

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

katedra občanského práva

RIGORÓZNÍ PRÁCE
NÁJEM BYTU SE ZVLÁŠTNÍM
PŘIHLÉDNUTÍM K JEHO VZNIKU A
OBSAHU

Autor rigorózní práce:

Mgr. Jan BAJURA

Březová 8

350 02 Cheb

ZÁŘÍ 2008

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil
prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 31. srpna 2008

Jan Bajura
Jan Bajura

OBSAH

1. Úvod	5
2. Prameny právní úpravy	8
3. Zvláštní ochrana nájemce v právní úpravě nájmu bytu	11
4. Základní pojmy	12
5. Vznik nájmu bytu	22
5.1. Právní důvody vzniku nájmu bytu	22
5.1.1. Zákon	22
5.1.2. Nájemní smlouva	22
5.1.3. Uzavření manželství	39
5.1.4. Smrt nájemce	40
5.1.5. Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem	40
6. Nájemní závazkový vztah	41
6.1. Subjekty	41
6.2. Společný nájem bytu	44
6.3. Obsah nájemního závazkového vztahu	54
6.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele	54
6.3.2. Práva a povinnosti nájemce	70
6.4. Změna nájemního závazkového vztahu	79
6.4.1. Změny v subjektech	79
6.4.1.1. Změny v osobě pronajímatele	79
6.4.1.2. Změny v osobě nájemce	86
6.4.2. Změny v obsahu	94
6.5. Zajištění nájemního závazkového vztahu	96
7. Nájem bytu de lege ferenda	103
7.1. Předmět nájmu	103
7.2. Smlouva o nájmu bytu	103
7.3. Obsah nájemního závazkového vztahu	105
7.4. Změna nájemního závazkového vztahu	108
7.5. Zajištění nájemního závazkového vztahu	110
8. Závěr	111
Použitá literatura	114

POUŽITÉ ZKRATKY

ObčZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění ; pokud není v textu uvedeno u konkrétního ustanovení, o jaký předpis se jedná, platí, že jde o občanský zákoník

ObchZ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

OSŘ - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

StavZ - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

TrZ - zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, v platném znění

ZoR - zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, v platném znění

NS - Nejvyšší soud České republiky

KS - krajský soud

1. ÚVOD

Jako téma své rigorózní práce jsem si vybral „*Nájem bytu se zvláštním přihlédnutím k jeho vzniku a obsahu*“. Toto téma se mi jeví jako aktuální a zajímá i širší okruh laické veřejnosti. Bydlení patří k základním lidským potřebám, ale bohužel kupní síla obyvatelstva není na takové úrovni, aby všichni lidé mohli bydlet „ve svém“, byť za pomoci úvěru. Nezbyvá jim tak nic jiného, než bydlet v „cizím“, a to zpravidla za úplatu. Nejčastěji využívaným právním titulem k tomu je beze sporu smlouva o nájmu bytu.

To, aby obyvatelé mohli v klidu bydlet, patří zajisté i mezi základní zájmy státu a je předpokladem ekonomického růstu společnosti jako takové. V současné době panuje ve společnosti trend (zejména ve střední třídě), že lidé jsou ochotni zakládat rodinu až po té, co budou mít zajištěné bydlení a i jinak uspokojivou životní situaci.

Je tedy i úkolem státu, aby nastolil takovou bytovou politiku, resp. aby napomohl vytvořit takové podmínky, že se budou stavět nové byty, přičemž jejich cena nebude dosahovat astronomických výšin. Jen tak lze dle mého názoru vytvořit situaci, aby nájemné buď klesalo nebo se alespoň nezvyšovalo. K čemu by byl výkonný průmysl, zemědělství a kvalitní služby, pokud by kupní síla lidí v důsledku „ožebračování“ uměle vyšroubovaným nájemným byla tak slabá, že by si z toho nemohli nic dovolit? To by pak následně postihlo i této sféry. Nadprodukce a nízká kupní síla obyvatelstva vedla, jak je známo, i k ekonomické recesi v 30. letech minulého století. Nehledě k tomu, že je nemorální, aby se někteří obohacovali na úkor jiných zneužívaje přitom jejich ekonomické tísně. Na druhou stranu není možné dle mého názoru řešit bytovou situaci dalšími a dalšími právními omezeními vlastníků, byť určitá omezení jsou třeba, neboť nájemce se chtě nechtě ocitá ve slabším faktickém postavení a nemůže být vlastníkovu bytu vydán na milost a nemilost. Klíčem je dle mého názoru aktivní politika státu, která se snaží bytovou otázku ovlivnit nepřímou. Mám na mysli zejména dotace na výstavbu nových bytů, ale i třeba větší zapojení státu či obcí do vlastnictví bytů, kde by nájemné bylo koncipováno na neziskovém charakteru jako např. v případě družstevních bytů. To by možná splnilo účel lépe než různé příspěvky na bydlení, kterými se akorát z daní všech podporují někdy neúměrné požadavky pronajímatelů na nájemné. Např. nájemné za byt 2+1 Praze ve výši okolo 12 000 Kč (plus ještě zálohy za služby) se mi opravdu zdá být neúměrně a v hrubém nepoměru ke skutečným nákladům na údržbu. V Praze nežijí jen bohatí podnikatelé (kteří navíc

nemají potřebu žít v nájmu), ale také zaměstnanci veřejné správy, důchodci, lidé s nejméně placenými profesemi (prodavačky, uklízečky apod.). Argument, že se mají přestěhovat jinam, pokud nájemné nezvládají, mi přijde nesmyslný. Za prvé nevím, kdo by pak tuto práci vykonával, a za druhé není zrovna jednoduché se stěhovat někam jinam – člověk se může trvale odstěhovat, až když má zajištěnou práci, a na druhou stranu zaměstnavatele nejprve zajímá, jestli uchazeč má kde bydlet. Vytváří se tak bludná spirála. Pak zde také není jistota, že se člověk odstěhuje z místa, kde prožil celý život, a o práci, kvůli které se přestěhoval, následně přijde. Změnit místo bydlení není tak jednoduché jako změnit práci.

Ale zpět k nájmu bytu z pohledu práva. Zapojení státu do bytové politiky není jen jeho zájmem, ale i právní povinností. „Právo člověka na přiměřené bydlení“ je zakotveno v mezinárodních dokumentech o lidských právech, konkrétně v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech a v Evropské sociálně chartě Rady Evropy. Těmito mezinárodními smlouvami je Česká republika vázána a podle čl. 10 Ústavy jsou součástí právní řádu České republiky. Právu člověka na přiměřené bydlení odpovídá nutně povinnost státu realizaci tohoto práva zajistit, resp. vytvořit účinné nástroje, aby mohl člověk s pomocí svého vlastního přičiněním přiměřeně bydlet.

Možnost realizace práva na bydlení je zajištěna jak předpisy soukromoprávními, tak veřejnoprávními. Na prvopočátku ale musí stát kvalitní soukromoprávní úprava nájmu bytu, která zajišťuje vyvážený vztah mezi pronajímatelem a nájemce, tj. která vytváří rozumnou rovnováhu mezi právy pronajímatele a právy, resp. ochranou nájemce.

Právě proto, že nájem bytu je velmi diskutovaným tématem a osobně mě velmi zajímá, věnoval jsem mu svou rigorózní práci. Z důvodu přehlednosti a logické provázanosti jsem zvolil členění v duchu klasické struktury učení o závazkových právních vztazích, tj. vznik, obsah, změna, zajištění a zánik závazkových právních vztahů. Zvláštní pozornost jsem věnoval diskuzím o vymezení pojmu „byt“, právním důvodům vzniku nájmu bytu, vzájemným právům a povinnostem nájemce a pronajímatele, změně nájemního vztahu a zajištění závazků z nájmu bytu. Nezabýval jsem se zánikem nájmu bytu, resp. právními důvody zániku nájemního vztahu, neboť to je předmětem mé disertační práce.

Práce si tak klade za cíl přinést ucelený přehled v oblasti vzniku, obsahu, změn a zajištění nájmu bytu a též prezentovat vlastní názory k sporným otázkám. Do textu jsem

zapracoval i návrh nového občanského zákoníku, resp. pokusil jsem se vytvořit přehled změn, které přinese, pokud bude schválen Parlamentem České republiky.

Při zpracování tématu jsem vycházel z monografií věnovaných nájmu obecně a nájmu bytu, učebnic občanského práva hmotného a civilního procesu, komentářů k občanskému zákoníku, odborných časopisů, platných právních předpisů a judikatury.

Právní stav je zachycen k 31. srpnu 2008.

2. PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

Právní úpravu nájmu bytu, resp. nájemního vztahu mezi pronajímatelem bytu a jeho nájemcem, jakož i právních důvodů vzniku, změny či zániku tohoto právního vztahu nalezneme jak v zákonech, tak předpisech podzákonných.

Ze zákonů se jedná zejména o:

- a) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- b) zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění
- c) zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, v platném znění
- d) 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

Z **občanského zákoníku** se na problematiku nájmu bytu použijí zejména zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsažená v § 685 – 716 a podpůrně obecná ustanovení o nájmu obsažená v § 663 – 670.

V úvahu přichází i aplikace ustanovení o spotřebitelských smlouvách (konkrétně § 52 - 54, § 55 - 56, § 58 – 65) za předpokladu, že jednou ze smluvních stran smlouvy o nájmu bytu je podnikatel a druhou spotřebitel. Lze si představit zejména situaci, kdy určitý právní subjekt podniká v oblasti pronajímání bytů. Připomínám, že dosud není třeba k takové činnosti získat oprávnění podle živnostenského zákona ani jiného zákona, ačkoliv takovou činnost lze kvalifikovat jako podnikání dle § 2 odst. 1 obchodního zákoníku. To ovšem nezabavuje případného provozovatele oné činnosti daňových povinností.

Nelze opomenout, že na problematiku nájmu bytu dopadají podpůrně i obecná ustanovení o závazcích (§ 488 – 587), neboť nájemní vztah je závazkových právním vztahem, a též ustanovení o právních úkonech (§ 34 – 51), poněvadž nájemní smlouva, jakož i celá řada jiných úkonů realizovaných v rámci nájmu bytu, jsou úkony právními, a musí tedy splňovat požadavky obecně kladené na bezvadnost právního úkonu.

Zákon o vlastnictví bytů definuje pojem byt. Jelikož občanský zákoník vymezení tohoto pojmu postrádá, vychází právní praxe z definice uvedené v tomto

předpisu. Jaké soubory místností a prostor může stavební úřad zkolaudovat jako byty, je pak uvedeno ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, zakotvuje především právo (v uvedeném zákoně) vyjmenovaných osob požádat obec o zajištění bytové náhrady a definuje některé pojmy používané občanským zákoníkem (služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení).

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, umožňuje pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné u bytů za situace, kdy se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak. Zákon stanoví postup takového zvyšování, jenž musí pronajímatel dodržet.

Z podzákoných právních předpisů je třeba uvést především:

- a) nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník
- b) nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění
- c) vyhlášku č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, vymezuje další pojmy používané občanským zákoníkem v oblasti nájmu bytu (drobné opravy v bytě, náklady spojené s běžnou údržbou bytu).

Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, stanoví vyšší poplatek, jenž musí nájemce uhradit pronajímateli v případě, kdy se ocitne v prodlení s placením nájemného. Nařízení určuje též výši úroků z prodlení. Úroky z prodlení by (v případě nájmu bytu) přicházely v úvahu především u pronajímatele, pokud by se ocitl v prodlení s plněním peněžitého dluhu (např. s vracením přeplatku z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu).

Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, reguluje nájemné u družstevních bytů, určuje způsob rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním těchto bytů a rovněž určuje jejich splatnost. Působnost vyhlášky se vztahuje na byty

bytových družstev zřízených po roce 1958 (jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle tehdejších předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové zástavbě), dále na rodinné domy ve vlastnictví družstev (na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě nebo individuální bytové výstavbě) a na byty pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, k nimž bylo zřízeno věcné břemeno podle zvláštního předpisu.

Problematika nájmu bytu není výčetem výše uvedených předpisů zdaleka vyčerpána.

S nájmem bytu jako soukromoprávním institutem souvisí i jiné, jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní předpisy a rovněž i mezinárodní smlouvy, které jsou součástí právního řádu České republiky.

Je třeba zmínit především Ústavu České republiky, Listinu základních práv a svobod, Úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod, Evropskou sociální chartu Rady Evropy a Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních práv. K těmto normám je třeba přihlížet při výkladu nejasných či sporných ustanovení „běžných“ předpisů. Je třeba je respektovat i při normotvorbě v oblasti nájmu bytu, běžné předpisy s nimi musí být v souladu. Připomeňme např. zrušení

- vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb.,
- výměru MF č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájmem z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájmem v bytě a mění výměr MF č. 01/2002, nálezem Ústavního soudu č. 528/2002 Sb.,
- nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájmem z bytů, nálezem Ústavního soudu ČR č. 84/2003 Sb.

S nájmem bytu souvisí i předpisy správního práva, např. stavební předpisy. Je nutné uvést zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Za zmínku stojí i vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění, ve které jsou uvedeny požadavky, které musí být splněny, aby určitý soubor místností a prostor mohl být stavebním úřadem zkolaudován jako byt.

Konečně práva nájemníků i pronajímatelů jsou chráněna i trestním právem

v případě, kdy k ochraně nestačí prostředky jiných právních odvětví. Jedná se především o skutkovou podstatu trestného činu porušování domovní svobody podle § 238 TrZ a trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 249a TrZ.

3. ZVLÁŠTNÍ OCHRANA NÁJEMCE V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ NÁJMU BYTU

Podle § 685 odst. 3 ObčZ je nájem bytu chráněn. Je tím myšlena zvláštní ochrana nájemce bytu jako slabší smluvní strany smlouvy o nájmu bytu. Zákonodárce se tak snaží vyrovnat právní cestou fakticky nerovné postavení mezi vlastníkem bytu (pronajímatelem) a nájemcem, neboť vlastníci bytu mohou těžit z toho, že dosáhnout na vlastní byt je ekonomicky velmi náročné a mnoho lidí se na něj finančně nezmůže, přitom však bydlet musí.

Ochrana nájemce bytu se projevuje především v těchto rovinách:

- pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen z taxativně uvedených důvodů, v některých případech navíc jen s přivolením soudu
- v případě výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele má nájemce ve většině případů vůči pronajímateli nárok na zajištění bytové náhrady
- osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti jsou v případě smrti nájemce nebo jeho trvalého opuštění domácnosti chráněni před ztrátou bydlení institutem přechodu nájmu
- nájemné je v některých bytech regulováno (byty ve vlastnictví bytových družstev – viz. výklad níže)

Ustanovení občanského zákoníku na ochranu nájemců jsou ustanoveními kogentními a nelze se od nich smluvně odchýlit.

4. ZÁKLADNÍ POJMY

Než se začnu věnovat samotnému nájmu bytu považuji za nutné vymezit základní pojmy, které používá občanský zákoník v rámci právní úpravy nájmu bytu. Jedná se o pojmy byt, příslušenství bytu, družstevní byt, služební byt, byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení.

Byt

Klíčovým termínem je nepochybně pojem byt, neboť k něčemu, co není bytem, nelze platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu, resp. nájemní smlouvu, na kterou by dopadala zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.

Převažuje názor, že bytem je třeba rozumět, jak říká § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů, místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Zjednodušeně řečeno, bytem je to, co za byt považuje správní orgán na základě stavebních předpisů, resp. předpisů veřejného práva. Tento názor je konstantně zastáván i judikaturou Nejvyššího soudu, podle které „*rozhodující pro posouzení, zda soubor místností (jednotlivá obytná místnost) je bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání, nikoliv faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků*“.¹

Stavební úřad může dle § 122 StavZ vydat kolaudační souhlas s užíváním stavby k trvalému bydlení (mimo jiných podmínek), pokud jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Zmíněné obecné požadavky na výstavbu jsou uvedeny ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Dle § 3 písm. h) zmíněné vyhlášky je byt soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Obytnou místností je podle § 3 písm. i) část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².

Pouze pokud tedy splňuje stavba požadavky uvedené ve vyhlášce č. 137/1998

¹ NS sp.zn. 26 Cdo 400/2000; srov. i NS sp.zn. 2 Cdon 1010/97

Sb., je možné vyslovit souhlas s jejím užíváním k trvalému bydlení jako byt. Jestliže tyto požadavky splněny nejsou, může být vysloven souhlas např. s užíváním stavby k nebytovým účelům, resp. jako nebytový prostor. K takovému prostoru by ale nebylo možné platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu.

V praxi může dojít k situaci, kdy nejsou dochovány doklady o kolaudaci stavby. Na to pamatuje stavební zákon v § 125 odst. 2 podle kterého, nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Dle judikatury, jestliže pronajatý prostor není bytem podle stavebněprávních předpisů, je smlouva o nájmu bytu absolutně neplatná. V judikatuře Nejvyššího soudu lze nalézt i názor, že pokud dojde pravomocnému rozhodnutí stavebního úřadu k povolení změny užívání původního bytu k jiným než bytovým účelům, dojde k zániku nájmu bytu²

Objevuje se ale i názory jiné. Např. M. Hulmák a M. Novotný tvrdí, že „*Není pochyb, že prostor pronajatý podle § 685 jako byt by měl mít kvalitu požadovanou stavebnětechnickými předpisy a být s nimi v souladu. Nedostatek těchto vlastností však nečiní smlouvu neplatnou, předmět nájmu je pouze nezpůsobilý užití ve smyslu § 687. Ve své podstatě jde o plnění vadně. Může dojít k odstranění nezpůsobilosti předmětu nájmu, nájemce má právo na náhradu škody, může odstoupit od smlouvy (§ 679). Nájemce však užívá předmět nájmu na základě platné smlouvy a je i jako nájemce bytu chráněn. Ze stejného důvodu nelze tvrdit, že by nájem bytu zanikl jenom z důvodu, že pronajímatel dosáhl změny užití určitých prostor, např. na nebytový prostor.*“³

Osobně mám na věc jiný názor. Myslím, že je třeba rozlišit dvě situace, a to případ, kdy je nájemní smlouva uzavírána k prostorům, které v době uzavření smlouvy nejsou bytem dle rozhodnutí stavebního úřadu, a případ, kdy tyto prostory pozbudou charakter bytu v průběhu trvání nájemního vztahu.

Souhlasím s názorem M. Hulmáka a M. Novotného, že by prostor pronajatý podle § 685 měl mít kvalitu požadovanou stavebnětechnickými předpisy a být s nimi v soulady, jinak předmět nájmu je nezpůsobilý užití ve smyslu § 687. Nesouhlasím však již s tím, že nedostatek těchto vlastností nečiní smlouvu neplatnou, předmět nájmu je

² NS sp.zn. 2 Cdon 1848/97

³ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1788

pouze nezpůsobilý užití ve smyslu § 687.

Stavební zákon výslovně v § 119 stanoví, že dokončenou stavbu lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. § 122 odst. 1 StavZ pak upřesňuje, že u nájemních bytových domů nestačí pouhé oznámení, ale je třeba získat kolaudační souhlas. Zmíněné ustanovení výslovně stanoví, že nájemní bytový dům může být užíván jen na základě kolaudačního souhlasu. Podle § 122 odst. 3 StavZ je kolaudační souhlas dokladem o povoleném účelu užívání stavby. § 126 odst. 1 StavZ pak říká, že stavbu lze užívat jen k účelu vymezeném v kolaudačním rozhodnutí (které bylo vydáváno podle dříve platného StavZ, tedy zákona č. 76/1950 Sb.) nebo v kolaudačním souhlasu (vydáváného podle současně platného StavZ, tedy zákona č. 183/2006 Sb.).

A contrario lze tedy dovést, že nájemní bytový dům (a tedy ani byty v něm) nelze užívat bez získání kolaudačního souhlasu nebo k jinému účelu, než je v kolaudačním souhlasu uvedeno.

§ 178 odst. 1 písm. StavZ dokonce říká, že přestupku se dopustí fyzická osoba, která užívá stavbu bez kolaudačního souhlasu vydaného podle § 122 nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě. Totéž jednání u právnických osob a podnikajících fyzických osob zakládá skutkovou podstatu správního deliktu podle § 180 odst. 1 písm. m) StavZ.

Pokud je kolaudační souhlas definován jako doklad o povoleném účelu užívání stavby, je dle mého názoru skutková podstata výše uvedeného správního deliktu naplněna i v případě, kdy osoba užívá stavbu k jinému účelu, než je vymezen v kolaudačním souhlasu. Kolaudační souhlas sice má, ale i k jinému účelu užívání. Jinými slovy vyjádřeno, k účelu, ke kterému stavbu užívá, nemá kolaudační souhlas, užívá tedy stavbu bez kolaudačního souhlasu.

Vraťme se ale ke smlouvě o nájmu bytu. V takovém případě by smlouva, na základě které vznikne právo bydlet v souboru místností, který nelze užívat k bydlení, byla v rozporu se stavebním zákonem, neboť by zakládala právo užívat soubor místností k něčemu, k čemu užíván být nesmí. Faktické užívání těchto místností k bydlení by navíc naplnilo skutkovou podstatu správního deliktu podle stavebního zákona jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele (neboť deliktu se dopustí i ten, kdo takové užívání umožní). Na základě výše uvedeného se domnívám, že taková smlouva by vedla k plnění, které je zákonem zakázáno (dokonce by naplňovalo i skutkovou podstatu správního deliktu), jinými slovy její obsah by byl v rozporu se zákonem, a tudíž by byla

neplatná podle § 39 občanského zákoníku.

O jinou právní situaci jde v případě, kdy soubor místností pozbude charakter bytu v průběhu trvání nájemního vztahu na základě tzv. změny v užívání podle § 126 – 127 StavZ. Připomínám, že ustanovení § 127 odst. 3 StavZ říká, že „*pokud se změna dotýká práv třetích osob, stavební úřad do 30 dnů od oznámení změny písemně vyrozumí osobu, která ji oznámila, že změna podléhá rozhodnutí a zároveň určí podklady nezbytné pro řízení. Dnem jejich předložení je zahájeno řízení o změně v užívání stavby*“. To tedy znamená, že vlastník bytu nemůže dosáhnout změny účelu užívání bez toho, aniž by bylo zahájeno správní řízení, v němž by nájemce vystupoval jako účastník.

Nicméně pokud by přesto bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, jímž se povoluje změna užívání předmětného souboru místností, stal by se předmět nájmu nezpůsobilým ve smyslu § 687 ObčZ. V takovém případě se plnění na základě smlouvy stane dodatečně právně nemožným. Domnívám se, že na takový případ nelze aplikovat § 575 ObčZ o zániku závazku, protože existuje speciální ustanovení § 679 ObčZ. Podle § 679 odst. 1 je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud se pronajatá věc stane později – aniž by nájemce porušil svoji povinnosti – nezpůsobilou ke smluvené nebo obvyklému užívání. Z tohoto ustanovení dle mého názoru vyplývá, že si zákonodárce přeje zachování nájemního právního vztahu, ale dává nájemci možnost jej zrušit odstoupením od nájemní smlouvy. Kdyby tomu tak nebylo, neexistovalo by ani ustanovení § 673 ObčZ o právu neplatit nájemné, pokud nájemce pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým, nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci.

Kromě výše uvedeného názoru M. Hulmáka a M. Novotného lze v judikatuře i v literatuře nalézt názory blízké tomuto názoru. Tyto názory vesměs vycházejí z úvahy, že při výkladu ustanovení ObčZ o nájmu bytu se za byt se nemá považovat soubor místností, který je k tomu určen rozhodnutím stavebního úřadu, ale soubor místností, který je k bydlení fakticky užíván. Argumentují tím, že účelem ustanovení občanského zákoníku je chránit právo na bydlení a to může být realizováno také v prostoru, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu užívání určen nikoli kolaudačním rozhodnutím, ale nájemní smlouvou. V soudní praxi je možné tento názor nalézt v judikatuře nižších soudů,

v literatuře např. článek P. Rubeše: *Byty fakticky nebo formálně?*⁴ Je argumentováno např. tím, že „Podle formalistického pojetí by byl chráněn taxativními výpovědními důvody se zvláštní soudní ochranou jako nájemce bytu např. i podnikatel, který si po uzavření nájemní smlouvy z bytu zřídí třeba skladiště, kanceláře anebo prodejnu. Formalistické pojetí bytu tedy nakonec chrání i ty, kteří ochranu nepotřebují. Formalistické pojetí byt na druhou stranu může neposkytnout ochranu tam, kde je jí podle účelu zákona třeba – u poctivého nájemce, který je v dobré víře, že bydlí v řádném bytě. ... Nájemcovou povinností není přesvědčit se o aktuálním kolaudačním stavu prostoru, které hodlá užívat jako byt“⁵

Představme si situaci, kdy bude uzavřena smlouva o nájmu bytu, nájemce bude nejprve užívat byt k bydlení a poté si z bytu udělá kancelář pro své podnikání. Takže dojde k uzavření smlouvy o nájmu bytu, z této smlouvy vzniknou práva a povinnosti z nájmu bytu, a poté, co nájemce změní způsob užívání, řekneme, že se na něj vlastně ustanovení o nájmu bytu nevztahují a jedná se o běžný nájemní vztah podle § 663 a násl. s případnými doplňky podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, protože už vlastně neužívá byt, ale nebytový prostor. Myslím, že obsah závazkového vztahu bychom spíš měli posuzovat podle okamžiku, ke kterému vzniknul. K čemu by pak byl v občanském zákoníku výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm b) (hrubé porušení povinností ze strany nájemce)?

Domnívám se, že cílem by mělo být, aby právní řád nebyl porušován jako celek, tj. aby nebyly porušovány jak předpisy práva veřejného, tak soukromého. Podle mého názoru nemůže platný soukromoprávní závazek vést k porušování práva veřejného, aniž by to nebylo zákonem výslovně tolerováno v zájmu např. dobré víry nebo právní jistoty. Nesouhlasím, že by nájemce neměl povinnost zjišťovat, k jakému účelu byl prostor zkolaudován, když povinnost užívat jej pouze k povolenému účelu se přeci vztahuje i na něj. A pokud by přeci jen byl v tomto oklamán ze strany pronajímatele, je možné jej chránit proti pronajímateli postupem podle § 3 odst. 1 ObčZ.

Zastánci vymezení pojmu byt dle faktického užívání argumentují i tím, že pojem byt není nikde vymezen v občanském zákoníku, ale pouze „pro účely těchto předpisů“ v zákoně 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích technických požadavcích na výstavbu, s tím, že právní význam termínu definovaného nebo vymezeného v jednom předpise nelze automaticky bez dostatečných

⁴ RUBEŠ, P. *Byty fakticky nebo formálně?* Právní rozhledy, 2004, č. 11, s. 565 – 569

⁵ RUBEŠ, P. *Byty fakticky nebo formálně?* Právní rozhledy, 2004, č. 11, s. 567, 568, 569

důvodů rozšiřovat na text ostatních zákonů. Jak ale tento pojem vykládat jinak, když v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, jsou nebytové prostory „pro účely tohoto zákona“ definovány jako „místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení ... nebo byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.“ ? I definice nebytového prostoru obsažená v zákonu o nájmu a podnájmu nebytových prostor napovídá, že pojem byt je třeba vykládat tak, že se jedná o soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k bydlení.

Návrh nového občanského zákoníku už řešení sporů o pojem „byt“ obsahuje. Podle navrhovaného § 1961 „bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou užívány k účelu bydlení. Ujednají-li se pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jakoby byl pronajatý obytný prostor“ Je tedy evidentní, že se dává přednost faktickému užívání prostoru před povolením ze strany stavebního úřadu. Navíc návrh obsahuje pravidlo, podle kterého v případě, že bude k bydlení pronajat prostor, který není určen bydlení, znamená to jen porušení veřejného práva, ale na platnost smlouvy o nájmu bytu a obsahu závazku to nic nemění. V případě takové výslovné úpravy je dle mého názoru vše v naprosto v pořádku, ale za současného stavu si myslím, že není možné k takovému závěru dojít pouhým výkladem.

Příslušenství bytu

Pojem příslušenství bytu je významný v tom ohledu, že podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je i vymezení jeho příslušenství.

Definice příslušenství bytu je obsažena v samotném občanském zákoníku. Podle § 121 odst. 1 se jedná o vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Jazykovým a logickým výkladem § 121 odst. 1 ObčZ lze dospět k názoru, že by se mělo jednat pouze o místnosti a prostory, které se nachází mimo vlastní byt („vedlejší“, „aby byly s bytem užívány“). Současná praxe však tento pojem vykládá extenzivně a za příslušenství jsou považovány i místnosti a prostory, které jsou součástí bytu. Lze se setkat i s názory opačnými.⁶

Soudní judikatura i převažující část právní teorie tak považují za příslušenství jednak

⁶ CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRČKÁ, V. *Byty a právo*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. s. 66

- vedlejší místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, ale jsou určeny k tomu by byly užívány s obytnými místnostmi (neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíše, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně apod.)
- vedlejší prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, dřevník, kolna apod.)⁷

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR za příslušenství bytu ale nelze považovat garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt. Svůj závěr odůvodnil tím, že garáž neslouží k uspokojování bytových potřeb, tudíž nemůže být příslušenstvím bytu.⁸

Je třeba upozornit na to, že na rozdíl od příslušenství věci ve smyslu 121 odst. 1 ObčZ, které jsou samostatnou věcí v právním smyslu, příslušenství bytu ve smyslu 121 odst. 2 není samostatným předmětem právního vztahu a sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.⁹

Družstevní byt

Občanský zákoník, ačkoliv tento pojem nedefinuje, obsahuje některá zvláštní pravidla pro nájem družstevních bytů. Jde zejména o ustanovení týkající se společného nájmu (§ 700 a násl.) a přechodu nájmu na jiné osoby (§ 706 a násl. ObčZ). Smlouvu o nájmu družstevního bytu lze platně uzavřít jen za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva a ve shodě s občanským zákoníkem. (§ 685 odst. 2 ObčZ) Úhrada nájemného a ceny plnění poskytovaného s nájmem družstevního bytu je na rozdíl od nedružstevních bytů upravena vyhláškou vyhlášku č. 85/1997 Sb., o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Navíc u nájmu družstevních bytů hrají významnou úlohu stanovy toho kterého bytového družstva, které mohou specificky upravovat některé otázky (např. podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, výši nájemného, úhradu oprav v bytě apod.)¹⁰

Obecně je možno družstevním bytem rozumět byt, který se nachází v domě ve vlastnictví bytového družstva či ke kterému má bytové družstvo jiného právo (věcné břemeno v případě nástaveb), který je pronajat členu tohoto bytového družstva, u které je nájem bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v bytovém družstvu ve smyslu

⁷ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 2340/99

⁸ NS sp.zn. 26 Cdo 2340/99

⁹ NS sp.zn. 26 Cdo 2340/99, NS sp.zn. 26 Cdo 450/2003

¹⁰ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 2 – Závazkové právo*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 250

§ 230 ObchZ. Všechny tyto podmínky musí být splněny současně.¹¹

Jinak vyjádřeno byt, který by byl ve vlastnictví bytového družstva, ale jehož nájemcem by nebyl člen družstva, by nebylo možné považovat za družstevní byt podle občanského zákoníku a nebylo by na nájemní vztah možné aplikovat výše zmíněná speciální ustanovení. Stejná situace by nastala v případě, kdy by byl byt sice pronajat členovi družstva, ale dle stanov by právo nájmu nebyl spojeno s členstvím v tomto družstvu, nejednalo by se o nájem družstevního bytu.

Služební byt

Pro nájem služebního bytu platí rovněž některá zvláštní pravidla. Jde stejně jako u družstevního bytu zejména o ustanovení týkající se společného nájmu a přechodu nájmu na jiné osoby.

Služební byty jsou definovány v § 7 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

Podle tohoto ustanovení jsou služebním bytem

- a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,
- b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,
- c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

Podle § 7 odst. 2 lze smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v § 7 odst. 1 písm. a) a b) uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. To znamená, že tyto byty mohou být pronajaty pouze osobám, které

¹¹ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1789

se zaváží pro pronajímatele práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Nemusí jít pouze o práce konané podle smluv uzavřených podle zákoníku práce, ale i na základě jiných dohod (např. smlouva příkazní, smlouva mandátní). Pokud by byla uzavřena smlouva o nájmu služebního bytu s osobou, která tento závazek neučinila, jednalo by se dle mého názoru o smlouvu neplatnou pro rozpor se zákonem podle § 39 ObčZ.

Podle § 8 zákona č. 102/1992 Sb. mají některé byty pouze přechodně charakter služebního bytu. Jedná se o jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly federální ministerstvo obrany, federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, ministerstvo vnitra České republiky a ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek uvedených v § 7 odst. 1 písm. c) zákona, jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti zákona č. 102/1992 Sb.; tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba. V této souvislosti je třeba připomenou judikát Nejvyššího soudu, podle kterého *„Byt, mající přechodně charakter služebního bytu ve smyslu § 8 zákona č. 102/1992 Sb., pozbývá své povahy pouze tehdy, stane-li se jeho nájemcem osoba odlišná od osob v citovaném ustanovení vyjmenovaných, nikoliv i tehdy, je-li po zániku nájemního vztahu stávajícího nájemce ohledně tohoto bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou, pro jejíž ubytování je takovýto byt určen.“*¹²

Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení

Rovněž i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení platí některá zvláštní pravidla občanského zákoníku zejména co do společného nájmu a přechodu nájmu na jinou osobu.

Pojem byt zvláštního určení je definován v § 9 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. Jde o byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.

Pojem byt v domě zvláštního určení je vymezen v § 10 odst. 1 výše uvedeného zákona. Jedná se o byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatelem uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to

¹² NS sp.zn. 26 Cdo 1972/99

vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu České republiky (§ 9 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.).

Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností (§ 10 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.).

Rozdíl v procesu uzavírání nájemní smlouvy mezi bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení je v tom, že v případě bytu v domě zvláštního určení je třeba získat souhlas toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, vždy, a to i jeho právního nástupce, kdežto u bytů zvláštního určení je tento souhlas třeba získat jen tehdy, pokud si to „zřizovatel“ vyhradil, a navíc právo rozhodnout o tom, zda lze či nelze uzavřít nájemní smlouvu (resp. poskytnout či neposkytnout souhlas) nepřechází na právního nástupce tohoto zřizovatele jako o domů zvláštního určení. Pokud byl byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků¹³ nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v případě bytu v domě zvláštního určení si obecní úřad před vydáním doporučení nemusí vyžádat vyjádření krajského úřadu jako u bytů zvláštního určení.

Pokud by byla nájemní smlouva uzavřena bez výše uvedeného souhlasu nebo doporučení, lze mít takovou smlouvu neplatnou pro obcházení zákona ve smyslu § 39 ObčZ.

¹³ V takovém případě by nemusel být žádán souhlas zřizovatele, pokud se jedná o subjekt odlišný od států, neboť byt zvláštního určení nebo dům zvláštního určení nezřídil „svým nákladem“.

5. VZNIK NÁJMU BYTU

5.1. PRÁVNÍ DŮVODY VZNIKU NÁJMU BYTU

V praxi zřejmě nejčastějším právním důvodem vzniku nájmu bytu je nájemní smlouva. Nejedná se však o důvod jediný, na základě kterého může vzniknout právní vztah mezi pronajímatelem a nájemce. Nájem bytu může vzniknout i na základě jiné právní skutečnosti či přímo ze zákona.

Na základě analýzy současné právní úpravy lze shrnout, že právními důvody vzniku nájmu mohou být:

- 1) zákon sám
- 2) nájemní smlouva
- 3) uzavření manželství
- 4) smrt nájemce
- 5) trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem

5.1.1. ZÁKON

Výjimečně se může právním titulem vzniku nájmu bytu stát sám zákon. To znamená, že nájem bytu vznikne samotnou účinností právní normy, aniž by se musela připojit nějaká právní skutečnost.

Příkladem v našem právním řádu může být zákon č. 509/1991 Sb., jímž bylo do občanského zákoníku vloženo ustanovení § 871, na základě kterého se od 1.1.1992 změnilo právo osobního užívání bytu na nájem bytu, společné užívání bytu na společný nájem bytu, společné užívání bytu manžely na společný nájem bytu manžely a osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace na nájem služebního bytu, za předpokladu, že tyto byty splňovaly požadavky stanovené zákonem (konkrétně 102/1992 Sb.) pro služební byty. Pokud nesplňovaly tyto požadavky, změnilo se užívání nikoli na nájem služebního bytu, ale pouze na nájem bytu.

5.1.2. NÁJEMNÍ SMLOUVA

Na úvod pojednání o nájemní smlouvě bych chtěl podotknout, že jejím uzavřením nemusí vzniknout nájem bytu pouze osobě, která ve smlouvě figuruje jako

nájemce, ale ze zákona též vznikne manželovi této osoby, za předpokladu, že spolu manželé trvale žijí (viz. § 703 odst. 1 ve spojení s § 701 odst. 3 ObčZ – tzv. společný nájem bytu manžely). To ovšem neplatí, pokud se uzavírá smlouva o nájmu bytu služebního, bytu zvláštního určení nebo bytu v domech zvláštního určení (§ 709 ObčZ). Tato výhoda vzniku nájmu, i když osoba sama neuzavřela nájemní smlouvu, platí jen pro manželství, ne pro registrované partnerství. Jinými slovy, pokud ve svazku registrovaného partnerství jeden z partnerů uzavře nájemní smlouvu, nestává se druhým spolunájemcem, ale má pouze právo po dobu trvání partnerství užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera, a práva s tím spojená (srov. § 705a odst. 2 ObčZ).

Pojmové znaky a funkce nájemní smlouvy

Smlouva o nájmu bytu, resp. pojem a její podstatné náležitosti jsou upraveny v § 685 a 686 ObčZ.

Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon, na základě kterého jedna strana, pronajímatel, přenechává druhé straně, nájemci, za úplatu (nájemné) právo dočasně užívat byt, a to buď na dobu určitou (ať již omezenou časově, popř. splněním nějakého účelu), nebo na dobu neurčitou.

Pojmovými znaky nájemní smlouvy k bytu jsou:

- přenechání práva užívat byt
- specifikace bytu a jeho příslušenství, jakož i rozsahu jejich užívání
- dočasnost (na dobu určitou nebo na dobu neurčitou)
- úplatnost (způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výší)

Základní funkcí nájemní smlouvy k bytu je uspokojení bytových potřeb jako jedné ze základních lidských potřeb.¹⁴

Smluvní strany

Smluvními stranami jsou pronajímatel a nájemce. Otázkou je, zda pronajímatelem a nájemcem může být každý právní subjekt, resp. každá fyzická i právnická osoba bez omezení.

Situace je jasná v případě pronajímatele. Právo vlastnit majetek (tedy i byty či domy s byty) je základním právem garantovaným Listinou základních práv a svobod a

¹⁴ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 2 – Závazkové právo*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. s. 250

mezinárodními smlouvami každé fyzické i právnické osobě. Pronajímatelem může být tedy jak fyzická, tak i právnická osoba.

Řešení již není tak jednoznačné v případě nájemce. Donedávna bylo teorií i praxí uznáváno, že nájemcem může být rovněž jak fyzická, tak právnická osoba, poněvadž platná právní úprava neobsahovala v tomto žádné omezení. Od roku 2006 se však judikatura Nejvyššího soudu začíná měnit. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. března 2006 sp.zn. 26 Cdo 1385/2005 konstatoval „*Obsahem práva nájmu bytu je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu, tedy pronajímatel a nájemce, vykonávají v souvislosti s realizací potřeby bydlení nájemce - fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení.*“. Na výše uvedený rozsudek Nejvyššího soudu pak navazuje další rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006 sp.zn. 26 Cdo 1973/2006, podle něhož, pokud jako nájemce ve smlouvě vystupuje právnická osoba, je taková smlouva neplatná pro rozpor se zákonem podle § 39 ObčZ, konkrétně pro rozpor s § 685 ObčZ.

S těmito závěry se neztotožňují někteří autoři. Např. M. Hulmák a M. Novotný v komentáři k občanskému zákoníku tvrdí: „*Závěry Nejvyššího soudu považujeme za sporné a neztotožňujeme se s nimi Argumentace, že právnická osoba nemůže realizovat právo bydlení jako jednu ze základních lidských potřeb nijak nevylučuje, aby se právnická osoba stala nájemcem. Z povahy věci je totiž zjevné, že právnická osoba jako fikce nemůže realizovat vůbec nic. Jestli si právnická osoba může koupit zájezd, zhotovit věc, může být rovněž nájemcem bytu podle § 685. To je do určité míry respektováno dokonce, i pokud jde o základní lidská práva. Je proto například chráněna i svoboda projevu právnických osob, třebaže právnická osoba nemůže nic projevit. Právnickým osobám je dokonce poskytována ochrana obydlí podle čl. 8 odst. 1 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. I kdybychom pak akceptovali závěr, že právnická osoba nemůže být nájemcem bytu podle § 685, nelze takovou smlouvu shledat jenom z tohoto důvodu neplatnou, ale je nutné ji posoudit jako smlouvu o nájmu podle § 663*“¹⁵

Osobně se spíše ztotožňuji s názorem Nejvyššího soudu. Nesouhlasím s výše uvedeným názorem, že „*jestli si právnická osoba může koupit zájezd, zhotovit věc, může být rovněž nájemcem bytu podle § 685*“. Právnická osoba samozřejmě může realizovat

¹⁵ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1786, 1787

právní úkony (prostřednictvím fyzických osob), ovšem určité skutečnosti mohou z povahy věci nastat pouze u osob fyzických. Pouze fyzická osoba může např. zemřít, proto i jen fyzická osoba může sepsat závěť. Tak je tomu i s bydlením. Právnícká osoba bydlet, resp. uspokojovat své bytové potřeby (nocleh, očista, kulturní potřeby apod.) prostě nemůže právě proto, že se jedná o fiktivní subjekt. Předmětem smlouvy o nájmu bytu je byt, tj. soubor místností, který podle rozhodnutí stavebního úřadu je určen k trvalému bydlení a pouze k tomuto účelu může být užíván. Proto dle mého názoru uzavření nájemní smlouvy, na základě které bude byt užíván k něčemu jinému než bydlení (protože právnícká osoba bydlet nemůže) se dostává do rozporu s předpisy veřejného práva, konkrétně se stavebním zákonem. Taková smlouva by tedy i podle mého názoru byla neplatná pro rozpor se zákonem podle § 39 ObčZ. Neztotožňuji se ani s názorem „ *I kdybychom pak akceptovali závěr, že právnícká osoba nemůže být nájemcem bytu podle § 685, nelze takovou smlouvu shledat jenom z tohoto důvodu neplatnou, ale je nutné ji posoudit jako smlouvu o nájmu podle § 663*“ § 41a odst. 1 ObčZ stanoví, že má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednající osoby. Pokud tedy dospějeme k závěru že smlouva o nájmu bytu podle § 685 je neplatná, je třeba se zabývat tím, zda-li by splňovala obecné náležitosti nájemní smlouvy dle § 663 a zda by taková smlouva byla na rozdíl od smlouvy o nájmu bytu podle § 685 ObčZ platná. Dle mého názoru nikoliv. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy by sice splněny byly, ale opět zde je problém s tím, že byt může být podle stavebního zákona užíván k bydlení. Protože právnícká osoba bydlet nemůže, stává se toto plnění pro ní od počátku nemožné a tato nájemní smlouva by podle mě byla neplatná podle § 37 odst. 2 nebo 39 ObčZ.

Pokud bude obecně přijat výše uvedený výklad zákona Nejvyšším soudem ČR ohledně možnosti bydlení u právnícké osoby, zbývá se zamyslet nad tím, zda-li je vůbec aplikovatelné ustanovení § 19c odst. 4 ObčZ, zda tedy může být sídlo právnícké osoby i v bytě, když by pak byt byl užíván k něčemu jinému než k bydlení? Dle mého názoru by bylo možné argumentovat tím, že ustanovení § 19c odst. 4 ObčZ je ustanovením doplňkovým k § 126 odst. 1 StavZ („*stavbu lze užívat jen k účelu vymezeném v kolaudačním rozhodnutí v kolaudačním souhlasu*“) a u právníckých osob lze připustit, že byt může být užíván vedle bydlení fyzické osoby i k některým nebytovým účelům. Aby ale nebyl obcházen stavební zákon a byty nebyly právníckými osobami užívány pouze k nebytovým účelům, je nutné trvat na tom, že pokud má být byt užíván i

k jiným účelům než je bydlení, je třeba, aby současně v bytě bydlela i nějaká fyzická osoba. Aby tak byl byt primárně užíván k bydlení a pouze okrajově k jiným aktivitám. Lze si představit situaci, kdy v určitém bytě bydlí fyzická osoba, která je současně jednatelem společnosti s ručením omezeným a vedle bydlení používá svůj byt i k podnikatelské aktivitě. Ovšem je nutné přísně respektovat § 19c odst. 4, že takové sídlo právnické osoby nemůže být v bytě v případě, kdy by to bylo neslučitelné s účelem takové právnické osoby nebo by to neodpovídalo povaze a rozsahu její činnosti.

V některých případech je okruh subjektů, které mohou být smluvními stranami omezen i jinak. Bytové družstvo v závislosti na úpravě ve stanovách může byty pronajímat i nečlenům, avšak v takovém případě by nájemní smlouvu nešlo kvalifikovat jako smlouvu o nájmu družstevního bytu (výklad pojmu družstevní byt výše), ale pouze jako smlouvu o nájmu bytu

Smluvními strany smlouvy o nájmu družstevního bytu mohou být jen bytové družstvo a člen tohoto družstva.

Stejně tak u nájmu služebního bytu může být pronajímatelem osoba, pro kterou má být konána práce, a nájemce osoba, která se zavázala zajišťovat práce, na které je nájem bytu vázán, pro pronajímatele.

U bytů zvláštního určení nebo bytů v domech zvláštního určení nemusí podle mého názoru na straně nájemce být zdravotně postižená osoba, neboť zákon neklade podmínku (tak jako u služebních bytů, kde se vyžaduje, aby se osoba zavázala zajišťovat práce pro pronajímatele - § 7 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.), že by smlouva musela být uzavřena pouze ze zdravotně postiženou osobou, i když v praxi to bude obvyklé. Záleží pouze na doporučení toho, kdo byt nebo dům svým nákladem zřídil, popř. na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností v zákonem vyjmenovaných případech. To, že nájemní smlouva nemusí být uzavírána pouze ze zdravotně postiženou osobou vyplývá i z toho, že dům zvláštního určení je podle § 10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. dům s pečovatelskou službou nebo v dům s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Pečovatelská služba je terénní nebo ambulantní služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, a rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby (§ 40 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění). Jinými slovy, pečovatelská služba může být poskytována i jiným osobám než zdravotně postiženým, ale i třeba seniorům, chronicky nemocným, rodinám s dětmi. Nicméně pro úplnost uvedu, že občanský zákoník umožňuje rozvázat

výpovědí nájemní vztah s nájemníkem těchto bytů, pokud není osobou zdravotně postiženou. Jedná se o výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. e).

Může se i stát, že na straně pronajímatele nebo na straně nájemce bude více subjektů. Na straně pronajímatele může být více osob v případě, kdy byt je v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů.

V případě, že byt je v podílovém spoluvlastnictví, je vzhledem k pravidlu § 139 odst. 2 ObčZ nutné, aby ve smlouvě figurovali a byli podepsáni na straně pronajímatele ti spoluvlastníci, kteří mají dohromady většinu počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Jinak by byla smlouva absolutně neplatná pro rozpor se zákonem podle § 39 ObčZ. Jestliže tedy např. byt je ve spoluvlastnictví tří osob, z nichž každá má třetinový podíl na společném bytu, je třeba, aby smlouvu podepsali alespoň 2 z nich. V případě, kdy byt je ve spoluvlastnictví pouze dvou osob, přičemž každá má poloviční podíl, je nutné, aby smlouvu podepsali oba dva, poněvadž žádný z nich bez dohody s druhým, nedosáhne většiny. Podle § 139 odst. 3 ObčZ, pokud jde o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. Podle judikatury ale nelze rozhodnutí většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, považovat za důležitou změnu společné věci.¹⁶

Pokud je byt ve společném jmění manželů, bude třeba se zabývat pravidlem uvedeným v § 145 odst. 2 ObčZ. Podle tohoto ustanovení v záležitostech mimo obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný, a to relativně (viz. § 40a ObčZ). Otázkou je, zda uzavření smlouvy o nájmu bytu je či není obvyklou záležitostí. Judikatura na to neposkytuje výslovnou odpověď, převážně se však má za to, že se nejedná o obvyklou záležitost.¹⁷ Osobně se rovněž domnívám, že se nejedná o obvyklou správu majetku. Vodítkem by mohlo být i rozhodnutí Nejvyššího soudu SR sp.zn. 3 Cz 60/81, podle kterého (přeloženo): „*Běžné záležitosti týkající se společného užívání bytu manžely, které se opakují nebo podstatně nezasahují do společných užívacích práv, může vykonávat každý ze společných uživatelů. Takovou běžnou záležitostí je i placení úhrady za užívání bytu a za služby spojené s tímto užíváním*“. Domnívám se pronájem bytu není obvyklou záležitostí právě proto, že podstatným způsobem zasahuje do užívacího práva manželů. Tím, že dojde k uzavření nájemní smlouvy se manželé zbavují po určitou

¹⁶ srov. NS sp.zn. 22 Cdo 294/2004

¹⁷ např. SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. s. 55

domu byt sami užívat, neboť dochází k převodu užívacího práva na nájemce. Právní úkon, který představuje takový zásah do užívacího práva, zcela jistě nelze považovat za obvyklou správu majetku.

Trochu jiná situace nastává, pokud je byt používán k podnikání jedním z manželů se souhlasem manžela druhého. Platí zde § 146, podle kterého *„Majetek ve společném jmění manželů nebo jeho část může jeden z manželů použít k podnikání se souhlasem druhého manžela. Souhlas je třeba udělit při prvním použití majetku ve společném jmění manželů nebo jeho části. K dalším právním úkonům souvisejícím s podnikáním již souhlas druhého manžela není třeba.“* V takovém případě by stačilo, pokud by ve smlouvě byl uveden a podepsán pouze ten z manželů, který byt používá ke svému podnikání (např. podnikání v oblasti pronájmu nemovitostí). Forma pro souhlas druhého manžela není předepsána, takže k němu může dojít i konkludentně. Z důvodu právní jistoty a dobrého procesního postavení nájemce v případě sporu bych však vždy vyžadoval, aby stranou nájemní smlouvy byli buď oba manželé nebo aby byla ke smlouvě přiložena úředně ověřená kopie písemného souhlasu manžela k podnikání druhého manžela, ze které by vyplývalo, že se vztahuje i na předmětný byt.

I na straně nájemců může být více osob. V takovém případě těmto osobám, spolunájemcům, vzniká tzv. společný nájem bytu ve smyslu § 700 ObčZ nebo společný nájem bytu manžely podle § 703. Omezení platí pro byty družstevní, ve kterých spolunájemci mohou být pouze manželé (§ 700 odst. 3). Jinými slovy, u družstevních bytů mohou ve smlouvě na straně nájemce stát dvě osoby pouze za předpokladu, že se jedná o manžele. Pro úplnost je třeba dodat, že ve smlouvě o nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení může na straně nájemce stát více osob, ale těmto osobám může vzniknout jen společný nájem podle § 700. Vznik společného nájmu bytu manžely je u těchto bytů vyloučen (§ 709).

O povaze závazku v případě, kdy na straně pronajímatele či nájemce stojí více subjektů se budu zmiňovat v části o nájemním vztahu.

Další otázkou je, zda smlouva o nájmu bytu může být uzavřena v zastoupení. Zákon takovou možnost nevylučuje, takže ano. Může se jednat buď o zastoupení zákonné či smluvní. V případě zákonného zastoupení by povětšinou přicházelo v úvahu zastoupení právnické osoby jejími pracovníky či členy ve smyslu § 20 odst. 2 ObčZ (popř. § 13 ObchZ u podnikatelů podle obchodního zákoníku), nezletilého dítěte osobou oprávněnou podle zákona o rodině (nejčastěji rodič), zastoupení osoby zbavené nebo omezené ve způsobilosti k právním úkonům opatrovníkem (§ 26 a násl. ObčZ).

V případě smluvního zastoupení se jedná o zastoupení na základě dohody o plné moci podle § 31 a násl. ObčZ (popř. udělené prokury u podnikatelů zapsaných v obchodním rejstříku podle § 14 ObchZ). Protože smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu, musí být vždy i plná moc písemná (§ 31 odst. 4 ObčZ). V souvislosti s plnou mocí si dovoluji upozornit na zajímavý judikát Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2001, sp.zn. 26 Cdo 356/2000, podle jehož odůvodnění „*Byla-li zmocněnci písemně udělena plná moc, v níž rozsah jeho oprávnění byl vymezen tak, že jde o jednání spojená nejen se správou, nýbrž i prodejem domu, pak takto vymezené zmocnění, obsahující rovněž zmocnění k dispozici s vlastnickým právem v sobě zahrnuje i zmocnění uzavření nájemní smlouvy ohledně jednoho z bytů, nacházejících se v domě.*“

Předmět nájemní smlouvy

Předmětem smlouvy o nájmu bytu je, jak již bylo výše uvedeno, byt.

Byt musí být pronajat jako celek. Pokud by byla pronajata pouze část bytu nebo nemovitost jako celek i přesto, že je určena k bydlení, nejednálo by se o smlouvu o nájmu bytu podle § 685, ale o nájemní smlouvu podle § 663 ObčZ.¹⁸ Též pokud si člověk pronajme více věcí, které má užívat jako celek, tj. věc hromadnou (kam může patřit byt, nebytové prostory, pozemek), je nutné smlouvu posuzovat jako nájemní smlouvu ve smyslu § 663 ObčZ¹⁹

Soudní praxe vyžaduje, že se musí jednat o právně volný byt, jinak je smlouva absolutně neplatná. Tento koncept je neustále rozšiřován. K předmětu nájmu by neměla existovat práva, která vylučují jeho pronájem. Za taková práva uznala judikatura předchozí nájemní právo, ale i předchozí právo odpovídající věcnému břemeni. Vzniku nájmu brání podle judikatury i právo bydlení předchozího nájemce, dokonce i užívání vlastníkem nemovitosti.²⁰ Judikatura trvá i na tom, že pokud není pronajímán byt při uzavření nájemní smlouvy ve stavu způsobilém k okamžitému odevzdání nájemci proto, že je dosud bez právního důvodu užíván jinou osobu, musí být v nájemní smlouvě dostatečně určitě stanoven budoucí časový okamžik, kdy tento stav nastane, jinak je nájemní smlouva pro nemožnost plnění absolutně neplatná.²¹

Podle názoru M. Hulmáka a M. Novotného publikovaném v komentáři k občanskému zákoníku není právní volnost podmínkou platnosti nájemní smlouvy.

¹⁸ srov. NS sp.zn. 255/99

¹⁹ NS 32 Odo 1263/2006

²⁰ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1713

²¹ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 467/2000, NS sp.zn. 20 Cdo 2352/99, NS sp.zn. 28 Cdo 1805/2001

Podle jejich názoru „Rozpor s předchozí smlouvou nemůže zakládat neplatnost nájemní smlouvy pro rozpor se zákonem. Nejde ani o případ počáteční nemožnosti plnění. Objektivně totiž možnost plnění vyloučena není. Uvedený problém je nutné řešit přes § 664, 684. Východiskem v první řadě bude obsah nájemní smlouvy, která může připouštět pronájem stejného předmětu nájmu další osobě. I soudy akceptují například odloženou účinnost nájemní smlouvy (což jenom dokládá, že to nemůže být důvod neplatnosti, ta se posuzuje k okamžiku, kdy byl úkon učiněn). V dalším je nutné zkoumat slučitelnost vymezeného způsobu užití předmětu nájmu, např. pronájem pozemku za účelem chůze a za účelem umístění a údržby reklamního zařízení. Konečně nájemce na základě nájemní smlouvy se může domáhat vůči pronajímateli splnění, přičemž má právo na náhradu škody. Pronajímatel přitom může splnění smlouvy zajistit například ukončením nájemního vztahu s původním nájemcem. Nájemce může také odstoupit od smlouvy podle § 679, eventuálně podle § 684 v závislosti na překážce užití. Nový nájemce se nemůže domáhat plnění na starším nájemci, k tomu nemá žádný titul“²²

Osobně souhlasím s názorem M. Hulmáka a M. Novotného v tom, že primárně je třeba zkoumat obsah nájemní smlouvy, která může připouštět pronájem bytu ještě další osobě.

Pokud však uvedené ustanovení ve smlouvě chybí, je tím dle mého názoru založeno právo na výlučné užívání bytu nájemce a další osoby mohou své právo bydlet s nájemcem odvozovat už jen od nájemce, nikoliv od pronajímatele.

Pokud pronajímatel nájemní smlouvou převede právo výlučně užívat byt na určitou osobu, pak nemůže totéž právo převést ještě na jinou osobu. To by dle mého názoru skutečně zakládalo počáteční právní nemožnost plnění na straně pronajímatele a zakládalo neplatnost smlouvy ve smyslu § 37 odst. 2 ObčZ. Posuzovat takové případy podle § 679 nebo 684 mi přijde nepřijatelné. To by byl výsměch ochraně nájemců, pokud by se připustilo, aby pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu s nájemníkem a poté, co by se ho chtěl zbavit, uzavřel další nájemní smlouvu s jinou osobu a jen čekal, který z nich od nájemní smlouvy odstoupí. Takový postup by byl dle mého názoru v rozporu i s § 3 odst. 1 ObčZ, a pokud by následná nájemní smlouva nebyla neplatná pro počáteční nemožnost plnění ani pro rozpor se zákonem, byla by určitě neplatná pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 39 ObčZ.

Co se týká výtky, že „I soudy akceptují například odloženou účinnost nájemní

²² ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1713

smlouvy (což jenom dokládá, že to nemůže být důvod neplatnosti, ta se posuzuje k okamžiku, kdy byl úkon učiněn).“ Myslím, že ustanovení § 37 odst. 2 o počáteční nemožnosti plnění by nemělo být striktně vykládáno tak, že smlouva je neplatná, pokud plnění je nemožné v době uzavření smlouvy, ale šířeji, že smlouva je neplatná, pokud plnění je nemožné v době uzavření smlouvy nebo k okamžiku předpokládané účinnosti smlouvy, pokud je účinnost odložena. Pokud bychom striktně trvali na tom, že smlouva je neplatná, pokud v době uzavření smlouvy je plnění nemožné, setřel by se význam suspensivních podmínek a časových doložek.

Podstatné náležitosti

Smlouva o nájmu bytu musí jako každý jiný právní úkon mít obecné náležitosti podle § 34 a násl. ObčZ, ale také další náležitosti uvedené v § 685 a 686 ObčZ. V § 686 jsou uvedeny podstatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu.

Podstatnými obsahovými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou:

- 1) označení bytu a jeho příslušenství
- 2) rozsah jejich užívání
- 3) způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši

Pokud by tyto náležitosti smlouva neobsahovala, byla by absolutně neplatná podle § 39 ObčZ.

ad 1) označení bytu a jeho příslušenství

Naplnění tohoto požadavku slouží k tomu, aby byl byt jednoznačně individualizován a nájemní smlouva byla určitá.

K tomu, aby byl byt jednoznačně individualizován nejprve předpokládá, že bude jednoznačně určen dům, ve kterém se nachází, a to nejlépe údaji, které se vyžadují při zápisu do katastru nemovitostí (§ 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění). Nejlépe tedy je, pokud se ve smlouvě objeví označení pozemku, na němž je dům postaven, a číslo popisné nebo evidenční tohoto domu.

Co se týká samotného bytu je vhodné uvést jeho číslo, patro v němž se nachází, počet a skladba místností a výměr bytu. Pokud byt není očíslován je možné uvést umístění v určitém patře ve vztahu ke schodišti. Zvláště mladším generacím bych moc nedoporučoval operovat s pojmem „podlaží“, ze svého okolí vím, že se skutečný obsah

tohoto pojmu vytrácí a za 1.nadzemní podlaží je považováno mylně 1. patro. Tam tomu ale není – 1. nadzemní podlaží je 1. patro, mezipatro je 2. nadzemním podlažím, a 1. patro je 3. nadzemním podlažím.

Požadavek označení příslušenství byl do § 686 ObčZ doplněn zákonem č. 267/1994 Sb. s účinností od 1.1.1995. Pokud je příslušenství součástí bytu (koupelna, záchod apod.), je vymezeno již samotným označením bytu. Pokud příslušenstvím jsou i prostory mimo vlastní byt (různé komory na chodbách, sklep, kočárkárna apod.) je třeba je v nájemní smlouvě označit. Jestliže by tomu tak nebylo, nedomnívám se, že by smlouva o nájmu bytu nebyla neplatná, spíše by tyto prostory nebyly předmětem nájmu.

ad 2) rozsah jejich užívání

Nejvyšší soud dovodil, že vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě je třeba rozumět takové ujednání, z něhož lze dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat ve smlouvě (příp. v příloze, která jej její součástí) vymezený byt a jeho příslušenství. Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě lze dostát i tak, že nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně.²³

Rozsah užívání může být ale v konkrétním případě v nájemní smlouvě omezen například způsobem užití, okruhem osob a časem.

ad 3) způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši

U smlouvy o nájmu bytu podle § 685 ObčZ se narozdíl od nájemní smlouvy podle § 663 ObčZ výslovně vyžaduje, aby ve smlouvě byl obsažen způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.

Otázkou je, zda nájemné může mít formu naturálního plnění. V judikatuře na to lze nalézt rozporné názory. Např. v odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2001 sp.zn. 28 Cdo 2124/2001 se říká: „Není vyloučeno, aby nájemné z bytu spočívalo i v jiném než peněžitém plnění.“, v dalším rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.1.2003 sp.zn. 26 Cdo 558/2002 se už tvrdí: “ v souvislosti s nájemným z bytu užito takových sousloví jako "způsob výpočtu nájemného", "způsob placení nájemného",

²³ NS sp.zn. 2446/2004

" platí se spolu s nájemným .", "nezaplatí-li nájemce nájemné", "poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky .", či "přiměřená sleva z nájemného". Z uvedených ustanovení, a to i s přihlédnutím k užitým slovním spojením, vyplývá pouze jediný závěr, tj. závěr, že platným způsobem (srov. § 37 a násl. obč. zák.) lze nájemné sjednat pouze ve formě peněžní. Jestliže by bylo možné sjednat nájemné rovněž formou naturálního plnění, jak to dovodily soudy obou stupňů, byla by citovaná ustanovení (včetně ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) ve vztahu k takové formě nájemného navíc neaplikovatelná. Zbývá dodat, že rovněž již zrušená vyhláška č. 176/1993 Sb. vycházela z koncepce nájemného z bytu v peněžní formě."

Protože názor Nejvyššího soudu, že nájemné lze dohodnout jen v peněžité formě, je novější, pak bych z opatrnosti doporučoval ho sjednávat opravdu jen v penězích.

Dále je třeba upozornit na to, že nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu jsou dvě samostatná plnění a v nájemní smlouvě je třeba sjednat výši nebo způsob výpočtu pro každé z nich. Jinými slovy, nelze sjednat jednu částku.

Zákon dává na výběr, aby nájemné a úhrady byly sjednány buď pevnou částkou nebo aby byl stanoven způsob jejich výpočtu. Způsob výpočtu ale musí být natolik určitý, aby bylo možné dospět ke konkrétní částce.²⁴ Navíc dle mého názoru nemůže záležet na náhodě, vyšší moci (např. že si hodí kostkou a z toho se pak bude určovat nájemné), i když to se pohybují již v hypotetické rovině a těžko si lze představit, že by někoho něco takového napadlo.

Co se týká výše sjednávaného nájemného, je třeba říct, že v současnosti u nově uzavíraných smluv nájemné regulováno není s výjimkou nájemného z bytů bytových družstev zřízených po roce. 1958, jsou-li tyto byty postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě²⁵. U zmíněných bytů platí regulace stanovená vyhláškou č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Nájemné jde zde koncipované jako tzv. věcně usměrněné a nezahrnuje zisk (viz. § 3 zmíněné vyhlášky). Pro úplnost uvádím, že zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, se neuplatní ne na výši sjednávaného nájemného v případě uzavření nové nájemní smlouvy, ale pouze na jeho

²⁴ srov. např. NS sp.zn. 26 Cdo 2041/2003

²⁵ zejména vyhláška 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domů v osobním vlastnictví, v platném znění

další jednostranné zvyšování ze strany pronajímatele v průběhu trvání nájemního vztahu.

Pokud jde tedy o zvyšování nájemného, to je možné zvýšit změnou nájemní smlouvy, s níž musí projevit souhlas obě strany, nebo pronajímatel může využít maximálně do 1. ledna 2010 zákon o jednostranném zvyšování nájemného (o tomto blíže v kapitole 6.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele), popř. i v samotné nájemní smlouvě je možné dohodnout možnost jednostranného zvyšování nájemního. Takové jednostranné zvyšování nemůže ale záležet vůli pronajímatele, musí být stanoveny podmínky, za jakých se nájemné změní (např. v závislosti na růstu indexu spotřebitelských cen)²⁶. Jedná se totiž o dvoustranný závazek a ten lze měnit jen dohodou obou stran.

Je obvyklé i, že si smluvní strany dohodnou splatnost nájemného (např. k 15. dni následujícího měsíce apod.). Pokud ovšem takové ujednání chybí, uplatní se podpůrně § 671 odst. 2, podle kterého se platí nájemné měsíčně pozadu, tzn. že je třeba jej zaplatit nejpozději poslední den v daném měsíci užívání bytu.

V návrhu nového občanského zákoníku je ohledně nájemného v obecných ustanoveních o nájmu, v navrhovaném § 1944 uvedeno, že „ odst. 1 - *Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.* odst. 2 - *Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*“ Ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, konkrétně v návrhu § 1969 odst. 1 a 2, uvedeno, že „ odst. 1 - *Nájemné si strany ujednají pevnou částkou, zpravidla za měsíc nebo za čtvrtletí.* odst. 2 - *Neujednají-li si strany výši nájemného, má pronajímatel právo žádat nájemné v takové výši, jaká je v den splatnosti nájemného v místě obvyklá v případě nového nájmu obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.*“

Otázkou je, zda lze subsidiárně uplatnit § 1944 odst. 2 navrhovaného ObčZ i na nájemné v případě nájmu bytu. Domnívám se, že ano, protože z citovaných ustanovení nevyplývá výslovně opak. Myslím si, ale že vzhledem k tomu, že v případě nájemného z bytu je třeba ujednat nájemné „pevnou částkou“, je možné poskytovat pouze takové naturální plnění, je ohodnotitelné pevnou částkou, přičemž majetková hodnota tohoto plnění by ve smlouvě měla být výslovně uvedena (např. nájemné ve formě dodávek

²⁶ srov. NS sp.zn. 69/2005

určité výrobku o určité peněžní hodnotě).

Pokud jde o plnění spojené s užíváním bytu, je třeba ve smlouvě vymezit, o jaké plnění, resp. služby vlastně jde. Do 31.12.2001 byly služby poskytované s užíváním bytu vymezeny ve vyhlášce 176/1993 Sb. (zrušena nálezem Ústavního soudu ČR č. 231/2000 Sb.), navíc zde byl uveden i způsob jejich rozúčtování a splatnost záloha za tyto služby, takže na tyto záležitosti nemusely smluvní strany zvlášť pamatovat ve smlouvě. Zrušením této vyhlášky však nastala jiná situace a ve smlouvě je třeba vymezit, jaké plnění bude poskytováno s užíváním bytu, pokud pronajímatel požaduje placení záloh, je nutno to opět upravit ve smlouvě a je třeba upravit i způsob rozúčtování za tato plnění s výjimkou případů, kdy to upravuje zvláštní předpis (např. vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na teplenou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.).

Plněním, které se poskytuje s užíváním bytu, je zpravidla ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou.

Vedlejší ujednání

Nejčastějším vedlejším ujednáním bude pravděpodobně doba nájmu. Ujednání o době nájmu není podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu a jeho absence neznamena neplatnost smlouvy. V případě, že bude smlouva o době trvání nájmu mlčet, uplatní se podpůrně pravidlo uvedené v § 686 odst. 2 Obč, že „*není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou*“. Použití slov „*má se za to*“ napovídá, že se jedná o vyvratitelnou domněnku. Obdobné ustanovení obsahuje i návrh nového občanského zákoníku (§ 1931).

Nájemní smlouva může být uzavřena buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Souhlasím s názorem M. Hulmáka a M. Novotného, že by měl být nájem posuzován jako nájem na dobu určitou v případě, kdy je zjevné časové omezení nájmu.²⁷ To znamená, že by měla být považována smlouva za uzavřenou na dobu

²⁷ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1715

určitou nejen v případě sepsání doložky času (např. do 31.12.2008), ale i v případě použití rozvazovacích podmínek (např. do smrti, do 70. narozenin, po dobu žní apod.). Je ale nutné upozornit na názor Nejvyššího soudu vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003, podle kterého „*Doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta i tak, že ji lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí. V době sjednání takové dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Doba trvání nájemního poměru lze též sjednat kombinací určitého časového období s objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.*“ Jinak vyjádřeno, proto, aby se dal nájemní poměr považovat za vzniklý na dobu určitou, je třeba, aby u skutečnosti, na kterou je vázán zánik vztahu, bylo jisté, že nastane (to by ale bylo např. problematické v případě sjednání do 70. narozenin, neboť není jisté, zda se jich člověk dožije).

Pokud je smlouva uzavřena na dobu „trvání pracovního poměru“, je výslovně v § 685 odst. 1 stanoveno, že „*nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele*“. Tato věta bylo do § 685 odst.1 vložena zákonem č. 107/2006, o jednostranném zvyšování nájemného, právě kvůli tomu, aby se zamezilo diskuzím o tom, zda takový nájemní vztah je sjednán na dobu neurčitou. Ovšem i před touto novelizací již judikatura dospěla k závěru, že se jedná o nájem na dobu určitou.²⁸

V praxi se vyskytl další problém, a to s tím, zda smlouva uzavřená na dobu 100 let, má být považována za smlouvu uzavřenou na dobu určitou nebo neurčitou. Problémem se zabýval Nejvyšší soud a vyslovil názor, že „*nájem přesahující obvyklou dobu života je nutné posuzovat jako nájem na dobu neurčitou*“²⁹ Abych pravdu řekl, toto zdůvodnění na mě nepůsobí moc přesvědčivě. Pronajímatel přeci může chtít, aby nájemce v bytě dožil do své smrti (proto délka nad rámec obvyklého života) i to, aby po smrti nájemce došlo k přechodu nájmu na příbuzné nájemce, ale je si také vědom, že on jako pronajímatel tady též nebude do nekonečna, nicméně zároveň nechce zatěžovat své dědice a chce jim dát možnost výhod nájemního poměru na dobu určitou. Není přeci nikde napsáno, že přechodem nájmu se nájemní vztah na dobu určitou mění na dobu neurčitou.

Rozdíl mezi nájemním vztahem na dobu určitou a na dobu neurčitou spočívá

²⁸ např. NS sp.zn. 2 Cdon 1574/96

²⁹ NS sp.zn. 28 Cdo 2747/2004

zejména ve způsobu skončení nájmu. Nájem na dobu určitou končí uplynutím doby a v takovém případě není zapotřebí zajišťovat bytovou náhradu. V případě jeho ukončení výpovědí sice vzniká v zákonem stanovených případech povinnost zajistit bytovou náhradu stejně jako u nájmu na dobu neurčitou, nicméně právo na bytovou náhradu má nájemce v takovém v případě uvedeném jen po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán (§ 6 odst. 1 a 2 zákona č. 102/1992 Sb.)

Návrh nového občanského zákoníku obsahuje zajímavé ustanovení § 1959 odst. 2 „*Nebyla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě a byl-li nájem ujednáán na dobu delší než jeden rok, platí, že byl nájem ujednáán na dobu neurčitou; v takovém případě však pronajímatel může nájem vypovědět i bez udání důvodu ke konci prvního roku po vzniku nájmu.*“ Návrh zákona zde vytváří nevyvratitelnou domněnku (slovo „platí“), že v případě ujednání nájmu ústní formou na dobu delší než 1 rok, byl ujednáán nájem na dobu neurčitou.

Dalším praktickým vedlejším ujednáním může být ujednání kauce. Pronajímatel je oprávněn při sjednání smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů a úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (§ 686a ObčZ). Toto právo pronajímatele bylo do občanského zákoníku vloženo zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, s účinností od 31.března 2006, nicméně ani předtím nebylo vyloučena možnost sjednání kauce za účelem zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů. Naopak bylo takové ujednání do smluv o nájmu bytů hojně vkládáno.

Do smluv o nájmu bytu je možné vkládat i jiná vedlejší ujednání, např.

- dohoda pronajímatele s nájemcem, že mu byt předá ve stavu nezpůsobitelném pro řádné užívání s tím, že nájemce se zaváže provést úpravy předávaného bytu (§ 687 odst. 2)
- dohoda, že drobné opravy v bytě nebo náklady s běžnou údržbou bude hradit (úplně nebo částečně) místo nájemce pronajímatel (§ 687 odst. 3)
- lze vyslovit souhlas k určitému jednání ze strany nájemce nebo pronajímatele – např. souhlas k určitým možným stavebním úpravám ze strany nájemce, pronajímatele (§ 694,695), souhlas s přechodem nájmu na osoby vyjmenované ve smlouvě (§ 706 odst. 2), souhlas s tím, že nájemce může byt nebo jeho část

přenechat do podnájmu (§ 719 odst. 1)

- suspenzivní, rozvazovací podmínky ohledně např. účinnosti smlouvy, zániku závazku
- odchýlit se od dispozitivních ustanovení o nájmu bytu

Forma smlouvy

Podle § 686 musí mít smlouva o nájmu bytu obligatorně písemnou formu. Nerespektování tohoto požadavku by mělo za následek absolutní neplatnost smlouvy ve smyslu § 40 odst. 1 ObčZ.

Tato povinnost však nebyla v občanském zákoníku od doby, kdy byla v polistopadové době obnovena právní úprava nájmu, tj. od 1.1.1992. Byla vložena do občanského zákoníku zákonem č. 267/1994 Sb. s účinností od 1.1.1995. Do té doby (tzn. od 1.1.1992 do 31.12.1994) bylo možné uzavřít smlouvu o nájmu bytu ústně nebo dokonce i konkludentně (např. tak, že nájemci byl předán pronajímatelem byt a ten začal platit nájemné). Pokud nebyla smlouva uzavřena písemně, měl se podle tehdejšího § 686 vyhotovit se o jejím obsahu zápis. Nevyhotovení takového zápisu však nezpůsobovalo neplatnost smlouvy, pouze důkazní břemeno o jejím uzavření a obsahu leželo na nájemci bytu.³⁰ Bohužel ale u smluv neuzavřených písemně je problém s dokazováním existence a obsahu smlouvy. Za důkazy mohou sloužit zejména výslechy dotčených osob, doklady o placení nájemného, evidenční listy, vyúčtování služeb, korespondence týkající předmětného bytu mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel se při nesporném užívání bytu naopak může bránit námitkou, že se jednalo o jiný typ smlouvy než smlouvy o nájmu bytu, např. o nepojmenovanou smlouvu dle § 51 občanského zákoníku, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena jen dobu určitou, že byla podmíněna odkládací či rozvazovací podmínkou, že sjednaná výše nájmu byla tržní apod.³¹ Na uvedených příkladech vidíme, že sjednání takto zásadní smlouvy před 1. lednem 1995 jinak než písemně, nebylo příliš šťastným řešením.

Aby byla respektována práva nabytá v dobré víře a zákon nepůsobil retroaktivně, bylo do občanského zákoníku vloženo přechodné ustanovení § 879b, podle kterého smlouvy o nájmu bytů uzavřené platně i v jiné než písemné formě jsou platné i nadále a povinnost písemné formy se vztahuje na nájemní smlouvy po účinnosti zákona

³⁰ CHALUPA, L. *Smlouva o nájmu byt uzavřená ústně či konkludentně*. Právní rádce, 2006, č. 8, s. 16

³¹ CHALUPA, L. *Smlouva o nájmu byt uzavřená ústně či konkludentně*. Právní rádce, 2006, č. 8, s. 17

č. 267/1994 Sb., od 1. ledna 1995.

Podle § 40 odst. 2 Obč písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně. Proto veškeré změny smlouvy o nájmu bytu (např. dohoda o zvýšení nájemného, o prodloužení doby nájmu apod.) nebo případná její zrušení (např. odstoupení, výpověď) musí mít písemnou formu, opět pod sankcí absolutní neplatnosti.

Návrh nového občanského zákoníku (§ 1959 odst. 2) již nevyžaduje pro smlouvu o nájmu bytu písemnou formu. Podle důvodové zprávy: „... *osnova se odklání od administrování soukromého života a netrvá na písemné formě projevů vůle v rozsáhlém počtu případů. Zákonný požadavek písemné formy smlouvy o nájmu bytu nebo obydlí je v mezinárodním srovnání zcela neobvyklý a ani zdejší právo písemnou formu smlouvy o nájmu bytu po dlouhou dobu nenařizovalo; to platilo jak v době platnosti obecného zákoníku občanského, tak i za doby občanského zákoníku z r. 1950 (§ 40, 387). Dokonce ani občanský zákoník z r. 1964 přes zjevné byrokratické tendence nevyžadoval písemnou formu smlouvy zakládající právo užívat byt (§ 155 původní redakce platného občanského zákoníku), ale jen zápis o ní, který vyhotovovala organizace spravující bytový majetek. Paradoxně až zák. č. 267/1994 Sb. nařízením obligatorní písemné formy zásadně vybočil z evropské kontinentální konvence. Proto se obdobou § 550 německého občanského zákoníku navrhuje, aby strany nebyly nuceny k písemné formě smlouvy pod sankcí neplatnosti, ale aby samy uvážily výhody i nevýhody této formy a rozhodly se podle své vůle.*“

5.1.3. UZAVŘENÍ MANŽELSTVÍ

Nájem bytu může vzniknout i uzavřením manželství. Podmínkou k tomu je, aby snoubenec byl již nájemcem bytu. Uzavřením manželství pak vznikne společný nájem bytu manžely, a to přímo ze zákona, aniž by druhý z manželů musel svým právním úkonem přistoupit k závazku. (srov. § 703 odst. 1 ObčZ)

Nájem však nevznikne:

- 1) jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich zákonem předpokládaný záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému obratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci (analogická

aplikace § 703 odst. 3 dovozená Nejvyšším soudem).³²

Dle mého názoru lze aplikovat § 703 odst. 3 i na různé případy fiktivních sňatků našich občanů s cizinci za účelem snadnějšího získání trvalého pobytu na našem území.

- 2) pokud se snoubenec je nájemcem služebního bytu, bytu zvláštního určení či bytu v domě zvláštního určení (§ 709 ObčZ)

V uvedených bytech nemůže vzniknout společný nájem bytu manžely, pouze společný nájem bytu podle § 700 ObčZ.

Uzavření registrovaného partnerství podobný účinek nemá (srov. § 705a ObčZ).

5.1.4. SMRT NÁJEMCE

Smrtí nájemce dochází ze zákona k přechodu nájmu na zákoně uvedené osoby, pokud splní zákonem stanovené podmínky. Více o přechodu nájmu v kapitole 6.4.1.2. Změny v osobě nájemce.

5.1.5. TRVALÉ OPUŠTĚNÍ SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI NÁJEMCEM

K přechodu nájmu na tytéž osoby a za týchž podmínek (viz. smrt nájemce) může dojít nejen smrtí nájemce, ale též pokud nájemce trvale opustí společnou domácnost. Více o tomto rovněž v kapitole 6.4.1.2. Změny v osobě nájemce.

³² NS sp.zn. 26 Cdo 423/2000

6. NÁJEMNÍ ZÁVAZKOVÝ VZTAH

6.1. SUBJEKTY NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Subjekty nájemního závazkového vztahu jsou pronajímatel na jedné straně a nájemce na straně druhé. Není vyloučeno, aby na každé straně bylo více subjektů (viz. níže).

Pronajímatelem může jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Zpravidla se bude jednat o vlastníka bytu, který má být pronajat. Nemusí tomu tak být ale vždy. Obecně má právo pronajmout byt ten, kdo má právo disponovat s užívacím právem k bytu, a to nemusí být vždy jen vlastník. I judikatura dospěla (v daném případě se jednalo o posuzování finančního leasingu), že pojmovým znakem nájmu není, že by pronajímatel musel být vlastníkem věci, kterou pronajímá, neboť tuto podmínku zákon nestanoví.³³

Právo disponovat s užívacím právem k bytu, aniž by osoba byla vlastníkem, může vzniknout buď ze zákona nebo na základě vůle vlastníka, resp. na základě smlouvy s vlastníkem.

Ze zákona by mohl(a) byt pronajmout např.

- 1) **příspěvková organizace zřízená organizační složkou státu** podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla)
- 2) **příspěvková organizace územního samosprávného celku** (obce, kraje) podle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů

Příspěvkové organizace jsou právnickými osobami (tj. samostatným právním subjektem), nicméně majetek, se kterým hospodaří, nepatří jim, ale České republice, krajům či obcím.

- 3) **státní podnik** podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku. Státní podnik je právnickou osobou provozující podnikatelskou činnost s majetkem státu vlastním jménem a na vlastní odpovědnost (§ 2 odst. 1 uvedeného zákona). V úvahu by přicházely např. služební byty pro zaměstnance. Státní podniky stále existují,

³³ NS 32 Odo 359/2005

nejedná se o přežitou formu právnické osoby (např. DIAMO, s.p., Povodí Labe, s.p., Povodí Ohře, s.p., Státní tiskárna cenin, s.p. atd.)

- 4) **městské obvody nebo městské části statutárních měst**, které hospodaří s majetkem statutárního města podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, **a městské části hlavního města Prahy**, které hospodaří s majetkem Prahy podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
- 5) **bytové družstvo** u tzv. družstevních nástaveb a vestaveb podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. U nástaveb a vestaveb do existujících budov, u kterých se bytová družstva nestala podílovým spoluvlastníkem spolu s původním vlastníkem budovy, tento zákon zřídil ve prospěch bytových družstev věcné břemeno užívání a z titulu tohoto věcného břemene výslovně i právo pronajímat tyto nástavby a vestavby podle ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevního bytu (viz. § 28d uvedeného zákona)

Právo disponovat s užívacím právem k věci a pronajmout ji, ačkoliv osoba není vlastníkem, může vzniknout též na základě smlouvy s vlastníkem. Přicházelo by v úvahu ujednání ve smlouvě o zřízení věcného břemene, ujednání ve smlouvě o výpůjčce (na základě § 661 odst. 1) nebo nepojmenovaná smlouva podle § 51 ObčZ, např. leasingová.

Pokud by došlo k zániku práva disponovat s užívacím právem u osob, které nejsou vlastníkem, např. smrtí, všeobecně se uznává, že by nedošlo k zániku závazků z uzavřených nájemních smluv, ale vlastník bytu by vstoupil do práv dřívějšího pronajímatele na základě analogické aplikace § 680 odst. 2 ObčZ.

Nájemcem bytu může být pouze osoba fyzická (vysvětleno v kapitole 5.1.2. Nájemní smlouva), protože právnická osoba nemůže realizovat právo bydlení. Co se týká úpravy *de lege ferenda*, návrh nového občanského zákoníku toto výslovně neřeší, nicméně v důvodové zprávě se píše „*Nájemcem (myšleno bytu) se zde rozumí pouze osoba fyzická – osoba právnická nemůže bydlet ve smyslu zde rozhodném.*“

Jak již bylo v kapitole 5.1.2. Nájemní smlouva, může na straně pronajímatele nebo nájemce stát více subjektů. V takovém případě hovoříme o tzv. pluralitním závazku. Teorie členění pluralitní závazky na solidární, dílčí nebo nedílné.³⁴ O jaké se tedy jedná

³⁴ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. *Základy občanského práva*. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., s. 125

v případě nájmu bytu?

Začnu se stranou pronajímatele.

Na straně pronajímatele může být více osob z titulu podílového spoluvlastnictví. Ustanovení § 139 odst. 1 říká, že „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně“. Jedná se tedy o solidární závazky a spolupronajímatelé vystupují vůči nájemci jako solidární věřitelé (slovo „oprávněni“) i dlužníci (slovo „povinni“). Jako solidární věřitelé vystupují vůči nájemci např. při vyžadování zaplacení nájemného, jako solidární dlužníci např. při plnění povinnosti pronajímatele provést opravy, ke kterým je povinen.

V praxi to znamená, že nájemce může zaplatit nájemné kterémukoliv z spolupronajímatelů a tím zanikne jeho povinnost zaplatit ostatním. Do doby, než některý ze spolupronajímatelů požádá nájemce o zaplacení, má nájemce právo volby, kterému bude platit. Jinak je povinen zaplatit tomu, který o zaplacení požádá jako první, a to celé nájemné, pokud o to požádá. Jakmile požádá o zaplacení jeden z věřitelů, nemohou žádat již ostatní. Pokud by spolupronajímatel požádal jen o zaplacení části nájemného, mohou se ve zbylé části přihlásit ostatní. (srov. § 513 ObčZ) Pokud některý ze spolupronajímatelů inkasuje celé nájemné, vypořádají se pak mezi sebou podle velikosti svých spoluvlastnických podílů (§ 515 ObčZ)

Na druhou stranu, pokud jsou spolupronajímatelé nájemci něčím povinni, může požádat o splnění této povinnosti kteréhokoliv z nich. Tím zaniká povinnosti ostatním. Spolupronajímatel pak může od ostatních požadovat náhradu na ostatních podle jejich podílů. (srov. § 511 ObčZ) Tak např. pokud je byt ve spoluvlastnictví 2 osob, přičemž jejich podíly jsou stejné, a jeden z nich nechá v bytě ze své povinnosti provést opravu v hodnotě 10 000 Kč, je oprávněn žádat po druhém 5 000 Kč (tj. jednu polovinu této částky).

To, co uvádím o právech a povinnostech více pronajímatelů, platí samozřejmě za předpokladu, že nájemní smlouva o tom nemá výslovné ustanovení. Zpravidla bude ve smlouvě dohodnuto s nájemce, případně mezi věřiteli, komu má dlužník platit nájem, kdy nastává splatnost nájemného, jakým způsobem ho má platit apod.

Dalším případem plurality subjektů na straně pronajímatelů jsou manželé, kteří mají byt ve společném jmění manželů. § 145 odst. 3 stanoví, že „z právních úkonů týkajících se společného jmění manželů jsou oprávněni a povinni oba manželé společně a nerozdílně“. Jedná se tedy o obdobný případ jako u podílových spoluvlastníků. Manželé vystupují vůči nájemci jako solidární věřitelé i dlužníci. Nic nemění na situaci

ani to, pokud ohledně bytu je druhému manželovi udělen souhlas k podnikání podle § 146 ObčZ, neboť to má význam je potud, že k platnosti dispozic s bytem není zapotřebí souhlas druhé manžely, ale stále platí to, že z těchto dispozic jsou oprávnění a povinnosti společně a nerozdílně.

Pluralita se může samozřejmě vyskytnout i na straně nájemců. Byt je obecně možné pronajmout více osobám. Pak hovoříme o tzv. společném nájmu. Rozlišuje se tzv. společný nájem bytu (§ 700 – 702) a společný nájem bytu manžely (§ 703 – 705 ObčZ). Liší se zejména co do subjektů a co do způsobu zániku. Podstatné ale pro charakter závazku společného nájmu je, že podle § 701 odst. 2 „z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávnění a povinnosti všichni společní nájemci společně a nerozdílně“. Toto ustanovení se použije i pro společný nájem bytu manžely, neboť § 700 – 702 jsou obecná ustanovení ve vztahu ke zvláštní úpravě § 703 – 705 o společném nájmu manžely. Podle zmíněného ustanovení je společný nájem bytu i společný nájem bytu manžely solidárním závazkem. Společní nájemci tak vůči pronajímateli vystupují jako solidární věřitelé i solidární dlužníci.

Na tomto místě považuji za nutné podrobněji rozebrat charakter institutu společného nájmu.

6.2. SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU

Pojem a druhy

O společném nájmu bytu hovoříme tehdy, pokud je byt pronajat více osobám, přičemž každá z těchto osob je v realizaci svého užívacího práva omezena pouze ostatními spolunájemci. Ve vztahu ke třetím osobám (tzn. i pronajímateli) je třeba na spolunájemce hledět jako na nájemce jediného.³⁵

U každého spolunájemce je užívací právo odvozeno přímo od pronajímatele, resp. každý ze společných nájemců je v právním vztahu k pronajímateli buď na základě dohody s ním nebo na základě jiné zákonem předvídané právní skutečnosti (např. uzavření manželství). Jinak vyjádřeno, ani u jednoho ze společných nájemců není právo užívat byt odvozeno od jiného nájemce, jako je tomu např. v případě podnájmu nebo osob, které přišly k nájemci na krátkou návštěvu apod.

Právo společného užívání bytu je právem nedílným, tj. není určena žádná míra,

³⁵ R 23/1989

v jakém se nájemci mohou podílet na užívání bytu. Každý se společných nájemců má nájemní práva a povinnosti jaké byl měl výlučný nájemce, jen je pochopitelně omezen tím, že v bytě se nacházejí i jiné osoby, se kterými byt sdílí.

Předmětem společného nájmu bytu může být pouze byt jako celek. Společný nájem bytu tedy nevzniká, pokud si každá z osob pronajme pouze určitou reálnou část bytu.

V závislosti na tom, kolik osob a jaké osoby spolu užívají byt, rozlišuje občanský zákoník mezi společným nájmem bytu (§700 – 702) a společným nájmem bytu manžely (§ 703 – 705).

§ 700 – 702 ObčZ o společném nájmu bytu představuje obecnou úpravu, takže se uplatní i na společný nájem bytu manžely, pokud § 703 – 705 neobsahuje odchylku. Úprava společného nájmu bytu manžely se dlouhodobě chápe jako kogentní. Strany nejsou oprávněny vznik nebo zánik společného nájmu bytu smluvně vyloučit, a to dohodou mezi sebou ani dohodou s pronajímatelem.³⁶

Společný nájem bytu a společný nájem bytu manžely se od sebe liší zejména charakterem subjektů, mezi kterými může vzniknout, v jakém bytě mohou vzniknout, právními důvody vzniku i způsobem zániku. Co do práv a povinností vůči pronajímateli se však od sebe neliší.

Vznik

Právní tituly vzniku společného nájmu se liší v závislosti na tom, zda se jedná o společný nájem bytu nebo společný nájem bytu manžely.

Společný nájem bytu podle § 700 může vzniknout:

- 1) **na základě smlouvy o nájmu bytu, ve které na straně nájemce bude více osob, tj. dvě a více.** Uzavřením smlouvy vznikne těmto osobám společný nájem bytu. To ovšem neplatí, pokud
 - se jedná o družstevní byt. V družstevním bytu může vzniknout společný nájem jen manželům. (§700 odst. 3)
 - na straně nájemce stojí pouze dvě osoby, které jsou manžely. Pak vzniká společný nájem bytu manžely (§ 703). Pro úplnost je třeba uvést, že pokud by smlouvu jako nájemci uzavřeli tři lidé, přičemž dva z nich by byli manželé (tj. smlouvu by uzavřeli jako nájemci např. pan Novák a manželé Vopičkovi), došlo

³⁶ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 64/2000, NS sp.zn. 327/2000, NS sp.zn. 423/2000

by ke vzniku společného nájmu bytu ve smyslu § 700 a ne ke vzniku společného nájmu bytu manžely. Jestliže by ale v průběhu nájmu přestal být pan Novák nájemce a v bytě by zůstali jako nájemci pouze manželé Vopičkovi, došlo by ke vzniku společného nájmu bytu manžely.

2) **na základě dohody mezi dosavadním nájemcem, pronajímatelem a osobou, která se chce stát společným nájemcem** (§ 700 odst. 2). V podstatě se jedná o změnu závazku v subjektech, neboť se rozšiřuje počet nájemců. § 700 odst. 2 sice nepředepisuje formu dohody, ale protože se jedná ve své podstatě o změnu nájemní smlouvy a ta musí být písemná, je třeba, aby i tato dohoda byla písemná (§ 40 odst. 2).

3) **pokud nájem bytu přejde na více osob** s výjimkou případu, kdy by se jednalo pouze o dvě osoby manžele (pak by vznikl společný nájem bytu manžely).

Přechod nájmu bytu nastává v případě smrti dosavadního nájemce nebo v případě, že tento nájemce trvale opustí domácnost za podmínek uvedených v zákoně (§ 706 a násl.). Pokud by bylo v bytě více spolunájemců, museli by zemřít všichni nebo by všichni museli opustit společnou domácnost, aby mohlo dojít k přechodu nájmu ve výše uvedeném smyslu. Jinak totiž platí, že pokud zmizí některý ze spolunájemců, přechází jeho právo na ostatní spolunájemce.

V rámci rekapitulace připomínám, že společný nájem bytu může vzniknout v bytě, služebním bytě, bytě zvláštního určení a bytě v domě zvláštního určení. Nemůže vzniknout v bytě družstevním (ve smyslu bytu ve vlastnictví bytového družstva, který je pronajat členu tohoto bytového družstva, u které je nájem bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v bytovém družstvu ve smyslu § 230 ObchZ)³⁷ (viz. kapitola 4. Základní pojmy). Není však vyloučeno, aby bytové družstvo pronajímalo některé byty např. nečlenům družstva. V tomto případě takové byty není možné považovat za družstevní (a aplikovat na ně ustanovení ObčZ o družstevních bytů), ale za „obyčejné“ byty, ve kterých by samozřejmě společný nájem vzniknout mohl.

Společný nájem bytu manžely může vzniknout, jak název napovídá, pouze mezi manžely, a to i v případě manželství neplatného. Nemůže však vzniknout v případě manželství neexistentního (§ 11 – 17a ZoR), v takovém případě by mohl vzniknout pouze společný nájem bytu ve smyslu § 700 ObčZ. Důležité je, že právo

³⁷ srov. např. NS sp.zn. 26 Cdo 1313/2002

společného nájmu bytu manžely nevzniká v případě, že zároveň vzniká právo nájmu osobě, která není manželem. To může nastat v případě, kdy nájemní smlouvou jako nájemce spolu s manžely uzavře ještě někdo jiný nebo nájem přejde podle § 706 nejen na manžele, ale ještě na jiné osoby. V takovém případě mezi těmito osobami nevzniká společný nájem bytu manžely, ale společný nájem bytu podle § 700. Pokud však někteří spolunájemci přestanou být z různých důvodů nájemci a v bytě zůstanou jako nájemci jen samotní manželé, vznikne společný nájem bytu manžely.³⁸

Dalším omezením je, že společný nájem bytu manžely může vzniknout pouze v bytě nebo v družstevním bytě. Nemůže tedy vzniknout v bytu služebním, v bytu zvláštního určení a v bytu v domě zvláštního určení (§ 709). V těchto bytech může mezi manžely vzniknout pouze společný nájem bytu ve smyslu § 700, a to způsobem uvedeným výše, tzn. nájemní smlouvou nebo dohodou o rozšíření počtu nájemníků, nikoliv ale přechodem nájmu (kvůli § 709). Judikatura dospěla i k závěru, že *„důsledkem ztráty charakteru služebního bytu za trvání manželství není vznik práva společného nájmu bytu manžely; uvedená okolnost vede pouze ke změně nájmu služebního bytu na nájem bytu.“*³⁹

Způsoby vzniku společného nájmu bytu manžely se liší v závislosti na tom, zda se jedná o byt nedružstevní nebo družstevní.

U **nedružstevního bytu** může společný nájem bytu manžely vzniknout v těchto případech:

1) **manželé se za trvání manželství stanou nájemci bytu** (§ 703 odst. 1 ObčZ)

Nájemci bytu se manželé mohou stát tak, že společně uzavřou nájemní smlouvu s pronajímatelem nebo na ně (tj. na oba dva) přejde nájem za podmínek § 706 a násl. ObčZ.

2) **jeden z manželů se za trvání manželství stane nájemcem bytu** (§ 703 odst. 1 ObčZ)

Jeden z manželů se může stát nájemcem bytu tak, že sám (tj. bez druhého manžela) uzavře nájemní smlouvu s pronajímatelem nebo na pouze něj samotného přejde nájem bytu za podmínek § 706 a násl. ObčZ.

Již tím, že se pouze jeden z manželů stane nájemcem bytu, dojde ke vzniku společného nájmu bytu manžely, tj. ze zákona se nájemní právo rozšíří i na druhého manžela.

³⁸ srov. např. R 8/1998,

³⁹ NS sp.zn. 26 Cdo 584/2001

Z uvedeného vyplývá, že si v podstatě manželé mohou vybrat, jestli smlouvu uzavře pouze jeden z nich nebo oba, výsledek je stejný – vznik společného nájmu bytu manželů.

Body 1) a 2) ale neplatí, tj. společný nájem bytu manželů v bytu nevznikne, pokud spolu manželé trvale nežijí (§ 703 odst. 3). Pokud ale obnoví trvalé soužití, společný nájem bytu manželů opět vzniká.

Pokud spolu manželé trvale nežijí a došlo by k situaci popsané v bodu 1), nedošlo by ke vzniku společného nájmu bytu manželů, ale ke vzniku společného nájmu ve smyslu § 700.⁴⁰

Pokud spolu manželé trvale nežijí a došlo by k situaci popsané v bodu 2), mohl by druhý manžel užívat byt pouze na základě souhlasu druhého z manželů – výlučného nájemce. Odvozoval by tedy své užívací právo ne od pronajímatele, ale od nájemce.

Zbývá ještě objasnit, co soudní praxe považuje za obsah věty „manželé spolu trvale nežijí“. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu R III/1965 „*Obecně lze mít za to, že případ kdy manželé spolu trvale nežijí, nastane tehdy, kdy po právní stránce sic manželství ještě trvá, ale nese znaky manželství rozvráceného podle § 23 a 24 zák. o rod. A kdy také manželé již nevedou společnou domácnost, jak ji charakterizuje ustanovení § 115 o.z. Není tedy rozhodující, zda oba manželé ještě společný byt obývají či nikoliv. Mohou ovšem nastat i takové případy, kdy soužití mezi manželů bude po určité době obnoveno. V tomto případě lze mít za to, že toto právo znovu vznik okamžikem obnovení soužití; bude třeba však vždy opět zkoumat, zda obnovení soužití má prvky trvalosti tohoto stavu.*“

3) jeden z manželů se stal nájemcem bytu před uzavřením manželství - uzavřením manželství pak vzniká společný nájem bytu manželů (§ 704 odst. 1 ObčZ)

Soudní praxe dovodila, že i na případ uvedený v § 704 odst. 1 (tj. vznik společného nájmu bytu uzavřením manželství) lze analogicky použít § 703 odst. 3 (manželé spolu trvale nežijí), takže „*společný nájem bytu podle § 704 odst. 1 nevznikne, jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich zákonem*

⁴⁰ srov. KS v Hradci Králové sp.zn. 21 Co 95/2000

předpokládaný záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému obratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci“⁴¹

Pro úplnost uvádím, že toto by platilo pouze v případě, pokud nájemce, jenž hodlá uzavřít manželství, je výlučným nájemcem, tj. nemá byt pronajat ještě s jiným nájemcem, byt tedy není ve společném nájmu podle § 700. Pokud by tomu tak bylo, ke vzniku společného nájmu bytu manžely by nedošlo a přiženivši se manžel by ho mohl užívat jen se souhlasem všech společných nájemců, tj. manžela – nájemce a druhého nájemce (viz. § 701 druhá věta). Jestliže by ale druhý nájemce přestal být nájemcem (např. by zemřel) a v bytě by zůstali jen manželé, společný nájem bytu manžely by vznikl (viz. bod 1 u výkladu o vzniku společného nájmu podle § 700)⁴²

U **družstevního bytu** může společný nájem bytu manžely vzniknout v těchto případech:

- 1) **za trvání manželství vznikne jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a dojde k uzavření nájemní smlouvy tímto manželem** (§ 703 odst. 2 ObčZ)

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká, pokud se osoba stane členem bytového družstva (např. rozhodnutím členské schůze, převodem členského podílu aj.) a stanovy toto právo s členstvím spojují.

V takovém případě vzniká uzavřením nájemní smlouvy tímto manželem nejen společný nájem bytu manžely, ale i společné členství manželů v bytovém družstvu. Společné členství znamená, že manželé vykonávají práva a povinnosti z členského podílu společně, tj. pohlíží se na ně jako na jediného člena, nikoliv jako na dva členy.

Je třeba dodat, že zděděním členského podílu nevzniká dědicovi právo na uzavření nájemní smlouvy, ale stává s přímo nájemce i členem bytového družstva v důsledku přechodu nájmu a členství podle § 706 odst. 3. Podle novějších názorů v takovém případě sice vznikne společný nájem bytu manžely, ale nevznikne společné členství v družstvu.⁴³

⁴¹ NS sp.zn. 26 Cdo 423/2000

⁴² srov. R 24/1980, R 23/1989

⁴³ DVOŘÁK, J., SPÁČIL, J. *Společné jmění manželů v teorii a judikatuře*. 2.vyd. Praha: ASPI, 2007. s. 102

2) jeden z manželů se stane nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství – uzavřením manželství vznikne společný nájem bytu manžely (§ 704 odst. 2)

V tomto případě uzavřením manželství sice vznikne oběma manželům společný nájem bytu manžely, tj. nájemní právo se zákona rozšíří i na přízenivšího se manžela, ale nevznikne společné členství v bytovém družstvu. Původním nájemce zůstává výlučným členem bytového družstva.

Body 1) ale opět neplatí, tj. společný nájem bytu manžely v bytu nevznikne, pokud spolu manželé trvale nežijí (§ 703 odst. 3). Pokud obnoví trvalé soužití, společný nájem bytu manžely opět vznikne.

Bod 2) opět neplatí *jestliže manželé, kteří nezaložili společnou domácnost, prokazatelně vstoupili do manželství s úmyslem trvale žít odděleně nebo jestliže jejich zákonem předpokládaný záměr trvale spolu žít nebyl nikdy uskutečněn v důsledku toho, že – aniž by spolu vůbec někdy začali trvale žít – došlo v jejich vztazích k trvalému a hlubokému obratu a manželství přestalo plnit svoji společenskou funkci* (analogická aplikace § 703 odst. 3 – viz judikát výše)

Opět připomínám, že výše uvedené způsoby vzniku společného nájmu bytu manžely se týkají pouze „obyčejných“ bytů a družstevních bytů. V bytech služebních, bytech zvláštního určení a bytech v domě zvláštního určení společný nájem bytu manžely vzniknout nemůže, zde přichází v úvahu pouze vznik společného nájmu bytu podle § 700.

Obsah společného nájmu

Obsahem společného nájmu jsou jednak práva a povinnosti nájemců vůči sobě navzájem, a jednak práva a povinnosti vůči třetím osobám, zejména vůči pronajímateli.

Vůči sobě navzájem platí pravidlo uvedené § 701 odst. 1, že běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech, jinak je právní úkon neplatný, a to relativně (viz. § 40a). V případě společného nájmu bytu manžely platí ještě ustanovení zákona o rodině – významné je z tohoto pohledu zejména ustanovení § 19 odst. 2 a 3 ZoR, že poskytování peněžních a jiných prostředků na náklady společné domácnosti může být zcela nebo zčásti vyváženo osobní péčí o společnou domácnost a děti a neplní-li jeden z manželů

svoji povinnost hradit náklady společné domácnosti, rozhodne na návrh druhého manžela ve věci soud. Důležité je rovněž ustanovení § 20 ZoR podle kterého o záležitostech rodiny rozhodují manželé společně a, nedohodnou-li se o podstatných věcech, rozhodne na návrh jednoho z nich soud.

Za běžnou záležitostí považuje judikatura záležitosti opakující se anebo nezasahující do společného nájemního práva. Jde tak např. o zajištění drobných oprav a běžné údržby, placení nájemného, přiměřené pojištění, příjem přeplatků, uznání malého nedoplatku na úhradách za plní spojená s užíváním bytu, oznámení potřeba oprav, uplatnění práva na slevu z nájemného, oznámení pronajímateli změnu v počtu osob, které žijí s nájemcem bytu apod.⁴⁴ Za běžnou záležitostí tak nelze považovat např. rozhodování o užívání bytu (např. souhlas s nastěhováním jiné osoby do bytu na přání některého ze společných nájemců, uzavření podnájemní smlouvy apod.) nebo právní úkony, které by vedly ke změně nájemní smlouvy jako např. dohoda o změně doby trvání nájmu, dohoda u ukončení nájmu všech společných nájemců, dohoda o výměně bytu apod. Ve výše uvedených případech by tak bylo zapotřebí souhlasu všech nájemců, jinak by případný právní úkon byl relativně neplatný. Neplatnosti by se mohl dovolat jen společný nájemce, který ji nezpůsobil, např. společný nájemce, který nepodepsal dohoda o výměně bytu, ani s ní nesouhlasil.

Vůči třetím osobám platí pravidlo uvedené v § 701 odst. 2 ObčZ, že z právních úkonů týkající se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. U společného nájmu bytu manžely platí navíc § 21 ZoR, podle kterého je manžel oprávněn zastupovat druhého manžela v jeho běžných záležitostech, zejména přijímat za něho běžná plnění, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak, přičemž jednání jednoho manžela při obstarávání běžných záležitostí rodiny zavazuje oba manžely společně a nerozdílně. To však neplatí, jestliže jiné osobě bylo známo, že druhý manžel tyto účinky proti ní výslovně vyloučil. Společní nájemce jsou tak z právních úkonů solidárně oprávněni i solidárně zavázáni (více o solidárních závazcích v kapitole 6.1. Subjekty nájemního závazkového vztahu)

Zánik společného nájmu

Způsoby zániku společného nájmu se liší v závislosti na tom, zda jde o společný nájem bytu nebo společný nájem bytu manžely.

⁴⁴ srov. R 47/1984

Společný nájem zaniká ze stejných důvodů, ze kterých obecně zaniká nájem bytu (viz. § 710 a násl.). Kromě toho obsahuje právní úprava i důvody, které platí pouze pro společný nájem.

Společný nájem bytu podle § 700 ObčZ zanikne v těchto případech:

1) Společný nájem bytu zruší soud

Dle § 702 odst. 2 může soud v případech hodných zvláštního zřetele na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou bytu dále užívat.

Případ hodný zvláštního zřetele nemusí být pouze absolutní ztráta možnosti byt užívat, ale i případ, kdy se užívání bytu stane natolik nesnesitelné, že další spoluužívání není možné. Může se jednat o případ, kdy jeden z nájemců trpí nevyléčitelnou nakažlivou nemocí, nadměrně konzumuje alkohol nebo jiné návykové látky, dopouští se domácího násilí apod. Nestačí však běžné neshody.

Zrušení společného nájmu se může dovolat pouze ten nájemce, který stav nezavinil. Takže např. nájemce – alkoholik, který obtěžuje ostatní nájemce, dosáhnout zrušení společného nájmu nemůže.

2) Spolunájemce(i) zemře(ou) nebo trvale opustí společnou domácnost a v bytě zůstane jediný nájemce

Pokud některý ze společných nájemců zemře nebo trvale opustí společnou domácnost, odpadá druhým spolunájemcům omezení jejich práv, jejich práva se rozšíří. Nedochozí k tedy k přechodu nájmu dle § 706. K případě, kdy v bytu zůstane pouze jediný nájemce, dochází i k zániku společného nájmu.

Aby došlo k zániku společného nájmu, musí se jednat o případ, kdy v bytu zůstane jeden výlučný nájemce. Pokud by zemřel např. jeden ze tří společných nájemců, společný nájem zbylých dvou by samozřejmě nezanikl.

O případu zániku společného nájmu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti některým ze společných nájemců občanský zákoník výslovně nehovoří. V tomto případě se použije analogicky § 708. Opět zde platí to, že v bytu musí zůstat pouze jediný nájemce.

Společný nájem bytu manželů zaniká u bytu nedružstevního v těchto případech:

1) Manželé se rozvedou a dohodnou se, že se zrušuje právo společného nájmu bytu a kdo z manželů se stane výlučným nájemcem

K zániku společného nájmu tedy nedochází již samotným rozvodem, ale až platností a účinností dohody mezi manžely.

Podle judikatury musí dohoda rozvedených manželů o zrušení práva společného nájmu „řešit vedle zániku tohoto práva, určení dalšího výlučného nájemce bytu i vyklizení druhého z manželů včetně případného zajištěného náhradního bytu“.⁴⁵

Co se týká formy dohody, zákon výslovně nestanoví žádný požadavek. Podle mého názoru záleží na tom, zda smluvní stranou nájemní smlouvy s pronajímatelem jsou oba manželé nebo pouze jeden z nich a společný nájem vznikl na základě zákona. V prvním případě si myslím, že dohoda musí být písemná, neboť se jedná o zvláštní případ, kdy se nájemní smlouva mění co do počtu subjektů na straně nájemce (bez souhlasu pronajímatele) a každá změna smlouvy, která je písemná, musí být rovněž písemná, jinak je neplatná (§ 40 odst. 2 ObčZ). V druhém případě záleží na tom, zda výlučným nájemcem zůstává na základě dohody ten z manželů, který nájemní smlouvu uzavřel, nebo druhý. Pokud zůstává výlučným nájemcem ten z manželů, který smlouvu uzavřel, tak dle názoru dohoda mezi manžely může být ústní i konkludentní, neboť nedochází ke změně smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem. V případě, kdy by se na základě dohody, měl stát výlučným nájemcem manžel, který smlouvu s pronajímatelem neuzavřel, tam by bylo třeba písemné formy, neboť se jedná opět o změnu nájemní smlouvy co do strany nájemce.

2) Manželé se rozvedou a soud na návrh jednoho z nich zruší právo společného nájmu a určí, který z manželů se stane výlučným nájemcem. To platí za předpokladu, že nedojde k dohodě mezi manžely podle předchozího bodu.

U bytu družstevního platí ty samé důvody zániku společného nájmu bytu manželů jako u bytu nedružstevního ovšem s odchylkou, že pokud nedošlo ke vzniku společného členství v družstvu, dojde k zániku společného nájmu již samotným rozvodem a výlučným nájemcem se stane manžel – člen družstva.

⁴⁵ NS sp.zn. 26 Cdo 485/2000

6.3. OBSAH NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Obsahem občanskoprávního vztahu jsou podle teorie vzájemná práva a povinnosti jeho subjektů.⁴⁶

Obsahem nájemního vztahu jsou tedy vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.

6.3.1. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Mezi **práva pronajímatele** bytu lze řadit zejména:

- 1) právo požadovat placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu
- 2) právo požadovat odstranění provedených úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele, a to bezodkladně
- 3) právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na opravy, které má provést na svůj náklad nájemce
- 4) právo požadovat umožnění přístupu do bytu pronajímateli, popř. jiných osob v zákonem vyjmenovaných případech
- 5) právo vypovědět nájemní smlouvu (při naplnění některého z výpovědních důvodů) nebo odstoupit od smlouvy (při splnění zákonem stanovených podmínek)

ad 1) právo požadovat placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu

Výše nájemného a jeho splatnost

Je třeba rozlišovat mezi pojmy nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem bytu. Nájemné je plnění za užívací právo k bytu (pokud není ujednáno jinak, zahrnuje i úplatu za vybavení bytu). Jedná se tedy o dvě samostatná plnění, a proto i v nájemní smlouvě musí být zvlášť stanovena výše nájemného či způsobu jeho výpočtu a zvlášť výše úhrady za plnění poskytované s nájmem bytu nebo způsob výpočtu její výše. Jinými slovy, není možné, aby byla uvedena ve smlouvě jedna částka dohromady, v takovém případě by nájemní smlouva byla absolutně neplatná podle § 39 ObčZ.

Výše nájemného u nově uzavíraných smluv není v současné době regulována s výjimkou některých bytů ve vlastnictví bytových družstev (viz. níže). Jinak vyjádřeno,

⁴⁶ FIALA, J., KINDL, M. *Občanské právo hmotné*. 1. vyd. Pízeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. s. 201

pronajímatel a nájemce si mohou sjednat nájemné ve výši, v jaké chtějí, pokud to nebude odporovat dobrým mravům. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, zakládá možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem pouze u již existujících nájemních vztahů, nereguluje tedy výši nájemného u smluv nově uzavíraných, jak to bylo činěno právními předpisy v některých obdobích v minulosti.

V současné době je výše nájemného regulována vyhláškou č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, v platném znění, u

- **bytů bytových družstev zřízených po roce 1958**, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě (§ 1 písm. a) vyhlášky)
- **rodinných domů ve vlastnictví družstev**, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě nebo individuální bytové výstavbě (§ 7 odst. 1 písm. a) vyhlášky)
- **bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb** do stávajících budov, k nimž bylo zřízeno věcné břemeno podle zvláštního předpisu (§ 7 odst. 1 písm. b) vyhlášky).

Nájemné je zde koncipováno jako věcně usměrňované nájemné, které zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne orgán družstva, který je k tomu oprávněn podle stanov družstva a nezahrnuje zisk (§ 3 odst. 1 vyhlášky). Vyhláška dále definuje, co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady.

Co se týká splatnosti nájemného, ta by měla být především uvedena ve smlouvě. Pokud smlouva mlčí, použije se podpůrně § 671 ObčZ, tj. platí se měsíčně pozadu. Nájemné, na které se vztahuje vyhláška č. 85/1997 Sb., se platí též měsíčně pozadu, pokud orgán družstva nestanoví něco jiného.

Jednostranné zvyšování nájemného

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, upravuje jednak možnost pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné, jednak maximální zvýšení

nájemného v tomto případě. S jednostranným zvýšením počítá zákon jen jako s nejkrajnějším řešením, neboť výslovně v § 3 odst. 2 říká, že pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak. To znamená, že na zvýšení nájemného se mohou pronajímatel s nájemcem dohodnout změnou nájemní smlouvy nebo si ve smlouvě mohou přímo dohodnout jednostranné zvyšování nájemného. Platí však omezující pravidlo, že zvyšování nesmí záviset jen na vůli pronajímatele, ale že zde musí být vymezeny podmínky, za jakých může zvýšit nájemné a o kolik. Subjekty nájemního vztahu se totiž pohybují v soukromém právu, kde stěžejní zásadou je zásada rovnosti stran, tj. že žádná ze smluvních stran nemůže té druhé jednostranně ukládat povinnosti ani zakládat práva. Smluvní strany mohou také ve smlouvě aplikaci zákona o jednostranném zvyšování vyloučit úplně nebo dočasně (např. na určité období)

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu dopadá na všechny byty s výjimkou bytů uvedených v § 1 odst. 2, tj. na byty

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

Podle důvodové zprávy důvodem, proč se působnost zákona nevztahuje na tyto byty je skutečnost, že „nájemné v těchto bytech není sjednáváno na základě obvyklých podmínek na místním trhu s byty. V případě prvních tří skupin bytů je „nájemné“ rozúčtováním skutečných nákladů na vlastnictví, údržbu, opravy a provoz nájemního domu jednotlivým uživatelům bytů. V případě dotovaných nájemních bytů je limitované nájemné jednou z podmínek poskytnutí a využití veřejné podpory; vyloučení tržních

mechanismů v této a poslední skupině bytů je dáno sociálními důvody“.

Jednostranně zvyšovat nájemné lze podle tohoto zákona v období od 31. března 2006 do 31. prosince 2010, kdy tento zákon pozbývá platnosti (§ 3 odst. 1, § 8 odst. 2). Tímto dnem by postupným jednostranným zvyšováním nájemného mělo dojít k dosažení tzv. cílové hodnoty nájemného (v Kč na 1 m²), která by se měla přiblížit současnému v místě obvyklému nájemnému (tržnímu nájemnému). Proto se také cílové hodnoty liší v závislosti na tom, o jak velkou obec jde a v jakém kraji se nachází. Konkrétní způsob výpočtu cílové hodnoty nájemného stanoví příloha k zákonu. Shrnuto, v roce 2010 by tak mělo být dosaženo přiblížení mezi současný tržní nájemným a dříve regulovaným nájemným. Po pozbytí platnosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu již bude možné využít jen instrumentů, které nabízí občanský zákoník.

Pronajímatel má právo jedenkrát ročně, ve vymezeném časovém období, jednostranně zvýšit nájemné za předpokladu, že se s nájemcem nedohodne na změně nájemného jinak, přičemž toto zvýšení nesmí překročit tzv. maximální přírůstek měsíčního nájemného. Zákon obsahuje vzorec pro výpočet tohoto maximálního přírůstku.

Nájemné pronajímatel zvyšuje jednostranným právním úkonem – oznámením o jednostranném zvýšení nájemného. Toto oznámení musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Oznámení musí být doručeno nájemci, jeho povinnost platit zvýšené nájemné pak vzniká prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci.

Pronajímatel ale při sepisování oznámení musí respektovat to, že nájemné může zvýšit jen jednou za rok, a to vždy k 1. lednu nebo později, nikoliv však zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak (srov. § 3 odst. 1).

Pokud by tedy chtěl pronajímatel zvýšit nájemné k 1. lednu 2009, muselo by být nájemci doručeno oznámení již v září 2008 (v říjnu by začala běžet tří měsíční lhůta). Pokud by oznámení bylo doručeno v lednu 2009, vznikla by nájemci povinnost platit zvýšené nájemné od 1. května 2009.

Nájemce se má proti nezákonnému jednostrannému zvyšování právo soudně bránit. Zákon výslovně zakotvuje právo nájemce podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného, a to ve lhůtě mezi doručením oznámení o zvýšení a

dnem, kdy mu vznikne povinnost platit zvýšené nájemné (v tento den již žalobu podat nemůže). Lhůta je prekluzivní. Vzhledem k tomu, že zákon výslovně přiznává nájemci možnost se soudně bránit v prekluzivní lhůtě, nemůže po uplynutí této lhůty v jiném řízení s úspěchem namítat, že došlo k nezákonnému zvýšení, např. v rámci řízení, ve kterém se pronajímatel domáhá zaplacení dlužného nájemného.

Vzorce pro způsob výpočtu cílových hodnot nájemného a maximálních přírůstků měsíčního nájemného jsou uvedeny v příloze k zákonu. Aby zákon mohl být aplikován, je třeba, aby Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlášovalo a zveřejňovalo každoročně formou sdělení veličiny (konkrétně základy ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí), se kterou vzorce pracují a která musí být použita výpočtu. Zákon tuto povinnost ukládá Ministerstvu v § 4. Kromě toho, je toto sdělení i velmi praktické, jsou v něm totiž obsaženy již výpočty cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu závislosti na velikosti obce a kraji, ve kterém se nachází, a výpočty maximálního přírůstku měsíčního nájemného pro tyto obce. To vše v přehledných tabulkách. Běžný pronajímatel a nájemce si stěží budou sami vypočítávat tyto hodnoty a raději se podívají do tabulek.

Pokud by se nájemce dostal do prodlení s placením nájemného vzniká nájemci povinnost platit poplatek z prodlení (§ 697). Pokud prodlením vznikne škoda, má pronajímatel právo na její náhradu. Kromě toho má pronajímatel k zajištění nájemného i zástavní právo k movitým věcem, které jsou v bytě a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí (§ 672). Dlužné nájemné též může strhnout s kaucí, pokud byla ujednána, za zákonem stanovených podmínek (§ 686a). Blíže o tomto v kapitole 6.5. Zajištění nájemního závazkového vztahu.

Úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

Pokud jde o plnění spojená s užíváním bytu, ta byla dříve vymezena v Ústavním soudem zrušené vyhlášce č. 176/1993 Sb. a poté rovněž Ústavním soudem zrušeném cenovém výměru Ministerstva financí, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002 (uveřejněným v částce č. 18/2002 Cenového věstníku MF ČR). V současné době žádný takový předpis není s výjimkou bytů, pro které platí vyhláška 85/1997 Sb., a tak je tak třeba v nájemní

smlouvě vymezit, jaké plnění je povinen zajistit pronajímatel, popř. jaké plnění si zajistí sám nájemce. Dále je třeba dohodnout výši tohoto plnění, popř. způsob jeho výpočtu (což bude obvyklejší), případnou povinnost platit zálohy, splatnost úhrady za plnění a případně splatnost záloh a způsob rozúčtování s výjimkou případů, kdy to upravuje zvláštní předpis (např. vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na teplenou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele).

Pro byty, pro které platí vyhláška 85/1997 Sb., vymezuje služby poskytované s užíváním bytu tato vyhláška. Stanoví i povinnosti nájemců platit měsíční záloho, pokud nestanoví orgán družstva jinak. Upravuje rovněž způsob rozúčtování mezi nájemce, vyúčtování skutečné výše cen za rok, splatnost záloh. Zálohy za služby se podle vyhlášky platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den splatnosti (§ 5 vyhlášky).

Plněním, které pronajímatel poskytuje spolu s užíváním bytu, je zpravidla ústřední (dálkové) vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou (takto je plnění vymezeno i ve vyhlášce 85/1997 Sb.). Dodávky elektrické energie, plynu a telekomunikační služby si nájemce zpravidla zajišťuje sám.

Jestliže se nájemce nezaplatí zálohu ve lhůtě splatnosti dostává se do prodlení a vzniká povinnost zaplatit poplatek s prodlením stejně jako u nájemného. Zaplacení záloh se může domáhat i soudně, ovšem pouze do doby, než by mělo být provedeno roční vyúčtování. Pak je povinen doplatit pouze případné nedoplatky. V judikatuře je zastáván názor, že pronajímateli vznikne právo na zaplacení nedoplatku pouze tehdy, pokud je provedeno řádné vyúčtování. Pokud vyúčtování provedeno není nebo je provedeno chybně (např. cena v nesprávné výši), nedostává se nájemce do prodlení.⁴⁷

⁴⁷ R 15/1969, NS sp.zn. 21 Cdo 803/2002, KS v Hradci Králové sp.zn. 18 Co 561/2001

ad 2) právo požadovat odstranění provedených úprav a změn, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele, a to bezodkladně

Toto právo pronajímatele vyplývá § 694 ObčZ, podle kterého „nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.“

Stavební úpravou se rozumí každá změna stavebního nebo funkčního uspořádání bytu. Tradičně se tak posuzují zavádění a změna vodovodního, elektrického, plynového vedení, zazdívání oken, vysekávání děr do komína, odstraňování nebo zřizování příček, změna bytového jádra nebo výměna oken. Naopak se tak dlouhodobě neposuzuje instalace venkovní antény, ani satelitní.⁴⁸

Stavební úpravy nejsou udržovací práce, jimiž se pouze zabezpečuje dobrý stavební stav bytu tak, aby nedocházelo k jeho znehodnocení a co nejvíce se prodloužila jeho užitelnost. Stavební úpravou nebo jinou podstatnou změnou bytu nemohou být drobné opravy a běžná údržba, k níž je nájemce povinen, ani odstranění závad a poškození bytů způsobené nájemcem nebo osobami, které s ním bydlí.⁴⁹

Pro souhlas pronajímatele není předepsána forma, proto kromě písemné formy může být i ústní nebo konkludentní. Protože však zákon s provedením stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě spojuje možnost výrazných negativních důsledků pro nájemce (viz. níže), lze jediné doporučit, aby si nájemce nechal souhlas vystavit písemně, neboť by pak v případě sporu nemusel být schopen udělení souhlasu prokázat. Souhlas pronajímatele je právním úkonem, neboť vede k založení nájemcova práva provést stavební úpravy, a tak musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu, zejména musí být určitý. Z jeho obsahu musí tedy zejména vyplynout, na jaké stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě se vztahuje.

Pokud nájemce provede stavební úpravu nebo jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo:

- **požadovat odstranění provedených úprav a změn, a to bezodkladně.** Zákon nezakládá pronajímateli výslovně právo provést odstranění úprav sám a pak požadovat po nájemci úhradu nákladů. Pokud se ale nájemce nebude mít k tomu, aby

⁴⁸ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1838

⁴⁹ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1839

úpravy odstranil, je zde, podle mého názoru, možné využít ustanovení o bezdůvodném obohacení, konkrétně § 454 „*Bezdůvodně se obohatil i ten, za nějž bylo plněno, co po právu měl plnit sám.*“ Domnívám se tak proto, že zde není žádné ustanovení, které použití ustanovení o bezdůvodném obohacení vylučovalo, jako je tomu např. v případě neprovedení drobných oprav a běžné údržby ze strany nájemce podle § 692 odst. 2 ObčZ. V řešeném případě, pokud odstranění úprav neprovedl nebo nenechal provést sám nájemce a provedl je za něj pronajímatel, získal tím, dle mého názoru, nájemce majetkový prospěch, který je povinen vydat pronajímateli. Z § 454 nevyplývá, že by muselo jít o vztah tří osob, tj. dlužníka, věřitele a osoby, která plnila za dlužníka. Podle mého názoru může jít i o situaci, kdy věřitel plní sám sobě místo dlužníka.

- **vypovědět nájemní smlouvu** podle § 711 odst. 2 písm. b), neboť takové jednání nájemce lze hodnotit jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu
- **odstoupit od nájemní smlouvy**, pokud stavebním úpravami vzniká pronajímateli škoda nebo mu hrozí značná škoda podle § 679 odst. 3 (jedná se tedy o intenzivnější zásah do pronajímatelových práv než v předchozím případě)

ad 3) právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na opravy které má provést na svůj náklad nájemce

Základem tohoto práva je ustanovení § 687 odst. 3 a § 692 odst. 2 ObčZ. Podle § 687 odst. 3 „*nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje zvláštní předpis*“ Podle § 692 odst. 2 „*nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu*“.

Jedná se tak o výjimku z obecného pravidla, že pronajímatel je povinen pronajatou věcí udržovat svým nákladem k řádnému užívání (srov. § 664 ObčZ)

Nájemce je povinen hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pouze, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak. Mohou se tak např. i dohodnout, že je bude hradit pronajímatel, což se odrazí ve vyšším nájemném.

Pojem drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou vymezeny v § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Drobné opravy jsou vymezeny jako „*opravy bytu a jeho vnitřního vybavení,*

pokud je toto vybavení součástí bytu a (současně) je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.“

Drobné opravy jsou podle nařízení konkrétně (§ 5 odst. 2):

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

Dále se jedná o (§ 5 odst. 3 a 4):

- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,
- kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.
- u zařízení pro vytápění opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; drobnými opravami však nejsou opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- rovněž výměny drobných součástí výše uvedených předmětů

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v taxativních výčtech, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy (§ 5 odst. 5).

Drobné opravy jsou tak v nařízení vlády vymezeny dvojnásobem, jednak jde o taxativně vypočtené opravy a jednak o opravy, u kterých náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 výše uvedeného nařízení vlády (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit, ovšem až po předchozím upozornění, sám na svůj náklad a požadovat za to od nájemce náhradu. Předchozí upozornění je tak předpokladem vzniku tohoto pronajímatelova práva. Pokud by k upozornění nedošlo, nelze se po nájemci dožadovat náhrady, a to ani podle ustanovení o bezdůvodném obohacení. Právo na náhradu nákladů se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě podle § 101 ObčZ.

Pro nájem družstevního bytu platí zvláštní pravidla. Podle § 687 odst. 4 „práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojeným, upravují stanovy družstva“. Je zde tedy dána možnost stanovách stanovit odchylnou úpravu od zákona. Pokud by stanovy mlčely, použila by se zřejmě podpůrně zákonná úprava.

ad 4) právo požadovat umožnění přístupu do bytu pronajímateli, popř. jiných osob v zákonem vyjmenovaných případech

Blíže k tomuto bodu – viz. níže povinnosti nájemce

ad 5) právo vypovědět nájemní smlouvu (při naplnění některého z výpovědních důvodů) nebo odstoupit od smlouvy (při splnění zákonem stanovených podmínek)

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu, i v případě, že je uzavřena na dobu určitou, pokud je dán některý z výpovědních důvodů podle § 711 a 711a ObčZ. V případě naplnění důvodů podle § 711 může vypovědět nájem bez přivolení soudu, v případě důvodů uvedených v § 711a pouze s přivolením soudu. Pro výpověď je předepsána písemná forma. Musí v ní být vždy uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, přičemž výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Další obsahové náležitosti závisí na tom, zda se jedná o výpověď, ke které je třeba přivolení

soudu nebo ne. V případě výpovědi, u které není zapotřebí přivolení soudu, je nutné uvést kromě výpovědní lhůty i důvod výpovědi, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci přísluší ze zákona i bytová náhrada, tak závazek pronajímatele zajistit odpovídající bytovou náhradu. V případě výpovědi, ke které je zapotřebí získat souhlas soudu, postačí kromě výpovědní lhůty uvést pouze výpovědní důvod.

Pronajímatel si s nájemcem může sjednat důvody, pro které bude moci odstoupit od nájemní smlouvy. Kromě sjednaných důvodů může i odstoupit z důvodů, které stanoví přímo zákon. Ze zákona může odstoupit:

1) ***jestliže nájemce provádí v bytě změny a v důsledku těchto změn pronajímateli hrozí značná škoda (§ 667 odst. 2)***

Škodou se rozumí skutečná škoda i ušlý zisk (§ 442 odst. 1). Co se rozumí značnou škodou, občanský zákoník nedefinuje. Určité vodítko může poskytnout trestní zákon, podle kterého se rozumí značnou škodou škoda dosazující částky nejméně 500 000 Kč (§ 89 odst. 11 TrZ). To však nelze bez dalšího aplikovat i na soukromoprávní vztahy. Zřejmě bude, dle mého názoru, třeba v konkrétním případě přihlídnout i k ročním výdělkům pronajímatele, neboť např. škoda 500 000 bude představovat podstatně citelnější újmu pronajímateli, který za rok vydělá 150 000 Kč než tomu, který ročně vydělá půl miliardy. Domnívám se tedy, že naplnění znaku značné škody může být v konkrétním případě i méně než půl milionu korun. Opačný výklad ale zřejmě připustit nelze, např. tvrdit, že u osoby, která vydělá ročně půl miliardy, musí hrozit škoda v řádech desítek milionů, aby byla mu vznikla značná škoda, to by bylo absurdní.

Zákon hovoří o tom, že pronajímatel může odstoupit, pokud mu škoda „hrozí“. Dle mého názoru lze za pomoci výkladu od menšího k většímu dovodit, že tím spíše může odstoupit, pokud už mu škoda vznikla.

2) ***jestliže nájemce přes písemnou výstrahu užívá byt nebo trpí užívání bytu takovým způsobem jinými osobami, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda (§ 679 odst. 3)***

Tento důvod se do jisté míry překrývá s předchozím důvodem. Ke vzniku práva odstoupit od smlouvy se zde však vyžaduje písemná výstraha ze strany pronajímatele. Písemná výstraha je právním úkonem, který při splnění dalších podmínek zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, proto musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů. Výstraha musí být mimo jiné určitá, musí tedy

zejména obsahovat vymezení závadného jednání a upozornění, že v případě, že bude toto jednání pokračovat, pronajímatel odstoupí od smlouvy.

Mezi **povinnosti pronajímatele** bytu lze řadit zejména:

- 1) povinnost předat byt ve stavu způsobilém k bydlení
- 2) povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu
- 3) povinnost strpět užívání bytu i jinými osobami než nájemcem při splnění zákonem stanovených podmínek

ad 1) povinnost předat byt ve stavu způsobilém k bydlení

Tato povinnost je zakotvena v § 687 ObčZ, podle kterého je „*pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání ...*“. Řádným užíváním se rozumí bydlení. Uvedené ustanovení je speciální k § 664.

Způsobilost k bydlení se myslí jak způsobilost faktická, tak způsobilost právní.

Způsobilost právní předpokládá, že budou splněny požadavky kladené právními předpisy na bytu. Jedná se zejména o vyhlášku č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Např. obytné místnosti v bytě (např. obývací pokoj, ložnice, koupelna) musí mít podlahovou plochu alespoň 8 m², v případě, kdy byt je tvořen jen jedinou obytnou místností, alespoň 16 m². U každého bytu musí být alespoň jeden záchod a jedna koupelna. Záchod nesmí být přístupný přímo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě. Tvoří-li byt nejvýše dvě obytné místnosti, mohou být záchod a koupelna v jedné místnosti. Byty nesmí být větrány do prostorů domovního vybavení nebo domovních komunikací. Větrání a osvětlování příslušenství bytu je přípustné i ze světlíkových a větracích šachet, mají-li půdorys nejméně 5 m² a délku kratší strany nejméně 1500 mm. Všechny byty musí být prosluněny. Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností (při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot). Hlavní vstupní dveře do bytů a pobytových místností musí mít světlou šířku nejméně 800 mm.

O způsobilost faktickou je, pokud jsou splněny obecně uznávané standardy bydlení, tj. pokud soubor místností lze užívat bydlení. Tak tomu bude v případě, pokud je v bytě alespoň základní vybavení tzv. v kuchyni je kuchyňská linka, v koupelně vana nebo jiné vybavení umožňující koupání nebo sprchování, na záchodě záchodová mísa se splachovacím zařízením, to vše samozřejmě funkční. Zajisté se bude k řádnému bydlení

předpokládat i zajištění dodávek pitné vody a elektřiny, popř. plynu, pokud je dům na plyn napojen, vytápění a odvod odpadních vod. Určitě budou vyžadována i uzavíratelná okna a uzamykatelné dveře. Je vyžadována i určitá estetická kvalita, podle judikatury musí být byt vymalován minimálně alespoň základním nátěrem.⁵⁰

Byt není způsobilý k řádnému užívání i tehdy, pokud nebudou poskytována dohodnutá plnění spojená s užíváním bytu.

Zrušená vyhláška 176/1993 Sb. rozdělovala podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění byty do čtyř kategorií. Např. ve čtvrté kategorii byly zařazeny byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství (tzn. bez koupelny nebo koupelnového, popřípadě sprchový koutu a splachovací záchodu), kdy např. umývárna a záchody byly na chodbě pro více bytů – přesto nikdo nepochyboval, že se nejedná o byt způsobilý k řádnému užívání. Po zrušení této vyhlášky by si, dle mého názoru smluvní strany měly ve smlouvě dojednat rozsah základního příslušenství a způsob vytápění, aby tak nedošlo k situaci, kdy si nájemce začne vymýšlet, že byt není ústředně vytápěn, proto není způsobilý k řádnému užití a má právo na slevu z nájemného.

Z povinnosti předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání existuje výjimka. Podle § 687 odst. 2 lze v nájemní smlouvě dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádném užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně jsou pronajímatel a nájemce povinni se dohodnout o vzájemném vymezení práv a povinností.

V případě, kdy je byt předán nájemci ve stavu nezpůsobilém k řádnému užívání, má nájemce na výběr více možností:

- **může se soudně domáhat odstranění závad, které brání řádnému užívání bytu.**
Pokud pronajímatel nesplní svou povinnosti odstranit závady, má nájemce právo po předchozím upozornění závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu ale musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu (jedná se o pořádkovou lhůtu) a zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od stranění závad (jedná se o prekluzivní lhůtu) (srov. § 691). Více o tomto – viz. kapitola 6.3.2. Práva a povinnosti nájemce.
- **má právo požadovat přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání podle § 698 nebo není povinen platit**

⁵⁰ srov. R 14/1978

nájemné vůbec, pokud pro závady v bytě nemohl byt užívat vůbec (§ 673). To bude podle mého názoru splněno zejména tehdy, pokud bude byt zdravotně závadný. Po nikom není možné požadovat, aby byt užíval, pokud by to poškozovalo jeho zdraví. Více též v kapitole o 6.3.2. Práva a povinnosti nájemce.

- **může nájemní smlouvu vypovědět podle § 710** (nájemce může smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu i bez udání důvodu, zákon neuvádí výslovně jako důvod předání bytu ve stavu nezpůsobilém řádnému užívání)
- **může odstoupit od smlouvy podle § 679**
Vzhledem k existenci § 679 odst. 2 se uznává, že nájemce nemůže odstoupit od smlouvy, pokud o nezpůsobilosti bytu věděl již v době uzavření smlouvy. Pokud o nezpůsobilosti věděl, může odstoupit od smlouvy jedině tehdy, jestliže nezpůsobilost spočívá ve zdravotní závadnosti bytu (§ 679 odst. 2)

ad 2) povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu

Tato povinnost neznámá jen povinnost zajistit nerušené užívání bytu včetně služeb poskytovaných s užíváním bytu, ale též zajistit nerušené užívání společných prostor a zařízení domu (srov. § 688).

Výše uvedená základní povinnost je pak konkretizována dalšími povinnostmi.

- a) V první řadě jde o **povinnost pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání po celou dobu trvání nájemního vztahu.** Za tímto účelem je zejména povinen

- ***odstranit závady bránící řádnému užívání bytu a povinnost nést opravy v bytě (pokud nejde o opravy, které má nést nájemce) (§ 691).***

Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen (§691). Není však povinen odstranit závady a poškození, které způsobil nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí. To je naopak povinen nájemce. (§693) A dále není povinen odstraňovat závady, které je možné odstranit tzv. běžnými opravami (pokud není ve smlouvě dohodnuto, že i tyto závady odstraňuje pronajímatel), ty je povinen nést nájemce (§ 687 odst. 3).

Pro všechny závady (tzn. i pro ty, které lze odstranit opravou) pak platí, že jestliže pronajímatel nesplní svoji povinnost je odstranit, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a

požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí ale uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu (pořádková lhůta). Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad (prekluzivní lhůta). Upozornění je právním úkonem, který za splnění dalších podmínek zakládá právo nájemce odstranit závady a žádat náhrady nákladů. Upozornění musí tedy splňovat obecné náležitosti právních úkonů. Podle judikatury z hlediska obsahového v něm musí být upozornění na závadu, přiměřenou lhůta k jejímu odstranění a upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.⁵¹

Pokud závady lze odstranit opravou, které má provést pronajímatel, je třeba v této souvislosti upozornit i povinnost nájemce oznámit potřebu jejich provedení pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (§ 692).

Další důsledkem nesplnění této povinnosti pronajímatelem může být za zákonem stanovených podmínek vznik práva nájemce na přiměřenou slevu z nájemného (srov. §698) nebo možnost odstoupení od smlouvy (srov. § 679). Nájemce se samozřejmě může domáhat na pronajímateli odstranění závad soudní cestou. Pokud mu porušením povinnosti ze strany pronajímatele vznikla škoda, má právo též na její náhradu.

- ***povinnost zajistit plnění spojená s užíváním bytu***

V případě neposkytování plnění spojené s užíváním bytu může vzniknout právo na přiměřenou slevu z nájemného (§ 698 odst. 1), ale také právo na slevu z úhrad na plnění spojená s užíváním bytu (§ 698 odst. 2) – to samozřejmě lze těžko tam, kde se platí za spotřebu (např. elektřina, plyn), ale přichází to v úvahu např. v případě plateb za používání výtahu apod. Může vzniknout i např. právo odstoupit od smlouvy (§ 679).

- ***v případě, kdy dojde ke změně právních předpisů ohledně požadavků kladených na byty, zajistit souladu s těmito předpisy, pokud nestanoví něco jiného*** (např. že se povinnosti vztahuje pouze na byty postavené po účinnosti

⁵¹ NS sp.zn. 26 Cdo 2008/2003

předpisu apod.)

- b) Dále je **povinen učinit potřebná právní opatření k ochraně nájemce, pokud k bytu uplatňuje práva třetí osoba, jež jsou neslučitelná s právy nájemce (§ 684).**

Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní nebo nejsou-li jeho opatření neúspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

Může jít např. o situaci, kdy původní nájemce zemře, pronajímatel uzavře novou nájemní smlouvu a po půl roce si někdo vzpomene, že na něj nájem bytu po zemřelém přešel. V takovém případě by s ohledem na § 684 měl pronajímatel např. podat určovací žalobu.

- c) **Pronajímatel by měl nájemníka chránit i před faktickým rušivým jednáním jiných osob, např. sousedících nájemníků.**

V případě, kdy je nájemce rušen jinými nájemci, měl by pronajímatel sám podat zápůřčí žalobu, popř. vypovědět nájemní smlouvu nepřizpůsobivému nájemníkovi, pokud budou pro to splněny zákonné podmínky. Zápůřčí žalobu je oprávněn podat i sám nájemce.

ad 3) povinnost strpět užívání bytu i jinými osobami než nájemcem při splnění zákonem stanovených podmínek

Právo užívat spolu s nájemcem byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, mají ze zákona (§ 688) též osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti ve smyslu § 115 ObčZ. A contrario zánikem společné domácnosti tato práva ztrácejí. Tyto osoby mají právo užívat byt přímo vůči pronajímateli. V případě, kdy jim v tom pronajímatel neoprávněně brání, mohou se samy obrátit na soud a žádat ochranu.

Dále má právo užívat byt a práva s tím spojená (viz. výše) registrovaný partner nájemce, a to i v případě, že se jedná o neplatné nebo neexistující registrované partnerství. Uživací právo zaniká zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství. Pro úplnost uvádím, že u registrovaných partnerů nevzniká uzavřením partnerství nebo tím, že se stane jeden z partnerů nájemcem bytu za trvání partnerství, společný nájem tak, jako je tomu v případě manželů. Není však vyloučen vznik společného nájmu dohodou podle § 700 ObčZ (srov. § 705a). I registrovaný

partner má právo užívat byt přímo vůči pronajímateli, tj. v případě porušení tohoto práva ze strany pronajímatele je sám aktivně legitimován podat žalobu.

Další osobou, kterou je pronajímatel povinen tolerovat je podnájemce za předpokladu, že k podnájmu dal písemný souhlas. Nájemce je oprávněn pronajít byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu v případě, kdy s tím pronajímatel vysloví písemný souhlas. V případě, kdy by se nájemce pokusil přenechat byt do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, jednalo by jednak o neplatnou podnájemní smlouvu (§ 39), jednak by nájemce naplnil výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b). Podnájemce své užívací právo (na rozdíl od osob ve společné domácnosti a registrovaného partnera) odvozuje jen od nájemce, tj. toto právo má vůči nájemci. V případě, že pronajímatel v užívacím právu podnájemci brání, jedná se o porušení práv nájemce a aktivně legitimován k podání žaloby proti pronajímateli je nájemce, nikoliv podnájemce

V neposlední řadě se všeobecně uznává, že právo užívat byt a práva s tím spojená přísluší i krátkodobým návštěvám nájemce (např. přátelé, rodinní příslušníci, opraváři apod.). Ani těmto osobám nemůže pronajímatel bránit. I tyto osoby stejně jako podnájemce odvozují svá práva od nájemce, nejsou tedy aktivně legitimovány k podání žaloby vůči pronajímateli.

6.3.2. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

Mezi práva nájemce bytu lze řadit zejména tato práva:

- 1) právo nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu (a založit užívací právo i jiným osobám při splnění zákonem stanovených podmínek)
- 2) právo požadovat od pronajímatele odstranění závad bránící řádnému užívání bytu a provedení oprav, ke kterým je pronajímatel povinen
- 3) právo na přiměřenou slevu z nájemného za zákonem stanovených podmínek
- 4) právo vypovědět nájemní smlouvu nebo od ní odstoupit při splnění zákonem stanovených podmínek

ad 1) právo nerušeně užívat byt, společné prostory a zařízení domu

Nájemce je dle § 688 odst. 1 oprávněn nejen užívat byt, ale též společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Současně však má povinnost je užívat řádně (§ 689 odst.1)

Při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor domu, je nutno vycházet z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomu účelu užívání. Toto jejich určení nemůže být změněno pouhým rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.⁵² Společnými prostory budou například vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, výměníky tepla, půdní a sklepní prostory (srov. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů)

Společnými zařízeními mohou být např. výtah, osvětlení společných prostor, společná anténa, vybavení prádelny.

K odpovídající povinnosti pronajímatele zajistit nerušené užívání bytů – viz. kapitola 6.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele.

ad 2) právo požadovat od pronajímatele odstranění závad bránící řádnému užívání bytu a provedení oprav, ke kterým je pronajímatel povinen

Tomuto právu odpovídá povinnost pronajímatele výše uvedené závady odstranit a opravy provést. Za stanovených podmínek může tyto závady odstranit, popř. opravy provést sám a následně žádat po pronajímateli úhradu jejich nákladů - blíže viz. kapitola 6.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele.

ad 3) právo na přiměřenou slevu z nájemného

Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce ve třech případech:

a) dokud pronajímatel přes upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně zhoršuje nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání

Musí jít tedy o intenzivní závadu – např. rozsáhlé nebo dlouhodobé zatékání, plíseň v domě apod.

b) jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

V tomto případě může vedle práva na slevu z nájemného vzniknout i právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu – to samozřejmě lze těžko tam, kde se platí za spotřebu (např. elektřina, plyn), ale přichází to v úvahu např. v případě plateb za používání výtahu apod.

⁵² NS sp.zn. 26 Cdo 1538/2004

c) jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu

Občanský zákoník stanoví pořádkovou a prekluzivní lhůtu pro uplatnění práva na slevu u pronajímatele. Právo na slevu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu (pořádková lhůta) a zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců po odstranění závad.

Podle mého názoru má nájemce právo neplatit nájemné vůbec dle obecné úpravy nájmu (§ 673) za situace, kdy nelze byt vůbec užívat. Domnívám se, že by se např. mohlo jednat o případ, kdy byt bude zdravotně závadný a nájemce se rozhodne v něm nebydlet, dokud pronajímatel nezjedná nápravu. Nikoho přeci nelze nutit, aby v bytě setrval, pokud by tím riskoval poškození svého zdraví. Případné argumenty, že by nájemce neměl nárok na neplacení nájemného, ale na pouhou slevu, neboť má v bytě i přesto uskladněny své movité věci (a tím tedy byt užívá) se mi zdají být liché, protože právo na neplacení vzniká, pokud nelze užívat věc ke sjednanému nebo obvyklému účelu. Účelem užívání bytu je bydlení a to zkrátka nájemce v uvedeném případě realizovat nemůže, byť má v bytě stále své movité věci.

ad 4) právo vypovědět nájemní smlouvu nebo od ní odstoupit při splnění zákonem stanovených podmínek

Nájemce může nájemní smlouvu vypovědět (i v případě nájmu na dobu určitou), a to z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu (na rozdíl od pronajímatele). Pro výpověď je předepsána písemná forma. Musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, přičemž výpovědní lhůta nesmí být kratší než třech měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. (srov. § 710 odst. 1 a 2, 711 a 711a).

Nájemce je oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit, a to však pouze při splnění zákonem stanovených podmínek. Jelikož nájemní smlouva musí být písemná, musí být i odstoupení písemné (§ 40 odst. 2) a musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu, zejména být určité. To předpokládá, aby byly v odstoupení zejména skutkově vymezeny důvody, proč nájemce od smlouvy odstupuje.

Pro úplnost uvádím, že nájemce se může samozřejmě s pronajímatelem dohodnout na tom, kdy může od smlouvy odstoupit.

Ze zákona však může odstoupit pouze tehdy,

1) pokud je byt předán ve stavu nezpůsobilém k bydlení

Vzhledem k existenci § 679 odst. 2 se uznává, že nájemce nemůže odstoupit od smlouvy, pokud o nezpůsobilosti bytu věděl již v době uzavření smlouvy. Pokud o nezpůsobilosti věděl již v době uzavření smlouvy, může odstoupit od smlouvy jedině tehdy, jestliže nezpůsobilost spočívá ve zdravotní závadnosti bytu (§ 679 odst. 2)

2) stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnosti – nezpůsobilým k bydlení

Mezi **povinnosti nájemce bytu** lze řadit zejména tyto povinnosti:

- 1) povinnosti užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno
- 2) povinnost platit nájemné a plnění poskytovaná s nájmem, případně povinnosti platit poplatek z prodlení, pokud nájemné nebo poplatek za služby nezaplatí včas
- 3) povinnost odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele
- 4) povinnost umožnit přístup do bytu pronajímateli, popř. jiným osobám v zákonem vyjmenovaných případech za účelem kontroly, užívá-li nájemce byt řádným způsobem
- 5) povinnost umožnit pronajímateli po předchozí písemné výzvě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot a povinnost umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli
- 6) povinnosti při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv
- 7) povinnosti, nestanov-li nájemní smlouva jinak, hradit drobné opravy v bytě a náklady spojené s údržbou.
- 8) povinnost písemně oznámit změnu v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě

ad 1) povinnosti užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno

Narozdíl od obecné úpravy nájmu (srov. § 665) má nájemce bytu přímo uloženu

povinnost byt užívat, ledaže by k neužívání měl vážné důvody. V případě, kdy nájemce neužívá byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas, je tím naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ.

Navíc má povinnosti užívat byt řádně. Obsahem sousloví „řádne užívání bytu“ je zejména povinnost:

- jeho užívání k účelu, k němuž je určen, totiž k bydlení
- pečovat o byt, aby na něm nevznikla škoda (srov. § 670)
- odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí (§ 693)
- oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení (§ 692)
- provádět v bytě drobné opravy a běžnou údržbu, pokud se pronajímačem nedohodne jinak (§ 687 odst. 3)
- neprovádět v bytě stavební úpravy ani jiné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 694)
- dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv (§ 690)
- dbát na to, aby byt, společné prostory a zařízení domu řádně užívaly i osoby, které odvozují své užívací právo k bytu od nájemce

Nájemce odpovídá i za to, že byt, společné prostory a zařízení domu budou řádně užívat i ti, kteří odvozují právo užívat byt od nájemce nebo v bytě žijí s nájemcem (např. podnájemce, osoby ve společné domácnosti, registrovaný partner). Pokud tyto osoby byt neužívají řádně, jedná se nejen o porušení jejich vlastních povinností, ale i o porušení povinností nájemce, což pro nájemce může mít důsledky (např. může být naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. a).⁵³

ad 2) povinnost platit nájemné a plnění poskytovaná s nájmem, případně povinnosti platit poplatek z prodlení, pokud nájemné nebo poplatek za služby nezaplatí včas

Nájemce je především povinen platit nájemné a plnění poskytovaná s nájmem včas, tj. ve lhůtě splatnosti.

⁵³ Srov. NS sp.zn. 26 Cdo 1075/2003, NS sp.zn. 354/2004

Podle § 697 nezaplatí-li nájemce nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tedy i záloh) do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše poplatku je stanovena v nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění. Blíže o poplatcích z prodlení v kapitole 6.5. Zajištění nájemního závazkového vztahu.

Jestliže nájemce nezaplatí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jedná se o výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ

ad 3) povinnost odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele

Podle § 694 nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele.

V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranit.

Kromě toho by se ze strany nájemce jednalo i o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ.

Blíže viz. kapitola 6.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele.

ad 4) povinnost umožnit přístup do bytu pronajímateli, popř. jiným osobám v zákonem vyjmenovaných případech

Konkrétně se jedná o:

a) povinnost umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly, užívá-li nájemce byt řádným způsobem (§ 665 odst. 1)

Soudní praxe dospěla k závěru, že pokud nájemce bez vážného důvodu odmítne pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání, jedná se o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a tedy o výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ.⁵⁴ Pronajímatel by se však zřejmě nedovolal ochrany a jeho případná výpověď by byla určena soudem za neplatnou, pokud by mu nájemce odmítl přístup do bytu z důvodu šikanózního provádění kontrol (každý den, v nočních hodinách, za jiným účelem než zjištění řádného užívání apod.). I

⁵⁴ KS v Hradci Králové sp.zn. 26 Co 513/99

postup pronajímatele musí být v souladu s § 3 odst. 1 ObčZ.

- b) povinnost po předchozí písemně výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě po provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot a povinnost umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (§ 692 odst. 3)
- c) po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončení nájmu a předáním bytu povinnost umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, není-li dohodnuto jinak (§ 682)

V případě, že tyto své povinnosti nespíní, může se jejího splnění domáhat pronajímatel soudně. Kromě toho by se v případě bodu a) nebo b) mohlo jednat i o naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. V případě bodu c) by případná výpověď zřejmě postrádala smysl.

ad 5) povinnosti při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv

Podle § 690 ObčZ jsou nájemci povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Jde o vyjádření zásady, že svoboda jednotlivce končí tam, kde začíná svoboda jiných. Nájemce je povinen se takto chovat nejen sám, ale odpovídá i za to, že se tak budou chovat osoby, které odvozují své užívací právo od nájemce. V případě, kdy se rušivě chovají osoby, které odvozují své užívací právo od nájemce, jedná o porušení povinnosti samotného nájemce, který za to může nést důsledky.

V případě porušení této povinnosti může v závislosti na charakteru rušení vzniknout více prostředků obrany:

- může se domáhat splnění povinnosti soudně
- může mu vzniknout právo vypovědět smlouvu podle § 711 odst. 2 písm. a),b)
- může mu vzniknout právo odstoupit od smlouvy podle § 679 odst. 3 věta první.
- může mu vzniknout právo na náhradu škodu, pokud ji nájemce způsobí

Bránit se proti rušení jiného nájemce mají i ostatní nájemci, a to žalobou podle §

ad 6) povinnost, nestanoví-li nájemní smlouva jinak, hradit drobné opravy v bytě a náklady spojené s údržbou.

Tuto povinnost má nájemce pouze tehdy, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Je tak možné se odchýlit od dispozitivního ustanovení § 687 odst. 3 ObčZ.

Blíže o drobných opravách viz. kapitola 6.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele.

ad 7) povinnost písemně oznámit změnu v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě

Podle § 689 odst. 2 je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

Pokud nájemce změny v počtu osob neoznámí ani do jednoho měsíce, ode dne, kdy ke změně došlo, považuje se to (ze zákona) za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b). (§ 689 odst. 3)

Z výše uvedeného vyplývá, že nájemce je povinen činit oznámení, pokud dojde ke změnám v počtu osob, tzn. počet osob žijících s nájemcem se zvýší nebo sníží. Pokud by tedy nájemce např. „vyměnil“ družku a počet osob by tedy zůstal stejný, nevznikl by mu uvedená povinnost. Lze ale soudit, že snahou zákonodárce bylo umožnit pronajímateli přehled o osobách, které se v bytě trvale vyskytují. Zákon však hovoří, jak hovoří (o změně počtu) a těžko asi nájemce postihnout v případě, kdy se počet osob nemění. Je třeba spíše uvažovat o změně zákona. Další problematickým souslovím je „osoby, které žijí s nájemcem v bytě“... a co např. podnájemci, kterým je přenechán celý byt, a nájemce se v bytě nezdržuje vůbec? Domnívám, že je možné přijmout výklad, že nájemce žije v bytě vždy, i když se v něm fakticky nezdržuje, neboť jiný výklad by vedl k absurdním závěrům, kdy by oznamovací povinnost nájemce neměl vůbec, pokud by se v bytě nezdržoval.⁵⁵ Oznamovací povinnost se vztahuje pouze na osoby, které v bytě žijí trvale, ne tedy na osoby, které zde zdržují přechodně (např. krátkodobé návštěvy).

Pokud nájemce poruší svoji oznamovací povinnost a neučiní písemné oznámení ani do jednoho měsíce, je tím naplnění vyvratitelná domněnka (slovo „považuje se“), že

⁵⁵ např. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1827

se nájemce dopustil hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b). Nájemce tak v konkrétním případě může naplnění tohoto důvodu vyvrátit (např. pronajímatel se dozvěděl o změně počtu osob ústně při návštěvě nájemce za účelem kontroly, zda je byt užíván řádně, nájemce zapomene v oznámení uvést některé vyžadované údaje jako např. datum narození apod.)

6.4. ZMĚNA NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Nájemní závazkový vztah se může změnit v subjektech, obsahu, ale také i předmětu.

6.4.1. ZMĚNY V SUBJEKTECH

Změny mohou nastat jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce

6.4.1.1. ZMĚNY V OSOBĚ PRONAJÍMATELE

Ke změně pronajímatele může dojít

- 1) v důsledku změny vlastnictví k bytu nebo
- 2) v případě výměny bytu.

ad 1) Změna vlastnictví k bytu

V případě změny vlastnictví k bytu se použijí obecná ustanovení o nájmu, konkrétně § 680 odst. 2. Platí, že *„pokud dojde ke změně vlastnictví k pronajatému bytu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.“*

Nový vlastník se tak stává pronajímatelem již v okamžiku nabytí vlastnictví k bytu, vůči nájemci se však svých práv vyplývajících z nájemního vztahu může domáhat až od okamžiku, kdy mu byla změna v osobě oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Do té doby je nájemce např. oprávněn platit nájemné bývalému pronajímateli. Bývalý a nový pronajímatel se pak vypořádají mezi sebou, resp. bývalý pronajímatel je povinen novému vydat zaplacené nájemné z titulu bezdůvodného obohacení.

Změnou vlastnictví tedy nedochází k zániku původního nájemního vztahu, Nájemní vztah trvá a nabyvatel nemůže nutit nájemce k uzavření nové nájemní smlouvy např. s odůvodněním že původní nájemní smlouva je zrušena. Judikatura posuzuje novou nájemní smlouvu, ze které není patrná vůle způsobit změnu původní nájemní vztahu, jako absolutně neplatnou, neboť by se nejednalo o změnu závazku, ale vytváření nového závazků týkajícího se bytu, který v době uzavření smlouvy nebyl právně volný, a to i když se jedná o stejnou osobu nájemce.⁵⁶

Nabyvatel pronajatého bytu vstupuje do původního nájemního vztahu v celém rozsahu, nic se nemění na právu nájemce užívat předmět nájmu za podmínek sjednaných v nájemní smlouvě, stejně jako se ničeho nemění na povinnostech nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy.⁵⁷ Nový pronajímatel je vázán předchozími úkony nájemce, např. uplatněním práva na přiměřenou slevu Na nového pronajímatele ale nepřechází pohledávky a závazky původního pronajímatele, které existují nezávisle na existenci nájemního vztahu a vznikly před nabytím bytu novým vlastníkem. Jedná se např. o pohledávku bývalého pronajímatele vůči nájemci na zaplacení nesplaceného nájemného, poplatků z prodlení nebo o pronajímatelův závazek náhrady škody způsobené bývalému nájemci. Judikatura rovněž dovodila, že na nového vlastníka / pronajímatele nemohou přejít takové závazky jeho právního předchůdce, které rámec nájemního vztahu přesahují, např. závazek strpět změnu podstaty věci (její části), která je předmětem nájemního vztahu.⁵⁸

Může též nastat situace, že novým vlastníkem bytu, popř. spoluvlastníkem se stane dosavadní nájemce (koupí byt od pronajímatele). V takovém případě dochází k zániku nájemního závazkového vztahu splnutím podle § 584.

Složitější situace nastává v případě, kdy je byt více společných nájemců a jeden z nich se stane novým vlastníkem. V případě, kdy se jedná o společný nájem podle § 700, domnívám se, že je třeba použít analogicky § 707 odst. 3, tzn. nájemní právo ostatních společných nájemců se rozšíří a nájem bývalého spolunájemce – nového vlastníka/pronajímatele zaniká.

Judikatura dovodila, že nájem druhého manžela zaniká, jestliže se (v případě řešeném Nejvyšším soudem po rozvodu) druhý z manželů stane vlastníkem pronajatého bytu. Druhý z manželů – nevlastník, jemuž nájem zanikl, má nárok na bytovou náhradu

⁵⁶ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 2628/2000

⁵⁷ srov. NS sp.zn. 25 Cdo 136/2001

⁵⁸ NS sp.zn. 26 Cdo 866/2002

(analogicky použité ustanovení § 712 odst. 3)⁵⁹. Nejvyšší soud argumentuje takto: „Při řešení uvedené otázky nelze ztratit ze zřetele, že podstata práva společného nájmu bytu manžely spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. To se projevuje jak ve vztahu k výkonu tohoto práva tak také pokud jde o jeho zánik. V tomto směru je nedílnost práva společného nájmu bytu manžely výraznější než je tomu u společného nájmu bytu ve smyslu § 700 obč. zák., neboť za trvání manželství nemůže zásadně zaniknout jen ohledně jednoho z manželů (výjimku tvoří případ upravený v § 708 ve spojení s ustanovením § 707 odst. 1 obč. zák.). Vzhledem k řečenému (zejména pak s ohledem na nedílnost práva společného nájmu bytu manžely) zastává dovolací soud – ve shodě s odvolacím soudem – názor, že dosud nevypořádané právo společného nájmu bytu manžely jako takové zaniká i v případě, kdy se jeden z rozvedených manželů (společných nájemců) stane vlastníkem bytu, který měli do té doby ve společném nájmu.“⁶⁰

Tento názor se mi příliš nezdá. Problém nebude v situaci, kdy se byt stane předmětem společného jmění manželů (např. jeden z manželů za trvání manželství byt koupí), neboť v takovém případě oba dva nabudou vlastnického práva a dojde ke splynutí podle § 584. Problém nastane, když se byt nestane předmětem společného jmění manželů (např. jeden z manželů byt zdědí nebo mu bude darován).

V úvahu mohou přicházet tyto alternativy:

1. oba manželé podepsali nájemní smlouvu a jeden z nich se později stane vlastníkem bytu
2. jeden z manželů podepsal smlouvu, druhému vznikne nájemní právo ze zákona a později
 - ten, který podepsal nájemní smlouvu se stane vlastníkem bytu, nebo
 - ten, kterému vzniklo nájemní právo ze zákona se stane vlastníkem bytu

Za problematické považuji tvrdit, že nájemní právo druhého z manželů zaniká v případě, kdy právě tento manžel uzavíral, resp. podepsal nájemní smlouvu. To by znamenalo ho zbavit práv vzniklých ze smlouvy, aniž by to výslovně stanovil zákon. To by se mi zdálo i v rozporu s ústřední zásadou soukromého práva, a to zásadou rovnosti stran, neboť by nastala situace, kdy by jeden z manželů jednostranně (např. uzavřením darovací smlouvy) druhého manžela zbavil práv z nájemní smlouvy. Domnívám se, že

⁵⁹ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 1464/2005, NS sp.zn. 26 Cdo 2031/2005

⁶⁰ NS sp.zn. 1464/2005

by se případ, kdy se jeden z manželů stane vlastníkem bytu, měl spíše analogicky posoudit podle § 707 odst. 3, tj. u toho z manželů, který se stane vlastníkem bytu, dojde ke splnutí podle § 584 a zániku nájmu, a druhý manžel se stane výlučným nájemcem. Tímto výkladem je i druhý z manželů spolehlivěji chráněn před ztrátou bydlení. Nic nebrání tomu, aby se pak manželé následně dohodli, že nájemní vztah zanikne a druhý z manželů - nevlastník bude byt užívat z titulu společné domácnosti (§ 18 ZoR).

Na závěr zbývá dodat, že z důvodu změny vlastnického práva k pronajatému bytu může vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, nikoliv pronajímatel (§ 680 odst. 3)

ad 2) výměna bytu

V tomto případě dochází z pohledu nájemce ke změně pronajímatele a z pohledu pronajímatele ke změně nájemce.

Podle § 715 ObčZ „*se mohou nájemci se souhlasem pronajímatelů dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.*“

Vyměnit lze pouze byt jako celek. Nelze platně uzavřít dohodu o výměně části bytu.⁶¹ Pokud jde o družstevní byty, uznává se, že k tomu, aby došlo k výměně družstevního bytu, musí dojít současně i k převodu členského podílu v bytovém družstvu. K převodu členského podílu není zapotřebí (dle obchodního zákoníku) souhlasu představenstva družstva, ale k výměně bytu již ano, neboť občanský zákoník vyžaduje souhlas pronajímatele (bytového družstva). K tomu je třeba ještě podotknout, že samotným převodem členského podílu k výměně bytu nedochází, neboť „nově příchozí“ člen se automaticky nestává nájemcem, ale vzniká mu pouze právo na uzavření nájemní smlouvy. Je možné si i představit výměnu bytů ve vlastnictví bytového družstva, u které nedojde k převodu členského podílu. V takovém případě by byl byt pronajat nečlenovi družstva (což možné je), ale byt by ztratil charakter družstevního bytu

Aby se jednalo o výměnu bytu podle § 715, je třeba, aby smluvními stranami dohody o výměně bytu byly osoby, která užívají byt z titulu nájmu. V komentáři k občanskému zákoníku autoři M. Hulmák a M. Novotný uvádějí, že postačí, aby

⁶¹ NS sp.zn. 28 Cdo 1004/2001

jednou smluvní stranou byl nájemce a druhou může být i osoba, která byt užívá na základě neodvozeného práva (vlastnického, na základě inominátní smlouvy podle § 51).⁶² Dále není již tento názor blíže odůvodněn, takže není zcela jasné, co k těmto úvahám autory vedlo. Osobně však považuji tento názor za sporný. Pokud vlastník bytu mění byt s nájemcem, jedná se, dle mého názoru, spíše o dvě samostatné věci - jednak o změnu původního nájemního vztahu v osobě nájemce, jednak vytvoření nového nájemního vztahu k bytu vlastníka, který se stává pronajímatelem. V takovém případě by ale bylo zapotřebí striktně vyžadovat souhlas původního pronajímatele, neboť by se nejednalo o výměnu bytu podle § 715, ale o změnu závazku v osobě dlužníka ve smyslu § 531 ObčZ. Není však sporu o tom, že dohodu o výměně bytu nemohou platně uzavřít osoby, které své užívací právo neodvozují přímo od pronajímatele (např. podnájemce) nebo osoby, kterým svědčí právo bydlení podle § 712a ObčZ.⁶³

Jestliže se jedná o byt, který užívají společní nájemci, je zapotřebí k platnému uzavření dohody souhlasu všech, neboť se nejedná o běžnou záležitost (§ 701 odst.1)

Dohoda o výměně bytu musí mít obligatorně písemnou formu. K platnosti dohody je navíc zapotřebí písemného souhlasu obou pronajímatelů. Jestliže se byt nachází v podílovém spoluvlastnictví, je nutný souhlas nadpoloviční většiny spoluvlastníků (pronajímatelů)⁶⁴, v případě bytu ve společném jmění manželů souhlasu obou manželů.

Dohoda o výměně a souhlasy pronajímatelů nemusí být na téže listině, neboť se nejedná o smlouvu o převodu nemovitosti ve smyslu § 46 odst. 2 ObčZ.

Otázkou je, jakým okamžikem může být souhlas udělen, zda před uzavřením dohody nebo až po té. Nejvyšší soud v rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 802/2000 dovedl, že musí následovat až po uzavření dohody. Podle jeho argumentace „*Musí-li mít dohoda o výměně písemnou formu, a je-li vázána na písemný souhlas pronajímatele, pak logicky musí písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě) učiněnou dohodou nájemců. Opačný výklad, a to ten, že souhlas pronajímatele může předcházet uzavření dohody o výměně bytu, nelze přijmout. Takovýto výklad by především odporoval smyslu zákonné úpravy dohody o výměně bytu, chránící vedle zájmů nájemců též oprávněné zájmy pronajímatele - vlastníka - disponovat se svým majetkem. Platně uzavřená dohoda o*

⁶² ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1996

⁶³ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 1997/2003,

⁶⁴ NS sp.zn. 26 Cdo 801/2006

výměně bytu má totiž pro pronajímatele závažné právní následky, neboť účastníci dohody (nájemci) vstupují ke dni splnění dohody o výměně bytu ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem (srov. rozhodnutí, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, pod pořadovým číslem 7). Pronajímateli tudíž nepochybně není lhostejné, kdo se stane (namísto původního) nájemcem bytu; aby mohl zvážit, zda s dohodou o výměně bytu vysloví souhlas či jej odepře, musí mu být obsah dohody (osoba budoucího nájemce) znám. Pro závěr, že dohoda o výměně bytu musí předcházet souhlasu pronajímatele nasvědčuje i úprava možnosti nahrazení projevu vůle (souhlasu) pronajímatele rozhodnutím soudu. Podle § 715 věty třetí obč. zák. soud může svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele - jeho souhlas s výměnou bytu, a to postupem podle § 161 odst. 3 o. s. ř. Podle posléze citovaného ustanovení soud nahrazuje projev vůle pronajímatele ke konkrétnímu právnímu úkonu (k dohodě o výměně bytu). Na jeho obsahu nemůže přitom ničeho měnit; tím méně může tento právní úkon (jeho část) svým rozhodnutím nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 424/2001).“

S názorem Nejvyššího soudu se v této věci plně neztotožňuji. Co by bránilo pronajímateli dát dopředu souhlas s dohodou o výměně bytu „svého“ nájemce s jiným nájemcem? Souhlas pronajímatele je jednostranným právním úkonem, který musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů. K nim patří i požadavek určitosti – určitý podle mého názoru bude, pokud z jeho obsahu bude zřejmé, že pronajímatel souhlasí s výměnou bytu, zná totožnost budoucího nájemce a s tímto nájemcem souhlasí. Pokud takové věci pronajímateli známé nebyly, dal by se učiněný právní úkon považovat za neurčitý, a tudíž neplatný. Navíc poskytnutím souhlasu před uzavřením dohody se pronajímatel žádných svých práv dopředu nevzdává, dokud nebude uzavřena dohoda o výměně bytu, může souhlas kdykoliv odvolat. K výše uvedené situaci by klidně mohlo dojít, když by si nájemce nejprve chtěl zajistit souhlas svého pronajímatele, aby zbytečně nevěnoval čas sepisování dohody o výměně bytu, když od počátku ví, že by stejně „nechodil po soudech“, aby si zajistil souhlas s dohodou jinak.

Pronajímatel může odepřít souhlas s dohodou jen ze závažných důvodů. Jako závažné důvody shledala soudní praxe např. budoucí nájemce byl v minulosti nikoli ojedinele soudně postížen za úmyslnou trestnou činnost nebo skutečnost, že nájemce

svůj byt neuvžívá.⁶⁵ Naopak jako závažné důvody nebyly uznány odepření souhlasu proto, aby pronajímatel prostřednictvím dosáhl změny dosavadního nájemního vztahu z doby neurčité na dobu určitou, odepření souhlasu z důvodu, že pronajímatel potřebuje byt pro svoji matku.⁶⁶

V případě, kdy pronajímatel odmítne souhlas s výměnou bez závažných důvodů, může kterákoliv ze stran dohody o výměně bytu (tzn. nájemci) žalovat pronajímatele o nahrazení projevu vůle.

Uzavřením platné dohody o výměně bytu vznikne dle § 716 odst. 1 právo na její splnění, resp. právo na faktické provedení výměny bytu. Pokud by se některý z nájemců neměl ke splnění dohody, je možné právo uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne (jde o prekluzivní lhůtu). Podle § 716 odst. 2 pokud nastanou na straně některého z účastníků dodatečně takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody o výměně bytu spravedlivě požadovat, může tento účastník od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Zákon sice stanoví, že tři měsíční lhůta počne běžet ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, ale pakliže připustíme výklad, že souhlas je možné poskytnout i před uzavřením dohody, je třeba ustanovení vykládat tak, že lhůtě počne běžet od okamžiku, kdy jsou současně splněny dvě podmínky – udělení souhlasu oběma pronajímateli a uzavření dohody mezi nájemci. V opačném případě by se dospělo k absurdním důsledkům, např. že by prekluzivní lhůta uplynula ještě před uzavřením dohody o výměně bytu.

Realizací dohody o výměně bytu vstupují její účastníci (nájemci) do nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem směřovaného bytu. Podmínkou vzniku nájemního vztahu k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.⁶⁷ Obsah nájemního vztahu se nemění. Nový nájemce vstupuje do práv a povinností původního nájemce ve stavu, v jakém byly v době splnění smlouvy o výměně bytu. Tzn. vzniká mu např. povinnosti odstranit stavební úpravy provedené bez souhlasu pronajímatele, má právo na předchozím nájemcem uplatněnou slevu z nájemného apod. Na nového nájemce však nepřecházejí

⁶⁵ srov. NS sp.zn. 20 Cdo 2267/99, NS sp.zn. 26 Cdo 3008/2006

⁶⁶ Srov. NS sp.zn. 26 Cdo 736/2003, NS sp.zn. 26 Cdo 425/2006, NS sp.zn. 26 Cdo 736/2003

⁶⁷ NS sp.zn. 20 Cdo 1230/99, R 7/2002; uvedený názor nebyl přijímán vždy, před vydáním uvedených rozhodnutí panoval názor, že uskutečněním výměny bytu nevzniká ze zákona nájem v těchto vyměněných bytech, nýbrž že je třeba uzavřít nové písemné nájemní smlouvy.

pohledávky a závazky, které existují nezávisle na existenci nájemního vztahu, např. peněžité pohledávky na náhradu škody vůči pronajímateli, nebo závazek k uhrazení nezaplaceného nájemného apod.

Jestliže v případě výměny bytu dochází pouze ke změně v osobě nájemce, nemůže dojít realizací výměny ani k zániku podnájmu. Není třeba uzavírat novou podnájemní smlouvu. Nic ale nebrání novému nájemci, aby podnájemní vztah sám ukončil. Uživací právo příslušníků společné domácnosti, případně registrovaného partnera ale k dosavadnímu bytu zanikají, protože uživatelské právo dosavadního nájemce zaniká. Dojde k vytvoření uživatelského práva k bytu vyměněnému.

6.4.1.2. ZMĚNY V OSOBĚ NÁJEMCE

Ke změně osoby nájemce může dojít:

- 1) přechodem nájmu
- 2) výměnou bytu
- 3) zvýšením nebo snížením počtu nájemců v bytě

ad 1) přechod nájmu bytu

V případě smrti nájemce, jehož nájemní poměr je založen smlouvou podle § 663, přechází práva a povinnosti z nájemního vztahu na dědice. Jinými slovy, práva a povinnosti z nájmu se dědí.

Jinak je tomu ovšem v případě bytu. Občanský zákoník obsahuje právní úpravu tzv. přechodu nájmu bytu (§ 706 – 708). Smrtí nájemce přechází za zákonem stanovených podmínek nájem bytu na taxativně vyjmenované osoby, jejichž okruh je jiný než v případě dědění ze zákona (resp. dědických skupin). Kromě smrti nájemce může přechod nájmu bytu způsobit i trvalé opuštění domácnosti nájemcem (viz. níže). Přechod nájmu bytu je tak právním nástupnictvím svého druhu. Právní úprava přechodu nájmu bytu je úpravou speciální k úpravě dědění. Účelem této úpravy, kterou je omezena i smluvní volnost vlastníka bytu, je ochrana faktických nájemců, které pojila s nájemcem velmi úzké vazby, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji „ze dne na den“ uspokojit jinak.⁶⁸

⁶⁸ srov. ÚS sp.zn. IV. ÚS 8/05

Přechodem nájmu bytu nájemní vztah nezaniká, nýbrž dochází ke změně v jednom z jeho subjektů. Namísto dosavadního nájemce vstupuje do nájemního vztahu jiná osoba.⁶⁹ Tato osoba vstupuje do práv a povinností z nájemního vztahu ve stavu, v jakém byly v okamžiku smrti předchozího nájemce nebo v okamžiku trvalého opuštění domácnosti. Má tedy např. povinnost odstranit stavební úpravy provedené předchozím nájemcem bez souhlasu pronajímatele, svědčí mu dříve uplatněné právo na slevu z nájemného, pokud důvod pro slevu trvá i po smrti předchozího nájemce. Nepřecházejí však pohledávky a závazky, které existují nezávisle na existenci nájemního vztahu, např. pohledávka pronajímatele na splacení nezaplaceného nájemného, právo zemřelého nájemce na náhrady škody ; ty jsou předmětem dědění. Otázkou je, zda právní účinky výpovědi, kterou pronajímatel uplatnil vůči předchozímu nájemci bytu za trvání jeho nájemního vztahu se vztahují i na osobu, na niž přešel nájem bytu. Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 28.1.1998, sp.zn. 2 Cdon 1671/97, zaujal názor, že se právní účinky podané výpovědi nevztahují na osobu, na kterou nájem přešel. Toto své stanovisko však přehodnotil rozhodnutím ze dne 16. prosince 2004, sp.zn. 26 Cdo 113/2004, ve kterém zaujal názor, že účinky výpovědi z nájmu bytu se vztahují i na osobu, na niž přešel nájem bytu.

Už se samotného pojmu „přechod nájmu bytu“ vyplývá, že k němu nemůže dojít v případě, kdy je byt užíván na základě jiného právního titulu než nájmu bytu (např. vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemeni, podnájem, užívací právo z titulu společné domácnosti apod.)

Předpoklady, které musí být splněny, aby mohlo dojít k přechodu nájmu bytu jsou:

- a) byt je pronajat pouze jedinému nájemci
- b) smrt tohoto nájemce nebo trvalé opuštění domácnosti tímto nájemcem (to se netýká družstevních bytů, u družstevních bytů může k přechodu nájmu dojít jen smrtí nájemce)
- c) nejde o byt služební, byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení
- d) nájem bytu může přejít jen na taxativně vyjmenované osoby při splnění dalších zákonných podmínek

ad a) byt je pronajat pouze jedinému nájemci

K přechodu nájmu na osoby taxativně vymezené v § 706 odst. 1 a 2 může dojít

⁶⁹ NS sp.zn. 2 Cdon 862/96

pouze, pokud není byt ve společném nájmu. Jedinou výjimkou z tohoto pravidla je, pokud by všichni společní nájemci zemřeli najednou, došlo by k přechodu nájmu podle výše uvedených ustanovení.

V případě, že je byt ve společném nájmu podle § 700 a jeden ze společných nájemců zemře (popř. trvale opustí společnou domácnost), rozšíří se dle § 707 odst. 3 nájemní právo ostatních společných nájemců (resp. odpadne omezení užívacím právem zemřelého), popř. společný nájem se transformuje na výlučný nájem, pokud v bytě zůstane pouze jeden nájemce. Další možnou alternativou je, že vznikne společný nájem bytu manžely, pokud po úmrtí jednoho ze společných nájemců zůstanou v bytě pouze dva nájemci – manželé. Pro úplnost uvádím, že § 707 odst. 3 sice nepřesně uvádí, že „zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho práva na ostatní společné nájemce“, o skutečný přechod nájmu ve smyslu specifického právního nástupnictví však nejde.

Pokud je byt ve společném nájmu bytu manžely, pak smrtí jednoho z manželů se nájemní právo druhého manžela rozšíří a tento pozůstalý manžel se stane jediným nájemcem bytu (§ 707 odst. 1)

To, co jsem uvedl výše pro případ smrti některého ze společných nájemců, platí i pro případ, že některý ze společných nájemců trvale opustí společnou domácnost (analogická aplikace § 708 na § 707 odst. 3), nebo v případě společného nájmu bytu manžely některý z manželů trvale opustí společnou domácnost (§ 708 ve spojení s § 707 odst. 1). I v tomto případě se rozšíří nájemní právo ostatních nájemců.

ad b) smrt nebo trvalé opuštění domácnosti nájemcem

K přechodu nájmu na jiné osoby může dojít buď smrtí jediného nájemce (§ 706 odst. 1), nebo trvalým opuštěním společné domácnosti jediným nájemcem (§ 708 ve spojení s § 706 odst. 1 a 2).

Trvalé opuštění společné domácnosti lze obecně vymezit jako jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit. Trvalé opuštění společné domácnosti ve vztahu mezi manžely je takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí, přičemž lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již nevrátit a neobnovit manželské soužití. Na trvalé opuštění domácnosti je třeba usuzovat podle okolností konkrétního případu. Pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího na závěr, že jde o trvalé opuštění společné

domácnosti.⁷⁰ Podle jiného judikátu, „*jestliže nelze bez dalšího usuzovat na trvalé opuštění společné domácnosti z opuštění bytu za současného odstěhování svršků a konce s případným odhlášením se z trvalého pobytu, pak pouhý odchod poškozené z bytu se zanecháním klíčů, třeba případně verbálně doprovobený prohlášením ve smyslu „že tady končí a odchází“ nemůže být interpretován jako trvalé opuštění domácnosti. ...je třeba (též) upozornit na skutečnost, že poškozená z bytu odešla pouze s kabelkou (zanechala zde prakticky všechny osobní věci). Dále je třeba upozornit na nepochybně vyhrocené vztahy mezi odvolatelem a poškozenou, jež je třeba rovněž do posuzované problematiky promítnout ...“⁷¹ V praxi se vyskytnuvším případem, kdy lze usuzovat na trvalé opuštění společné domácnosti může být např. odstěhování se s družkou do nově postaveného rodinného domu.*

Zatímco v případě úmrtí se jedná o právní událost, trvalé opuštění společné domácnosti je právním úkonem, který jako každý jiný právní úkon musí splňovat obecné náležitosti podle § 34 a násl. Jednou z náležitostí je, že musí být učiněn svobodně (§ 37 odst. 1). Podle judikatury např. není úkon učiněn svobodně v případě, že „*opuštění společné domácnosti je motivováno snahou vyhnout se neshodám, ke kterým mezi manžely před opuštěním společné domácnosti docházelo a jejichž opakování bylo možné reálně očekávat. Tomu na roveň se klade i jednorázový manželský konflikt takového charakteru a intenzity (např. hrubý fyzický útok), který setrvání jednoho z manželů ve společné domácnosti činí do budoucna neúnosným*“⁷²

Může se rovněž stát, že společná domácnost bude v budoucna opět vytvořena, resp. obnovena. Obecně se uznává, že toto opětovné vytvoření by nemělo vést k obnovení již zaniklého práva. Jestliže před tím došlo k přechodu nájmu bytu podle § 706 odst. 1,2, nájemní právo se proto již neobnoví. Pokud došlo pouze k důsledkům podle § 707 odst. 1, dovozuje soudní judikatura i odborná literatura, že dochází k obnovení společného nájmu bytu manžely, a to podobně jako u § 703 (R III/1965, R 34/1983).⁷³

ad c) nejde o byt služební, byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení

Podle § 709 je přechod nájmu vyloučen pro byty služební, byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

⁷⁰ srov. R 34/1982

⁷¹ NS sp.zn. 6 Tdo 1143/2006

⁷² NS sp.zn. 2 Cdon 1980/97

⁷³ ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. s. 1928

ad d) nájem bytu může přejít jen na taxativně vyjmenované osoby při splnění dalších zákonných podmínek

Osoby, na které může přejít nájem bytu jsou v zákoně taxativně vyjmenovány. Tento okruh nelze výkladem rozšiřovat (snad jediné ohledně registrovaného partnera – viz. níže).

Okruh osob, na které může nájem bytu přejít se liší v závislosti na tom, zda jde o byt nedružstevní nebo byt družstevní.

Nedružstevní byty

V případě bytu nedružstevního bytu jsou osoby rozděleny do 2 skupin, které se od sebe liší v podmínkách, které musí být dále splněny, aby došlo k přechodu nájmu bytu

a) do první skupiny jsou zařazeni nájemc/ovy/ův/ova:

- děti
- partner (podle zákona o registrovaném partnerství)
- rodiče
- sourozenci
- zeť
- snacha

, kteří současně prokáží, že

1. s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a (kumulativně)
2. nemají vlastní byt (§ 706 odst. 1)

Partner měl být do výčtu zařazen novelou č.115/2006 Sb., jenže bohužel podle této novely měl být zařazen do výčtu za vnuky v době, kdy vnuci již byly z první skupiny vyřazeni a přesunuti do druhé skupiny. Novela se tak stala v důsledku této chyby neproveditelná. Podle mého názoru však lze souhlasit s názorem, že pokud bychom partnera do této skupiny nezařadili, jednalo by se o přepjatý formalismus, který je podle názoru Ústavního soudu protiústavní. Jednoznačným úmyslem zákonodárce bylo partnera do možnosti přechodu nájmu zařadit, k nezařazení nedošlo jen v důsledku formální chyby.

b) do druhé skupiny jsou zařazeni:

- vnuci nájemce

- ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou,
- , pokud prokáží, že
1. s nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a (kumulativně)
 2. nemají vlastní byt (§ 706 odst. 2)

Jde-li o vnuky, může soud z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. (§ 706 odst. 2).

V případě osob, které nejsou vnuky, ale pečovali o společnou domácnost nebo byli na nájemce odkázáni výživou platí navíc podmínka, že pokud je nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, může na ně nájem bytu přejít pouze tehdy, pokud se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli (§ 706 odst. 2). Tato podmínka může ale platit až od doby, kdy nabyla účinnosti novela, která sem tuto podmínku vložila (zákon č. 107/2006 Sb.), tj. od 31. března 2006. Pokud tedy nájemce přijal do bytu tyto osoby před 31.3.2006, přejde na ně smrtí nájemce za splnění dalších podmínek, i když se na tom s pronajímatel písemně nedohodl.

Nyní k objasnění některých pojmů používaných v § 706 odst. 1 a 2.

U obou skupin se vyžaduje, aby osoby žily s nájemcem ve společné domácnosti. Rozdíl je v tom, po jakou dobu. Zatímco u první skupiny postačí, pokud budou žít s nájemcem ve společné domácnosti v den jeho smrti, u druhé skupiny se požaduje, aby s nájemcem žily ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí. Jedinou výjimkou jsou vnuci, kde soud může z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití netrvalo tři roky (např. vnukovi zemřeli rodiče a péči převzali prarodiče). Pojem společné domácnosti je definován v § 115 – vyžaduje se jednak trvalé spolužití, jednak společné uhrazování nákladů na své potřeby (tzv. spotřební společenství). Ustálená judikatura však potřebu existence spotřebního společenství nevyžaduje u osob v první skupině⁷⁴, protože by tak nemohlo dojít nikdy k přechodu nájmu např. v případě, kdy s rodiči žije syn se svou manželkou a dítětem, tj. již s vlastní rodinou. Podmínka trvalého společného žití se ale vyžaduje i pro první skupinu osob.⁷⁵ Uvedená podmínka je splněna i v případě, kdy nájemce

⁷⁴ Např. R 34/1982, NS sp.zn. 26 Cdo 1867/2000

⁷⁵ srov. např. NS sp.zn. 26 Cdo 1867/2000

zrovna v době smrti v bytě nebyl, pokud spolužití vzniklo ještě před tím (např. nájemce zemřel v léčebném zařízení)⁷⁶ Naopak požadavek spotřebního společenství se vyžaduje u osob z druhé skupiny.

K tomu, aby došlo k přechodu se vždy vyžaduje, aby bylo prokázáno osobou, která tvrdí, že došlo k přechodu, že nemá vlastní byt. „Mít vlastní byt“ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle svého povahy slouží k trvalému (nikoliv jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet.“⁷⁷

Právním titulem zakládajícím právo na bydlení je např. právo vlastnické, právo odpovídající věcnému břemeni, nájem, právo doživotního bydlení sjednané jako závazek (např. při darování nemovitosti) apod.

Mít vlastní byt znamená tedy, že osoba kromě toho, že má právní titul byt užívat, ho může užívat i fakticky. Tak tomu nebude např. pokud je byt neobyvatelný (porušená statika domu apod.). Jako vlastní bytu se tak tradičně neposuzuje např. podnájem nebo nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení. Podle zmíněné judikatury musí právní titul sloužit k trvalému bydlení, nikoliv přechodnému. To dle mého názoru nesplňuje např. nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou.

Je třeba upozornit na to, že podle nálezu ústavního soudu potřeby bydlení jsou uspokojovány tehdy, pokud je zajištěno nejen přenocování, ale jsou v celém komplexu zajišťovány potřeby člověka v jeho materiální i duševní rovině – nemůže se jednat o výkon práva na bydlení, pokud se tak má stát v nevyhovující místnosti. V praxi se např. bude lišit potřeba bydlet u vysokoškolského učitele, který kromě místností sdílených společně s manželkou a dětmi, potřebuje mít i vlastní pracovnu, a továrního dělníka. Pokud tedy např. vysokoškolský učitel má právní titul k bydlení v bytě o jedné obytné místnosti, nelze považovat, že by měl „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1,2 a k přechodu nájmu by nedošlo.

Pojem péče o společnou domácnost neznamena pouhou existenci společné domácnosti, ale vyžaduje zpravidla aktivní výkon některých domácích prací, zabezpečování chodu domácnosti zemřelého uživatele bytu v dalších směrech, starost o osobní potřeby uživatele, jeho ošetřování v nemoci, vaření praní atd. Odkázanost výživou může být jak právní (např. povinnost vyživovat své vlastní děti), tak faktická

⁷⁶ srov. NS sp.zn. 26 Cdo 1297/2002

⁷⁷ R 20/2001, NS sp.zn. 2 Cdon 883/96 ; srov. též např. PROCHÁZKA, A. *Přechod nájmu bytu*. Právní rozhledy, 2001, č. 7, s. 333 - 334

(např. vyživování dětí družky – tuto povinnost druh matky nemá).⁷⁸

Družstevní byty

V prvé řadě považují za nutné uvést, že k přechodu nájmu družstevního bytu může dojít jen smrtí nájemce, nikoliv též trvalým opuštěním společné domácnosti. § 708 se případy přechodu nájmu družstevního bytu neuplatní.

U družstevních bytů může navíc dojít k přechodu nájmu nejen v případě, kdy zemře jediný nájemce, ale za zákonem stanovených podmínek i v případě, kdy zemře jeden z manželů.

Pokud družstevní byt užívá jediný nájemce a tento nájemce zemře, přechází jeho smrtí jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl (§ 706 odst. 3). Dědic se tak stává současně členem družstva a nájemcem. Nemusí tedy s bytovým družstvem uzavírat novou nájemní smlouvu.

Jestliže je družstevní byt ve společném nájmu bytu manžely, záleží na tom, zda právo zemřelého na družstevní byt bylo nabyto za trvání manželství nebo ne. Pokud ano (tj. manželé mají společné členství v družstvu), zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl. Pokud ne (tj. zemřelý manžel byl výlučným členem družstva), přechází členství v družstvu a nájem na toho dědice, kterému připadl členský podíl; jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců (§ 707 odst. 2). Dědicem členského podílu může být samozřejmě i manžel. Pokud by ale dědicem byl někdo jiný a pozůstalému manželovi by tak zanikl nájem, má právo na bytovou náhradu (analogické použití § 712 odst.3, věta první).⁷⁹

Pokud členský podíl zdědí manželé, vzniká společný nájem bytu manžely. Jestliže ale podíl zdědí více dědiců, kteří nejsou manželé (to může nastat v případě, kdy se v dědickém řízení nedohodnou, kdo z nich členský podíl nabude), je problém. U družstevního bytu může vzniknout společný nájem jen mezi manžely (§ 700 odst.3), společné členství v družstvu je taktéž možné pouze mezi manžely. Dojde tak k situaci, kdy více osob zdědí členský podíl, ale nestanou se členy družstva ani nájemci. Soudní praxi dospěla k závěru, že takovém případě se musí dědicové mezi sebou dohodnout, komu připadne členský podíl za náhradu ostatním, případně se musí obrátit na soud, aby zrušil kvazipodílové spoluvlastnictví členského podílu a přikázal jej pouze jedné osobě za náhradu ostatním. Tato jediná osoba se pak stává členem družstva a

⁷⁸ R 34/1982

⁷⁹ R 62/2001

nájemcem bytu.⁸⁰

ad 2) výměna bytu

O výměně bytu bylo psáno již v rámci stati o změnách v osobě pronajímatele – viz. kapitola 6.4.1.1.

ad 3) společný nájem bytu nebo společný nájem bytu manžely

Není vyloučeno, aby se v průběhu trvání nájemního vztahu zvýšil nebo snížil počet nájemců.

Ke zvýšení počtu nájemců může dojít například:

- dohodou podle § 700 odst. 2
- uzavřením manželství v případě uvedeném v § 704 odst. 1
- přechodem nájmu na více osob

Ke snížení počtu nájemců může dojít například:

- smrtí nájemce
- trvalým opuštěním společné domácnosti

6.4.2. ZMĚNY V OBSAHU NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Ke změně nájemního závazkového vztahu v jeho obsahu, resp. jejich vzájemných práv a povinností může dojít především dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Protože pro nájemní smlouvu je předepsána písemná forma, musí být pod sankcí neplatnosti písemně i její změny (§ 40 odst. 2). Mohou se tak např. dohodnout na změně nájmu z doby určité na dobu neurčitou, na změně v povinnosti uhrazovat drobné opravy či běžnou údržbu bytu, na změně výše nájemného apod. Jediným limitem je, že se nesmí odchýlit od kogentních ustanovení občanského zákoníku. Těmi jsou zejména ustanovení na ochranu nájemce (např. přechod nájmu, výpověď z nájmu bytu apod. – viz. blíže v kapitole 3. Zvláštní ochrana nájemce v právní úpravě nájmu bytu).

Ke změně obsahu může ale dojít také jinak než dohodou. Případem, který upravuje občanský zákoník je změna nájemního poměru sjednaného na dobu výkonu

⁸⁰ srov. NS sp.zn. 30 Cdo 1847/2002

práce pro pronajímatele na dobu neurčitou podle § 710 odst. 5 a 6.

Podle § 710 odst. 5 a 6 „*Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat. Za vážný důvod na straně nájemce 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.*“ V uvedeném případě tak dojde na základě jiných skutečností než dohody ke změně nájemního poměru z doby určité na dobu neurčitou.

Podle současné právní úpravy může být doba, na kterou je nájemní poměr sjednán, prodloužena jen písemnou změnou nájemní smlouvy. Podle § 686a odst. 6 nelze na nájem bytu použít ustanovení § 672 odst. 2, podle kterého pokud nájemce užívá nemovitost i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, přičemž nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok a nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Ustanovení § 686a odst. 6 bylo do občanského zákoníku vloženo až zákonem č. 107/2006 s účinností od 31. března 2006. Podle § 7 citovaného zákona „*pokud zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů*“ To znamená, že do doby účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., tj. do 31.3.2006, mohlo dojít ke konkludentnímu prodloužení nájmu ve smyslu § 672 odst. 2. Jestliže tedy nájemce užíval byt před 31. březnem 2006 alespoň jeden den bez právního důvodu, mohlo dojít k naplnění uvedené nevyvratitelné domněnky, ovšem jen za předpokladu, že pronajímatel nepodal do 30 dnů žalobu na vyklizení. To, že část této lhůta již spadá do doby účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. na tom nic nemění.

6.5. ZAJIŠTĚNÍ NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Zákonem výslovně upravenými způsoby zajištění závazků vyplývajících z nájmu bytu jsou:

- 1) kauce (§ 686a)
- 2) zástavní právo pronajímatele k movitým věcem nájemce (§ 672)
- 3) zadržovací právo k movitým věcem nájemce (§ 672)
- 4) poplatek z prodlení (§ 697) a úroky z prodlení (§ 517)

Kauci je třeba dohodnout, tj. jedná se o smluvní způsob zajištění, ostatní způsoby vznikají přímo ze zákona při splnění zákonem stanovených podmínek.

ad 1) kauce

Výslovná možnost existence ujednání o kauci v nájemní smlouvě byla zakotvena do občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. s účinností od 31. března 2006. Ani předtím však taková ujednání nebyla neplatná.

Kauce je peněžitá jistina, jejíž složení je pronajímatel oprávněn žádat po nájemci při sjednání nájemní smlouvy a která slouží k zajištění nájemného, úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých souvislosti s nájmem (např. poplatku z prodlení, nákladů na odstranění poškození bytu ve smyslu § 693 apod.). Slouží tedy k zajištění peněžitých závazků nájemce.

Pronajímatel je oprávněn žádat složení peněžních prostředků pouze do výše trojnásobku měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Ujednání, které by zakládalo právo pronajímatele žádat vyšší kauci by bylo neplatné pro rozpor se zákonem (§ 39).

Složenou kauci si pronajímatel nemůže nechat u sebe, ale je povinen již uložit na svůj zvláštní účet (společný pro všechny nájemce) u peněžního ústavu, kterým je dle § 557 banka nebo spořitelna.

Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě výše uvedených závazků nájemce pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu, vykonatelného rozhodčího nálezu nebo závazků písemně nájemcem uznaných. Použitím složených peněžních prostředků dojde započtení pohledávek mezi pronajímatelem a nájemcem, tj. pohledávky nájemce na vrácení složených peněžních prostředků, popř. jejich části po

skončení nájmu (viz níže) a pohledávky pronajímatele na splnění výše uvedených závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem. Jestliže pronajímatel čerpal prostředky oprávněně, je nájemce povinen tyto prostředky do jednoho měsíce doplnit na původní výši. Pokud tak neučiní, je tím naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b).

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím (např. úroky z prodlení, pokud se pronajímatel s vrácením prostředků opozdí), pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli (§ 686a odst. 4). Nedomnívám se, že pronajímatel je povinen vrátit peněžní prostředky právnímu nástupci nájemce, pokud na něj nájem přejde podle § 706. V takovém případě nedochází ke skončení nájmu, ale ke změně v jeho subjektech.

ad 2) zástavní právo pronajímatele k movitým věcem nájemce

Podle § 672 odst. 1 má pronajímatel bytu zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

Jedná se tak o zajištění závazku nájemce věcným právem. Zástavní právo v tomto případě je zákonným zástavním právem, proto se na něj neaplikují některá ustanovení o smluvním zástavním právu (např. není nutné movité věci zapisovat do Rejstříku zástav jak vyžaduje § 158).

Uvedené zástavní právo slouží pouze k zajištění nájemného, nelze ho tedy použít k zajištění jiných pohledávek pronajímatele (např. k zajištění úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod.).

Zástavní právo vzniká, jakmile vznikne pohledávka na nájemném, což je již po účinnosti smlouvy. Vzniká tedy ještě dříve, než je nájemné splatné. Okamžik splatnosti má význam potud, že po splatnosti nájemného se pronajímatel může domáhat uspokojení ze zástavy.

Zástavní právo vznikne jen k movitým věcem, které se nacházejí v bytě a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti. Nevzniká tedy k movitým věcem jiných osob, např. podnájemce nebo krátkodobých návštěv.⁸¹ Nevzniká též k věcem (jak výslovně § 672 odst. 1 uvádí), které jsou vyloučeny

⁸¹ srov. NS sp.zn. 28 Cdo 311/2006, KS v Ústí nad Labem sp.zn. 10 Co 853/2005

z výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí. Jaké věci jsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí je uvedeno v § 322 občanského soudního řádu. Jedná se o věci, které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění svých pracovních úkolů, jakož i jiných věcí, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly. Z výkonu rozhodnutí jsou tak vyloučeny zejména (demonstrativní výčet): běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten a jiné předměty podobné povahy, zdravotnické potřeby a jiné věci, které povinný potřebuje vzhledem ke své nemoci nebo tělesné vadě, hotové peníze do částky 1000 Kč. Dále se stanoví, že *„je-li povinný podnikatelem, nemůže se výkon rozhodnutí týkat těch věcí z jeho vlastnictví, které nezbytně nutně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti; to neplatí, vázne-li na těchto věcech zástavní právo a jde-li o vymožení pohledávky oprávněného, která je tímto zástavním právem zajištěna.“* Zástavní právo tak vzniká pronajímateli i v movitým věcem, které nájemce nutně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti.

Vznikne-li platně zástavní právo k movitým věcem, nemá na jeho existenci vliv ani případné zcizení movitých věcí (srov. § 164 odst. 1), pokud nebudou věci z bytu odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem (viz. níže).

Podle § 672 odst. 2 zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Jedná se o zvláštní případ zániku zástavního práva, jinak může zaniknout samozřejmě i obecnými způsoby podle § 170 ObčZ.

Pronajímatel tak může zabránit zániku svého zástavního práva tím, že nechá věci sepsat soudním vykonavatelem. Procesní postup pro pořízení tzv. preventivního soupisu bohužel v občanském soudním řádu stanovení není. Soudní praxe k tomuto problému zaujala stanovisko, že *„u tzv. preventivního soupisu podle § 672 odst. 2 věta první o. z. bude vhodné, aby soud nařídil soupis movitých věcí nájemce usnesením, neboť si zpravidla bude zjednávat přístup do nebytových prostor, kde se věci mají nalézat. K tomuto přístupu do nebytových prostor bude opravňovat soudního vykonavatele právě toto soudní rozhodnutí, které se bude doručovat nájemci (odpůrci) až na místě samém tak, aby nebyl zmařen účel preventivního soupisu. Přestože se nejedná o výkon rozhodnutí, lze na postup soudního vykonavatele dle § 672 odst. 2 o. z. přiměřeně aplikovat § 325 a násl. o. s. ř. i příslušná ustanovení Řádu pro soudní vykonavatele, aby mohlo být dosaženo účelu hmotněprávní úpravy dle § 672 o. z. V případě, kdy přístup k*

věcem nájemce nebude spojen s překonáním překážek a soudu tato situace bude z návrhu známa, lze připustit, aby v takovém konkrétním případě soud nevydával formálně žádné rozhodnutí a aby přistoupil přímo k provedení soupisu movitých věcí. Je-li totiž návrh důvodný (tj. právní názor navrhovatele je ve shodě s právním názorem soudu) a je-li možný přístup k věcem nájemce, není třeba o návrhu formálně rozhodovat a lze soupis provést neformálním postupem. V opačných případech je naopak vydání soudního rozhodnutí o návrhu dle § 672 odst. 2 věta první o. z. potřebné, neboť navrhovateli je tak poskytnuta procesní ochrana v odvolacím řízení.⁸²

Pokud jsou věci již z bytu odstraněny, zástavní právo zaniká. Jedinou výjimkou je, pokud byly odstraněny na úřední příkaz (např. v rámci výkonu rozhodnutím vyklizením nemovitosti nebo vydáním věci) a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu.

Pronajímatel může dosáhnout uspokojení ze zástavy soudním výkonem rozhodnutí (formou prodeje zástavy nebo prodejem movitých věcí), exekucí prováděnou exekutorem nebo nedobrovolnou veřejnou dražbou podle zákona o veřejných dražbách.

Bohužel tento zajišťovací institut není v praxi příliš využíván, protože jeho realizace je velmi komplikovaná, ať už z toho důvodu, že pronajímatel nemá věci v detenci nebo proto, že musí prokazovat, že movité věci jsou ve vlastnictví nájemce, popř. osob žijících s ním ve společné domácnost, což je obtížné.

ad 3) zadržovací právo k movitým věcem nájemce

Podle § 672 odst. 2 může pronajímatel na vlastní nebezpečí zadržet movité věci nájemce, jestliže se nájemce stěhuje nebo jsou odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno.

Jako v případě zástavního práva, jedná se i zde o zajištění závazku věcným právem. Zadržovací právo podle § 672 odst. 2 je zvláštní případem zadržovacího práva podle § 175 a násl.. Proto je právní úprava zadržovacího práva u nájmu bytu speciální k obecné úpravě zadržovacího práva. Rozdílem je, že v případě uplatnění zadržovacího práva podle § 672 odst. 2 tak pronajímatel činí na vlastní nebezpečí. Nese tak odpovědnost i za nahodilé poškození či ztrátu zastavené věci, kdežto v případě obecné úpravy zadržovacího práva je odpovědný pronajímatel pouze za škodu způsobenou

⁸² MS v Praze sp.zn. 20 Co 62/98

zaviněně dle § 420 (§178 ve spojení s § 162 odst. 3). Dalším rozdílem je, že v případě § 672 odst. 2 může pronajímatel uplatnit své zadržovací právo tak, že se věci zmocní. Podle obecné úpravy může věřitel uplatnit zadržovací právo jen k věcem, které má u sebe a které je povinen vydat (§ 175 odst. 1). Nutno však podotknout, že i přesto toto rozšířené oprávnění oproti obecné úpravě, není pronajímatel oprávněn porušit domovní svobodu nájemce (např. do bytu svévolně vniknout bez vědomí nájemce) nebo omezit jeho osobní svobodu (šacování apod.).

Předpokladem využití zadržovacího práva je, že

- se nájemce stěhuje nebo že jsou odstraňovány věci z předmětu nájmu a (současně)
- nájemné není zapláceno nebo zajištěno.

Z výše uvedené věty lze dovodit, že pojem stěhování je pojmem širším než odstraňování věcí z bytu a zahrnuje i případ, kdy nájemce pojme úmysl fakticky byt opustit a začne kvůli tomu podnikat konkrétní kroky (např. kontaktuje subjekt, který poskytuje stěhovací služby). Pronajímatel může též využít zadržovacího práva, pokud jsou již věci z bytu odstraňovány. V zákoně je použit nedokonavý vid slovesa odstranit, proto k uplatnění zadržovacího práva nestačí pouhé jednorázové odstranění určité věci. Navíc nelze uplatnit zadržovací právo v situaci, kdy je jasné, že nemá v úmyslu zbavit pronajímatele zajištění jeho pohledávek – např. kdy si dočasně odváží určité věci s sebou na dovolenou.

Zadržovací právo je možné rovněž realizovat pouze v případě, že nájemné není zapláceno nebo zajištěno. Zajištěno je např. i zákonným zástavním právem podle § 672. Zadržovací právo je tak de facto možné uplatnit pouze ohledně věcí, které byly z bytu odstraněny nebo pokud by hodnota věcí (na které se vztahuje zástavní právo) nepostačila k zajištění pohledávek na nájemném.

Pronajímatel je do osmi dnů po zadržení věcí povinen žádat soud o soupis těchto věcí soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat (§ 672 odst. 2 poslední věta). Pakliže požádá o soupis, zadržovací právo trvá i nadále, v opačném případě zaniká, a jestliže pronajímatel věci nevydá, stává se neoprávněným detentorem. Pro provedení následného soupisu občanský soudní řád rovněž nestanoví žádná pravidla. Soudní praxe dovodil, že „zde se věci již mohou nacházet v držení pronajímatele, mohou však být i v pronajatých nebytových prostorech pod jeho kontrolou či jinak zadrženy. Z povahy věci vyplývá, že v takovém případě zpravidla bude moci soud k návrhu pronajímatele podanému do osmi dnů od zadržení věcí přistoupit přímo k provedení jejich soupisu.

*Zde by vydání usnesení rovněž situace nevyžadovala, patrně by ho bylo třeba jen tam, kde by mělo takové rozhodnutí zjednat přístup soudního vykonavatele k zadrženým věcem.*⁸³

ad 4) poplatek z prodlení a úroky z prodlení

Podle § 697 nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tedy i záloh) do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Jestliže nájemce nezaplatí ani do pěti dnů ode dne prodlení, vznikne mu povinnosti poplatková povinnost již od prvního dne prodlení, nikoliv až od pátého dne.

Výše poplatku je stanovena v nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění.

Podle § 2 uvedeného nařízení výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Nařízení vstoupilo v účinnost 15. července 1994 a od té doby se stanovená výše poplatku z prodlení neměnila, takže podle výše uvedených sazeb se poplatky z prodlení počítají již od 15.7.1994.

Pokud by se ocitl v prodlení se splácením peněžitého dluhu pronajímatel, nevzniká mu povinnosti platit poplatek z prodlení, ale úroky z prodlení dle § 517, jejichž výše se řídí rovněž nařízením vlády č. 142/1994 Sb.

Od 28. dubna 2005 (tj. od data, kdy vstoupila v účinnost novela nařízení č. 163/2005 Sb.) odpovídá výše úroků z prodlení ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů, přičemž v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního období.

Výše úroků z prodlení v období mezi 15. červencem 1994 a 27. dubnem 2005 činila ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. V období prodlení mezi uvedenými daty je třeba úroky počítat takto.

Pro úplnost je třeba uvést, že do 14. července 1994 se výše úroků z prodlení a

⁸³ MS v Praze sp.zn. 20 Co 62/98

poplatků z prodlení počítala podle vyhlášky č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.

Jiné způsoby zajištění

Závazky z nájemního vztahu lze zajistit i jinými způsoby než výše uvedenými. Především je možné zajistit závazky z nájmu obecnými způsoby podle ustanovení § 544 a násl. ObčZ. U nájmu bytu by přicházelo v úvahu zejména smluvní zástavní právo (§ 552), smluvní pokuta (§ 544 a násl.), uznání dluhu (§ 588) nebo ručení (§ 546 a násl.).

7. NÁJEM BYTU DE LEGE FERENDA

V současné době je připravován návrh nového občanského zákoníku. Tento návrh byl od 1. července do 31. srpna 2008 v připomínkovém řízení, přičemž vyjádřit se mohla i veřejnost. Návrh je umístěn na internetové adrese <http://portal.justice.cz>. Návrh nového občanského zákoníku obsahuje samozřejmě i právní úpravy nájmu bytu.

V této kapitole se pokusím shrnout nejvýznamnější změny či doplňky oproti současné právní úpravě v oblastech, které jsou předmětem této rigorózní práce. Způsobům zániku nájmu jsem se tak dotkl pouze okrajově, protože zánik nájmu bytu není předmětem práce.

7.1. PŘEDMĚT NÁJMU

- **Vedle nájmu bytu se zakotvuje institut „nájem domu“.** Na nájem domu se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu bytu (§ 1962). Dle mého názoru výborné ustanovení, neboť není zdůvodnitelné, aby nájemce bytu požíval větší právní ochrany, než nájemce domu, pokud dům užívání k bydlení.
- **Do kodexu je vložena zákonná definice bytu.** Bytem se rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou užívány k účelu bydlení*“. (§ 1961) Rozhodující se pro posouzení místností, resp. souboru místností jako bytu nebude tedy formální hledisko jako doposud, ale faktický účel užívání. Pojmy družstevní byt, byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení navrhovaná úprava již nepoužívá, pojem služební byt byl zachován.
- **Je zakotvena ochrana nájemce v případě, kdy mu pronajímatel pronajme k bydlení jiný než obytný prostor.** Podle navrhovaného § 1961 „*Ujednají-li se pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jakoby byl pronajat obytný prostor.*“ Pro ochranu nájemce je tak významný smluvený způsob užívání.

7.2. SMLOUVA O NÁJMU BYTU

- **Pojmovým znakem nájmu bytu (či domu) je, že byt (dům) je přenechán k užívání nikoliv jen krátkodobému** (§ 1959). Podle důvodové zprávy k návrhu se krátkodobým užíváním nerozumí např. nájemní smlouvy uzavřené mezi provozovatelem hotelu, penzionu nebo jiného zařízení (kolej) poskytujícího

přenocování, a to i vícečetné (vícedenní), a jejich hostem, nájmy na prázdniny nebo rekreaci (tzv. letní byt). Na tyto případy se použijí obecná ustanovení o nájmu s tím, že se předpokládá, že ubytovací podmínky budou převzaty do smlouvy o nájmu jako její součást.

- **Podstatnou náležitostí smlouvy již není ujednání o výši nájemného.** Neujednají-li si strany výši nájemného, má pronajímatel právo žádat nájemné v takové výši, jaká je v den splatnosti nájemného v místě obvyklá v případě nového nájmu. (§ 1969 odst. 2). Pokud si nájemné ujednají, mají si jej ujednat pevnou částkou, zpravidla za měsíc nebo čtvrtletí (§ 1969 odst. 1).
- **Smlouva o nájmu bytu může být uzavřena i jinak než písemně** (tzn. ústně i konkludentně). Jestliže byl nájem ujednan na dobu delší než jeden rok, uplatní se nevyvratitelná domněnka, že byl nájem ujednan na dobu neurčitou. V takovém případě však pronajímatel může nájem vypovědět i bez udání důvodu ke konci prvního roku po vzniku. (§ 1959)
- **U bytů, které jsou ve vlastnictví právnické osoby, obývané z důvodu členství členy nebo společníky této právnické osoby, mají upravovat práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva** (§ 1964) Je tak zakotvena přednost ujednání stanov nebo společenské smlouvy v právech a povinnostech smluvních stran před ujednáními v nájemní smlouvě, která nesmí být v rozporu se stanovami nebo společenskou smlouvou. Může jednat o jakoukoli právnickou osobu, vyjma právnických osob, které nemají členy nebo společníky.
- **Návrh výslovně zakotvuje možnost, aby nájemní smlouva odkazovala na obecné podmínky nájmu vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi, nebo na jiné smluvní podmínky, jež jsou stranám uzavírajícím smlouvu známé nebo k návrhu nájemní smlouvy přiložené.** Odchylná ujednání ve smlouvě mají přednost před těmito podmínkami. To však neplatí pro podmínky určené stanovami družstva. (§ 1963)
- **Navrhovaná úprava dává namísto možnosti odstoupení od smlouvy v zákonem stanovených případech možnost výpovědi bez výpovědní doby.** Tím odpadají složité problémy s řešením případného bezdůvodného obohacení.

7.3. OBSAH NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Práva pronajímatele

K novým výslovně zakotveným oprávněním pronajímatele patří zejména:

- **Právo na přiměřené zvýšení nájemného**, provede-li v bytě nebo domě změny, které zvýší standard bytu (§ 1980).
- **Právo vypovědět nájem na dobu určitou, pouze pokud si s nájemcem ujedná ve smlouvě důvody výpovědi a výpovědní dobu** (§ 1953). **Nájem na dobu neurčitou může vypovědět i bez udání důvodů**, ovšem s dvouletou výpovědní lhůtou (§ 2009). Novinkou je i že pokud nájemce poruší zvláště závažným způsobem svou povinnost, má pronajímatel **právo vypovědět nájem bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal. Co se považuje za zvláště závažné porušení povinností je v návrhu zákona demonstrativně uvedeno (§ 2010).

Povinnosti pronajímatele

K novým výslovně zakotveným povinnostem pronajímatele patří zejména:

- Oproti dosavadní úpravě jsou **podrobněji rozpracovány povinnosti při odevzdání bytu** nájemci, zejména doba odevzdání, kdy je byt způsobilý k nastěhování, důsledky nezajištění způsobilosti bytu k nastěhování. (§ 1965 – 1968)
- **Povinnost pronajímatele udržovat po dobu nájmu v domě náležitý pořádek** obvyklý podle místních zvyklostí. (§ 1977)

Práva nájemce

K novým oproti dosavadní úpravě výslovně zakotveným právům nájemce patří zejména:

- **Právo v bytě pracovat nebo podnikat**, pokud tím nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 1976). Podle důvodové zprávy: „*Není ale možné, aby z výkonu podnikatelské činnosti plynulo zvýšené zatížení pro byt nebo dům, ať už v podobě množství osob, nebo hluku, prachu, pachu apod. Zejména takové podnikání, které je ve své podstatě výkonem tzv. svobodného povolání nebo má jinak tvůrčí povahu (autoři, vynálezci apod.), nelze považovat v bytě (domě) za vyloučené. Opačně*

ovšem platí o provozu notářského úřadu, exekutorského úřadu apod.“

- **Právo chovat v bytě zvíře**, má-li pro to dobrý důvod a chování zvířete nemá za následek obtíže pro pronajímatele nebo ostatní nájemce nebo obyvatele domu, a to i přes to, že pronajímatel chování zvířat v domě zakázal. Chová-li nájemce v bytě zvíře, nahradí pronajímateli zvýšené náklady, které tím vznikly při údržbě společných částí domu (§ 1979).
- **Právo nájemce se souhlasem pronajímatele provést změnu bytu, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí.** Pronajímatel nemůže souhlas odmítnout bez vážného a spravedlivého důvodu; odmítne-li pronajímatel souhlas dát, nahradí jej svým rozhodnutím soud na návrh nájemce. Při skončení nájmu nájemce odstraní v bytě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel odstranění změny nežádá. (§ 1981)
- **Právo nájemce přijímat ve své domácnosti kohokoli a za členy své domácnosti přijmout v zákoně vyjmenované osoby.** Zákon odlišuje tři skupiny osob. První skupinu tvoří osoby, které se stávají členy nájemcovy domácnosti bez dalšího – souhlasu pronajímatele není zapotřebí. Druhou skupinu pak tvoří ty osoby, které sice k tomu, aby se staly členy nájemcovy domácnosti, potřebují souhlas pronajímatele, avšak pronajímatel může souhlas odmítnout jen ze závažného důvodu. Má-li tedy nájemce za to, že takový důvod pronajímatel nemá, může soudu navrhnout, aby souhlas pronajímatele nahradil svým rozhodnutím. Třetí skupinu tvoří ostatní osoby, pro které se vždy – mají-li se stát členem nájemcovy domácnosti – vyžaduje souhlas pronajímatele. (§ 1991)
- **Mění se částečně úprava podnájmu.** Především nájemce nesmí byt nebo jeho část dát do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, přičemž žádost nájemce i souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu. Zákon stanoví domněnku, že pokud nájemce neobdrží od pronajímatele souhlas nebo odmítnutí do jednoho měsíce poté, co pronajímateli byla nájemcova žádost doručena, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Pokud nájemce dá byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo vypovědět nájem i bez výpovědní lhůty. (§ 1993 – 1996, § 2010)
- **Vypovědět nájem na dobu určitou má nájemce pouze, pokud si s pronajímatelem ujedná ve smlouvě důvody výpovědi a výpovědní dobu** (§ 1953). Nájem na dobu neurčitou může vypovědět i bez udání důvodů, ovšem na

rozdíl od pronajímatele pouze s tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 2004, 2006). V zákonem stanovených případech má možnost vypovědět nájem i bez výpovědní doby (např. § 1984)

Povinnosti nájemce

K novým oproti dosavadní úpravě výslovně zakotveným povinnostem nájemce patří zejména:

- **Povinnost dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování obvykle náležitého pořádku.** (§ 1977)
- **Povinnost nahradit pronajímateli zvýšené náklady, které vznikly při údržbě společných částí domu v důsledku chování zvířete nájemcem** (§ 1979)
- **Povinnost nájemce snášet změny, úpravy, popřípadě přestavbu bytu nebo domu, jen nesnižují-li hodnotu bydlení a lze-li změny provést bez většího nepohodlí pro něj;** jinak lze změny provést jen se souhlasem nájemce. (§ 1980)
- **Povinnost nájemce předem oznámit pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce.** Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem, ledaže žádná vážnější újma z tohoto důvodu nenastane. (§ 1987)

Nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu

- **Návrh stanoví podmínky, za kterých si pronajímatel a nájemce mohou dohodnout každoroční zvyšování nájemného.** Pokud taková dohoda není stanoví návrh podmínky, za kterých je pronajímatel oprávněn nájemci navrhnout zvýšení nájemného, popř. se obrátit na soud se žádostí o zvýšení, jestliže nájemce tento návrh neakceptuje. Obdobné podmínky platí i pro nájemce, pokud chce dosáhnout snížení nájemného. (viz. § 1971 – 1972)
- **Návrh výslovně stanoví, která plnění spojená s užíváním bytu zajišťuje pronajímatel a způsob jejich rozúčtování.** Smluvní strany se však mohou v tomto od zákona odchýlit (§ 1970). Navíc je výslovně stanovena povinnost pronajímatele

umožnit nájemci vždy nejpozději k 30. dubnu běžného roku nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok. Smluvní strany si (dle důvodové zprávy) mohou dohodnout i jiný termín.

- **Návrh stanoví odchylně splatnost nájemného a záloh na služby poskytované s nájmem.** Nájemné (a zálohy) se platí dopředu, nejpozději do pátého dne běžného kalendářního měsíce, nebo předem na jinou ujednanou dobu. (§ 1973). Smluvní strany si splatnost mohou dohodnout odchylně.
- **Právo nájemce na slevu z nájemného se již po uplynutí šestiměsíční lhůty neprekluduje,** ale pouze promlčuje. (§ 1935)
- Je stanoveno, že **nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.** (§ 1975)

7.4. ZMĚNA NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

Změna v osobě pronajímatele

- **Při změně vlastnictví k bytu má pronajímatel nebo nájemce možnost smlouvu vypovědět, pokud to bylo ujednáno.** Pronajímatel tak ovšem může učinit jen do 3 měsíců tří měsíců poté, co ke změně vlastníka došlo, nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. Výpovědní doba je šestiměsíční. Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné (§ 1948). Toto ustanovení považují za zneužitelné v případě, kdy není nájemní smlouva písemná.

Změna v osobě nájemce

- **Určité změny zaznamenal i institut přechodu nájmu.** (§ 1997 – 2001)
Pokud nájemce zemře nebo trvale opustí domácnost, a nejde o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti na členy nájemcovy domácnosti, a to na dobu dvou let (takže na dobu určitou). Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něj přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně.
Nájem bytu zaniká, jestliže po smrti nájemce nebo jeho trvalém opuštění domácnosti tu není nikdo, na koho by mohla přejít práva a povinnosti z nájmu nebo žádná

z osob, na kterou by mohla práva povinnosti z nájmu přejít, se nechce stát nájemcem. Přechod nájmu na dědice tedy nepřichází v úvahu.

V případě, kdy nájem bytu na žádného člena domácnosti nepřejde, je člen nájemcovy domácnosti povinen, popř. členové domácnosti povinni vyklidit byt v tříměsíční lhůtě od smrti nájemce (popř. trvalého opuštění domácnosti). Po tuto dobu, nejsou povinni platit náhradu nájemného. Pakliže nejsou žádní členové domácnosti, váže tato povinnost obdobně nájemcova dědice v dvouměsíční lhůtě ode dne, kdy bude najisto postaveno, kdo je dědicem. Nevyklidí-li byt osoba k tomu povinná, má pronajímatel právo přemístit věci, které se v bytě nacházejí, do skladu a od osoby povinné byt vyklidit žádat přiměřenou náhradu za vynaložené náklady; jinak má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy osoba povinná byt vyklidí.

Práva a povinnosti nepřecházejí v případě, že se jedná o byt služební. Osoby, které spolu s nájemcem v bytě bydlely, pronajímatel vyzve, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice. (§ 2017)

Změny obsahu nájemního vztahu

- **Je opět zakotven institut *relocatio tacita*.** Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; výzva vyžaduje písemnou formu. (§ 2003)
- **Návrh již neobsahuje možnost změny nájemní poměry z doby určitě na dobu neurčitou za určitých okolností u služebních bytů.** Nájem služebního bytu skončí bez ohledu na ustanovení o skončení nájmu, ukončí-li nájemce svůj zaměstnanecký poměr svým právním jednáním nebo skončí-li jeho zaměstnanecký poměr z důvodu na jeho straně, anebo je-li přeložen. Stane-li se tak ale ze zdravotního důvodu nebo proto, že nájemce odchází do důchodu, má nájemce právo v bytě bydlet ještě po dobu přiměřenou okolnostem, nejdéle však šest měsíců, ledaže mu pronajímatel zajistí jiný byt. Nájemce má rovněž právo v bytě bydlet po dobu, po níž zajistí výkon prací, s nimiž je jinak nájem bytu spojen (§ 2018)
- **Je vypuštěn institut výměny bytu.** Výměnu bytu tak bude možné realizovat jen za pomoci tzv. postoupení smlouvy podle § 1633 a násl., tzn. pouze se souhlasem

pronajímatele.

7.5. ZAJIŠTĚNÍ NÁJEMNÍHO ZÁVAZKOVÉHO VZTAHU

- **O kauci pro zajištění závazků** vyplývajících z nájmu bytu **návrh** nového zákona **nehovoří**.
- **Zadržovacím právem lze zajistit nejen pohledávku na nájemném, ale všechny z nájmu vzešlé pohledávky.** Podle navrhovaného § 1958 má „*pronajímatel právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.*“
- **Se zákonným zástavním právem k movitým věcem nájemce se již v nové úpravě nepočítá,** což si myslím, že je rozumné, protože úprava byla stejně natolik komplikovaná, že v praxi nebyla moc využívána. Daleko efektivnější je využití zadržovacího práva.

8. ZÁVĚR

Pokud mám zhodnotit současný právní stav v oblasti nájemního bydlení, považuji jej za relativně uspokojivý, i když zdaleka ne z mého pohledu ideální. I přes výhrady bych si ale dovolil tvrdit, že v současnosti existuje v České republice ucházející právní, institucionální a fiskální prostředí pro získání „přiměřeného“ bydlení.

„Neviditelná ruka trhu“ vyřeší problém s bydlením až v okamžiku, kdy bude bytů dostatek, tj. až se počet existujících bytů navýší. To, zda úplná deregulace nájemného tento problém vyřeší, si netroufám odhadnout. Spíše ale optimismus nesdílím. Je třeba si totiž uvědomit, že počet pronajímaných bytů se měnit nebude, počet nájemců taktéž ne, takže si spíš myslím, že dojde pouze k navýšení nájemného u bytů, u kterých bylo dříve regulováno, přičemž k poklesu nájemného u bytů, kde již tržní nájemné je, nedojde. K poklesu nájemného může dojít až tehdy, kdy poptávka bude menší než nabídka.

Současnou právní úpravu je třeba hodnotit především ve světle navrhovaného občanského zákoníku. Mým přesvědčením je, že zákony by měly být tvořeny tak, aby jim měl možnost porozumět i běžný, průměrný občan. Jestliže dodržování práva je postaveno na zásadě „ignorantia iuris non excusat“, pak je třeba zajistit to, aby průměrní lidé pochopili zákon i bez právnického vzdělání a aby také o právu byli náležitě informováni. Aby se tak nevytvářelo prostředí, ve kterém to, co je povinností či právem, dokážou sdělit pouze absolventi právnických fakult, samozřejmě za náležitou úplatou. Běžný člověk netuší nic o výkladových pravidlech jako např. „lex specialis derogat legi generali“, „lex posterior derogat priori“ apod. Člověk, který nestudoval právní vědu neví, že obecná ustanovení se aplikují subsidiárně k zvláštním ustanovením. Přesto v zákoně nic naznačeno není, stačila by ale jen jedna věta. Občan si v zákoně nalistuje „zvláštní ustanovení o nájmu bytu“, ale smysl slova „zvláštní“ mu uniká. Pak ani např. netuší, že když se byt stane následně nezpůsobilým k užívání, má právo odstoupit od smlouvy, neboť toto právo je uvedeno pouze v obecných ustanoveních o nájmu. Stejně tak např. i v navrhovaném občanském zákoníku nalezneme v § 2005 odst. 1 „Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou jen z důvodů a za podmínek stanovených zákonem“, v následujícím odstavci jsou pak uvedeny důvody, pro které tak pronajímatel může učinit. Vzápětí se ale v § 2009 odst. 1 píše „Vypoví-li pronajímatel nájem na dobu neurčitou bez uvedení důvodu, je výpovědní doba dvouletá.“ V jednom

ustanovení se tak dozví, že pronajímatel může nájem vypovědět jen z důvodů uvedených v zákoně a vzápětí v dalším ustanovení, že může nájem vypovědět i bez důvodu. Pronajímatel i nájemce se pak právem mohou cítit zmateni. Z práva jako by se stávala abstraktní hra se slovy, do které člověk nepronikne ani po pěti letech studia právnické fakulty, natož bez právnického studia.

Zpět ale k navrhované úpravě nájmu bytu. Návrh v lecčems řeší současné aplikační problémy. Za velké pozitivum považuji, že byla do občanského zákoníku konečně vložena definice bytu, u které je kladen důraz ne na rozhodnutí stavebního úřadu, ale na smluvený způsob užívání. Je tím tak zajištěna ochrana nájemce před ztrátou bydlení zejména v situaci, kdy mu pronajímatel pronajme místnost nebo soubor místností, které nemohou být užívány k bydlení. Příznivě lze rovněž hodnotit, že návrh zakotvuje i nájem domu, na který se použijí přiměřeně ustanovení o nájmu bytu. Není zdůvodnitelné, aby nájemce bytu požíval větší právní ochrany než nájemce celého domu.

Vhodná je i preciznější úprava vzájemných práv a povinností, popř. zakotvení některých nových práv či povinností. Podrobnější úpravou obsahu nájemního vztahu lze zamezit některým sporům v samém počátku nebo alespoň usnadnit předvídatelnost jejich rozhodnutí soudem. Z nových práv se mi zamlouvá výslovné zakotvení práva nájemce chovat v bytu zvíře, má-li pro to dobrý důvod, a právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat, pokud tím nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům

Některé současné instituty z navrhované úpravy zmizí. Vhodné se mi to jeví zejména u výměny bytu – není v současných podmínkách tržního hospodářství opodstatněné, aby si nájemci dohodli výměnu bytu a pronajímatelé měli jen velmi omezenou možnost zasáhnout do toho, kdo bude jeho vlastnictví nově užívat. Stejně tak kladně hodnotím vypuštění zákonného zástavního práva pronajímatele k movitým věcem nájemce, nebylo téměř využíváno. Nejsm si ale jistý, zda je pozitivem vypuštění úpravy sjednání kauce pro zajištění nájemného, zejména její výše. Je tak dán prostor k tomu, aby pronajímatel „nutil“ budoucího nájemce skládat vysoké částky pro zajištění nájemného a jiných povinností, toto negativum se může projevit především při nedostatku bytů nabídnutých k nájmu.

Problematické se mi zdá, že již nebude vyžadována písemná forma smlouvy o nájmu bytu. Přeci jen se jedná o smlouvu zásadního významu. V případě sporu se obtížně dokazuje vznik nájmu a zejména obsah nájmu. Velmi snadno může ústně uzavřená nájemní smlouva vést k ukončení nájmu např. v situaci, kdy se změní vlastník

bytu. Podle návrhu, pokud to bylo dohodnuto, může totiž nový pronajímatel vypovědět nájem s šestiměsíční lhůtou. Jenže jak dokázat, že to bylo ujednáno, když smlouva v písemné podobě neexistuje? S kapitálem lze provést ledacos, až po trestné praktiky typu „falešná“ svědectví apod.

V poslední řadě nejsem nadšen znovuzavedením možnosti prolongace nájmu bytu. Každý nájemce si přeci musí být vědom toho, kdy mu končí nájem na dobu určitou a od jakého okamžiku začne byt užívat neoprávněně. Život může pronajímateli rádně zkomplikovat např. tím, že bude byt i nadále užívat a s pronajímatelem vůbec nekomunikovat (nepřebírat poštu, neotevírat dveře, tvrdit, že nebyl vyzván k tomu, aby byt opustil, ale naopak se ústně dohodl s pronajímatelem na dalším pokračování nájmu apod.)

Ale vše ukáže až čas a uvidíme, co přinese nová úprava v praxi, pokud bude přijata.

POUŽITÁ LITERATURA

- BARTOŠ, A. *Některé problémy při rozhodování bytových sporů*. Právní rádce, 1994, č. 4, s. 7
- BARTOŠ, A. *Užívání podnikového bytu*. Právní rádce, 1995, č. 12, s. 9 – 10
- BRACK, P. *Právní aspekty přechodu nájmu k bytu*. Právní rádce, 2005, č. 4, s. 11 – 16
- BRUK, D. *Ještě pár poznámek k vypořádání hodnoty „družstevního bytu“ v rámci vypořádávání zaniklého SJM*. Právní rozhledy, 2002, č. 10, s. 499 – 502
- FIALA, J., KINDL, M. *Občanské právo hmotné*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. 718 s. ISBN 978-80-7380-058-1
- FISCHER, R. *K problematice společného nájmu bytu manžely po novele občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 1998, č. 11, s. 570 – 571
- DVOŘÁK, J., SPÁČIL, J. *Společné jmění manželů v teorii a judikatuře*. 2. vyd. Praha: ASPI, 2007. 252 s. ISBN 978-80-7357-262-4
- DVOŘÁK, T. *Některé otázky hospodaření bytových družstev*. Právní fórum, 2007, č. 6, s. 218 – 231
- HALLEROVÁ, A. *Regulace nájemného z bytu*. Právní rádce, 1995, č. 4, s. 47
- HANÁK, M. *Ochrana nájemce při převodu vlastnictví k bytu*. Právní rádce, 2000, č. 4, s. 18 – 19
- HORÁK, M. *K některým změnám právní úpravy nájmu bytu*. Právní rádce, 1995, č. 2, s. 11 – 13
- HORÁK, M., NOVÁKOVÁ, H. *Kdo hradí opravy v bytě*. 14. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2008. ISBN 978-80-7273-149-7
- HORN, D. *Možnost konkludentního prodloužení nájemní smlouvy na byt*. Právní rádce, 1997, č. 12, s. 3
- CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRČKÁ, V. *Byty a právo*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. 588 s. ISBN 978-80-7357-242-6
- CHALUPA, L. *Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení*. Právní rádce, 2002, č. 11, s. 27 – 28
- CHALUPA, L. *Smlouva o nájmu byt uzavřená ústně či konkludentně*. Právní rádce, 2006, č. 8, s. 16 – 17
- CHALUPA, L. *Smlouva o nájmu části bytu*. Právní rádce, 2005, č. 2, s. 25 – 25

- CHALUPA, L. *Vypořádání členství v bytovém družstvu*. Právní rádce, 2002, č. 9, s. 18 – 20
- KALENSKÁ, M. *Nad jedním rozhodnutím – společný nájem bytu manžely*. Právní rozhledy, 1996, č. 4, s. 164 – 165
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné I*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. 523 s. ISBN 80-7357-128-5
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 2 – Závazkové právo*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2005. 612 s. ISBN 80-7357-128-5
- KOŠAŘ, D. *(De)regulace nájemného*. Právní fórum, 2005, č. 7, s. 267 – 271
- KORECKÁ, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: ASPI, 2003. 272 s. ISBN 80-86395-60-X
- KŘEČEK, S. *Změny v bytovém právu po I. I. 2007*. 1. vyd. Praha: Linde, 2006. 186 s. ISBN 80-7201-617-2
- LUŽNÁ, R. *Přechod nájmu bytu*. Právní rádce, 2002, č. 10, s. 19 – 20
- MOLEK, P. *Regulace nájemného pohledek ochrany vlastnictví*. Právní fórum, 2006, č. 12, s. 141 – 148
- MUSTAR, Z. *Užívání podnikového bytu*. Právní rádce, 1996, č. 8, s. 29
- PEJŠEK, V. *Nájemné ve světle aktuální judikatury*. Právní rádce, 2006, č. 6, s. 19 – 21
- PHILIPPI, T. *K některým aspektům převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu*. Právní rozhledy, 2008, č. 3, s. 97 – 102
- PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. *Základy občanského práva*. 2. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 287 s. ISBN 80-86898-25-3
- PROCHÁZKA, A. *Přechod nájmu bytu*. Právní rozhledy, 2001, č. 7, s. 333 – 334
- RAUS, D. *Obnovení nájmu jinak než písemně?* Právní rádce, 1998, č. 4, s. 37
- RUBÁŠ, J. *Institut „relocatio tacita“ v úpravě nájmu bytu*. Právní fórum, 2008, č. 3, s. 103 – 106
- SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. 238 s. ISBN 80-85889-53-6
- SALAČ, J. *Nájemní smlouva – quo vadis?* AUC, 2003, č. 1-2, s. 229 – 237
- SELUCKÁ, M. *Nájem bytu po novelách občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2006, č. 18, s. 653 – 661

- SELUCKÁ, M. *Zásadní novelizace nájmu bytu*. Jurisprudence, 2006, č. 5, s. 42 – 46
- SOKOL, T. *Spor o regulaci nájmného – rekapitulace a výhledy*. Právní rádce, 2003, č. 3, s. 12 – 13
- STAVĚLÍK, P. *Právo na bydlení má ústavní kořeny*. Právní rozhledy, 2004, č. 6, s. 229
- ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. 2293 s. ISBN 978-80-7400-004-1
- RUBEŠ, P. *Byty fakticky nebo formálně?* Právní rozhledy, 2004, č. 11, s. 565 – 569
- TARABA, M. *Rádce nájemníka bytu*. 6. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2008. 272 s. ISBN 978-80-247-2592-5
- TARABA, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2008. 276 s. ISBN 80-247-0480-3
- VARVAŘOVSKÝ, P. *Plénum Ústavního soudu o nájmném bydlení*. Právní fórum, 2006, č. 6, s. 220 – 224