba zkoumat, zda jsou tyto byty volné a zda se do nich nájemce v okamžiku podání výpovědi může nastěhovat. Jak výše uvedeno, není tedy rozhodné, jaký právní vztah má nájemce k druhému bytu, tzn., že může být jeho nájemcem, ale také vlastníkem či oprávněným z věcného břemene.

Pokud jde o byt ve společném nájmu manželů, potom Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 27.10.1993 ve věci 2Cdo 80/93 vyslovil tento právní názor: „Důvod výpovědi podle ustanovení §711 odst.1 písm. g) OZ (dnes §711 odst.1 písm. c) OZ) je dán pouze za splnění předpokladu, že nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt. Jde-li o případ, kdy jeden byt je ve společném nájmu manželů a k druhému bytu svědčí právo nájmu pouze jednomu z manželů, není uvedený zákonný předpoklad existence dvou nebo více bytů splněn. Tento nedostatek nelze zhojit poukazem na dobré mravy.“⁴³

Výpovědní důvod zde není dán ani v případě, kdy nájemce má k dispozici nebytový prostor, ve kterém přespává. K tomu uvedl Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 12.2.1999, sp. zn. 19 Co 24/99 toto: „Rovněž nepřipadné jsou odvolací argumenty o tom, že pokud má žalovaná jinou možnost bydlení (v tomto případě ateliér), je třeba posuzovat faktickou obyvatelnost takového objektu, nikoli

⁴³ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.91

jeho kolaudační stav. Z listin obsažených ve spise je zřejmé, že zmíněný ateliér byl žalované přidělen jako „taneční sál“. Je pochopitelně notoricky známo, že zvláště při obecném nedostatku bytů, jsou takové prostory jako byty užívány, nicméně pro účely přivolení k výpovědi z nájmu nemá tato okolnost žádný význam.“⁴⁴

Pronajímatel však nemůže dát nájemci výpověď v případě, kdy má nájemce dva nebo více bytů, ale nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze byt jeden. Může se jednat např. o situace, kdy ani jeden z bytů neuspokojuje bytové potřeby vícečlenné rodiny. K potřebě více bytů se vyjadřoval i Městský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 13.11.1998, sp. zn. 51 Co 116/98, když uvedl: „Za tohoto stavu, kdy byt v nemovitosti žalované není vybaven zdrojem vody dostačujícím pro standardní potřebu tříčlenné rodiny, jakou rodina žalované je, a kdy i obecní úřad z tohoto důvodu akceptoval využití nemovitosti žalované jako stavby sloužící individuální rekreaci, nelze než uzavřít, že nelze na žalované spravedlivě požadovat, aby byt ve svém rodinném domě používala k trvalému bydlení.“⁴⁵

Otázkou je, zda lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, pokud se tento byt nachází v zahraničí. K této problematice se vyjádřil Nejvyšší soud ČR v tom smyslu, že pokud občan, který pracuje v zahraničí, má byt v zahraničí i v České republice a pokud není prokázáno, že nemá v úmyslu se do České republiky vrátit, nezakládá tato skutečnost výpovědní důvod.

Podle dřívější úpravy bylo na soudu, aby prověřil poměry účastníků a rozhodl, zda je spravedlivé na nájemci požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Tehdejší právní praxe byla taková, že se spíše klonila na stranu nájemců. Podle nové úpravy, kdy se nevyžaduje přivolení k výpovědi z nájmu soudem, to bude nájemce, kdo se bude muset bránit a obhájit svá práva.

d) *neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas (§711 odst.2 písm. d) OZ*

Zde se opět podobně jako v předchozím případě vyskytuje neurčitý pojem „bez vážných důvodů“. Pokud se tedy nájemce bude proti výpovědi bránit žalobou na

⁴⁴ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 91

⁴⁵ cit. tamtéž, str. 92

určení neplatnosti výpovědi, bude to soud, kdo bude muset vyřešit výklad tohoto pojmu. Podle ustálené judikatury se za vážné důvody považuje zejména ústavní léčba, výkon vojenské služby, výkon práce mimo obec bydliště, dlouhodobý pobyt v nemocnici, pobyt ve věznici, péče o jinou osobu atd., tedy stav, kdy se jedná o přechodné neužívání bytu do doby, než překážka, pro kterou není byt užíván, odpadne. Naopak např. vysoký věk nebo všeobecně špatný zdravotní stav nejsou samy o sobě důvodem pro neužívání bytu.

Základní podmínkou pro použití tohoto výpovědního důvodu je nejen to, že nájemce byt neužívá buď vůbec nebo jej užívá jen občas, ale také to, že nejde o neužívání jen přechodné. V případě soudního sporu je na nájemci, aby prokázal jednak existenci vážných důvodů pro neužívání bytu a zároveň to, že neužívání bytu je stavem pouze dočasným.

Další otázkou je, co rozumět „neužíváním bytu“ či „užívání jen občas“. Výpovědní důvod by byl jistě dán, kdyby nájemce byt trvale vůbec neužíval. Pokud jej však užívá jen v určitých intervalech, je nutné zkoumat důvody, proč tak činí. K tomu se vyjádřil Krajský soud v Praze ve věci 10 Co 235/93 v rozsudku ze dne 29.6.1993, když uvedl: „Neužívání bytu je stav, kdy je byt zcela nebo převážně opuštěn. Vážné důvody, pro které nelze použít ustanovení §711 odst.1 písm. h) OZ (dnes §711 odst.1 písm. d) OZ) je třeba vždy posuzovat pouze objektivně a diferencovaně podle okolností konkrétního případu. Je třeba zjistit nejen, že byt není užíván vůbec nebo je užíván jen občas, ale též okolnosti, pro které tomu tak je.“⁴⁶

K důvodům, pro které je byt užíván jen občas, se vyjádřil i Krajský soud v Brně ve věci 15 Co 1R7/93 ze dne 15.4.1993 následovně: „Pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle §711 odst.1 písm. h) OZ (dnes §711 odst.2 písm. d) OZ) nepostačuje pouhé zjištění, že byt je neužíván, popřípadě užíván pouze výjimečně, nýbrž musí být zkoumáno, zda se tak děje z vážných důvodů. Tyto vážné důvody nejsou zákonodárcem specifikovány. Je nutno je zkoumat vždy individuálně s přihlédnutím k okolnostem věci. V daném případě odpůrce, který je důchodce a není ani výkonem práce, ani rodinnými svazky vázán k pobytu v Brně, využil skutečnosti, že mu jeho zdravotní stav umožňuje pobyt na chatě, kde je zatím plně schopen zajistit

⁴⁶ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str.96

péči o svoji osobu, pravidelně dojíždět mezi chatou a Brnem a na chatě si chovat domácí zvířectvo. Je nesporné, že takový způsob života je z hlediska fyzického i psychického zdraví staršího člověka daleko vhodnější než pouhé setrvání v bytě. Tyto okolnosti lze považovat za dostatečně závažný důvod, pro který odpůrce užívá byt způsobem, jak dosud činí... Souhlas s výpovědí z nájmu bytu proto nutno v této věci odeprít, jak správně dovodil soud prvního stupně, pro rozpor s dobrými mravy podle §3 OZ.“⁴⁷

Pokud se výpověď týká bytu, který je ve společném nájmu manželů, potom se tento výpovědní důvod musí týkat obou z nich.

e) *jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba (§711 odst.2 písm. e) OZ*

Tento výpovědní důvod je v praxi využíván zcela minimálně. Na rozdíl od ostatních výpovědních důvodů, kdy není třeba přivolení soudu, nespočívá tento výpovědní důvod na chování nájemce, ale na objektivních skutečnostech.

Jako kompenzací toho, že pronajímatel může vypovědět smlouvu z výše uvedených důvodů bez přivolení soudu, přiznává zákon nájemci právo podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, a to ve lhůtě šedesáti dnů od doručení výpovědi. Výpověď musí mít, jak již výše uvedeno, písemnou formu a musí v ní být uveden výpovědní důvod, výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než tři měsíce, a poučení o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Jestliže nájemci náleží právo na bytovou náhradu, musí výpověď obsahovat také závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu (§711 odst.3).

V případě, že nájemce využije svého práva a podá ve stanovené lhůtě žalobu na určení neplatnosti výpovědi, má tato žaloba odkladný účinek a nájemce není povinen vyklidit byt, dokud není řízení skončeno pravomocným rozhodnutím soudu. Jestliže má nájemce právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů od zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

⁴⁷ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 97

S výjimkou posledně uvedeného výpovědního důvodu má nájemce ve všech ostatních případech nárok pouze na poskytnutí přístřeší. Pouze v případě, že jde o rodinu s nezletilými dětmi a nájemní poměr skončil výpovědí z důvodu, že nájemce má dva nebo více bytů, nebo z důvodu, že byt neužíval nebo jej užíval jen občas, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že má právo na náhradní ubytování nebo na náhradní byt, jsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné. Tato bytová náhrada může být poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt.

4.10.4.2b Výpověď s přivolením soudu

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence (§711a odst.1 písm. a) OZ)

Toto ustanovení slouží k uspokojení bytových potřeb pronajímatele a osob jemu blízkých. Důvod k výpovědi tu bude dán v případě, že výše uvedené osoby nemají byt buď vůbec nebo např. bydlí v bytě menším nebo hůře vybaveném než má nájemce. Pokud jde o pronajímatele, pak je výpovědní důvod dán i tehdy, když svůj byt má. V opačném případě by mu bylo znemožněno vykonávat své vlastnické právo. Na druhou stranu by měl soud přihlížet k tomu, zda pronajímatel svá práva nevykonává v rozporu s dobrými mravy.

V případě těchto žalob se musí soudy vypořádat s neurčitým pojmem „potřebuje-li“ pronajímatel byt. Nejvyšší soud ČR se výkladem tohoto pojmu zabýval ve svém rozsudku ze dne 29.10.1997 ve věci 2 Cdon 36/97, když vyslovil následující názor: „Je jistě třeba rozlišovat stav, kdy pronajímatel byt „potřebuje“ a kdy nájemce „chce byt takto užívat“. Tuto potřebu pronajímatele však nelze omezovat na zlepšení podmínek bydlení, ale je třeba přihlížet ke všem oprávněným zájmům pronajímatele. Potřeba pronajímatele dle §711a odst.1 písm. a) OZ je dána proto nejen v případech, kdy pronajímatel, popřípadě osoby v zákoně uvedené, zlepší v důsledku výpovědi z nájmu své bytové podmínky, ale i tehdy, pokud užívání uvolněného bytu k bydlení uspokojí další oprávněné zájmy pronajímatele vztahující se k bydlení. Takovým oprávněným zájmem může být i zájem na lepší správě domu, zlepšení podmínek pro

výkon zaměstnání anebo i jiné případy, vždy záleží na posouzení konkrétní situace.“⁴⁸

Vzhledem k tomu, že tento výpovědní důvod je koncipován poměrně široce, je také v mnoha případech zneužíván. Soudy tak při rozhodování těchto sporů musí přihlížet zejména k tomu, zda výpověď daná pronajímatelem není v rozporu s dobrými mravy. Často je například řešena otázka, zda pronajímatel může dát nájemci výpověď z bytu z důvodu vlastní potřeby, pokud měl dříve možnost zajistit si bydlení ve svém domě, ale neučinil tak. Nutno podotknout, že na tuto otázku v rozhodovací praxi soudů neexistuje jednoznačná odpověď a soudy posuzují tyto situace případ od případu a často dochází ke zcela protichůdným závěrům.

Již z formulace tohoto ustanovení vyplývá, že tento výpovědní důvod lze použít pouze pro fyzické osoby. Ve výpovědi musí být uvedena i osoba, pro kterou má být byt uvolněný výpovědi z nájmu použit. Tento názor potvrdil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 22.12.1998 ve věci 3 Cdon 1477/96, když uvedl. „Požadavku skutkové konkretizace důvodů výpovědi z nájmu bytu podle §711 odst.1 písm. a) OZ (nyní §711a OZ) odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl, ve prospěch které z osob v tomto ustanovení tento byt potřebuje.“⁴⁹

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat (§711a odst.1 písm. b) OZ)

V tomto případě se jedná o zvláštní výpovědní důvod, který je možno použít pouze u služebních bytů, tj. „bytů ve vlastnictví nebo nájmu fyzických nebo právnických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků.“⁵⁰

Podmínkou je, že nájemce pro pronajímatele již nepracuje a pronajímatel za něho má již náhradu.

⁴⁸ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 100

⁴⁹ cit. tamtéž, str. 105

⁵⁰ cit. Jehlička, O., Švestka, J., Škárková M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1056

Výpověď podle tohoto zákonného ustanovení se bude vztahovat na nájem služebního bytu, který nebyl uzavřen na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele nebo na ty případy, kdy nájemce tam, kde byla uzavřena nájemní smlouva na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, přestal nájemce pro pronajímatele pracovat z vážných důvodů a nájem se tak změnil na nájem na dobu neurčitou.

Při skončení nájemního poměru z tohoto důvodu náleží nájemci bytová náhrada ve formě náhradního bytu s výjimkou případu, kdy nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů. Pak stačí poskytnout jen přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než ve které je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§711a odst.1 písm. c) OZ)

Pro posouzení toho, zda je zde dán veřejný zájem, bude určující rozhodnutí příslušného stavebního úřadu podle stavebně- právních předpisů. K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud např. ve svém rozhodnutí ze dne 20.9.1999, spis. zn. 26 Cdo 919/99, když uvedl: „Výpovědní důvod podle §711 odst.1 písm. e) OZ (dnes §711a odst.1 písm. c) OZ), spočívající v tom, že z důvodů veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, opírající se o tvrzení, že dům je určen k demolici, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu.“⁵¹

V jiném rozsudku (spis. zn. 3 Cdon 7/96) ze dne 31.8.1998 uvedl dále Nejvyšší soud následující: „Dal-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů (pro „maximální hluk a vysokou koncentraci exhalací“) je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodů veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že jej nelze dále užívat podle §711 odst.1

⁵¹ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 111

písm. e) (dnes §711a odst. 1 písm c) OZ) jen tehdy, byla- li tvrzení obsažená ve výpovědi doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (nebo jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů).“⁵²

Co se týče doby, po kterou není možné byt užívat v důsledku oprav, pak je nutné s ohledem na právní jistotu v každém konkrétním případě posuzovat, zda je zánik nájemního vztahu opravdu odůvodněn. Soudní praxe nepovažuje za delší dobu např. dobu, která je obvyklá pro rekonstrukci stoupaček, tedy dobu v rozmezí zhruba 3-4 týdnů.⁵³

Tento výpovědní důvod je v praxi často zneužíván, neboť náš právní řád nestanoví žádnou sankci v případě, kdy pronajímatel dá nájemci výpověď z důvodu oprav, ale tyto opravy poté neprovede, nicméně docílí toho, že nájemce se z bytu odstěhuje a pronajímatel může pronajmout byt jinému nájemci za tržní nájemné. Potřeba oprav v bytě musí být však objektivně zjištěna a doložena pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu. K tomu uvedl Krajský soud v Brně ve svém rozsudku č.j. 15 Co 137/93 ze dne 15.4.1993 následující: „Podle §711 odst.1 písm. e) OZ (dnes §711a odst.1 písm. d) OZ), vyžaduje- li byt nebo dům provedení oprav, nelze dát přivolení k výpovědi z nájmu na základě tvrzení vlastníků nemovitosti, že hodlají takové úpravy provádět v domě nebo v bytě. Taková skutečnost musí být dokladována již vydaným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu tak, aby na základě rozsahu zde uvedených oprav bylo možné posoudit, zda tyto opravy vyžadují uvolnění bytu. Pouhé úvahy navrhovatelů o tom, že v budoucnu hodlají takové opravy provádět, nemohou být důvodem přivolení k výpovědi z nájmu.“⁵⁴

Dále musí být u tohoto výpovědního důvodu splněna podmínka, že byt tyto opravy vyžaduje, pouhá vůle pronajímatele opravit byt nestačí.

⁵² cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 112

⁵³ cit. Jehlička, O., Švestka, J., Škárková M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, str. 1058

⁵⁴ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 112

d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat (§711a odst.1 písm. d) OZ)

Z tohoto ustanovení je zřejmé, že výpovědní důvod je zde dán pouze v případě, že byt bude sloužit k bydlení, nikoli k jiným, např. podnikatelským účelům. Toto potvrdil i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10.1.2002, spis. zn. 26 Cdo 2823/2002, když uvedl: „Naplnění výpovědního důvodu podle §711 odst.1 písm. f) OZ (dnes §711a odst.1 písm. d) OZ) předpokládá, že nájemce nebo vlastník prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z tohoto výpovědního důvodu vypovídán, chce tento byt užívat pro účely bydlení.“⁵⁵

Výpověď musí mít ve všech výše uvedených případech opět písemnou formu, musí v ní být uveden výpovědní důvod a výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než 3 měsíce.

S výjimkou případu, kdy nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele, je pronajímatel ve všech ostatních výše uvedených případech povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady. Toto ustanovení je však dispozitivní a umožňuje, aby se strany dohodly jinak. Dikce tohoto ustanovení se změnila poslední novelou občanského zákoníku, neboť podle dřívější úpravy mohl o této povinnosti rozhodnout soud, tato povinnost tedy nevyplývala přímo ze zákona.

Ustanovení §711a odst.5 zajišťuje, aby vyklizený byt byl skutečně využit k účelu, pro který k vyklizení došlo a má tak zamezit zneužití institutu výpovědi z nájmu. Jestliže tedy pronajímatel uvolněný byt bez vážného důvodu nevyužil k účelu, pro který byl byt vyklizen, může soud na návrh bývalého nájemce rozhodnout o povinnosti pronajímatele uhradit nájemci stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu, jakož i rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního po zákonem stanovenou dobu.

Ve všech případech skončení nájmu podle § 711a odst.1 má nájemce právo na přiměřený náhradní byt, tj. byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný

⁵⁵ cit. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10.1.2002, spis. zn. 26 Cdo 2823/2002, www.nsoud.cz

bytu, který má vyklidit. Jsou-li však dány důvody zvláštního zřetele hodné, může soud na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše. Zvláštní úprava platí v některých případech skončení nájmu z toho důvodu, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele (o tom viz výše).

Nájemce je ve všech případech povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady.

4.10.5. Ostatní důvody zániku nájmu bytu

K zániku nájmu bytu může dojít i z jiných než výše uvedených důvodů. Dalšími skutečnostmi, které vedou k zániku nájmu bytu, jsou tyto:

a) smrt nájemce, resp. jeho prohlášení za mrtvého

Podmínkou v tomto případě je, že nedojde k přechodu nájmu bytu.

b) zánik předmětu nájmu

Občanský zákoník nerozlišuje, z jakého důvodu k zániku předmětu nájmu došlo, takže sem můžeme řadit případy, kdy k zániku předmětu nájmu došlo v důsledku okolností vis maior, např. v důsledku zemětřesení, požáru, povodně, ale též případy, kdy k zániku došlo na základě rozhodnutí příslušného orgánu (např. rozhodnutím stavebního úřadu o demolici stavby).

c) splnutí nájmu a pronajímatele

Jedná se například o případ, kdy se nájemce bytu stane vlastníkem domu, ve kterém se byt nachází.

d) zánik členství v bytovém družstvu

Nájem družstevního bytu zaniká společně se zánikem členství v bytovém družstvu.

Zánik členství v bytovém družstvu je upraven stanovami příslušného bytového družstva a dochází k němu zejména dohodou stran, výpovědí členství, vyloučením či zánikem družstva. Osoba, jejíž nájem bytu takto zanikl, se není povinna z bytu

vystěhovat, dokud jí není zajištěna bytová náhrada podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

4.11. Bytové náhrady

O tom, v jakých případech má nájemce právo na bytovou náhradu a jaká je forma této bytové náhrady, jsem se již zmínila v pasáži pojednávající o jednotlivých výpovědních důvodech. Nyní bych se ráda zaměřila na to, co se pod jednotlivými pojmy bytových náhrad skrývá.

Občanský zákoník rozděluje bytové náhrady na náhradní byt (a to přiměřený náhradní byt a náhradní byt o menší podlahové ploše) a náhradní ubytování. Vedle toho hovoří ještě o přístřeší, aniž by jej však výslovně řadil mezi bytové náhrady.

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti (§712 odst.2). Požadavky na náhradní byt se logicky odvíjejí od bytu vyklizovaného. Pokud je pronajímatel povinen zajistit přiměřený náhradní byt, potom se musí jednat o byt, který je zásadně rovnocenný s bytem vyklizovaným, tj. o byt o stejné podlahové ploše, stejně vybavený, ve stejné obci atd. K přiměřenosti náhradního bytu se vyjádřil Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 31.3.1994 ve věci 2 Cdo 100/93 následovně: „Přiměřeným náhradním bytem nemůže být byt s podstatně menší podlahovou plochou nebo s podstatně menším počtem obytných místností, než má vyklizovaný byt. Se zřetelem k místním podmínkám v dané obci, tj. k rozdílné velikosti bytů, jejich vybavenosti apod., nelze trvat na absolutní srovnatelnosti výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení apod. S poukazem na zásadní rovnocennost „podle místních podmínek“ však nelze dovodit, že v konkrétní věci lze považovat za přiměřený náhradní byt takový byt, který zákon definuje jako byt nikoliv přiměřený.“⁵⁶

Pokud má být nájemci poskytnut náhradní byt, potom musí být ve prospěch nájemce zřízeno právo nájmu nebo mu musí svědčit jiný neodvozený právní titul k užívání tohoto bytu. Nemůže se tedy jednat pouze o podnájem. Toto potvrdil

⁵⁶ cit. *Křeček, S.*: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 120

i Nejvyšší soud ČR ve věci 2 Cdon 820/97, když uvedl: „Součástí ochrany nájemního vztahu je, že po přivolení k výpovědi z nájmu je vyklizení bytu bývalým nájemcem ve vymezených případech podmíněno zajištěním bytové náhrady. Oproti tomu podnájem bytu obdobným způsobem chráněn není, lze jej vypovědět bez uvedení důvodu, přičemž podnájemce nemá právo na náhradní podnájem. Ochrana vlastní nájmu bytu se tudíž u institutu podnájmu neuplatní. Zvláště v případech, kdy zákon upravuje zánik nájmu bytu pro výpovědní důvody, jež neměly svůj původ v chování nájemce, a kde je prvek poskytované ochrany posilován i požadavkem na zajištění bytu podle místních podmínek zásadně rovnocenného, by úvaha, že tento přiměřený byt lze zajistit i formou podnájmu, byla v rozporu s účelem a smyslem úpravy bytových náhrad v občanském zákoníku.“⁵⁷

Na návrh pronajímatele může soud rozhodnout také o tom, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt, který je o menší podlahové ploše, než je byt vyklizovaný. Vedle rovnocenného bytu zná zákon také byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, příp. mimo obec, než je byt vyklizovaný. Takový byt náleží nájemci služebního bytu, který přestal pracovat pro pronajímatele bez vážného důvodu a za předpokladu, že o tom rozhodl soud na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných.

Nájem náhradního bytu musí být sjednán na stejnou dobu, na kterou byl sjednán nájem původní. Pokud tedy nájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou, potom i doba nájmu v náhradním bytě musí být sjednána na dobu neurčitou nebo případně na dobu určitou s tím, že ve smlouvě bude zajištěno právo nájemce na její prodloužení. Pokud je pronajímatel vyklizovaného bytu povinen zajistit nájemci náhradní byt, musí mu doručit řádnou nabídku, ze které je patrné, že je pro něho náhradní byt zajištěn a zároveň o jaký byt se jedná, na jaké finanční a jiné podmínky je nájem bytu vázán, atd.

Dalším typem bytové náhrady je náhradní ubytování. Za náhradní ubytování je považován byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce (§712 odst. 4). Náhradní ubytování je sice méně kvalitní bytovou náhradou než náhradní byt, ale na rozdíl od přístřeší má trvalý

⁵⁷ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 124

charakter. Práva těchto nájemců nebo podnájemců jsou však slabší, než práva nájemců u nájmu bytu.

Náhradní ubytování se použije v případě náhradního bydlení některého z manželů nebo v případě, kdy to zákon u některého z výpovědních důvodů připouští.

Vedle bytových náhrad upravuje občanský zákoník i pojem tzv. přístřeší. Přístřeším je provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácích a osobní potřeby. Poskytnout pouze přístřeší stačí v zásadě v případech, kdy se nájemce dopustil deliktu vůči pronajímateli, a ten mu z tohoto důvodu vypověděl nájemní smlouvu. Pouze přístřeší lze tedy poskytnout v případě, kdy pronajímatel dal nájemci výpověď bez přivolení soudu (podle ustanovení §711 odst.2 písm. a), b), c), d) OZ). Jde-li však o rodinu s nezletilými dětmi, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce, který dostal výpověď z nájmu podle §711 odst.1 písm. c) nebo d) OZ, může být vyklizen, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, i do náhradního bytu. Musí být však splněny obě podmínky §712 odst.5 OZ, musí se tedy jednat o rodinu s nezletilými dětmi a musí existovat důvody zvláštního zřetele hodné. Důvodem zvláštního zřetele hodným není sama o sobě ta skutečnost, že se jedná o rodinu s nezletilými dětmi.

Přestože občanský zákoník mezi bytové náhrady řadí pouze náhradní byt a náhradní ubytování, podle judikatury Nejvyššího soudu ČR je bytovou náhradou i přístřeší, ale jedná se bytovou náhradu svého druhu, která slouží i k zajištění potřeby bydlení, byť jen jako „provizorium“ a na nezbytně nutnou dobu.

K náležitosti přístřeší potom Krajský soud v Hradci Králové v usnesení ze dne 28.11.1997 ve věci Co 690/97 vyslovil tento právní názor: „I přístřeší v tom rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné a s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.“⁵⁸

⁵⁸ cit. Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006 str. 131

Subjektem povinným zajistit bytovou náhradu je pronajímatel. Nájemce, pokud mu právo na bytovou náhradu náleží, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není tato bytová náhrada zjištěna. Formu bytové náhrady stanoví zákon, a to buď jako jedinou možnou nebo alternativně. Potom o konkrétní bytové náhradě při zvážení všech okolností rozhoduje soud.

Podle ustálené soudní judikatury však lze v případech, kdy zákon výslovně váže uložení povinnosti vyklidit byt na zajištění bytové náhrady, uložit žalovanému povinnost byt vyklidit bez zajištění této náhrady tehdy, pokud by podmínění povinnosti byt vyklidit se zajištěním bytové náhrady znamenalo výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu §3 odst.1 OZ, např. když žalovaný má jinou možnost bydlení.⁵⁹

4.12. Výměna bytu

Zákon dává nájemcům právo dohodnout se na výměně bytu. Tato dohoda, jež musí mít písemnou formu, je však podmíněna písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda je možná i v případě, že nájemním bytem bude pouze jeden z vyměňovaných bytů a k druhému bytu bude účastníkovi dohody svědčit jiné neodvozené právo, např. právo vlastnické. Pokud je vyměňovaný byt ve společném nájmu, potom musí s jeho výměnou vyslovit souhlas všichni společní nájemci.

I u výměny bytu se projevuje princip ochrany nájmu, když občanský zákoník umožňuje nájemci domáhat se nahrazení souhlasu s výměnou rozhodnutím soudu, pokud pronajímatel bez vážných důvodů souhlas s výměnou odpírá.

Podle soudní judikatury vstupují ke dni splnění dohody o výměně bytů nájemci do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem a k tomuto okamžiku jim též zanikají dosavadní nájemní vztahy ke směňovaným bytům.

Od udělení souhlasu k výměně bytu, resp. od právní moci rozhodnutí, kterým se tento souhlas nahrazuje, začíná běže tříměsíční prekluzivní lhůta, ve které se nájemce může u soudu domáhat svého práva na splnění dohody o výměně bytu. Ten, u něhož se objevily okolnosti, pro které není spravedlivé požadovat splnění závazku ze

⁵⁹ srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.3.2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005, www.nsoud.cz

smlouvy, má právo od smlouvy odstoupit. Musí tak však učinit bez zbytečného odkladu.

V. PODNÁJEM BYTU NEBO JEHO ČÁSTI

Podnájem bytu je upraven v ustanovení §719 občanského zákoníku. Jedná se o akcesorický právní vztah, který je odvozen od hlavního právního vztahu, vztahu nájemního. Podnájemní právní vztah vzniká uzavřením smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, kterou nájemce přenechává pronajatý byt nebo jeho část podnájemci do podnájmu.

Podnájem má řadu shodných rysů s nájmem. Značně odlišné je však postavení nájemce v nájemním vztahu a podnájemce ve vztahu podnájemním, kterému zákon nepřiznává takřka žádnou ochranu. Podnájem lze totiž vypovědět bez uvedení důvodu a podnájemce nemá nárok na náhradní podnájem. U výpovědi musí být ale dodržena minimálně tříměsíční výpovědní lhůta. Zákon však nevylučuje, aby si strany dohodly výpovědní důvody ve smlouvě. Bude však záležet na vůli nájemce, zda bude ochoten takovou smlouvu podepsat.

Od účinnosti novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. musí mít podnájemní smlouva obligatorně písemnou formu. Podnájemní smlouvu je možné uzavřít pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas není možné nahradit rozhodnutím soudu. Pokud tato podmínka není splněna, je podnájemní smlouva neplatná, a to absolutně.

Jestliže nájemce uzavře podnájemní smlouvu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vystavuje se tím nebezpečí výpovědi z nájmu bytu pro hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu. K této výpovědi se již nevyžaduje přivolení soudu a nájemce má právo pouze na poskytnutí přístřeší.

Podnájem, který je sjednán na dobu určitou, končí uplynutím této doby, pokud neskončil již dříve výpovědí. Podnájem na dobu neurčitou pak končí nejpozději se zánikem nájmu.

VI. ZÁVĚR

V závěru rigorózní práce mi dovolu krátce shrnout některé mé poznatky a zamyslet se nad změnami, které byly vneseny do oblasti nájmu bytu.

Při zpracování rigorózní práce jsem se zabývala problematikou nájmu bytu. Právní úprava nájmu bytu je z převážné většiny obsažena v občanském zákoníku. Po roce 1989 doznala tato ustanovení řady dílčích změn, kterými byly odstraněny některé nestandardní prvky založené v období administrativně direktivního způsobu řízení a dále byly provedeny takové změny, které přispěly k větší smluvní volnosti stran a zrovnoprávnění vztahů mezi nájemci a pronajímateli.

K poslední výrazné novele došlo přijetím zákona č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti 31. března 2006. Přijetím tohoto zákona byla odstraněna několik let trvající mezera v zákoně, kdy občanský zákoník odkazoval na neexistující zvláštní právní předpis, který měl upravovat regulaci nájemného.

Těžištěm tohoto zákona je právě úprava regulace nájemného. Zákon upravuje mechanismy, které slouží k dosažení přiměřené a odůvodněné změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu v těch případech, kdy nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Domnívám se, že přijetí tohoto zákona bude mít pozitivní dopad a přispěje ke zrovnoprávnění postavení nájemců a pronajímatelů. Dochází zde k prolomení principu nadměrné ochrany nájemců na úkor pronajímatelů a do bytové politiky začíná být vnášeno tržní prostředí. Pronajímatelé dosud neměli žádné prostředky, kterými by se mohli efektivně domáhat zvýšení nájemného, a tak v praxi často docházelo k případům, kdy nájemné nepokrývalo ani pronajímatelem vynakládané náklady na údržbu bytu. Největší problémy nastávaly u bytů obsazených nájemci, kteří získali právo užívat byt před rokem 1992 nebo na něž toto právo nájmu přešlo. Nájemci užívající tyto byty často nebyli ochotni přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného, a tak nájemné v těchto bytech stagnovalo na úrovni roku 2002. Tento zákon by měl pomoci překlenout přechodné období končící 31. prosincem 2010, kdy první část tohoto zákona týkající se nájemného pozbývá účinnosti. Cílem zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu je tedy především odstranit cenové deformace a připravit podmínky pro úplné uplatnění smluvního principu,

neboť počínaje 1. lednem 2011 bude výše nájemného určována výhradně dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

V návaznosti na zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu byl vypracován též návrh novely občanského zákoníku, která měla platit právě od 1. ledna 2011 a která měla zavést smluvní princip v oblasti sjednávání nájemného a podpůrně upravit postup řešící situaci, kdy nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem o změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu, a to zejména s odkazem na v místě obvyklé nájemné. Vedle zvýšení nájemného mělo být recipročně upraveno i právo nájemce na snížení nájemného. Navrhovalo se, aby nájemce byl oprávněn snížit nájemné, jestliže oznámené snížené nájemné z bytu není nižší, než nájemné obvyklé. Tento návrh novely však v Poslanecké sněmovně neprošel. Důvodem byl problematický pojem „místně obvyklé nájemné“. V našich podmínkách lze jen stěží hovořit o v místě obvyklém nájemném. Pro určení místně obvyklého nájemného, které je běžným způsobem regulace nájemného v zemích EU, se používají statistické metody. Vstupní hodnoty, ze kterých se obvyklé nájemné vypočítává, jsou tržní. Pronajímatelé ve vyspělých evropských zemích na základě této regulace nesmí zvýšit nájemné nad úroveň uvedenou pro daný region a standard bytu. V České republice je však zatím, vzhledem k historické deformaci cen nájmu, prakticky nemožné tento systém aplikovat. Od roku 2011 bude tedy výši nájemného určovat výhradně dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem.

Dále bych se ještě ráda zmínila o změnách občanského zákoníku v oblasti nájmu bytu, které přinesla druhá část již zmíněného zákona č. 107/2006 Sb.

Přijátá novela bezesporu přispěla k posílení práv pronajímatelů a odstranila některé deformace dřívější úpravy, zejména zpřísnila postup proti nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu a odstranila umělé prolongování nájemních vztahů.

Podle nové úpravy je možné sjednat nájem bytu na dobu, po kterou bude nájemce vykonávat práci pro pronajímatele. Nájem pak skončí koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele. Pronajímatel služebního bytu má tak záruku, že nájemce, který pro něho přestane pracovat, byt vyklidí bez zajištění bytové náhrady, což dřívější úprava neumožňovala. Aby však tato úprava nebyla nepřiměřeně tvrdá vůči nájemcům, obsahuje zákon ustanovení, podle kterého, pokud nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně, změní se nájem tohoto bytu na

nájem na dobu neurčitou. Tato úprava se mi jeví jako korektní vůči oběma stranám smluvního vztahu.

Úplnou novinkou, kterou novela přinesla, je zavedení tzv. kaucí k zajištění nájemného. Tyto kauce mají zabránit libovůli na straně pronajímatelů, kteří v některých případech vybírali od nájemců neúměrně vysoké částky. Nyní je omezena horní hranice složených peněžních prostředků, stanovena povinnost jejich uložení na zvláštní účet, rozsah čerpání těchto prostředků a povinnost jejich vrácení i s příslušenstvím v případě skončení nájemního vztahu. Na druhou stranu je zde zakotvena i povinnost nájemce doplnit peněžní prostředky, pokud pronajímatel tyto oprávněně čerpal.

Podle dřívější úpravy byl pronajímatel bez výjimky povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Podle nynější úpravy si mohou účastníci smlouvy dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání a nájemce provede úpravy předávaného bytu sám. Mám za to, že tímto bylo odstraněno poměrně nelogické ustanovení, které kogentně ukládalo pronajímateli povinnost, na které se smluvní strany mohou bez problému dohodnout odlišně. Myslím si, že v občanském právu by měl být ponechán co nejširší prostor dohodě stran a kogentní normy by měly upravovat jen ty záležitosti, u kterých je to bezpodmínečně nutné, což v tomto případě jistě není.

Aby nedocházelo k nežádoucí prolongaci nájemních vztahů, vyloučila novela aplikaci ustanovení o prodloužení nájmu na nájem bytu. To znamená, že nájem bytu skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Výrazné zpřísnění přinesla novela u přechodu nájmu bytu. Důvod je zde zcela nasnadě, zabránit četnému zneužívání ustanovení o přechodu nájmu bytu. Novela dopadá zejména na vnuky nájemce, na které dříve přecházel nájem bytu automaticky, pokud v den smrti nájemce s ním žili ve společné domácnosti a neměli vlastní byt. Nyní jsou vnuci zařazeni do druhé skupiny mezi osoby, které musí prokázat, že se zůstavitelem žili ve společné domácnosti po dobu tří let, a to nepřetržitě, a nemají vlastní byt. Na rozdíl od ostatních osob patřících do druhé skupiny může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se vnuci stávají nájemci, i když společné soužití netrvalo tři roky.

Další podstatnou změnou je, že na osoby, které nájemce přijal, aby s ním vedly společnou domácnost, až po sjednání nájemní smlouvy, vyjma vnuků, přejde nájem bytu pouze tehdy, pokud se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli. Podle

mého názoru bude toto ustanovení činit v praxi značné problémy a bude docházet k častým sporům mezi nájemci a pronajímateli. Na druhou stranu uznávám, že předcházející úpravu bylo třeba zpřísnit, a například to, že osoby musí žít s nájemcem ve společné domácnosti tři roky, a to podle nové úpravy nepřetržitě, hodnotím pozitivně. Jaký bude mít tato změna dopad v praxi ukáže až čas.

Co se týče osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, byla zde dále uzákoněna povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě.

Asi nejzásadnější změnou, kterou přinesla výše zmíněná novela, je rozdělení výpovědních důvodů na ty, u kterých je nadále třeba přivolení soudu a na ty, u kterých se přivolení soudu již nevyžaduje. Myslím, že posílení práv pronajímatelů je v tomto případě zcela na místě, když pronajímatel může bez přivolení soudu vypovědět nájem například nájemci, který neplatí nájemné či hrubě porušuje dobré mravy v domě. Mimo jiné dochází touto cestou k eliminaci často zbytečných soudních řízení a nedochází k nežádoucímu prodlužování doby potřebné k uvolňování bytů. Podmínkou je, že písemná výpověď, která obsahuje některý ze zákonem taxativně stanovených výpovědních důvodů, bude řádně doručena nájemci, který má právo podat u soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Konečně poslední zásadní změna se týká podnájmu. Nájemce může přenechat byt do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele, jak tomu bylo již dříve. Nyní však nově musí mít smlouva o podnájmu obligatorně písemnou formu, což si myslím, je zcela v pořádku, neboť se tak může předejít spekulacím, zda nájemce pouze umožnil užívání bytu např. hostům nebo zda přenechal byt do podnájmu za úplatu.

Přijetím zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a změně některých souvisejících zákonů, bylo do občanského zákoníku doplněno ustanovení týkající se vztahů k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství. Při uzavření registrovaného partnerství nevzniká sice společný nájem bytu jako je tomu při uzavření manželství, ale osoba, která uzavřela registrované partnerství, má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera a náleží jí zároveň práva s tím spojená. Registrovaný partner byl zároveň zařazen do první skupiny osob, na které v případě smrti nájemce přechází nájem bytu za předpokladu, že tento partner prokáže, že v den smrti zůstavitele s ním žil ve společné domácnosti a nemá vlastní byt.

Kdybych měla celkově zhodnotit změny, které do oblasti nájmu přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství, tak se domnívám, že tyto změny jsou veskrze pozitivní, že se jimi podařilo odstranit některé přežitky poplatné dřívějšímu režimu a přiblížit tak naši právní úpravu nájmu moderním právním řádům.

VII. SEZNAM LITERATURY

- Balík, S., Hrubý, J., Krtková, P., Pokorná, H.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení §711 občanského zákoníku, 4. vydání, Linde Praha, 2005
- Bučková, A.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, 2002
- Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 1998
- Brychta, I.: Nájem a podnájem v otázkách a odpovědích, ASPI Publishing, 2004
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim, C.H.Beck, 2002
- Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C.H.Beck, 2002
- Dvořáková Závodská, J., Chalupa, L., Chandrycká, V., Byty a právo, ASPI, 2006
- Fiala, J., Korecká V., Kurka V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Linde Praha, 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář, 3. vydání, C.H.Beck, 2005
- Holub, M.: Byty a právo, 2. vydání, Panorama, 1988
- Holub, M. a kol.: Občanský zákoník- komentář, 1.,2. svazek, 2. vydání, Linde Praha, 2003
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 11. vydání, Linde Praha, 2006
- Horák, M., Nováková, H.: Kdo hradí opravy v bytě a nájemné za vybavení bytu?, 8. vydání, Polyglot, 2000
- Chalupa, L.: Byty a právo, ASPI- Wolters- Kluwer, 2007
- Jehlička, O., Petříková L., Vopálenský, J.: Byty a bydlení: praktická příručka pro nájemce i pronajímatele, Prospektrum, 1992
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol: Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, 2004
- Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů: soubor právních předpisů s výkladem, 7. doplněné vydání, Eurounion, 2006
- Korecká, V.: Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku §685 až 716 a 719), Iuridica Brunensia, 1995
- Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003

Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné1., 2. svazek, 3. vydání, ASPI, 2002

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

Křeček, S.: Změny v bytovém právu po 1.1.2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 a č. 115/2006 Sb., Linde Praha, 2006

Liška, P., Lišková, V.: Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář, 3. vydání, C.H.Beck, 2005

Olivová, K.: Byty a katastr nemovitostí, 7. vydání, Linde, 2005

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodňák, 2003

Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, C.H.Beck, 2000

Taraba, M.: Rádce nájemníka bytu, 4. vydání, Grada, 2001

Odborné články:

Bytové náhrady- jejich odraz a vývojové trendy v judikatuře Nejvyššího soudu (vybrané otázky), článek M. Králíka v časopise Soudní rozhledy č. 8/2003

K náležitostem výpovědi z nájmu bytu, článek L. Chalupy v časopise Bulletin advokacie č. 11-12/2005

K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, článek J. Handlara v časopise Právní rozhledy č. 10/2007

Kauce, článek S. Křečka v časopise Právní rozhledy č. 13/2006

Nájem bytu po novelách občanského zákoníku, článek M. Selucké v časopise Právní rozhledy č. 18/2006

Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, článek A. Zlámala v časopise Bulletin advokacie č. 6/2007

Novela zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, článek P. Lišky v časopise Právní rozhledy č. 18/2005,

Zánik společného nájmu bytu manžely- z judikatury Nejvyššího soudu, článek V. Korecké v časopise Soudní rozhledy č. 2/2001

Internetové odkazy:

www.cak.cz

www.concourt.cz

www.judikatura.cz

www.juristic.cz

www.nsoud.cz

www.psp.cz

www.sagit.cz