



PRÁVNICKÁ FAKULTA
UNIVERZITY KARLOVY V PRAZE
katedra občanského práva



diplomová práce na téma:

NÁJEM BYTU

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

Praha 2006

Zuzana Halaburdová
Předbořská 459/10
182 00 Praha 8

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

V Praze 6. prosince 2006


Zuzana Halaburdová

Dovoluji si tímto vyjádřit poděkování Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za cenné připomínky a laskavou pomoc při zpracování této práce.

OBSAH

1.	ÚVOD.....	6
2.	NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ	8
2.	POJEM BYTU	15
3.	VZNIK NÁJMU BYTU.....	21
3.1	SMLOUVA O NÁJMU BYTU	21
3.1.1	Obecné náležitosti smlouvy o nájmu bytu.....	22
3.1.2	Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu	24
3.2	JINÉ ZPŮSOBY VZNIKU NÁJMU BYTU.....	28
4.	PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU	33
4.1	JEDNOTLIVÁ PRÁVA A POVINNOSTI	33
4.1.1	Povinnost pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (§ 687 odst. 1).....	33
4.1.2	Právo nájemce užívat byt (§ 688 obč. zák.).....	35
4.1.3	Práva a povinnosti vyplývající z údržby, opravy a úpravy bytu	38
4.1.4	Práva a povinnosti vyplývající ze stavebních úprav bytu	43
5.	NÁJEMNÉ.....	46
5.1	PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJEMNÉHO	47
5.2	ZÁKON O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU.....	51
5.2.1	Obsahové náležitosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu	54
5.3	POPLATEK Z PRODLENÍ.....	64
5.4	SLEVA Z NÁJEMNÉHO	65
6.	SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU	69
6.1	SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU DLE § 700 AŽ § 702 OBČ. ZÁK.....	69
6.1.1	Vznik práva společného nájmu bytu	70
6.1.2	Práva a povinnosti společných nájemců.....	70
6.1.3	Zánik práva společného nájmu bytu.....	71
6.2	SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU MANŽELY	73

6.2.1	Vznik práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely	74
6.2.2	Vznik práva společného nájmu družstevního bytu manžely	75
6.2.3	Zánik práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely	76
6.2.4	Zánik práva společného nájmu družstevního bytu manžely	79
6.3	VZTAHY K NÁJEMNÍMU BYTU V REGISTROVANÉM PARTNERSTVÍ	81
7.	PŘECHOD NÁJMU BYTU	82
8.	ZÁNİK NÁJMU BYTU	89
8.1	ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU MEZI PRONAJÍMATELEM A NÁJEMCEM	91
8.2	ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY, NA KTEROU BYL NÁJEM SJEDNÁN	92
8.3	ZÁNİK NÁJMU BYTU ZNIČENÍM BYTU, ČI BYTOVÉHO DOMU ...	92
8.4	ZÁNİK NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM OSOBY PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE	92
8.5	ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ ZE STRANY NÁJEMCE	93
8.6	ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ ZE STRANY PRONAJÍMATELE	94
8.7	ZÁNİK NÁJMU BYTU SKONČENÍM PRACOVNÍHO POMĚRU	101
8.8	ZÁNİK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE BEZ PŘECHODU NÁJMU BYTU	102
8.9	ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU O VÝMĚNĚ BYTU	102
8.10	ZÁNİK PRÁVA NÁJMU PŘECHODEM NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU SMRTI NÁJEMCE, ČI TRVALÝM OPUŠTĚNÍM DOMÁCNOSTI	103
8.11	ZÁNİK PRÁVA NÁJMU ZMĚNOU VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTOVÉMU DOMU, ČI BYTU	103
9.	INSTITUT BYTOVÝCH NÁHRAD	105
10.1	POJEM BYTOVÁ NÁHRADA	106
10.1.1	Náhradní byt	106
10.1.2	Náhradní ubytování	109
10.1.3	Přístřeší	110
10.2	ZAJIŠTĚNÍ BYTOVÉ NÁHRADY	113
10.	ZÁVĚR	115

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

obč. zák. – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákonů č. 58/1969 Sb., č. 146/1971 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb., č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 363/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 159/1999 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 501/2001 Sb., č. 317/2001 Sb., č. 135/2002 Sb., č. 125/2002 Sb., č. 136/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., č. 88/2003 Sb., č. 47/2004 Sb., č. 480/2004 Sb., č. 37/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 278/2004 Sb., č. 554/2004 Sb., č. 359/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 107/2006 Sb., č. 57/2006 Sb., č. 160/2006 Sb., č. 115/2006 Sb., č. 315/2006 Sb. a č. 443/2006 Sb.

OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění zákonů č. 36/1967 Sb., č. 158/1969 Sb., č. 49/1973 Sb., č. 20/1975 Sb., č. 133/1982 Sb., č. 180/1990 Sb., č. 328/1991 Sb., č. 519/1991 Sb., č. 263/1992 Sb., č. 24/1993 Sb., č. 171/1993 Sb., č. 283/1993 Sb., č. 117/1994 Sb., č. 152/1994 Sb., č. 216/1994 Sb., č. 84/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 160/1995 Sb., č. 238/1995 Sb., č. 247/1995 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 31/1996 Sb., č. 142/1996 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 269/1996 Sb., č. 202/1997 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 15/1998 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 326/1999 Sb., č. 360/1999 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 2/2000 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 30/2000 Sb., č. 46/2000 Sb., č. 105/2000 Sb., č. 130/2000 Sb., č. 155/2000 Sb., č. 204/2000 Sb., č. 220/2000 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 370/2000 Sb., č. 120/2001 Sb., č. 137/2001 Sb., č. 231/2001 Sb., č. 271/2001 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 276/2001 Sb., č. 451/2001 Sb., č. 491/2001 Sb., č. 501/2001 Sb., č. 151/2002 Sb., č. 202/2002 Sb., č. 226/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 476/2002 Sb., č. 88/2003 Sb., č. 120/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 153/2004 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 340/2004 Sb., č. 436/2004 Sb., č. 501/2004 Sb., č. 554/2004 Sb., č. 555/2004 Sb., č. 628/2004 Sb., č. 59/2005 Sb., č. 170/2005 Sb., č. 205/2005 Sb., č. 216/2005 Sb., č. 342/2005 Sb., č. 377/2005 Sb., č. 383/2005 Sb., č. 413/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 57/2006 Sb., č. 79/2006 Sb., č. 113/2006 Sb., č. 133/2006 Sb., č. 216/2006 Sb., č. 233/2006 Sb., č. 134/2006 Sb., č. 115/2006 Sb., č. 308/2006 Sb. a č. 315/2006 Sb.

obchodní zákoník – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění zákonů č. 264/1992 Sb., č. 591/1992 Sb., č. 600/1992 Sb., č. 286/1993 Sb., č. 156/1994 Sb., č. 84/1995 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 142/1996 Sb., č. 77/1997 Sb., č. 15/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 356/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 29/2000 Sb., č. 30/2000 Sb., č. 105/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 370/2000 Sb., č. 120/2001 Sb., č. 239/2001 Sb., č. 353/2001 Sb., č. 501/2001 Sb., č. 15/2002 Sb., č. 125/2002 Sb., č. 126/2002 Sb., č. 151/2002 Sb., č. 308/2002 Sb., č. 312/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 476/2002 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 87/2003 Sb., č. 88/2003 Sb., č. 437/2003 Sb., č. 85/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 360/2004 Sb., č. 484/2004 Sb., č. 499/2004 Sb., č. 554/2004 Sb., č. 179/2005 Sb., č. 216/2005 Sb., č. 377/2005 Sb., č. 413/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 79/2006 Sb., č. 81/2006 Sb., č. 57/2006 Sb. a 308/2006 Sb.

trestní zákon – zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění zákonů č. 120/1962 Sb., č. 53/1963 Sb., č. 56/1965 Sb., č. 81/1966 Sb., č. 148/1969 Sb., č. 45/1973 Sb., č. 43/1980 Sb., č. 10/1989 Sb., č. 159/1989 Sb., č. 47/1990 Sb., č. 84/1990 Sb., č. 175/1990 Sb., č. 457/1990 Sb., č. 545/1990 Sb., č. 490/1991 Sb., č. 557/1991 Sb., nálezu Ústavního soudu ČSFR ze 4.9.1992, č. 290/1993 Sb., č. 38/1994 Sb., č. 91/1994 Sb., č. 152/1995 Sb., č. 152/1995 Sb., č. 19/1997 Sb., č. 103/1997 Sb., č. 253/1997 Sb., č. 92/1998 Sb., č. 112/1998 Sb., č. 148/1998 Sb., č. 167/1998 Sb., č. 96/1999 Sb., č. 210/1999 Sb., č. 191/1999 Sb., č. 223/1999 Sb., č. 327/1999 Sb., č. 238/1999 Sb., č. 360/1999 Sb., č. 105/2000 Sb., č. 101/2000 Sb., č. 29/2000 Sb., č. 305/1999 Sb., č. 121/2000 Sb., č. 405/2000 Sb., č. 120/2001 Sb., č. 144/2001 Sb., č. 139/2001 Sb., č. 256/2001 Sb., č. 265/2001 Sb., č. 3/2002 Sb., č. 134/2002 Sb., č. 285/2002 Sb., č. 482/2002 Sb., č. 218/2003 Sb., č. 91/2004 Sb., č. 52/2004 Sb., č. 537/2004 Sb., č. 692/2004 Sb., č. 587/2004 Sb., č. 276/2003 Sb., č. 413/2005 Sb., č. 70/2006 Sb., č. 161/2006 Sb., č. 227/2006 Sb., č. 314/2006 Sb., č. 411/2005 Sb., č. 115/2006 Sb., č. 253/2006 Sb., č. 320/2006 Sb. a č. 343/2006 Sb.

trestní řád – zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudím (trestní řád), ve znění zákonů č. 57/1965 Sb., č. 59/1965 Sb., č. 173/1968 Sb., č. 58/1969 Sb., č. 149/1969 Sb., č. 156/1969 Sb., č. 48/1973 Sb., č. 29/1978 Sb., č. 43/1980 Sb., č. 159/1989 Sb., č. 50/1990 Sb., č. 53/1990 Sb., č. 81/1990 Sb., č. 101/1990 Sb., č. 178/1990 Sb., č. 303/1990 Sb., č. 558/1991 Sb., č. 25/1993 Sb., č. 115/1993 Sb., č. 283/1993 Sb., č. 292/1993 Sb., č. 154/1994 Sb., č. 214/1994 Sb., č. 8/1995 Sb., č. 152/1995 Sb., č. 150/1997 Sb., č. 209/1997 Sb., č. 148/1998 Sb., č. 166/1998 Sb., č. 191/1999 Sb., č. 29/2000 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 30/2000 Sb., č. 77/2001 Sb., č. 144/2001 Sb., č. 265/2001 Sb., č. 424/2001 Sb., č. 200/2002 Sb., č. 226/2002 Sb., č. 320/2002 Sb.,

č. 218/2003 Sb., č. 279/2003 Sb., č. 200/2002 Sb., č. 237/2004 Sb.,
č. 257/2004 Sb., č. 283/2004 Sb., č. 539/2004 Sb., č. 539/2004 Sb.,
č. 587/2004 Sb., č. 239/2005 Sb., č. 45/2005 Sb., č. 394/2005 Sb.,
č. 413/2005 Sb., č. 79/2006 Sb., č. 113/2006 Sb., č. 321/2006 Sb.,
č. 115/2006 Sb., č. 253/2006 Sb. a č. 165/2006 Sb.

stavební zákon – zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 137/1982 Sb., č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 519/1991 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb., č. 19/1997 Sb., č. 83/1998 Sb., č. 96/2000 Sb., č. 151/2000 Sb., č. 95/2000 Sb., č. 132/2000 Sb., č. 239/2000 Sb., č. 59/2001 Sb., č. 254/2001 Sb., č. 405/2002 Sb., č. 422/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 218/2004 Sb., č. 300/2004 Sb., č. 437/2004 Sb., č. 127/2005 Sb. a č. 186/2006 Sb.

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

zákon č. 102/1992 Sb. – zákon ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění zákonů č. 227/1997 Sb., č. 126/1998 Sb., č. 320/2002 Sb. a č. 359/2005 Sb.

zákon č. 526/1990 Sb. – zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákonů č. 135/1994 Sb., č. 151/1997 Sb., č. 29/2000 Sb., č. 141/2001 Sb., č. 276/2002 Sb., č. 124/2003 Sb., č. 354/2003 Sb., č. 124/2003 Sb., č. 484/2004 Sb., č. 217/2005 Sb., č. 377/2005 Sb. a č. 230/2006 Sb.

zákon č. 115/2006 Sb. – zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů.

ECB – Evropská centrální banka

ESD – Evropský soudní dvůr

ESLP – Evropský soud pro lidská práva

EÚLP – Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

Charta – Charta základních lidských práv Evropské unie

SEU – Smlouva o založení Evropské unie

1. ÚVOD

Tématem této diplomové práce je „nájem bytu“. Právní úprava nájmu bytu je problematikou právně poměrně složitou a společensky velmi významnou, zejména proto, že zasahuje do právních vztahů, jež se týkají většiny obyvatel České republiky. Nájem bytu tak patří mezi důležitá aktuální témata české společnosti, kdy veřejnost pozorně sleduje každou prováděnou změnu právní úpravy nájmu bytu, neboť se jí bezprostředně dotýká, ať už stojí na straně pronajímatele, či nájemce.

Stejně jako v jiných oblastech právní úpravy vzniká i v oblasti nájmu bytů pochopitelně velký počet střetů mezi zájmy pronajímatelů a nájemců, jež vyplývají zejména z rozdílných potřeb obou stran. Pronajímatelé, jako vlastníci nemovitostí či bytů, mají zcela logicky největší zájem na přiměřeném zisku ze svého nemovitého majetku. Nájemci tímto způsobem uspokojují svoji základní lidskou potřebu – potřebu bydlení. Aby tato oblast fungovala a pronajímatelé i nájemníci mohli v klidu uspokojovat své potřeby, je nutné jejich střety co nejvíce omezovat a přiblížit rovnovážnému stavu mezi jejich požadavky. K tomu by měla sloužit zejména komplexní a kvalitní úprava této problematiky zákonnými normami a jasná a ustálená rozhodovací soudní praxe, jež má tak zcela zásadní význam pro dotčené právní vztahy. Otázkou je, zda současná právní úprava odpovídá takové představě, či

zda by si zasluhovala vyladění stávajícího stavu v podobě dalších změn, které by byly schopné dostatečně reagovat na požadavky obou stran.

Právní úprava nájmu bytu v tomto roce, tj. v roce 2006, zaznamenala podstatné změny, které se jí citelným způsobem dotkly. Jedná se zejména o novelu občanského zákoníku, 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.

Cílem této práce je provést rozsáhlé zhodnocení všech novinek, které citovaný zákon přinesl a vytvořit co nejkomplexnějšího průvodce právní úpravou nájmu bytu **platnou ke dni 21. 11. 2006** se zaměřením na praktické a nyní aktuální problémy, které vyvstávají z nové právní úpravy a v rámci platného práva se pokusit nalézt řešení a způsoby, jak tyto nesrovnalosti v co nejširší míře omezit.

2. NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ

Nájem bytu je vedle vlastnického práva k nemovitosti (domu, či bytu) nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Právo nájmu bytu je tak v praxi nejrozšířenějším právním důvodem užívání bytu nevlastníkem. Je samostatným právním důvodem, i když je odvozeno od práva vlastníka domu (bytu). Projevem této samostatnosti je mimo jiné i okolnost, že nájemci přísluší obdobné právo na ochranu jako vlastníkovi (srov. § 126 odst. 2 obč. zák.); nájemce je též oprávněn k určitým dispozicím s právem nájmu (srov. např. § 715 obč. zák.) a pro případ jeho smrti dochází v zákonem stanovených případech k přechodu jeho práva na jiné osoby¹.

Nájem bytu je občanským zákoníkem definován jako **nájem chráněný** (§ 685 odst. 3 obč. zák.), což je dáno sociálním aspektem nájemního vztahu, neboť nájem bytu slouží k uspokojování základní lidské potřeby – **potřeby bydlení**.

Povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného je hlavním důvodem jeho **samostatné úpravy v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy**. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu, obsažená v § 685 až § 716 obč. zák., mají povahu norem speciálních (lex specialis) ve vztahu k obecné

¹ *Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 95.*

úpravě nájmu v ustanoveních § 663 až § 684 obč. zák. Tato speciální úprava je v podstatě komplexní, což však neznamená, že by i pro nájem bytu byla zcela vyloučena aplikace obecných ustanovení o nájemní smlouvě. Uvedená obecná ustanovení lze ovšem aplikovat na právní vztah nájmu bytu jen tehdy, nestanoví-li zvláštní ustanovení o nájmu bytu jinak. Na některé případy, kdy použití těchto obecných ustanovení přichází v úvahu, bude poukázáno dále.

Nájem bytu jako chráněný nájem se projevuje zejména v úpravě jeho **zániku jednostranným právním úkonem pronajímatele**, který může vypovědět nájem bytu jen z důvodů taxativně zákonem stanovených a v některých případech jen s přivolením soudu (srov. § 711 odst. 1 a § 711a odč. zák.). Zákon dále přiznává nájemci pro tento způsob zániku nájemního vztahu zásadně (až na stanovené výjimky) **právo na bytovou náhradu** (srov. § 712 obč. zák.).

Nájem je pojmově **vztahem úplatným**. O nájem bytu proto nemůže jít v případě, je-li byt přenechán do užívání bezúplatně; takovýto právní vztah by se řídil ustanoveními § 659 a násl. obč. zák. o výpůjčce, nikoliv ustanoveními o nájmu bytu. Pokud jde o úplatu za nájem bytu – **nájemné**, právní úprava již nevychází z principu regulace nájemného tak, jak tomu bylo v blízké minulosti, ale od 31. března 2006 (kdy nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu) se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li zákon nebo zvláštní právní předpis jinak (srov. § 696 odst. 1 obč. zák.).

Obdobně jako nájem obecně, je i nájem bytu **vztahem dočasným**. Lze jej tedy sjednat i na dobu určitou. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2 obč. zák.). Ani nájem sjednaný na dobu

neurčitou není pojmově vztahem trvalým; i takový nájemní vztah může být ukončen jednostranným právním úkonem, tj. výpovědí některé ze stran nájemního vztahu.

Vzhledem k tomu, že bydlení lze považovat za jednu z nejdůležitějších lidských potřeb, problematika zajištění práva na přiměřené bydlení se promítá do řady mezinárodních dokumentů. V první řadě je nutné jmenovat **Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech** z roku 1966. Konkrétně **čl. 11** říká, že signatářské státy uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek. Je zde tak obsaženo právo na přiměřené bydlení. Česká republika se k tomuto paktu připojila v červnu 1994. Dalším mezinárodním dokumentem je **Evropská sociální charta Rady Evropy** z roku 1961, kde se hned v části I. říká, že členské státy přijímají jako cíl své politiky dosažení podmínek, za kterých budou účinně naplňována následující práva a principy – v jejich výčtu je pod položkou **č. 31** právo každého na bydlení. **Část II., článek 31** obsahuje klauzuli, podle které se státy zavazují, že přijmou opatření s cílem podporovat dostupnost bydlení přiměřené úrovně, s cílem předcházet bezdomovectví a taková, která zajistí cenovou dostupnost bydlení pro ty, kteří nemají odpovídající prostředky. K tomuto dokumentu se Česká republika připojila v srpnu 1999.²

Z obou výše uvedených dokumentů vyplývá nejen mezinárodně uznávané právo na bydlení, popř. přiměřené bydlení, ale zejména závazek státu umožnit toto právo svým občanům, tedy vytvořit účinné nástroje – primárně v legislativní oblasti, umožňující toto právo naplnit.

²

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 5.

1. květnem 2004, kdy vstoupila v platnost **Smlouva o přistoupení České republiky a dalších zemí k Evropské unii**, se stala Česká republika členským státem Evropské unie. Od tohoto okamžiku jsou pro Českou republiku závazná všechna ustanovení zakládacích smluv a veškeré platné právní akty, přijaté orgány Společenství a ECB před jejím přistoupením.

Problematika práva na bydlení jako jednoho ze základních lidských práv však není, stejně jako celý souhrn lidských práv, obsažena v zakládacích smlouvách. Zakládací smlouvy neobsahují kodifikaci lidských práv ve formě katalogu, nýbrž pouze jeho nezbytný právní základ, který pak je v judikatuře ESD rozvíjen.³ V důsledku **čl. 6/1 SEU** – ve kterém je stanoveno, že Evropská unie je založena na zásadách svobody, demokracie, dodržování lidských práv a základních svobod a právního státu, zásadách, které jsou společné členským státům – je tak komunitární úprava lidských práv (byť nekodifikovaná) bezprostředně aplikovatelná na území členských států a má přednost před relevantní vnitrostátní úpravou. Podle převládajícího stanoviska se navíc její osobní působnost vztahuje nejen na občany EU, ale i osoby třetích států a bezdomovce (srov. C-49/88 *Al-Jubail*).

Z judikatury ESD zejména vyplývá, že základní práva zakotvují ochranu vlastnictví před nepřipustným omezením (44/79 *Hauer*). V této judikatuře rozlišuje ESD míru intenzity omezení. Omezení vlastnictví tak musí být odůvodněno veřejným zájmem, přičemž při hodnocení přípustnosti restrikce má význam intenzita omezení. Vyloučeny jsou nepřiměřené zásahy do podstaty vlastnictví (srov. C-280/93 *Gemeinsame Marktorganisation Bananen*). ESD dále uznal nedotknutelnost soukromého bytu (domovní svobody) s tím, že

³

Tichý, L., Rainer, A., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R.: Evropské právo, 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, str. 118.

v každém případě považuje respektování soukromého a rodinného života za evropské základní lidské právo (46/87 *Hoechst*).

V prosinci roku 2000 přijala Evropská rada (na mezinárodní konferenci v Nice) **Chartu základních lidských práv Evropské unie** jako politický dokument, kodifikující existující systém lidských práv vytvořený Evropským soudním dvorem s přihlédnutím k ústavním tradicím členských států a rozvoji společnosti.⁴

Základní práva orientovaná na osobu, obsažená v **Chartě v čl. 7 chrání osobnostní sféru, soukromý a rodinný život, obydlí a osobní komunikaci** v jakékoliv formě. V **čl. 34 Charty** je pak obsažen závazek zajistit člověku důstojné bytí. To znamená zejména zajištění existenčního minima jednotlivce, které je ve všech členských státech na základě práva na lidskou důstojnost uznáváno. Znění této garance je dále koncipováno odkazem na komunitární právo a vnitrostátní právo členských států.

Vzhledem k výše uvedenému zaručuje Evropská unie jako prostředek proti sociálnímu vyřazování a bídě právo na sociální podporu a podporu pro účely bydlení pro všechny, kteří nemají dostatek prostředků.

Dále je zapotřebí zmínit **Listinu základních práv a svobod**, která tvoří součást našeho ústavního pořádku a byla uveřejněna pod č. 2/1993 Sb. Zde lze odkázat zejména na **článek 11 odst. 1, který zaručuje rovné vlastnické právo** a **článek 11 odst. 3, který zakazuje zneužití vlastnictví**. Dále na **článek 12 odst. 1**, kde je zakotvena nedotknutelnost obydlí.

⁴ Tichý, L., Rainer, A., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R.: Evropské právo, 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006, str. 119.

Na tuto ochranu tak navazují předpisy soukromého i veřejného práva. V soukromém právu je to především **občanský zákoník**, v němž k pramenům právní úpravy nájmu bytu patří především již zmíněná ustanovení § 685 a násl. obč. zák., popřípadě obecná ustanovení o nájemní smlouvě (§ 663 a násl. obč. zák.). Významná jsou též ustanovení části první občanského zákoníku, např. o výkonu a ochraně subjektivních práv – zejména § 3 odst. 1 – dobré mravy, které jsou základním interpretačním pravidlem občanského zákoníku, jež má právě v oblasti bytové velmi silné zastoupení. Dále jsou důležitá zejména ustanovení o subjektech občanskoprávních vztahů, o zastoupení, o právních úkonech a jejich náležitostech, o spotřebitelských smlouvách, o promlčení atd. Vedle občanského zákoníku je třeba zmínit i **zákon č. 102/1992 Sb.**, který upravuje zajišťování bytových náhrad a vymezuje některé zvláštní kategorie bytů. Významným z hlediska ochrany práv vyplývajících z nájemních vztahů v občanském soudním řízení je **občanský soudní řád**. Je třeba uvést i **obchodní zákoník**, a to zejména ustanovení § 221 až 260, upravující vztahy v družstvu a na jeho základě vydané stanovy jednotlivých bytových družstev.

V oblasti veřejného práva je nutné zmínit celý souhrn ochrany dané jak v **trestním zákonu**, tak v **trestním řádu**. V trestním zákonu lze uvést ustanovení § 238 – porušování domovní svobody, § 249a – neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru. V trestním řádu lze uvést § 82 a násl., dopadající konkrétně na domovní prohlídku, prohlídku jiných prostor včetně vstupu do obydlí a jiných prostor a též provádění důkazů v bytě, obydlí, jiných prostorách. Dále je třeba jmenovat **stavební zákon**, kde v ustanovení § 134 je úprava vstupu na cizí pozemky a stavby. Je nutné zmínit i předpisy se stavebním zákonem související, zejména **vyhlášku MMR ČR č. 137/1998 Sb.**, o obecných a technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

Z podzákoných norem lze poukázat na **nařízení vlády č. 258/1995 Sb.**, kterým se provádí občanský zákoník, upravující (mimo jiné) rozsah povinností nájemce ve vztahu k údržbě bytu, vymezuje pojem drobných oprav bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, **nařízení vlády č. 142/1994 Sb.**, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle obč. zák., **vyhlášku MF ČR č. 85/1997 Sb.**, o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, jakož i další předpisy, týkající se výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu, na něž je dále poukázáno. Významné jsou i obecně závazné vyhlášky obcí vydané v mezích jejich působnosti.

Je tedy zřejmé, že náš právní řád poskytuje poměrně značnou úpravu v oblasti bydlení. Z toho právo na ochranu obydlí je jedním z předních práv, ke kterému je třeba přiřadit i ochranu nájemců bytů.

Od nájmu bytu je však nutno odlišovat jiné právní důvody bydlení, na jejichž základě dochází k uspokojování základní lidské potřeby bydlení. Je jím např. **podnájem bytu** nebo jeho části, **užívání bytu příslušníky domácnosti, právo odpovídající věcnému břemenu**. Ve srovnání s právem vlastnickým, či s právem nájmu bytu však mají pouze doplňující charakter. O nájem bytu se nejedná ani v případě, užívá-li byt vlastník domu (bytu), jehož oprávnění vyplývá z jeho vlastnického práva (§ 123 obč. zák.). Právo nájmu nelze zřídit ani spoluvlastníkovi k bytu v domě, jehož je spoluvlastníkem. Také v tomto případě jeho právo užívat byt vyplývá z § 123 obč. zák. a je dáno dohodou spoluvlastníků, nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99, C 587/7).⁵

⁵

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 98.

2. POJEM BYTU

Předmětem právního vztahu nájmu bytu upraveného v ustanoveních § 685 a násl. obč. zák. je „byt“. Občanský zákoník označuje byt za samostatný předmět občanskoprávních vztahů (srov. § 118 odst. 2 obč. zák.) a upravuje některé právní vztahy k tomuto předmětu se vážící (např. vztah nájemní). Sám však jeho definici nepodává; rovněž tak (po zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů – srov. § 878 bod 2. obč. zák., ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1. 1. 1991) žádný jiný platný právní předpis obecně platnou legální definici daného pojmu neobsahuje. V právní praxi je však konstantně zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání⁶. S tímto názorem koresponduje i vymezení pojmu „byt“ v rozhodnutích Nejvyššího soudu, např. v rozhodnutí ze dne 22. 10. 1999, č. j. 2 Cdon 1010/97, podle kterého vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá

⁶

Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M., Vodička, A. a kol.: Občanský zákoník, komentář, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 1994, str. 484.

obytná místnost) jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení. Obdobný názor zaujal Nejvyšší soud též v rozhodnutí ze dne 29. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000 (ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 7. 1. 2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01), v němž uvádí, že pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

Lze tak uzavřít, že **bytem** je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), kteří jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav, založený na pravomocném rozhodnutí o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (popř. o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona – v tomto směru lze poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97)⁷, nikoliv faktický způsob jejich užívání; není však vyloučeno, aby soud pro účely občanského soudního řízení posoudil tuto otázku sám jako otázku předběžnou (§ 135 odst. 2 OSŘ).

Problém může vzniknout v případě nemovitostí kolaudovaných před 30 a více lety, kdy nejsou dochovány žádné dokumenty prokazující, že předmětná nemovitost či její část je bytem v právním slova smyslu. V tomto případě bych doporučovala dovolávat se ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona: „Nejsou-li zachovány doklady (především ověřená dokumentace), z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro

7

Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.
Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Praha: ASPI Publishing, 2003, str. 7.

který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad“.⁸

Ve smyslu ustanovení § 3 písm. l) vyhlášky MMR ČR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, se **bytem** rozumí 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. Požadavku bytu vyhovuje soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří určitý samostatný celek. V souladu s účelovým určením bytu jako místností určených k bydlení je třeba, aby obsahoval především místnosti, které jsou k tomuto účelu způsobilé, tj. obytné místnosti.

Za **obytnou místnost** je ve smyslu ustanovení § 3 písm. m) vyhlášky MMR ČR č. 137/1998 Sb., považována část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení, má nejmenší podlahovou plochu 8 m² a splňuje požadavky stanovené citovaným předpisem; pokud byt tvoří jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16m². Všeobecné požadavky na obytnou místnost jsou stanoveny v ustanovení § 22 odst. 3 a 4, § 23 odst. 2 a § 24 citované vyhlášky.

Z důvodu toho, že právní vztah nájmu bytu zpravidla trvá po velmi dlouhou dobu a často navazuje na předchozí nájem bytu, např. v důsledku přechodu nájmu smrtí původního nájemce bytu, je zásadně rozhodující charakter pronajatých prostor jako bytových ke dni vzniku práva nájmu bytu.⁹

⁸

Selucká, M.: Nájem a podnájem bytu, 1. vydání, Brno: CP Books, 2005, str. 3.

⁹

Chalupa, L.: Byt a jeho příslušenství, Bulletin advokacie, 2006, číslo 3, str. 12.

Byt má zpravidla samostatné příslušenství. **Příslušenstvím bytu** jsou ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu na rozdíl od příslušenství věci (§ 121 odst. 1 obč. zák.) není samostatným předmětem právního (nájemního) vztahu, ale řídí se režimem právního vztahu nájmu bytu, k němuž patří. Příslušenstvím bytu jsou pouze takové místnosti a prostory, které slouží (ve shora uvedeném smyslu) k bydlení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10 července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003, C 2045/26). Za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. proto nelze považovat garáž, byť je umístěna v téže stavbě jako byt (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. března 2002, sp. zn. 20 Cdo 1782/2001). Za **vedlejší prostory** tvořící příslušenství lze označit např. sklepy, půdy (jejich oddělené části) apod.; také ony sdílí právní režim bytu, k němuž náleží. Přitom platí, že základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu¹⁰. O byt může jít i tehdy, nemá-li samostatné příslušenství. I zde je však třeba, aby byl splněn základní požadavek, tj. způsobilost takového bytu k trvalému bydlení; to tedy znamená, že minimálně částečné základní příslušenství by mělo být společné více bytům.

Vedlejšími místnostmi jsou místnosti, které nelze považovat za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, jako jsou např. předsíně, spíže, komory, záchody, neobytné haly a kuchyně, koupelny, stavebně oddělené koupelny a kuchyňské kouty apod.

O byt půjde tehdy, nachází-li se ve stavbě pro bydlení (srov. § 3 písm. b) a c) vyhlášky MMR ČR č. 137/1998 Sb.). Jako příklad lze tedy uvést bytové domy či rodinné domy (srov. § 50 cit. předpisu). Uvedenému požadavku nebudou tedy vyhovovat stavby

¹⁰

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 51.

kolaudované jako stavby pro individuální rekreaci (srov. § 3 písm. d) cit. předpisu), jako jsou rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata; nebo stavby, u nichž došlo následně v souladu se stavebními předpisy ke změně účelu užívání, např. na rekreační chalupu. Případný pronájem místností v nich se nacházejících by se neřídil ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytů, ale obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě (§ 663 a násl. obč. zák.), což mimo jiné znamená, že nájemní vztah zde nebude mít povahu chráněného nájmu. Není vyloučeno, aby jako byt byly kolaudovány i místnosti nacházející se v jiných objektech, jako tomu je např. u některých služebních bytů (srov. § 7 odst. 1 písm. a) zákona 102/1992 Sb.).¹¹

Obecný pojem bytu v sobě zahrnuje ještě další druhy a poddruhy bytů, ke kterým se váží jisté specifické vlastnosti, které se prakticky dotýkají vztahů, jejichž předmětem tento byt bude. Jedná se o byty **družstevní, byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.**

- **Družstevním bytem** můžeme rozumět byt, který bytové družstvo pronajímá, nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.
- Legální definici **služebního bytu** nám poskytuje § 7 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.:

Služebními byty jsou:

- a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto,

¹¹

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 100.

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 Ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Sboru hradní policie, Policie České republiky a Vězeňské služby České republiky.
- **Byty zvláštního určení** podle ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. jsou byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.
 - **Byty v domech zvláštního určení** jsou:
 - a) byty v domech s pečovatelskou službou (§ 10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.) s tím, že pečovatelskou službu definuje § 49 vyhlášky MPSV ČR č. 182/1991 Sb.,
 - b) byty v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany (§ 10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.).

3. VZNIK NÁJMU BYTU

Právní vztah nájmu bytu vzniká pouze z důvodů upravených zákonem. Za základní způsob vzniku daného vztahu považuje občanský zákoník nájemní smlouvu (§ 685 odst. 1 obč. zák.). Nájem bytu může dále vzniknout přímo ze zákona (ex lege), nastane-li určitá právní skutečnost, s níž zákon vznik daného vztahu spojuje.¹²

3.1 SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Smlouva o nájmu bytu je upravena v ustanoveních § 685 a § 686 obč. zák. Pojmovým znakem nájemní smlouvy jakožto dvoustranného právního úkonu je existence projevu vůle směřujícího k uzavření takové smlouvy, a to jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Smlouva o nájmu bytu musí vyhovovat nejen obecným náležitostem právních úkonů (§ 34 a násl. obč. zák.), ale též náležitostem stanoveným v § 686 odst. 1 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2848/99, C 100/2).

¹²

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 100.

3.1.1 Obecné náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Jak bylo uvedeno výše, smlouva o nájmu bytu je dvoustranným právním úkonem a jako taková musí především vyhovovat obecným náležitostem vyžadovaným občanským zákoníkem pro právní úkony.

Ve smyslu ustanovení § 34 obč. zák. je třeba, aby projev vůle pronajímatele a nájemce směřoval k vyvolání právních následků, které zákon s tímto projevem vůle spojuje, tj. v daném případě k uzavření smlouvy o nájmu bytu. Uvedený projev vůle musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Nedostatek vážnosti a svobody vůle (s výjimkou tísně) způsobuje absolutní neplatnost nájemní smlouvy. To znamená, že takováto smlouva nevyvolá zamýšlené právní následky a soud by k této neplatnosti v případném sporu přihlížel z úřední povinnosti, i pokud by to žádný z účastníků nenamítl. Byla-li některým z účastníků uzavřena nájemní smlouva v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, může od ní odstoupit (§ 49 obč. zák.).¹³

Sankce neplatnosti právního úkonu pro neurčitost (§ 37 odst. 1 obč. zák.) se váže k případům, kdy ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit. S tím, že právní úkony vyjádřené slovy, je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle projevu vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 1 obč. zák.). Nájemní smlouva však nebude neplatná pro chyby v psaní a počtech, je-li její význam nepochybný (§ 37 odst. 3 obč. zák.).

¹³

Korecká, V.: Nájem bytu: (komentář k občanskému zákoníku par. 685 až 716 a 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995, str. 16.

Nájemní smlouva nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu, zákon obcházet anebo se přičít dobrým mravům, jinak by byla též absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.).

Byla-li některým z účastníků nájemní smlouva uzavřena v omylu, může se účastník jednající v omylu za podmínek stanovených v § 49a obč. zák. dovolat její relativní neplatnosti, což znamená, že právní úkon bude platný do okamžiku, než bude jeho neplatnost oprávněným subjektem uplatněna u soudu a soud k ní bude přihlížet jen v případě, že ji oprávněný subjekt namítne.

Nájemní smlouva může být uzavřena platně pouze v případě, pokud ten, kdo ji uzavírá, má způsobilost k právním úkonům (srov. § 38 odst. 1 obč. zák.). Rovněž absolutně neplatná by byla nájemní smlouva uzavřená osobou jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou (srov. § 38 odst. 2 obč. zák.).

Vystupuje-li na straně pronajímatele osoba, která nemá plnou způsobilost k právním úkonům (například nezletilý), je třeba upozornit na ustanovení § 28 obč. zák., podle něhož zákonný zástupce takovéto osoby potřebuje při správě jejího majetku k nakládání s ním souhlas soudu, nejde-li o běžnou záležitost. Uzavření nájemní smlouvy nelze považovat za běžnou záležitost a je proto nutné, aby takovýto úkon, učiněný prostřednictvím zákonného zástupce, byl schválen soudem.

Při uzavření nájemní smlouvy se může pronajímatel i nájemce nechat zastoupit zmocněncem na základě plné moci (§ 31 obč. zák.). Plná moc může být obecná, opravňující zmocněnce ke všem právním úkonům s výjimkou těch, které vyžadují zvláštní plnou moc, anebo plná moc může být zvláštní, opravňující zmocněnce k určitému úkonu nebo k právnímu úkonu určitého druhu. **Plná moc musí mít v takovémto případě písemnou formu** (§ 31 odst. 4 obč. zák.), jelikož

smlouva o nájmu bytu má občanským zákoníkem obligatorně stanovenou písemnou formu (§ 686 odst. 1 obč. zák.).

3.1.2 Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Vedle obecných náležitostí právního úkonu musí smlouva o nájmu bytu splňovat i požadavky stanovené § 686 odst. 1 obč. zák., tj. musí obsahovat podstatné obsahové náležitosti, jinak by byla absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.).

Podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou:

- a) *označení bytu a jeho příslušenství*
- b) *rozsah užívání bytu a jeho příslušenství*
- c) *způsob výpočtu nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu nebo jejich výši*

Ad a) označení bytu a jeho příslušenství

Aby byla nájemní smlouva dostatečně určitá, je třeba pronajímáný byt specifikovat tak, aby byla umožněna jeho specifikace a odlišení od jiných bytů. Jako hlavní identifikační znaky bytu lze uvést: číslo bytu, podlaží, kde se v domě nalézá, jeho velikost, kategorie a samozřejmě označení domu, ulice, obce. V nájemní smlouvě by měla být uvedena také velikost bytu co do podlahové plochy, mělo by být popsáno vybavení bytu a celkový stav bytu. Analogicky lze totéž požadovat u příslušenství bytu.

Ad b) rozsah užívání bytu a jeho příslušenství

Jak bylo uvedeno výše, byt lze používat v zásadě pouze k bydlení, tedy v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Výjimečně lze byt či jeho část používat i k jiným účelům než k bydlení. V takovém

případě je ovšem nutný souhlas pronajímatele, který nelze nahradit soudním rozhodnutím, a dále souhlas orgánu státní správy, primárně stavebního úřadu, který může vydat souhlas ke změně účelu užívání, neboli „rekolaudaci“ dle ustanovení § 85 stavebního zákona. Jinak to lze považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy se sankcí možné výpovědi nájemního vztahu bez přivolení soudu (srov. § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.). Jiným způsobem lze rozsah užívání bytu a jeho příslušenství velmi špatně vymezit a v praxi se tak pod toto ustanovení subsumuje zejména prostorové vymezení bytu.¹⁴

Ad c) způsob výpočtu nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu nebo jejich výši

Nájemní smlouva nemusí obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad, ale postačí, aby byl dostatečně určitě uveden způsob jejich výpočtu. Výše nájemného (způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (způsob jeho výpočtu) představují přitom samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu; tomu také musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, C 626/8). V souvislosti s dohodou o výši úhrady za tato plnění (způsob jejich výpočtu) lze v nájemní smlouvě dohodnout i jejich splatnost (§ 697 obč. zák.).

Nájemní smlouva může dále obsahovat též *ujednání o době, na kterou je nájem bytu sjednáván*; nebude-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2 obč. zák.). Ujednání o době trvání nájmu bytu obsažené v nájemní smlouvě musí vyhovovat požadavku určitosti právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne

¹⁴

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 60.

7. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1127/99, C 167/2). Vymezení doby, na kterou je nájem sjednáván, může být určeno především uvedením přesného data, nebo doby stanovené podle dnů, týdnů, měsíců nebo let, jejichž uplynutím nájem bytu zanikne, ale i tak, že se doba trvání nájemního poměru váže na konkrétním datem neurčitou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí. V době sjednání takové dohody nemusejí mít účastníci jistotu, kdy sjednaná doba uplyne; postačí, je-li jisté, že tato skutečnost nastane. Doba sjednání trvání nájemního poměru lze sjednat též kombinací určitého časového období a objektivně zjistitelné skutečnosti, od níž dohodnuté časové období počíná běžet (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003). Nelze vyloučit ani vymezení doby nájmu bytu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena; to vše za předpokladu, že doba nájmu je sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti.

Nově je v občanském zákoníku od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., ke dni 31. března 2006, stanoveno v § 686a odst. 6 obč. zák., že **na nájem bytu nelze použít obecné ustanovení o prodloužení nájmu** (§ 676 odst. 2 obč. zák.), podle kterého užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Proto nepůjde-li o nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou, popřípadě nebude-li se mít za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou dle § 686 odst. 2 obč. zák., nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl nájem bytu sjednán, bez možnosti automatického prodloužení nájmu bytu. V případě, že pronajímatel i nájemce budou mít zájem, aby nájem bytu trval dále - i přesto, že doba nájmu byla původně sjednána na dobu určitou - lze doporučit těmto stranám uzavření nové nájemní smlouvy, a to rovnou na dobu neurčitou, či na další dobu

určitou, popřípadě si mohou strany obnovování smlouvy dohodnout v dodatku k původní smlouvě.

Dále je novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., stanoveno v ustanovení § 686a obč. zák. **oprávnění pronajímatele při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem.** Toto ustanovení upravující „smlouvu o kauci“ je ustanovením kogentním a nelze se tak od něj odchýlit. Pro pronajímatele to znamená, že pokud se po 31. březnu 2006 rozhodne v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy uzavřít také smlouvu o kauci, musí se řídit ustanoveními § 686a obč. zák.:

- Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu (§ 686a odst. 1 obč. zák.). Avšak výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (§ 686a odst. 2 obč. zák.). Je nutno upozornit na to, že náklady na vedení tohoto zvláštního účtu nese pronajímatel.
- Podle § 686a odst. 3 obč. zák. je však pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo vykonatelného rozhodčího nálezu nebo písemného uznání nájemcem.
- Z § 686a odst. 3 obč. zák. rovněž vyplývá, že nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky

oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) – tj. výpovědním důvodem bez přivolení soudu.

- Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli (§ 686a odst. 4 obč. zák.).

Smlouva o nájmu musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu (§ 686 odst. 1 obč. zák., § 40 odst. 1 obč. zák.). Tento zákonný požadavek se vztahuje na nájemní smlouvy uzavřené po 1. 1. 1995. Nájemní smlouvy uzavřené před uvedeným datem i v jiné než písemné smlouvě (tj. ústně nebo konkludentně), jsou platné (srov. § 879b odst. 1 obč. zák.). Na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem však nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, SJ 10/1998, příloha, str. IV), nýbrž je nutné, aby i vůle druhé strany směřovala k uzavření smlouvy o nájmu bytu. **Písemnou formu musí mít i změna písemně uzavřené nájemní smlouvy** (§ 40 odst. 2 obč. zák.).

Nájemní smlouvu lze uzavřít jen ohledně bytu, k němuž nesvědčí nájemní právo jiné osobě. Smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, SJ 10/1998, příloha, str. IV).

3.2 JINÉ ZPŮSOBY VZNIKU NÁJMU BYTU

Vedle smlouvy o nájmu bytu upravuje občanský zákoník i jiné způsoby vzniku nájmu bytu. Nájem bytu v těchto případech, jak bylo

uvedeno výše, vzniká přímo ze zákona (ex lege), nastane-li právní skutečnost zákonem stanovená.

Jde o tyto skutečnosti:

- a) *uzavření manželství s nájemcem bytu (§ 704 obč. zák.)*
- b) *smrt nájemce bytu (§ 706, § 707 obč. zák.)*
- c) *trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu (§ 708 obč. zák.)*
- d) *dohoda o výměně bytu*
- e) *dohoda o společném nájmu bytu uzavřenou na základě ustanovení § 700 odst. 2 obč. zák.*
- f) *na základě transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu podle ustanovení § 871 obč. zák.*

Je třeba podotknout, že tyto skutečnosti vedou již samy o sobě ke vzniku nájemního vztahu a není nutné, aby byla ještě navíc uzavírána nájemní smlouva.

Ad a) uzavření manželství s nájemcem bytu (§ 704 obč. zák.)

Na základě této skutečnosti vzniká oběma manželům společný nájem bytu, bez ohledu na to, že jeden z nich byl nájemcem již před uzavřením manželství, ovšem jen za předpokladu, že splňují podmínku stanovenou v § 703 odst. 3 obč. zák., a to, že manželé spolu trvale žijí.

Ad b) smrt nájemce bytu (§ 706, § 707 obč. zák.)

Pokud zemře jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem automaticky pozůstalý manžel (§ 707 odst. 1 obč. zák.).

V případě družstevního bytu dle § 707 odst. 2 obč. zák. rozhoduje, bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, v takovém případě zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl (což opět může být např. pozůstalý manžel, ale také nemusí).

Pokud nebyl byt ve společném jmění manželů, je možné, že dojde k přechodu nájmu na základě skutečností stanovených v § 706 odst. 1, 2, 3 obč. zák.¹⁵

Ad. c) trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem byt (§ 708 obč. zák.)

Právním následkem trvalého opuštění společné domácnosti je obecně přechod práva nájmu bytu obdobně jako je tomu v případě smrti nájemce bytu. I zde je předpokladem skutečnost, že se k bytu vázalo právo nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák. Aby mohlo právo nájmu přejít uvedeným způsobem, musí v době, kdy tato skutečnost nastane, existovat skutečně společná domácnost, tvořená minimálně původním nájemcem a další osobou, na kterou může právo nájmu přejít. Tyto osoby proto musí bydlet společně v bytě nájemce a uhrazovat společně své potřeby. Ustanovení § 708 obč. zák. lze použít pouze na případy, kdy společnou domácnost opustí individuální nájemce a na případy, kdy tak učiní jeden z manželů.¹⁶

Trvalým opuštěním společné domácnosti se obecně rozumí jednání vedené úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit. Právní

¹⁵

Bližší viz kapitola 7.

¹⁶

Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. Doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, str. 123, 124.

následky tohoto jednání nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. Nelze vyloučit situaci, že nájemce úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme až po odchodu ze společné domácnosti, nebo že vůli trvale opustit společnou domácnost nerealizuje v jednom časovém rozmezí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001).

Ad. d) dohoda o výměně bytu (§ 715 obč. zák.)

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci 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 (§ 715 obč. zák.). Dohoda by měla být doprovázena vypořádáním původního nájemního vztahu.

Realizací dohody o výměně bytu vstupují účastníci dohody (nájemci) do nájemního vztahu, založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem směřovaného bytu; podmínkou vzniku nájemního vztahu k výměnou získanému bytu tak není uzavření nové nájemní smlouvy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99).

Ad. e) dohoda o společném nájmu bytu uzavřenou na základě ustanovení § 700 odst. 2 obč. zák.

K jednomu bytu může vzniknout právo více osobám. Může se tak stát přímo při uzavírání nájemní smlouvy, kdy na straně nájemce vystupuje více subjektů, nebo po vzniku nájemního poměru právě

dohodou mezi původním nájemcem a nájemcem novým (dalším) a pronajímatelem.¹⁷

Ad f) *na základě transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu podle ustanovení § 871 obč. zák.*

Institut nájmu bytu v podobě upravené v ustanovení § 685 a násl. obč. zák. se stal součástí našeho právního řádu na základě zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Citovaným zákonem byla (s účinností k 1. 1. 1992) zrušena ustanovení části třetí, hlavy první obč. zák. o osobním užívání bytu, rovněž jako ustanovení § 390, § 391 a § 393 obč. zák., upravující uživatelské vztahy vzniklé na základě dohody o přenechání bytu v rodinném domku a v domě v soukromém vlastnictví, na něž se přiměřeně vztahovala úprava osobního užívání bytu. Podle uvedeného ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. se přímo ze zákona (účinností zákona č. 509/1991 Sb., k 1. 1. 1992) změnilo stávající právo osobního užívání bytu na nájem bytu. Vzhledem k tomu, že právní vztah osobního užívání bytu byl pojmově vztahem časově neomezeným, došlo k transformaci na nájemní vztah na dobu neurčitou.¹⁸

Předpokladem přeměny práva osobního užívání bytu na nájem bytu ve smyslu ustanovení § 871 odst. 1 obč. zák. byla skutečnost, že ke dni účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., (tj. k 1. 1. 1992) právo osobního užívání trvalo – existovalo (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1330/97, SJ 11/1999, ze dne 15. 1. 2001, C 33/1).

17

Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. Doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, str. 95.

18

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 105.

4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, tvořící obsah nájemního vztahu, upravuje zejména občanský zákoník, předpisy s ním související a konkrétní nájemní smlouva, kterou mezi sebou kontrahenti sjednali. Občanský zákoník obsahuje ve svých ustanoveních § 687 až § 699 úpravu celé řady práv a povinností pronajímatele a nájemce. Tato ustanovení mají převážně kogentní povahu, to znamená, že jsou pro účastníky daného vztahu závazná, a proto se od nich účastníci nemohou smluvně odchýlit. Práva a povinnosti obou subjektů zpravidla navzájem korespondují, tj. právu jednoho subjektu odpovídá povinnost subjektu druhého a naopak.

4.1 JEDNOTLIVÁ PRÁVA A POVINNOSTI

4.1.1 Povinnost pronajímatele předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání (§ 687 odst. 1 obč. zák.)

Základní povinností pronajímatele je **předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání**. Byt by měl být v takovém stavu, aby byl bez vynaložení dalších nákladů způsobilý k užívání. Musí být vybaven fungujícím a bezpečnostním předpisům vyhovujícím zařízením, které k bytu patří a bez něhož by nemohl sloužit účelům bydlení; tj. kamny či jinými topnými tělesy, základním vybavením kuchyňské

linky, sporákem či vařičem, rozvody vody, popř. elektřiny apod., nakonec by měl být vymalován alespoň základním nátěrem (srov. R 19/1978).

Jestliže se nájemce nastěhoval do bytu, který nesplňuje podmínku způsobilosti k řádnému užívání, má na svou obranu hned několik možností, které mu nabízí ustanovení občanského zákoníku a další právní předpisy, a to:

- a) po předchozím upozornění pronajímatele může nechat odstranit závady sám a po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 691 obč. zák.),
- b) za podmínek stanovených v § 698 odst. 1 obč. zák. vzniká nájemci právo na slevu z nájemného,
- c) může se domoci nápravy soudní cestou,
- d) není vyloučena ani možnost odstoupit od nájemní smlouvy (§ 679 odst. 1, 2 obč. zák.),
- e) přichází v úvahu i trestněprávní postih pronajímatele dle ustanovení § 249a odst. 2 trestního zákona, zakotvující zvláštní skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru, jehož se dopustí ten, kdo oprávněné osobě v jejich užívání neoprávněně brání.

Novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., byla nově upravena v ustanovení § 687 odst. 2 obč. zák. **možnost v nájemní smlouvě dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání**, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. To vše za podmínky, že se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a

povinností (tedy i na vypořádání nákladů, které nájemce investoval do majetku pronajímatele).

Mezi povinnosti pronajímatele v rámci ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák. patří též **povinnost zajistit nájemci možnost odběru pitné vody v bytě**; okolnosti, pro které došlo k přerušení dodávky pitné vody, nejsou v tomto směru významné (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003). Dále mezi povinnosti pronajímatele bytu, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, a také vlastníkem přípojného odběrového plynového zařízení, patří – v mezích ustanovení § 678 odst. 1 obč. zák. – rovněž **povinnost zajistit provedení takových oprav, které povedou k odstranění závad na tomto zařízení** (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99, C 604/7).

4.1.2 Právo nájemce užívat byt (§ 688 obč. zák.)

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 688 obč. zák.).

Základním právem nájemce je jeho **právo užívat byt**. Občanský zákoník sice hovoří o právu, nicméně z ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. vyplývá, že pokud nájemce toto své právo nerealizuje, tj. neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas, opravňuje tato skutečnost pronajímatele k výpovědi z nájmu bytu, a to bez přivolení soudu.

K pojmu byt a jeho příslušenství odkazují na výše uvedené v kapitole 2. Je-li příslušenství bytu společné více nájemcům, musí nájemce své užívací právo vykonávat tak, aby tím nebyl znemožněn výkon stejného práva ostatním nájemcům. Vedle bytu a jeho

příslušenství má nájemce právo užívat i společné prostory a zařízení domu. **Společnými prostory** je třeba rozumět ostatní prostory – které jsou odlišné od vedlejších prostor tvořících příslušenství bytu, sloužících k tomu, aby byly užívány společně s bytem, a to určitým nájemcem bytu (např. sklepy, půdy a jejich oddělené části apod.)¹⁹ – přístupné všem nájemcům, jako jsou např. vchody, schodiště, prádelny, sušárny apod., tvořící společné prostory domu. I zde bude platit výše uvedená povinnost užívací právo nájemce vykonávat tak, aby tím nebyl znemožněn výkon stejného práva ostatním nájemcům.

Nájemce má **dále právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno**. Občanský zákoník blíže tato plnění nespecifikuje; v podstatě jde o služby, které vymezovalo ustanovení § 11 odst. 1 nyní již zrušené vyhlášky MF ČR č. 176/1993 Sb., tj. ústřední dálkové vytápění, dodávka tepla a teplé vody, úklid a osvětlení společných prostor v domě, užívání výtahu apod. Konkrétní určení služeb poskytovaných pronajímatelem je věcí nájemní smlouvy. Naopak mezi tyto služby nepatří dodávka plynu a elektrické energie do bytu, jež si nájemce sjednává s příslušným dodavatelem sám.²⁰

Spolu s nájemcem mají právo užívat byt, jeho příslušenství, společné prostory domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu i osoby, žijící s nájemcem ve společné domácnosti. Občanský zákoník tak výslovně počítá s tím, že nájemce může přijmout do bytu i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Nově je pak v Občanském zákoníku od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. ke dni 31 března 2006 upravena **povinnost nájemce 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 nájemce uvede jména,

¹⁹

Srov. kapitola 2.

²⁰

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 109, 110.

příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.; tato skutečnost opravňuje pronajímatele k výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu. Toto ustanovení zejména slouží ke zlepšení informovanosti pronajímatele, pokud jde o pohyb osob v pronajímaném bytě, nepostihuje však krátkodobé návštěvy.

Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 689 odst. 1 obč. zák.). Pronajímatel má v obecných ustanoveních nájemní smlouvy (§ 665 odst.1 obč. zák.) zakotveno právo požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Pokud tak nájemce nečiní, umožňuje občanský zákoník tyto sankce:

- a) výpověď z nájmu bytu dle § 711 odst. 2 písm. a) event. b) obč. zák., a to bez přivolení soudu,
- b) odstoupení od smlouvy dle § 679 odst. 3 obč. zák.; je zde nutná písemná výstraha, která nemusí být dána v případě, že pronajímateli vzniká na věci škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

Nájemce je dále **povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv** (§ 690 obč. zák.). Pokud nájemce této povinnosti nedbá, je mu opět možné dát výpověď z nájmu bytu dle § 711 odst. 2 písm. a) event. b) obč. zák. Toto ustanovení úzce souvisí s obecným ustanovením občanského zákoníku o sousedských právech (§ 127 odst. 1 obč. zák.), které zakotvuje povinnost vlastníka zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím

by vážně znemožňoval výkon jeho práv. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům rušit ostatní hlukem, kouřem, plyny, parami, světlem, stíněním, vibracemi apod. Uvedená povinnost se vztahuje i na vlastníky movitých věcí, a proto přichází v úvahu i při výkonu vlastnického práva nájemce k věcem, nacházejícím se v jeho bytě.

Nájemce dále musí **vykonávat svoje práva v souladu s dobrými mravy** (§ 3 odst. 1 obč. zák.). Porušování dobrých mravů nájemcem, nebo těmi, kdo s ním bydlí, děje-li se tak přes písemnou výstrahu, je důvodem výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 písm. a) obč. zák. Obdobně je výpovědním důvodem bez přivolení soudu i hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem (§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.). Předchozí ustanovení nevylučují právo na náhradu škody podle ustanovení § 420 a násl., resp. § 683, či § 693 obč. zák.

Právu nájemce na užívání bytu, společných prostor a zařízení domu, jakož i plnění poskytovaných s užíváním bytu odpovídá **povinnost pronajímatele** uvedená oprávnění nájemce respektovat, tj. **zajistit mu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu** (§ 687 odst. 1 obč. zák.). Tato obecně formulovaná povinnost v sobě zahrnuje řadu dalších povinností vyplývajících z ustanovení občanského zákoníku (srov. § 688, § 691, § 695, § 698 obč. zák.).

4.1.3 Práva a povinnosti vyplývající z údržby, opravy a úpravy bytu

Na údržbě bytu se po dobu trvání nájemního vztahu podílí jak pronajímatel, tak nájemce. Pro obsah a rozsah povinností nájemce je stanovena v ustanovení § 687 odst. 3 obč. zák. významná smluvní volnost, a to slovy: „nestanoví-li nájemní smlouva jinak,...“. Ustanovení se týká **drobných oprav v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které ze zákona hradí nájemce, pokud ve smlouvě není stanoveno jinak**. Pojem drobných oprav a

nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis. Tím je nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Podle § 5 citovaného předpisu se drobnými úpravami rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Drobné opravy jsou rozdělené do dvou skupin:

- 1) **Do první skupiny patří** drobné opravy, které jsou v uvedeném nařízení vlády taxativně stanoveny, a to bez ohledu na výši nákladů na ně vyložených. Podle věcného vymezení § 5 odst. 2 citovaného předpisu se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za drobné opravy se dle § 5 odst. 3 citovaného předpisu dále považují:

- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů

vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů, uvedených v odstavci 3 citovaného předpisu (§ 5 odst. 4 citovaného předpisu).

- 2) **Do druhé skupiny patří** další výslovně nevyjmenované opravy bytu, jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, 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 citovaného předpisu).

Nájemce hradí i náklady spojené s běžnou údržbou bytu, tj. náklady na udržování a čištění bytu, které se obvykle provádějí při jeho delším užívání. Tyto náklady rozvádí formou demonstrativního výčtu ustanovení § 6 citovaného předpisu, kde jsou uvedeny:

- pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 tohoto vládního nařízení, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Nesplní-li nájemce svoji povinnost ve vztahu k údržbě bytu, občanský zákoník a další právní předpisy nabízí pronajímateli hned několik možných řešení:

- 1) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel dle ustanovení § 692 odst. 2 obč. zák. právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Právo pronajímatele na náhradu účelně vynaložených nákladů se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době, počítané od provedení příslušné opravy či udržovací práce (§ 101 obč. zák.).
- 2) Nesplnění udržovací povinnosti nájemcem může založit i jeho odpovědnost za škodu, která tímto pronajímateli vznikla (§ 420 obč. zák.).
- 3) Půjde-li o opakované a závažné neplnění udržovací povinnosti nájemcem, může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.
- 4) Nelze vyloučit ani odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy podle § 679 odst. 3 obč. zák.
- 5) Nakonec pronajímatel se může domáhat splnění této povinnosti žalobou u soudu. V žalobním petitu je důležitá zejména specifikace povinnosti, jejíhož splnění se vůči nájemci domáhá (§ 79 odst. 1 OSŘ), aby případně mohl být nařízen a proveden výkon rozhodnutí.

Vedle povinnosti, vztahující se k údržbě bytu, občanský zákoník ve svém ustanovení § 693 ukládá také **nájemci povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí.** Jde tedy o povinnost širší, vztahující se nejen k bytu, ale k celému

domu, přičemž nájemce odpovídá i za škodu způsobenou jinými osobami, jež s ním bydlí. Touto osobou může být jakákoliv osoba (s nájemcem příbuzná nebo cizí), která u nájemce alespoň po určitou dobu bydlí, aniž by tím musely být naplněny znaky společné domácnosti či osoby blízké. Povinnost nájemce se však nebude vztahovat na případy, kdy škodu způsobí osoba, která je u nájemce v bytě pouze na návštěvě, nebo z jiných důvodů na krátkou dobu, jelikož slovo bydlí označuje nepochybně situaci, kdy jde o trvalejší stav spojený s uspokojováním bytové potřeby. Jestliže nájemce nesplní tuto povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Pronajímatel je povinen provádět údržbu bytu a domu nad rámec povinností nájemce, jak to vyplývá z jeho obecně formulované povinnosti, obsažené v § 687 odst. 1 obč. zák. Zákon současně ukládá nájemci povinnost oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (§ 692 odst. 1 obč. zák.). Při nesplnění oznamovací povinnosti nájemce nemůže dojít k prodloužení pronajímatele, nájemci také nevzniká právo na slevu z nájemného podle § 698 obč. zák.

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 691 obč. zák.). Postup podle § 691 obč. zák. předpokládá předchozí upozornění pronajímatele ze strany nájemce na konkrétní závadu a poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění. Nájemce musí upozornit pronajímatele i na to, že neodstraní-li závadu, učiní tak nájemce sám, a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne

17 prosince 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008 /2003). Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo však zanikne, nebylo-li uplatněno v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od odstranění závad. V jiném případě může nájemce zvolit cestu soudního řízení, v němž by se domáhal vůči pronajímateli splnění konkrétní povinnosti, tzv. žalobou na plnění.

Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (§ 692 odst. 3 obč.zák.). Splnění povinnosti zpřístupnění bytu se může pronajímatel domáhat i soudní cestou. Nelze vyloučit ani jeho případný nárok na náhradu škody, vzniklé nesplněním povinností nájemcem, který by za ni odpovídal na základě svého zaviněného protiprávního jednání podle ustanovení § 420 obč. zák.

4.1.4 Práva a povinnosti vyplývající ze stavebních úprav bytu

Podle ustanovení § 694 obč. zák. **nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.** Stavební úpravy zakotvuje ustanovení § 54 a násl., § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona. Za **jiné podstatné změny v bytě** lze považovat např.:

- změnu vytápěcího systému, změnu provedení vzduchotechniky, elektrických rozvodů, změnu účelového určení místnosti v bytě apod.

V případě porušení této povinnosti je **pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.** Splnění této povinnosti se může pronajímatel domáhat soudní

cestou, popřípadě může vypovědět nájem bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. V úvahu přichází i odstoupení pronajímatele od smlouvy, hrozí-li mu v důsledku prováděných změn na věci značná škoda (§ 667 odst. 2 obč. zák.). Tyto varianty však přicházejí v úvahu jen v případě porušení uvedeného zákazu. Zákon totiž nestanoví nájemci povinnost tak učinit vždy, ale pouze tehdy, požaduje-li to pronajímatel. Proto pokud budou provedené změny pronajímatelem akceptovány, zůstává nadále nový stavební stav bytu zachován a pro nájemce za porušení zákazu žádná sankce nevyplývá.²¹

Dal-li pronajímatel nájemci bytu souhlas se stavebními úpravami, či jinými podstatnými změnami v bytě, je třeba jejich vzájemné nároky z titulu investic vynaložených nájemcem posuzovat podle obecné úpravy změn na věci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003). To znamená, že nájemce může požadovat úhradu vynaložených nákladů jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal, a to v termínu určeném dle dohody, jinak až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Nezavázal-li se pronajímatel k úhradě nákladů, ačkoliv k zásahu do bytu dal souhlas, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotou to, oč se zvýšila hodnota věci.²²

Co se týče provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě, občanský zákoník chrání nejen zájmy pronajímatele, ale i oprávněný zájem nájemce na nerušeném výkonu jeho nájemního práva tak, že dle ustanovení § 695 obč. zák., je **pronajímatel oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce**. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.

²¹ Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006, str. 89.

²² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 117.

Neumožní-li nájemce provedení těchto úprav a změn, může se pronajímatel domáhat žalobou u soudu uložení povinnosti nájemci strpět jejich provedení. Soud by v takovém sporu posoudil důvodnost odepření souhlasu nájemcem.

Souhlas nájemce se nevyžaduje tehdy, provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy. V tomto případě je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (§ 695 obč. zák.).

Provádění stavebních úprav může založit nárok nájemce na slevu z nájemného podle § 698 odst. 2 obč. zák. v případě, že se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat, může pronajímatel vypovědět nájem, avšak pouze s přivolením soudu (§ 711a odst. 1 písm. c) obč. zák.).

5. NÁJEMNÉ

Právní úprava **nájemného v bytech a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu** je obsažena v ustanovení § 696 obč. zák. Uvedený § 696 byl zásadně změněn novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti dnem 31. března 2006. V prvním odstavci tohoto ustanovení je stanoveno, že **„nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem**, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Druhý odstavec tohoto ustanovení uvádí, že **způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis**.

Oproti předchozí úpravě nájemného v ustanovení § 696 obč. zák., která byla striktně vázána na zvláštní právní předpis, je tak v ustanovení § 696 obč. zák. nově zaveden zcela zásadní a pro další vývoj nájemného významný **smluvní princip při sjednávání nájemného**, z něhož vyplývá, že **výše nájemného při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem**.

5.1 PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJEMNÉHO

V ustanovení § 696 bylo původně až do účinnosti výše uvedené novely stanoveno, že „způsob výpočtu nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy, stanoví zvláštní předpis“.

Za tento právní předpis v případě nájemného v bytech bylo možno do konce roku 2001 považovat vyhlášku MF ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška, navazující na zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, však byla nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. zrušena s účinností ke dni 31. prosince 2001 pro rozpor s Ústavou České republiky a rozpor se závazky České republiky, vyplývajícími z mezinárodních úmluv.

V roce 2002 bylo možno za tento zvláštní právní předpis považovat cenové výměry MF ČR č. 01/2002 a č. 06/2002, které v podstatě „kopírovaly“ (v části týkající se maximálního základního nájemného) obsah vyhlášky zrušené pro rozpor s Ústavou. Také tyto předpisy byly nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 528/2002 Sb., zrušeny, a to ze stejných důvodů jako vyhláška. Obavy ze sociálních důsledků právního vakua pak vedly vládu ke schválení nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. Také tento právní předpis byl nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 84/2003 Sb., zrušen jako neústavní.²³ Od té doby až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném

²³

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27. 7. 2005, Aspi 25694 (lit), str. 1.

zvyšování nájemného z bytu, neexistoval právní předpis, který by určoval způsob stanovení nájemného v bytech. Sjednávání nájemného se řídilo pouze zákonem č. 526/1990 Sb.

Výjimku tvořila pouze cenová regulace nájemného v bytech bytových družstev zřízených po roce 1958, které byly postaveny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí, poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Tato regulace je dosud upravena vyhláškou MF ČR č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Nájemné v těchto družstevních bytech však není nájemné sjednávané na základě tržních podmínek v závislosti na situaci na místním trhu s byty; jedná se o rozúčtování skutečných nákladů na vlastnictví, údržbu a provoz družstevního nájemního domu jednotlivým členům družstva – nájemcům družstevních bytů.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, platí, mimo jiné, i pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1 odst. 3 citovaného zákona). Vztahuje se tudíž i na nájemné v bytech. Vzhledem k tomu, že v důsledku výše popsaných skutečností v té době neexistoval právní předpis, upravující regulaci nájemného, jejíž uplatnění § 1 odst. 6 zákona o cenách umožňuje, bylo nájemné v bytech cenou sjednávanou a nikoli regulovanou.²⁴

Od nabytí účinnosti nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 84/2003 Sb. z března 2003, není výše nájemného při svobodném sjednávání podmínek nové nájemní smlouvy nijak omezena a je výsledkem nabídky volných nájemních bytů a poptávky po nich na místním trhu s nájemními byty. Dále lze od této doby svobodně

²⁴

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27. 7. 2005, Aspi 25694 (lit), str. 2.

sjednávat také změny nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. V důsledku této skutečnosti jsou jak sjednávání nájemného při uzavírání nájemní smlouvy, tak jeho změna v průběhu trvání nájemního vztahu, věci **dohody smluvních stran**. Pokud však k dohodě ve věci změny nájemného nedošlo, nebyl až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, k dispozici žádný postup, prostřednictvím něhož by bylo možné takové změny dosáhnout.

Tato skutečnost nečinila problémy u svobodně uzavřených nových nájemních smluv, které jsou často sjednávány na dobu určitou a v nichž je způsob úpravy nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu obvykle jednoznačně upraven. Neexistující mechanismus, umožňující prosadit změnu nájemného, tj. zejména jeho zvýšení, však způsoboval velké problémy v bytech, které jsou obsazeny nájemci, kteří získali právo užívat byt před rokem 1992, nebo na něž toto právo nájmu přešlo; jedná se o tzv. „nesjednané nájemné“. Nájemci užívající tyto byty nejsou ve většině případů ochotni přistoupit na dohodu o zvýšení nájemného. Nájemné v těchto bytech proto stagnovalo na úrovni roku 2002 a jeho reálná hodnota, která ani v roce 2002 neumožňovala podle nálezů Ústavního soudu krýt reprodukční pořizovací náklady bytu, stále klesala. Tato skutečnost měla a stále má negativní dopady na fungování nájemního sektoru, který je sociálně nezdůvodněným způsobem rozdělen na dvě části, lišící se zejména úrovní nájemného, což omezuje hospodářskou soutěž na trhu s byty. Další negativní důsledek cenové deformace, vyplývající z dříve uplatňované regulace nájemného, dopadá na pronajímatele, kteří, jak uvedl ve svých nálezech Ústavní soud, hradí ze svého to, co v zájmu naplnění čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, kulturních a sociálních právech má zajišťovat stát.²⁵

25

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27. 7. 2005, Aspi 25694 (lit), str. 4.

Na neudržitelnost takovéto situace poukázal také Evropský soud pro lidská práva rozsudkem ze dne 19. 6. 2006 ve věci *Hutten-Czapska proti Polsku*. Sedmnáctičlenný velký senát ESLP dospěl k jednomyslnému závěru, že právo stěžovatelky, zakotvené v čl. 1 Protokolu č. 1 EÚLP, bylo porušeno, protože zejména systém regulovaného nájemného ve svých důsledcích znamenal, že na stěžovatelku bylo uvaleno nepřiměřené a nadměrné břemeno, které nemůže být ospravedlněno žádným veřejným zájmem. Soud zároveň konstatoval šestnácti hlasy proti jednomu, že toto porušení bylo zapříčiněno problémem systémové povahy spojeným se špatným fungováním vnitrostátní právní úpravy spočívající v tom, že ukládala a nadále ukládá vlastníkům omezení jejich práv zejména tím, že obsahuje vadná ustanovení týkající se stanovení nájemného a také neupravovala a neupravuje žádný postup ani mechanismus umožňující vlastníkům vyrovnat ztráty utrpěné v souvislosti s údržbou majetku. Vzhledem k tomu, že tento rozsudek má precedenční charakter, lze očekávat, že obdobným způsobem by byla posuzována i situace způsobená dřívější regulací nájemného v České republice.

Evropský soud pro lidská práva zastává názor, že jakékoli zásahy do pokojného užívání majetku ve smyslu článku 1 Protokolu č. 1 EÚLP se musejí řídit třemi základními principy: *principem zákonnosti*, *principem legitimního cíle v obecném zájmu* a *principem spravedlivé rovnováhy*. Evropský soud pro lidská práva má za to, že státy samy jsou nejlépe obeznámeny s vnitrostátními podmínkami a potřebami; proto jim přiznává širokou možnost při stanovení „obecného zájmu“ a prostředků, které stát použije při jeho prosazování. Tato volnost uvážení však není neomezená: státy jsou povinny dodržovat princip proporcionality – tzn., že musí být dosaženo „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a dotčenými zájmy jednotlivce. Musí tedy existovat rozumný vztah proporcionality mezi použitým prostředky a sledovaným

účelem. Vlastníku tedy nelze ukládat v souvislosti s obecným zájmem nepřiměřené břemeno“.

Vzhledem k tomu, že Ústavní soud České republiky opakovaně konstatoval, že výše uvedené principy byly v ČR porušeny, lze proto s velkou pravděpodobností očekávat, že by Evropský soud pro lidská práva dal v případě obdobného sporu Ústavnímu soudu České republiky za pravdu. K tíži České republiky by v případě sporu před Evropským soudem pro lidská práva patrně přispěla i skutečnost, že situace v ČR je oproti Polsku odlišná především v nižší intenzitě důvodů „obecného zájmu“ - v ČR je obecně lepší ekonomická situace, méně lidí žije pod hranicí chudoby a nedostatek bytů není v ČR tak vážný, jako v Polsku. Existuje proto riziko, že tímto soudem nebude uznáno, že by regulace nájmu v ČR sledovala legitimní cíl v obecném zájmu.²⁷

Vzhledem k tomu, že výše popsany stav bez odpovídající a vyhovující právní úpravy trval od března 2003, nezbylo zákonodárcům než přijmout zákon, který měl za cíl tuto nežádoucí situaci změnit a vytvořit podmínky pro odstranění uvedených nerovností a napravit tak porušování Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech. Tímto zákonem je zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, účinný od 31. března 2006.

5.2 ZÁKON O JEDNOSTRANNÉM ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO Z BYTU

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, systematicky navazuje na občanský zákoník a je zvláštním právním předpisem, na který odkazuje ustanovení § 696 odst. 1 obč. zák.

²⁷

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27. 7. 2005, Aspi 25694 (lit), str. 7.

Cílem uvedeného zákona je narovnat dlouhodobé, zejména cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit neústavní stav, popsaný několika nálezy Ústavního soudu a především vytvořit v průběhu čtyřletého období podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Dosažení těchto cílů je tak realizováno dočasným znovuzavedením regulace ve formě jednostranného zvyšování nájemného v případě, kdy v této věci nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Vzhledem k tomu, že konečným cílem je efektivní využití smluvního principu při sjednávání nájemného tak, jak je to zakotveno v ustanovení § 696 obč. zák., je působnost první části tohoto zákona, kde je upraveno jednostranné zvyšování nájemného z bytu, časově omezena k datu 31. prosince 2010.

Základní principy uvedeného zákona jsou tyto:

1. Výše nájemného při uzavírání nové nájemní smlouvy a změna nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy se stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.
2. Nedojde-li ve věci zvýšení nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy k dohodě, má pronajímatel právo jedenkrát ročně jednostranně zvýšit nájemné.
3. Zvýšení nájemného v jednom roce nesmí být vyšší, než **maximální přírůstek měsíčního nájemného**, stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního – tj. nyní placeného – nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu.
4. **Cílová hodnota měsíčního nájemného** je odvozena ze základních cen nemovitostí zjištěných statistikou, které jsou

uvedeny ve sdělení Ministerstva pro místní rozvoj. Cílová hodnota je konstruována jako 1/12 ze stanoveného procenta ceny bytu, vyjádřeného koeficientem p.

Diferencované hodnoty koeficientu p se vztahují ke kvalitě bytu (jde o stanovení nižší cílové hodnoty pro byty se sníženou kvalitou) a k umístění bytu (jde o nižší procentní koeficient v Praze 1, 2 a 6, které jsou vymezeny podle statistiky cen nemovitostí, kde se vzhledem k vysoké cenové hladině předpokládá nižší procentní podíl nájemného na ceně bytu). Použití 5 % podílu z ceny bytu jako cílové hodnoty nájemného ve většině bytů (kromě bytů se sníženou kvalitou a bytů v Praze 1, 2 a 6) je výsledkem posouzení únosnosti dopadů jednostranného zvyšování nájemného na nájemce a vychází z dostupných odborných názorů na:

- stávající výši smluvního nájemného ve vztahu k ceně bytu,
 - srovnání výnosu z nájemného ve vyspělých zemích s IPD indexem (index „International Property Databank“), který poměří hrubé výnosy z příjmu z investic do nemovitostí s výnosy z investic do bezrizikových státních obligací.²⁸
5. Tabulky cílových hodnot měsíčního nájemného pro jednotlivé velikostní skupiny obcí v jednotlivých krajích a maximálního růstu nájemného budou uvedeny v každoročně vydávaném sdělení Ministerstva pro místní rozvoj (aktualizovaném podle cenového vývoje).
6. Cílové hodnoty měsíčního nájemného může být dosaženo až po posledním zvýšení v přechodném období.

²⁸

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27. 7. 2005, Aspi 25694 (lit), str. 12.

5.2.1 Obsahové náležitosti zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

K § 1:

Zákon upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu v situaci, kdy v této věci nedojde k dohodě smluvních stran. Zákon tak nedopadá na nájemní smlouvy, které obsahují ujednání nájemce a pronajímatele o způsobu změny výše nájemného. Výše nájemného se bude v těchto případech posuzovat individuálně podle ujednání v nájemní smlouvě.

Jednostranné zvyšování nájemného se nevztahuje na všechny nájemní byty, nýbrž se týká pouze těch nájemních bytů, u nichž se po ukončení tohoto reformního „přechodného období“ předpokládá využití smluvního přístupu. **Zvyšování tedy nelze uplatnit u bytů:**

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

- e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993 (poskytnutí dotace do výstavby těchto bytů stát podmiňuje limitovaným „nákladovým“ nájemným upraveným, formou podmínky poskytnutí dotace v jednotlivých dotačních titulech upravujících poskytování podpory).

K § 2:

Toto ustanovení obsahuje **definice základních pojmů**:

- a) **Nájemným** se pro účely tohoto zákona rozumí cena za užívání pronajímaného bytu.
- b) **Aktuálním nájemným** – tj. nyní placeným nájemným - za 1m² podlahové plochy bytu, je výchozí základnou pro výpočet limitu jednostranného zvyšování nájemného. Do této hodnoty není započítána úhrada za vybavení bytu (zákon ponechává úhradu za vybavení bytu vzájemnému ujednání). Po jednostranném zvýšení nájemného se k takto upravenému nájemnému připočte úhrada za vybavení bytu a získá se úhrnné nájemné, které může pronajímatel na nájemci spravedlivě požadovat.
- c) **Cílovou hodnotou měsíčního nájemného** za 1m² podlahové plochy bytu - je úroveň nájemného, které může být během čtyř let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného – tj. nejdříve k 1. lednu 2010. Jednostranné zvyšování nájemného v tomto „přechodném“ období směřuje právě k dosažení této „cílové hodnoty nájemného“, která - velmi zhruba - odpovídá dolní hladině výše smluvního nájemného v dané lokalitě. Pro dosažení cílového nájemného není nezbytně nutné uplatňovat jednostranné zvýšení nájemného v každém roce čtyřletého období; pokud chce pronajímatel dosáhnout této cílové

hodnoty do konce roku 2010 a není na této hodnotě dohodnut s nájemcem, může jednostranné zvýšení nájemného uplatnit nejpozději v posledním roce čtyřletého období. Poté již tento zákon pozbude účinnosti.

- d) **Podlahovou plochou bytu** je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Pojem **podlahové plochy bytu** je definován odlišně, než tomu bylo ve zrušené vyhlášce MF ČR č. 176/1993 Sb., resp. v cenovém výměru MF ČR č. 1/2002 a 6/2002. Zákon vychází z podlahové plochy celého bytu, čímž se přiblížil obvyklé úpravě v evropských zemích a odráží skutečnou plochu bytu jako jednoho celku.

- e) **Byt se sníženou kvalitou** se rozumí byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

U bytů se sníženou kvalitou je stanovena nižší cílová hodnota nájemného tak, aby toto cílové nájemné odráželo nižší kvalitu bytu. Vymezení bytů s nižší kvalitou a navazujících pojmů vychází z vymezení bytů tzv. III. a IV. kategorie, které bylo upraveno v již zrušené vyhlášce MF ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Počet těchto bytů na

celkovém počtu všech nájemních bytů představoval v roce 2001 cca 2,6 %.²⁹

- f) **Základním příslušenstvím** je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu.
- g) **Ústředním vytápěním** je vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

Pojmy „základní příslušenství“ a „ústřední vytápění“ jsou známy již z předchozí právní úpravy, reflektují nižší kvalitu bytu a kryjí se proto s dříve uplatňovaným vymezením i obsahově. Pro upřesnění je však třeba zdůraznit, že pokud jde o zdroj tepla na bázi plynu nebo elektrické energie a je umístěn v bytě, je nezbytné pro naplnění definice ústředního vytápění, aby byly těmito zdroji (WAW, GAMAT, akumulární kamna apod.) vybaveny všechny obytné místnosti bytu.³⁰

BYT	má (úplné) základní příslušenství	má částečné základní příslušenství	má společné základní příslušenství	nemá základní příslušenství
má ústřední vytápění	„standard“	„standard“	„standard“	snížená kvalita
nemá ústřední vytápění	„standard“	snížená kvalita	snížená kvalita	snížená kvalita

²⁹

Statistické výsledky sčítání lidu 2001, http://www.praha6.cz/scitani_lidu_120.html

³⁰

Martínek, R.: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, červenec 2006, str. 3.

K § 3:

V tomto ustanovení zákon upravuje **postup při jednostranném zvyšování nájemného**. Jak bylo výše uvedeno, mohou pronajímatelé podle tohoto zákona postupovat čtyři roky, tj. od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010, kdy zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu pozbude platnosti.

Pokud se pronajímatel na změně nájemného s nájemcem nedohodne, podle ustanovení § 3 odst. 2 může jednostranně zvýšit nájemné pouze jedenkrát ročně, a to počínaje 1. lednem 2007. Následující roky může pronajímatel jednostranně zvyšovat nájemné vždy k 1. lednu, popřípadě později, nikoli však zpětně. Není tedy vyloučeno, aby pronajímatel jednostranně v souladu s tímto zákonem zvýšil nájemné nikoli k 1. lednu, ale v pozdějších měsících (např. v případě, že se mu nepodaří doručit nájemci oznámení o zvýšení nájemného), nemůže však žádat zvýšené nájemné i za předchozí měsíce, které uplynuly od 1. ledna. Přitom platí, že každé jednotlivé zvýšení měsíčního nájemného nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného - tj. procento růstu, stanovené pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za m² ve vztahu k cílové hodnotě nájemného (srov. § 3 odst. 3).

V ustanovení § 3 odst. 4 je uvedeno, že způsob výpočtu cílových hodnot nájemného a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v Příloze k zákonu.

Právním úkonem, v jehož důsledku může dojít k jednostrannému zvýšení nájemného, je podle ustanovení § 3 odst. 5 **oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného** doručené nájemci, pro něž zákon předepisuje obligatorní písemnou formu a nutnost zdůvodnění, že nová výše nájemného byla správně stanovena na základě maximálního možného přírůstku nájemného.

Ustanovení § 3 odst. 6 stanoví, že povinnost platit zvýšené nájemné vznikne nájemci dnem, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného. Nejdříve se tak může stát prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí tří kalendářních měsíců od doručení oznámení nájemci (vždy však nejdříve od 1. ledna daného roku). Tato tříměsíční lhůta je poskytnuta nájemci na seznámení se s navýšením nájemného, resp. na jeho překontrolování, a v případě nesouhlasu na podání žaloby soudu. Pokud se nájemce obrátí na soud s takovou žalobou na určení neplatnosti zvýšení nájemného, nemůže pronajímatel až do pravomocného rozhodnutí soudu nájemné zvýšit.

V případě společného nájmu bytu i v případě společného nájmu bytu manžely, se doporučuje doručovat oznámení o zvýšení nájemného všem nájemcům - tedy i oběma manželům. V případě, že je jednomu z nájemců (manželů) doručeno oznámení později, počíná lhůta tří kalendářních měsíců běžet až od doby tohoto pozdějšího doručení.

Oznámení o zvýšení nájemného lze doručovat prostřednictvím poštovního doručovatele, dále prostřednictvím např. městské policie nebo kurýrní služby; doručovat lze i osobním doručením proti podpisu. Odborná právní veřejnost a řada soudů se přiklání k názoru, že je doručení vůči povinné osobě účinné dnem, kdy se ocitne v její dispoziční sféře, např. prokazatelným vložení do její dopisní schránky.

Vzor oznámení o jednostranném zvýšení nájemného:

Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného

Nájemce: (Jméno a příjmení, narozen, bytem)

Nájemné v bytě č. v domě (ulice, č. popisné., č. orientační, obec, kde se předmětný byt nachází) bude počínaje dnem

(uvést přesné datum) zvýšeno, a to na základě příslušných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytu – tj. na Kč/měsíc za tento byt.

Jedná / nejedná (uvést jednu ze dvou alternativ) se o byt se sníženou kvalitou podle § 2 písm. e) až g) zákona.

Odůvodnění:

Pronajímatel využil možnosti dané mu zákonem a oznamuje jednostranně zvýšené nájemné.

Údaje nezbytné pro zvýšení nájemného byly získány ze zákona a ze Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 333/2006 Sb. ze dne 20. června 2006, publikovaného ve Sbírce zákonů částka č. 102 dne 30. června 2006 (dále jen „Sdělení“).

Velikostní zařazení obce (event. oblasti, pokud jde o Prahu nebo Brno), kde se předmětný byt nachází, bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 (event. přílohou č. 2, pokud jde o byt v Praze nebo Brně) Sdělení.

Dosud placené aktuální nájemné za 1m² podlahové plochy bytu je Kč měsíčně. V této výši není započítána úhrada za vybavení bytu, ani jiné platby spojené s užíváním bytu.

Maximální přírůstek měsíčního nájemného je v souladu se zákonem a se Sdělením - tj. byl vypočten podle vzorců uvedených v příloze zákona nebo vyhledán v příloze č. 4, popř. 4a pro byt se sníženou kvalitou (uvést jednu ze dvou alternativ), a činí % pro období od níže uvedeného dne do 31. prosince 2007.

Pronajímatel využil možnosti zvýšení nájemného v plné výši (event. maximální přírůstek je nižší, pokud se pro nižší zvýšení pronajímatel rozhodl, a to).

Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká nájemci dnem
(nejdříve prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 měsíců od doručení tohoto oznámení).

V dne

Pronajímatel:

K § 4:

Jedná se o zmocňovací ustanovení, na základě něhož vydá Ministerstvo pro místní rozvoj ČR každý rok s účinností od 1. července sdělení, v němž budou uvedeny **základní ceny**, které jsou středními hodnotami kupních cen bytů podle statistiky cen nemovitostí, **cílové hodnoty měsíčního nájemného** v uvedeném členění, **maximální přírůstky nájemného**, **územní rozčlenění obcí**, **rozřídění obcí** do velikostních kategorií podle počtu obyvatel a **postup při vyhledávání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt**.

K příloze k zákonu:

V příloze je uveden přesný vzorec pro výpočet cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a přesný vzorec pro výpočet maximálního přírůstku měsíčního nájemného vyjádřeného v %. Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce **CN = 1/12 * p* ZC**, kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu,

- ZC** je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu,
- p** je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu a má hodnotu:
- $p = 0,026$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
 - $p = 0,0325$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
 - $p = 0,041$ u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
 - $p = 0,045$ u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,
 - $p = 0,029$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,
 - $p = 0,0365$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,
 - $p = 0,046$ u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,
 - $p = 0,05$ u všech ostatních bytů

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce $MP = (4^{-k+1} \sqrt{CN/AN} - 1) * 100$, kde:

- MP** je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,
- CN** je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,
- AN** je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,
- k** je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž:
- $k=1$ pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007,
 - $k=2$ pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008,
 - $k=3$ pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009,
 - $k=4$ pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Zákon tak jednoznačně a úplným způsobem definuje možné jednostranné zvyšování nájemného ve čtyřletém období, na které se jeho

úprava vztahuje. Pro snazší „čitelnost“ hodnot (tj. aby nemuseli pronajímatelé a nájemci vypočítávat hodnoty pro daný byt) jsou ve sdělení Ministerstva pro místní rozvoj zveřejňovány přehledným způsobem takové číselné údaje, které si pronajímatelé a nájemci – podle lokality, aktuálního nájemného atd. – snadno v příslušné tabulce najdou. Nejjednodušší cestou ke zjištění možného jednostranného zvýšení nájemného v daném roce je „kalkulačka“, kterou pronajímatel nalezne na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz). Když pronajímatel do „kalkulačky“ zadá požadované údaje o konkrétním bytu, výsledkem mu bude konkrétní částka zvýšeného měsíčního nájemného za daný byt.

Příklad výpočtu zvýšeného nájemného „kalkulačkou“:

Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy (oblast č. 8, k. ú. 730475)
Ulice a číslo orientační:	Chaberská 4
Současné měsíční nájemné za byt:	1000,00 Kč
Plocha bytu:	100,00 m ²
Možné jednostranné zvýšení nájemného v roce 2007	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m ² *):	10,00 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	77,6 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m ² :	17,76 Kč
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	1 776,00 Kč

5.3 POPLATEK Z PRODLENÍ

V ustanovení § 697 obč. zák. je stanoveno, že **nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.** Výši poplatku z prodlení specifikuje nařízení vlády č. 142/1994 Sb., podle kterého výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc. Doba prodlení počíná pátý den ode dne následujícího po dni splatnosti nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, který je předmětem nájmu. Jedná se o sankční opatření, které se opírá o výslovné ustanovení občanského zákoníku a pronajímatel v pozici věřitele tak může po nájemci (dlužníku) požadovat výše uvedený poplatek z prodlení. V ostatních případech občanský zákoník výslovně zakotvuje užití poplatku z prodlení jen v ustanovení:

- § 723 odst. 1, prodlení nájemce s vrácením pronajaté věci movité,
- § 723 odst. 2, při ztrátě nebo zničení pronajaté movité věci.

Ve všech ostatních případech, kde zákon neupřednostňuje poplatek z prodlení, lze uplatnit úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení je nově vázána na repo sazbu, stanovenou Českou národní bankou, zvýšenou o sedm procentních bodů. Přitom 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 pololetí. Při současné výši předmětné sazby 2,5 % tedy činí roční sazba úroku z prodlení 9,5 %.

Vzhledem k tomu, že výše poplatku z prodlení představuje mnohonásobně větší zatížení dlužníka (nájemce), než je tomu v případě úroku z prodlení, jde podle mého názoru o další ustanovení občanského

zákoníku, které specificky chrání pronajímatele, a to v případě neplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je občanským zákoníkem kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, jež je důvodem výpovědi z nájmu bytu pronajímatelem, a to bez přivolení soudu (srov. § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.).

Nakonec nelze vyloučit, že mezi pronajímatelem a nájemcem dojde ke sjednání smluvní pokuty, a to zejména při uzavírání nové nájemní smlouvy.

5.4 SLEVA Z NÁJEMNÉHO

Ustanovení občanského zákoníku upravující nájemné, nechrání pouze pronajímatele, ale umožňuje také ochranu práv nájemce, a to v případě **práva na slevu z nájemného**.

Právo na slevu z nájemného a z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu vzniká nájemci za splnění podmínek stanovených v ustanovení § 698 obč. zák., jež se vztahuje na všechny byty užívané na základě práva nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. obč. zák.

Právo na přiměřenou slevu z nájemného vzniká nájemci v těchto třech případech:

- a) jestliže pronajímatel přes upozornění nájemcem neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání (§ 698 odst. 1 obč. zák.),

- b) jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo (§ 698 odst. 1 obč. zák.),
- c) jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu (§ 698 odst. 2 obč. zák.).

Ad a) Závada zakládající právo na slevu z nájemného se může nacházet v bytě nebo v domě, musí však být takové povahy, že podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu. Přitom není rozhodné, z jakého důvodu závada vznikla, či zda ji pronajímatel zavinil. Musí však jít o závadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, neboť sleva z nájemného plní funkci sankce za porušení jeho povinnosti, stanovené v § 687 odst. 1 obč. zák. Půjde-li o závady, vzniklé nesplněním udržovací povinnosti nájemcem stanovené v § 687 odst. 2 obč. zák., nebo způsobené nájemcem, či těmi, kdo s ním bydlí (§ 693 obč. zák.), právo na slevu z nájemného nájemci samozřejmě nepřísluší.

Předpokladem vzniku nároku na slevu z nájemného je, že nájemce pronajímatele na závadu upozornil. Forma upozornění není zákonem stanovena, proto se tak může stát i ústně. Avšak vzhledem k tomu, že v případě soudního sporu bude muset tento předpoklad nájemce prokázat, dá se nájemci doporučit, aby upozornění učinil písemně.

Nesplní-li pronajímatel povinnost závady odstranit, může nájemce zvolit buď postup podle § 698 obč. zák., tj. žádat slevu z nájemného, nebo může za podmínek stanovených v ustanovení § 691 obč. zák. závadu v nezbytné míře odstranit a požadovat po

pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Souběžné uplatnění obou postupů je vyloučeno (srov. R 14/1978).

Ad b) Právo na slevu z nájemného zakládá i skutečnost, že nájemci nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Podmínkou uplatnění práva na slevu z nájemného zde není předchozí upozornění pronajímatele na tuto skutečnost a zhoršení užívání bytu nemusí být takové intenzity, jako v předchozím případě. Nakonec uplatnění práva na slevu z nájemného nevylučuje, aby nájemce vedle toho uplatnil i právo na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu podle § 698 odst. 3 obč. zák.³¹

Ad c) Uživací právo nájemce může být zhoršeno též v důsledku stavebních úprav prováděných v domě. Proto i zde přísluší nájemci právo na slevu z nájemného za předpokladu, že jde o podstatné nebo déle trvající zhoršení. Ani v tomto případě se nevyžaduje předchozí upozornění pronajímatele.

Výše slevy není zákonem stanovena, zákon hovoří pouze o její „přiměřenosti“. Její výše tedy bude záviset na okolnostech konkrétního případu, zejména na povaze závady a míře zhoršení podmínek užívání bytu.

Vedle práva na slevu z nájemného upravuje zákon i **právo nájemce na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu** (srov. § 698 odst. 3 obč. zák.). Podmínkou slevy z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je skutečnost, že tato plnění nebyla řádně a

³¹

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 125.

včas poskytována. Předpokladem vzniku práva na tuto slevu není předchozí upozornění pronajímatele.

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba dle ustanovení § 699 obč. zák. uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Tato lhůta je pořádková a nemá tedy vliv na existenci práva. Právo nájemce však zaniká, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. V tomto případě jde o lhůtu prekluzivní ve smyslu ustanovení § 583 obč. zák.; k zániku práva by tedy soud přihlédl i bez námitky pronajímatele. Neuplatněním práva v šestiměsíční lhůtě zaniká pouze právo na slevu z každého jednotlivého měsíčního nájemného, nikoliv však definitivně, s neomezenou účinností do budoucna. Při trvající vadě se tedy může nájemce úspěšně domáhat slevy i v budoucnosti, a to za období šesti měsíců před jejím uplatněním (srov. R 14/1978).

Uplatnil-li nájemce své právo u pronajímatele včas, a nebylo-li pronajímatelem plněno dobrovolně, může se nájemce obrátit na soud, a to v obecné tříleté promlčecí době, která začne běžet od okamžiku, kdy své právo uplatnil u pronajímatele (srov. § 101, § 102 obč. zák.).

6. SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU

Právo nájmu bytu může svědčit více osobám, v takovém případě půjde o společný nájem bytu. Občanský zákoník upravuje dva druhy společného nájmu bytu, a to jednak **společný nájem bytu**, který může vzniknout mezi jakýmkoliv osobami (§ 700 až § 702 obč. zák.), jednak **společný nájem bytu manžely**, jehož subjekty mohou být pouze manželé (§ 703 až § 705 obč. zák.).

6.1 SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU DLE § 700 AŽ § 702 OBČ. ZÁK.

Byt může být ve společném nájmu více osob, přičemž všichni společní nájemníci mají stejná práva a povinnosti (§ 700 obč. zák.). Každý z nájemců má práva k celému předmětu nájmu, nejedná se o podíl. Na druhou stranu si mohou společní nájemci mezi sebou sjednat dohodu o reálném rozdělení a využití předmětu nájmu. Takováto dohoda však nemá účinky ve vztahu k třetím osobám, např. k pronajímateli, neboť v tomto směru platí ustanovení § 701 odst. 2 obč. zák.³²

Společný nájem bytu se může vázat ke každému bytu, s výjimkou bytů družstevních, u nichž je podle § 700 odst. 3 obč. zák. možný pouze společný nájem bytu manžely. Jde o kogentní ustanovení

³²

Blíže viz kapitola 6.1.2.

občanského zákoníku, je proto vyloučeno, aby právo společného nájmu družstevního bytu vzniklo jiným osobám, než manželům, např. na základě smluvního ujednání. Uvedenou zásadu je nutno respektovat i při výměně bytu, jakož i v souvislosti s přechodem práva nájmu družstevního bytu smrtí nájemce, jemuž svédčilo individuální členství v družstvu (srov. § 706 odst. 2, § 707 odst. 2 obč. zák.).

6.1.1 Vznik práva společného nájmu bytu

Občanský zákoník předpokládá vznik společného nájmu bytu **dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem** (srov. § 700 odst. 2 obč. zák.). Společný nájem bytu tak vzniká následně, za trvání již existujícího nájemního vztahu, kde subjekty takovéto dohody jsou stávající nájemce, osoba, která má do nájemního vztahu vstoupit a pronajímatel. Pro dohodu není předepsána písemná forma, lze ji však vřele doporučit zejména proto, že se tím předejde následným pochybnostem o společném nájmu bytu.

Dalším způsobem vzniku společného nájmu bytu je samozřejmě **nájemní smlouva** (§ 685 obč. zák.) uzavřená mezi pronajímatelem a společnými nájemci.³³

Nakonec může právo společného nájmu bytu vzniknout též ze zákona, **přechodem práva nájmu bytu** podle § 706 odst. 1 a § 708 obč. zák., smrtí stávajícího nájemce, nebo trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem, splňuje-li podmínky přechodu práva více osob současně (srov. R 8/1988).

6.1.2 Práva a povinnosti společných nájemců

V oblasti společného nájmu bytu platí, že běžné věci, které se týkají společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných

³³

Blíže viz kapitola 3.1.

nájemců. V ostatních případech je třeba souhlasu všech, jinak je právní úkon neplatný (§ 701 odst. 1 obč. zák.). Mezi běžné záležitosti, týkající se společného nájmu bytu, lze zařadit např. provádění drobných oprav bytu, placení společného nájemného, různé ohlašovací povinnosti apod. Ohledně běžných záležitostí je zákonem upraveno právo každého ze společných nájemců k zastupování ostatních (a to bez plné moci). Za věc nikoliv běžnou lze považovat např. změny podmínek nájemního vztahu, rozhodování o stavebních úpravách bytu se souhlasem pronajímatele, zánik společného nájmu bytu ohledně všech společných nájemců apod. V takových případech může jednat jeden ze společných nájemců jen se souhlasem všech ostatních nájemců, jinak by šlo o právní úkon relativně neplatný (§ 40a obč. zák.).

Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu, jsou ve vztahu k pronajímateli, resp. třetím osobám oprávnění a závázání všichni společní nájemci společně a nerozdílně (§ 701 odst. 2 obč. zák.). Tato aktivní a pasivní solidarita se týká i úkonů, učiněných jen jedním z nich v rámci vyřizování běžných záležitostí.

Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o jejich právech a povinnostech, rozhodne na návrh některého z nich soud (§ 702 odst. 1 obč. zák.). Rozhodování soudu přichází v úvahu až tehdy, nebylo-li mezi společnými nájemci dosaženo dohody. Společní nájemci pak musí v případě vzájemného sporu podat na soud příslušnou žalobu. Nerespektuje-li některý ze společných nájemců uzavřenou dohodu o výkonu společného práva nájmu, lze se obrátit na soud se žalobou na splnění povinností z ní vyplývajících.

6.1.3 Zánik práva společného nájmu bytu

Právo společného nájmu bytu zaniká především na základě obecných důvodů zániku nájmu bytu. Mezi ně patří zejména ty, jež jsou upraveny v § 710, § 711 a § 711a obč. zák., tj. dohoda pronajímatele a

nájemce, výpověď nájemce či pronajímatele a u nájmu bytu na dobu určitou též uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán.³⁴

Vedle obecných důvodů zániku nájmu bytu upravuje občanský zákoník dva zvláštní případy zániku práva společného nájmu bytu, a to jeho **zrušení rozhodnutím soudu a smrtí jednoho ze společných nájemců bytu.**

- **Zrušení práva společného nájmu bytu rozhodnutím soudu** je upraveno v § 702 odst. 2 obč. zák. Podle tohoto ustanovení soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Podmínkou pro rozhodnutí soudu je existence stavu objektivně bránícího dalšímu společnému užívání bytu, který musí být dán i v době rozhodování soudu (§ 154 OSŘ). Takovýto stav může být zapříčiněn jak subjektivními okolnostmi (např. půjde o neshody vyvolávané některým ze společných nájemců, nepřispívání na nájemné apod.), tak i okolnostmi nezávislými na vůli nájemců (např. nepříznivý zdravotní stav některého z nich). Současně je třeba, aby šlo o případ zvláštního zřetele hodný, tj. mimořádný. Pro posouzení zde bude významné i hledisko dobrých mravů vyjádřené v ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák.³⁵

Aktivní legitimaci k podání návrhu má společný nájemce (někteří z nich), který výše uvedený stav nezavinil, nikoliv však pronajímatel. Účastníky řízení musí být všichni společní nájemci a rozsudek soudu se musí vztahovat na všechny účastníky

³⁴

Bliže viz kapitola 8.1, 8.2, 8.5 a 8.6.

³⁵

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 265.

právního vztahu společného nájmu bytu (srov. R 23/1989). Rozhodnutí soudu, jímž je návrhu vyhověno, má povahu konstitutivní (ruší právo nájmu). Soud současně určí, který ze společných nájemců, nebo kteří z nich budou byt nadále užívat. V tomto směru není vázán návrhem, neboť jde o řízení, kde z právního předpisu vyplývá určitý způsob uspořádání vztahů mezi účastníky (§ 153 odst. 2 OSŘ) a při určení dalšího uživatele přihlíží soud k zájmu nezletilých dětí, k účelnému využití bytu, ke zdravotnímu stavu a sociálním poměrům účastníků apod. (srov. R 23/1989).

- **Zemře-li jeden ze společných nájemců bytu**, dochází k právním následkům upraveným v § 707 odst. 3 obč. zák. Jeho právo ex lege přechází na ostatní společné nájemce. Dochází tak k redukci počtu společných nájemců, u nichž se rozšíří míra jejich práv k bytu. V případě, že se počet společných nájemců bytu zúží jen na manžele, soudní praxe zde dovodila, že v tomto případě dojde ke vzniku práva společného nájmu bytu manžely (srov. R 23/1989).

6.2 SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU MANŽELY

Společný nájem bytu manžely je zvláštním případem společného nájemního vztahu k bytu. Jeho subjekty mohou být pouze manželé, a proto je vyloučeno, aby vznikl mezi jinými osobami, např. mezi druhem a družkou. Daný vztah je podmíněn existencí manželství, přičemž někdy je významné, zda manželé spolu žijí ve společné domácnosti. Podstata společného nájmu bytu manžely spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. To se projevuje, jak pokud jde o výkon práva, tak pokud jde o jeho zánik. Občanský zákoník však neobsahuje zvláštní úpravu obsahu právního vztahu společného nájmu bytu manžely,

proto je nutno na práva a povinnosti manželů aplikovat obecnou právní úpravu v ustanovení § 701 a § 702 obč. zák. Úprava společného nájmu manžely je kogentní; manželé se tedy nemohou odchýlit vzájemnou dohodou, jako je tomu např. u společného jmění manželů (§ 143a obč. zák.) a jeho vznik nemohou vyloučit ani dohodou uzavřenou s pronajímatelem.

6.2.1 Vznik práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely

Společný nájem bytu manžely vzniká:

- a) **nabytím práva nájmu bytu jedním z manželů, resp. oběma za trvání manželství,**
- b) **uzavřením manželství s nájemcem bytu.**

Ad a) Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely (§ 703 odst. 1 obč. zák.). Předpokladem je zde současně skutečnost, že manželé spolu ke dni vzniku práva nájmu bytu trvale žijí; není-li uvedená podmínka splněna, společný nájem bytu manžely nevznikne (srov. § 703 odst. 3 obč. zák.).

Společný nájem bytu manžely však nevzniká, když jeden z manželů získá právo společného nájmu bytu ve smyslu § 700 obč. zák., které svědčí vedle něho i další osobě (srov. R 24/1980). Právo společného nájmu bytu manžely nevzniká ani v případě přechodu nájemního práva podle § 706 odst. 1 (resp. § 708) obč. zák., splňuje-li podmínky v citovaném ustanovení uvedené vedle manžela i další osoba. Ke vzniku společného nájmu bytu manžely může takto dojít jen za předpokladu, že manželé jsou jedinými osobami, na něž právo nájmu přechází (srov. R 8/1998).

Ad b) Stane-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství (§ 704 odst. 1 obč. zák.). Ke vzniku práva společného nájmu bytu dochází v tomto případě přímo ze zákona (ex lege) uzavřením manželství. Proto manželé nemusí uzavírat s pronajímatelem novou nájemní smlouvu.

Úprava vzniku práva společného nájmu bytu manžely obsažená v § 704 odst. 1 obč. zák. nestanoví výjimku pro případ, že by manželé spolu trvale nežili, jako je tomu v § 703 odst. 3 obč. zák. Soudní praxe dovodila, že ve výjimečných případech, kdy manželé vstupují do manželství s úmyslem trvale žít odděleně, je nutno analogicky (§ 853 obč. zák.) aplikovat ustanovení § 703 odst. 3 obč. zák., tj. že právo společného užívání bytu manžely nevznikne (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002, SJ 1/2004).

6.2.2 Vznik práva společného nájmu družstevního bytu manžely

Rozdílná úprava práva společného nájmu družstevního bytu manžely spočívá v tom, že spolu s právem společného nájmu družstevního bytu vzniká za splnění zákonem stanovených předpokladů i společné členství manželů v družstvu. Proto **vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu**; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§ 703 odst. 2 obč. zák.).

Ke vzniku společného nájmu družstevního bytu manžely i jejich společného členství v družstvu je třeba splnění všech uvedených předpokladů. Především právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu musí vzniknout jednomu z manželů za trvání

manželství. Dále je třeba, aby takováto smlouva byla uzavřena za trvání manželství. Nakonec i zde platí podmínka trvalého soužití manželů (srov. § 703 odst. 3 obč. zák.).

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely i jejich společné členství vznikne i tehdy, jestliže jeden z manželů, či oba manželé, kteří spolu trvale žijí, získají právo nájmu družstevního bytu jiným způsobem než, uzavřením nájemní smlouvy, např. podle § 706 odst. 3 obč. zák., **nabytím členského podílu děděním.**

Odlišným případem je, pokud **vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství.** V tomto případě vznikne jen právo společného nájmu družstevního bytu, nikoliv však společné členství manželů v družstvu (srov. § 704 odst. 2 obč. zák.). Stejně právní následky tak nastanou i v případě, že jednomu z manželů vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu před uzavřením manželství, přičemž nájemní smlouva byla uzavřena až za trvání manželství, tj. vznikne jen právo společného nájmu družstevního bytu manžely, společné členství manželů v družstvu zde ovšem nevzniká (srov. R 34/1983).

6.2.3 Zánik práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely

K zániku práva společného nájmu bytu manžely může dojít:

- a) **za trvání manželství,**
- b) **v souvislosti se zánikem manželství.**

Ad a) V době trvání manželství může dojít k zániku práva společného nájmu bytu manžely z týchž důvodů, na základě nichž zaniká nájem bytu svědčící jedné osobě. Vzhledem k nedílné povaze daného vztahu se však musí právní důvod zániku nájmu bytu týkat zásadně obou manželů. Přichází tak v úvahu **obecné**

důvody zániku nájmu bytu, upravené v § 710 a násl. obč. zák., tj. zánik uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, dohoda o zániku nájmu a výpověď. Dohodou o zániku práva společného nájmu bytu manžely ve smyslu ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák. však musí s pronajímatelem uzavřít oba manželé, případně jeden se souhlasem druhého. Obdobně to platí i o písemné výpovědi manželů (srov. § 701 odst. 1 obč. zák.). Pokud jde o zánik nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, je bezpodmínečně třeba, aby byla výpověď z nájmu bytu doručena oběma manželům.

Jediným případem, kdy může za trvání manželství dojít k zániku práva společného nájmu bytu manžely pouze jednomu z manželů, je **zánik v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti** jedním z nich. Opustí-li jeden z manželů trvale společnou domácnost, stane se jediným nájemcem bytu druhý manžel (§ 708 ve spojení s § 707 odst. 1 obč. zák.). Jde o zákonný důsledek této právní skutečnosti, jež působí změnu v subjektech nájemního vztahu. Účinky s ní spojené nastávají i ve vztahu k pronajímateli, proto není nutné, aby byla uzavírána nová nájemní smlouva.³⁶

Ad b) Pro případ zániku manželství obsahuje občanský zákoník zvláštní úpravu zániku práva společného nájmu bytu manžely. Manželství zaniká rozvodem, nebo smrtí jednoho z manželů (prohlášením jednoho z manželů za mrtvého).

- Zanikne-li manželství rozvodem ex lege, nezaniká společný nájem bytu manžely. Toto právo trvá i nadále a k jeho zániku je

³⁶

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 273.

nutná další skutečnost, kterou je buď **dohoda rozvedených manželů**, nebo **rozhodnutí soudu**.

- **Z dohody rozvedených manželů** ve smyslu ustanovení § 705 odst. 1 obč. zák. musí být zřejmé, kdo ji činí, k jakému bytu se vztahuje, výslovný projev vůle, že společný nájem bytu se dohodou zrušuje a kdo je výlučným nájemcem. Dále by měla mít ujednání o bytové náhradě. Je nutné poznamenat, že na základě ustanovení § 712 odst. 3 obč. zák. má rozvedený manžel právo na náhradní byt, ale soud může, jsou-li zde důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Nelze však vyloučit, aby se rozvedení manželé dohodli i tak, že rozvedený manžel se vystěhuje, aniž by si činil nárok na zajištění bytové náhrady (§ 574 obč. zák.). Zákon nevyžaduje, aby byla dohoda uzavřena v písemné formě, může být tedy uzavřena i ústně, příp. konkludentně. Písemnou formu lze však doporučit zejména proto, aby se předešlo následným sporům, např. o její existenci. Pokud je dohoda uzavřena, zakládá tím titul k plnění a pokud není plněno, je možné žalovat na plnění u soudu. Nežaluje se tedy na zrušení společného nájmu, ale na splnění dohody.
- Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, **soud** na návrh jednoho z nich **rozhodne**, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce (§ 705 odst. 1 obč. zák.). Podle § 705 odst. 3 obč. zák. soud při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

- Právní následky spojené se smrtí jednoho z manželů na právo společného nájmu bytu manžely upravuje ustanovení § 707 odst. 1 obč. zák. Podle citovaného ustanovení toto právo zaniká a jediným nájemcem bytu se stává pozůstalý manžel. Vzhledem ke kogentní povaze tohoto ustanovení je vyloučeno, aby právo nájmu bytu přešlo i na jiné osoby, které s manžely žily ve společné domácnosti (srov. R 28/1969). Tyto osoby mohou v bytě bydlet i nadále jako příslušníci domácnosti pozůstalého manžela, který se stal výlučným nájemcem bytu, ovšem pouze s jeho souhlasem.

6.2.4 Zánik práva společného nájmu družstevního bytu manžely

Stejně, jako tomu je u nedružstevních bytů, k zániku práva společného nájmu družstevního bytu manžely může dojít:

- a) **za trvání manželství,**
- b) **v souvislosti se zánikem manželství.**

Ad a) O zániku práva společného nájmu družstevního bytu manžely za trvání manželství platí téměř to, co o bytech nedružstevních. Vzniklo-li však manželům vedle práva společného nájmu bytu též společné členství v družstvu, nepřichází zde v úvahu zánik tohoto práva za trvání manželství trvalým opuštěním společné domácnosti jedním z nich, neboť ustanovení § 708 obč. zák. se na byty družstevní nevztahuje.³⁷

Ad b) Právní následky rozvodu manželství na právo společného nájmu bytu manžely jsou upraveny v ustanovení § 705 odst. 2 obč. zák.,

³⁷

Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 290.

a to v závislosti na tom, zda manželům vzniklo vedle společného nájmu bytu i společné členství v družstvu.

Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu jeden z rozvedených manželů, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství (§ 705 odst. 2 věta první obč. zák.). Tento právní následek nastává přímo ze zákona, právní mocí rozsudku o rozvodu manželství. Rozvedení manželé ho nemohou změnit dohodou podle § 705 odst. 2 věty druhé obč. zák., neboť toto ustanovení se týká pouze manželů, kteří jsou zároveň společnými členy družstva. O dohodě a jejich následcích platí téměř to, co o bytech nedružstevních. S rozdílem toho, že u družstevních bytů má dohoda rozvedených manželů právní následky nejen na jejich společný nájemní vztah k bytu, ale i na jejich společné členství v družstvu. Nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich rozhodne soud o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu (§ 705 odst. 2 věta druhá obč. zák.).

- Smrtí jednoho z manželů právo společného nájmu bytu zaniká. Další právní následky s tím spojené jsou odlišné podle toho, zda manželům svěřilo vedle společného nájmu družstevního bytu i společné členství v družstvu, či nikoliv. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství (manželům tedy svěřilo společné členství v družstvu), zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho

dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele nájmu přejít na více dědiců (§ 707 odst. 2 obč. zák.).

V případě, že členský podíl zdědí více dědiců např. z důvodů nemožnosti uzavřít dohodu, nastane komplikovaná situace. Společnými nájemci družstevního bytu, jak bylo uvedeno výše, mohou být pouze manželé. Pokud tomu tak není, družstvo zřejmě vyzve dědice, aby si mezi sebou vztahy upravili tak, aby jen jeden z nich vlastnil členský podíl. S tím potom družstvo uzavře nájemní smlouvu.³⁸

6.3 VZTAHY K NÁJEMNÍMU BYTU V REGISTROVANÉM PARTNERSTVÍ

S účinností od 1. července 2006 byl novelou občanského zákoníku, zákonem č. 115/2006 Sb., vložen nový § 705a, upravující vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství. Citované ustanovení zakládá osobě, která uzavřela registrované partnerství (dále jen partnerství), právo po dobu trvání partnerství užívat byt, který je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená (srov. § 688 obč. zák.). Uzavřením partnerství však podle ustanovení § 705a odst. 2 obč. zák. nevzniká společný nájem bytu (družstevního bytu), jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu (družstevního bytu) nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu (družstevního bytu) za trvání partnerství. Zákon však nevylučuje, aby vznikl společný nájem bytu partnerů dohodou dle § 700 obč. zák. Zrušením, popř. vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

³⁸

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003, str. 89.

7. PŘECHOD NÁJMU BYTU

Přechod nájmu bytu upravují ustanovení § 706 až § 709 obč. zák. Přechod nájmu bytu má za cíl zejména ochránit určité osoby, které jsou ve specifickém vztahu k nájemci a umožňuje jim, aby na ně ex lege přešel nájem bytu po tomto nájemci.

V případě, že nájemce bytu zemře, nebo trvale opustí společnou domácnost, stávají se nájemci (či společnými nájemci) osoby, které zákon výslovně označuje v ustanovení § 706 obč. zák. Citované ustanovení tyto osoby rozděluje do dvou skupin:

- 1) **Prvá skupina** podle § 706 odst. 1 obč. zák. obsahuje děti, partnera (od účinnosti zákona č. 105/2006 Sb.), rodiče, sourozence, zetě a snachu nájemce. Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se tyto osoby nájemci (společnými nájemci) pokud kumulativně splní dvě podmínky:
 - a) žili s nájemcem **v den jeho smrti**, popř. trvalého opuštění domácnosti, ve společné domácnosti a
 - b) nemají vlastní byt.

Ad a) Podle ustálené soudní praxe (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 2004, sp. zn. 26 Cdo 299/2003) se u

těchto osob nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství (srov. § 115 obč. zák.). Je však třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Soužití se považuje za trvalé, jestliže jsou objektivně zjistitelné okolnosti, svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby žijící s ním v jeho bytě žít v trvalém společenství. Soužití ve společné domácnosti musí trvat v den smrti nájemce.

Ad b) Požadavek zákona nemít vlastní byt je splněn tehdy, nesvědčí-li osobě zde uvedené takový právní titul, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoliv přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96, SJ 7/1977). Jde tak nejenom o právo k nájmu jiného bytu, ale i o případ např. (spolu)vlastnického práva k obytnému domu či bytu, práva odpovídajícího věcnému břemeni, práva doživotního bydlení apod.

2) **Druhá skupina** podle § 706 odst. 2 věty první obč. zák. obsahuje vnuky nájemce a ty, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého (či toho, kdo trvale opustil tuto domácnost), nebo na něho byli odkázáni výživou. Občanský zákoník dále vyžaduje kumulativní splnění dvou podmínek:

a) aby žili s nájemcem ve společné domácnosti **nepřetržitě alespoň po dobu tří let** před jeho smrtí, popř. trvalým opuštěním domácnosti a

b) nemají vlastní byt.

Ad a) Soužití těchto osob musí, na rozdíl od první skupiny, vykazovat nejen shora uvedené znaky trvalosti soužití, ale je také třeba, aby toto soužití vykazovalo znaky spotřebního společenství ve smyslu § 115 obč. zák.³⁹, podle něhož domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Společné uhrazování nákladů na životní potřeby lze charakterizovat jako hospodářské soužití, při němž osoby společně hospodaří se svými příjmy, nejsou přesně oddělovány finanční prostředky a nerozlišuje se, které věci v domácnosti smějí tyto osoby používat (srov. R 34/1982).

Ad b) Ohledně vlastního bytu lze odkázat na první skupinu.

Účinností novely občanského zákoníku, zákona 107/2006 Sb. došlo ke změně oproti předchozí úpravě, a to takové, že **vnuci byli přesunuti z první skupiny do skupiny druhé**, kde je již požadavek soužití ve společné domácnosti nejméně po dobu tří let. Pouze v jejich případě však zákon podle § 706 odst. 2 věty druhé obč. zák. umožňuje, aby soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta.

Nakonec jde-li o osoby sice obecně patřící do skupiny druhé, avšak nájemce je přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první § 706 odst. 2 obč. zák. pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce (§ 706 odst. 2 věta třetí obč. zák.).

Ze zákona jednoznačně vyplývá, že se jedná o osoby, které s nájemcem nežily v době uzavření nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu,

³⁹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005, str. 184.

že i toto ustanovení bylo do občanského zákoníku zařazeno nově účinností novely občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., dopadá až na ty osoby, které nájemce přijal do bytu po účinnosti tohoto zákona, tj. po 31. březnu 2006.⁴⁰

Tyto požadavky zákonem stanovené musí prokázat daná osoba pronajímateli. A právě zákonná podmínka jejich prokázání je značně problematická. Běžně se totiž přijímá, že prokazovat stačí až v případném soudním řízení. Taková interpretace však neřeší otázku prokázání v případech, kdy ke sporu nedojde, a tudíž neřeší přechod nájmu pro všechny možné situace. Zákonné ustanovení § 706 obč. zák. vyžaduje pro přechod nájmu konání nájemce. Avšak závěry právní vědy dosud odsouvají splnění této podmínky až do případného soudního sporu, resp. ji zcela pomíjí s poznámkou, že pokud nedojde ke sporu, pak není třeba prokazovat a nájem přejde i tak. To je však zřejmý a zásadní omyl ve výkladu, který jde proti slovům zákona.⁴¹

Pokud zákon stanoví podmínku přechodu nájmu na nějaký úkon, pak je nutné se ptát: 1. kdo má úkon učinit, 2. kdo má být adresátem takového úkonu, 3. kdy k němu má dojít tedy, tedy zda je dána nějaká lhůta pro úkon, 4. co má být obsahem takového úkonu, případně jakou má mít formu.

Ad 1. Ten, kdo má plnění poskytnout a prokázat zákonem stanovené požadavky, je potencionální nájemce jmenovaný zákonem.

Ad 2. Nepochybné také je, že druhou stranou nájemního vztahu, vedle nájemce, je pronajímatel. Prokazovat splnění existence

⁴⁰ *Martínek, R.*: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, červenec 2006, str. 6.

⁴¹ *Máša, D.*: Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, *Právní rozhledy*, 2005, číslo 22, str. 830.

zákoných požadavků by se proto mělo pronajímateli, o jehož právní vztah se jedná.

Ad. 3. Poněkud složitější je otázka, kdy má osoba, na kterou může nájem přejít, předložit pronajímateli důkazy o zákoných požadavcích. Víme jistě, že prokázání může být provedeno nejdříve v den smrti nájemce. Tím je plnění omezeno z jedné strany. V tento a další dny lze nepochybně prokazovat. Ustanovení § 706 obč. zák. ale neurčuje konec této lhůty k prokázání. Pokud pronajímatel vyzve nájemce k prokázání předmětných skutečností, či vyklizení bytu, počne běžet lhůta k plnění doručením výzvy. Avšak poběží pouze lhůta k vyklizení, protože dokud nájem nepřejde, osoba jinou než vyklizovací povinnost nemá (a pouze tu lze právně vynucovat). S koncem lhůty pro vyklizení zároveň potencionálnímu nájemci končí i doba, kdy může odvrátit svoji povinnost k vyklizení tím, že způsobí přechod nájmu bytu. Tak je vyřešeno, kdy lhůta k vyklizení, potažmo k prokázání, začne běžet z vůle pronajímatele – jeho úkonem.

Zbývá tedy zjistit, kdy tato lhůta končí. Přímá norma, která by řešila délku lhůty, neexistuje, proto je potřeba postupovat analogicky, podle § 711 odst. 4, § 711a odst. 6 obč. zák. Tato ustanovení počítají se lhůtou k vyklizení bytu v délce 15 dnů. Na základě toho lze usoudit, že když v řadě různých situací, kdy má být vyklizen byt, zákony poskytují lhůtu 15 dnů, pak je přiměřené, aby i v tomto případě byla – analogicky k citovaným normám – poskytnuta stejná lhůta. Pokud pronajímatel neučiní žádný úkon. Potencionální nájemce tak patrně může prokazovat kdykoliv, ale do doby, než prokazovanou skutečnost pronajímateli prokáže, nájem nepřejde – zde by bylo vhodné uvažovat o promlčení práva prokazovat (§ 100 obč. zák.).

Ad. 4. Zbývá jen podotknout, v jaké formě, je třeba ono prokázání poskytnout. Osoba, na niž má nájem přejít, by měla pronajímateli konkrétním způsobem prokázat zákonné požadavky výše uvedené. Měla by tedy pronajímateli předložit takové důkazy, kterými uvedené skutečnosti prokáže. Důkazy by měly být takového rázu, aby obstály i v případném soudním řízení.⁴²

Nájem bytu přechází ze zákona (ex lege) k okamžiku smrti nájemce bytu. Daná osoba tak vstupuje do nájemního vztahu původního nájemce. Platí tedy, že i poté, co došlo k přechodu práva nájmu podle § 706 odst. 1, 2 obč. zák., jde z obsahového hlediska zásadně o tentýž právní vztah, co se týče jeho předmětu (byt a jeho příslušenství), nájemného, jakož i určení doby, na kterou je nájem sjednán (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96).

V případě, že pronajímatel trvá na tom, že zákonné požadavky naplněny nebyly, nezbývá, než proti pronajímateli podat žalobu na určení, že k přechodu práva došlo. Je třeba zdůraznit, že povinnost tvrdit skutečnosti rozhodné pro přechod práva nájmu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1, 2 obč. zák. a nabídnout k nim důkazy, tíží ve sporu toho z účastníků, který tyto skutečnosti tvrdí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdon 463/2000, SJ 3/2000). Lze rovněž doporučit využití institutu předběžného opatření a požádat soud, aby povolil užívání předmětného bytu.

Jestliže **zemře nájemce družstevního bytu** a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl (§ 706 odst. 3 obč. zák.).

42

Máša, D.: Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, *Právní rozhledy*, 2005, číslo 22, str. 831 až 833.

V případě, že **zemře jeden z manželů** (popř. trvale opustí společnou domácnost) a tito manželé byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel (§ 707 odst. 1 obč. zák.).

Pokud jde v tomto případě o **byt družstevní**, dovoluji si odkázat na předchozí kapitolu 6.2.4.

Na závěr je nutné zdůraznit, že přechod nájmu bytu neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení (§ 709 obč. zák.).

8. ZÁNÍK NÁJMU BYTU

Zánikem nájmu bytu se obecně rozumí zánik toho právního vztahu, v němž se nájem bytu provozuje. Zanikne-li nájem bytu, znamená to, že zanikají jemu vlastní práva a povinnosti, které napříště nelze vykonávat, natožpak vynucovat. Došlo-li by přesto k jejich uskutečnění, nastupují zpravidla odpovídající režimy odpovědnosti, jmenovitě náhrada škody a bezdůvodné obohacení. Tyto důsledky zániku nájmu bytu jsou vlastní tzv. **absolutnímu zániku předmětného vztahu** mezi pronajímatelem a nájemcem, a to oproti zániku relativnímu, kdy k zániku nájemního vztahu dochází toliko ve vztahu k určitému subjektu, aniž by zanikl sám nájemní vztah, tj. příslušná nájemní práva a povinnosti, neboť do nich vstupuje jiný subjekt.

Nájem bytu je nájmem chráněným. Ochrana nájmu ve prospěch nájemce vychází z ustanovení § 685 odst. 3 obč. zák. a spočívá v kogentním stanovení výpovědních důvodů a ve stanovení podmínky přivolení soudu v taxativně vypočtených případech výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele (§ 711a obč. zák.).

Mezi **absolutní důvody zániku nájmu bytu** řadíme zejména tyto způsoby ukončení nájmu bytu:

- dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem
- uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
- zničením (zánikem) bytu či bytového domu (§ 680 odst. 1 obč. zák.)
- splynutím osoby nájemce a pronajímatele v jednu osobu
- výpovědí ze strany nájemce
- výpovědí ze strany pronajímatele
- skončením pracovního poměru
- smrtí nájemce bez přechodu nájmu bytu

Mezi **relativní důvody zániku nájmu bytu** pak řadíme zejména tyto způsoby ukončení nájmu bytu:

- dohodou o výměně bytu
- přechodem nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce či trvalým opuštěním domácnosti nájemcem
- změnou vlastnického práva k bytovému domu či bytu (§ 680 odst. 1 obč. zák.)

8.1 ZÁNÍK NÁJMU BYTU DOHODOU MEZI PRONAJÍMATELEM A NÁJEMCEM

Nájem bytu zanikne podle § 710 odst. 1 obč. zák. **písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem**. Nedostatek písemné formy způsobuje její absolutní neplatnost (§ 40 odst. 1 obč. zák.), v důsledku čehož nevyvolá žádné právní následky a nájemní vztah trvá nadále. Proto nájem nezanikne pouhým faktickým opuštěním bytu, i kdyby nájemce byt vyklidil s úmyslem bydlení v něm ukončit, a i kdyby byt pronajímátele s jeho souhlasem odevzdal (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 451/2000).

Z obsahového hlediska je dohoda podle § 710 odst. 1 obč. zák. shodným projevem vůle pronajímatele a nájemce skončit právní vztah, jehož obsahem jsou práva a povinnosti z nájmu určitého bytu. Není-li tak uvedeno ve smlouvě výslovně, musí to být zřejmé alespoň jejím výkladem podle interpretačních pravidel § 35 odst. 2 obč. zák. Pod sankcí neplatnosti (pro neurčitost právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák.) musí být z dohody patrné, k jakému okamžiku má být nájem skončen. Dále by z dohody mělo být zřejmé, zda není vázána na poskytnutí určitého dalšího plnění, např. v podobě bytové náhrady. Účastníci dohody by měli dále konstatovat, zda jejich vzájemné pohledávky, vázící se k předmětnému bytu, jsou vyrovnány a pokud ne, tak by měli uvést způsob, jakým je budou řešit. Na konec by mělo být z dohody patrné, že byt bude k okamžiku zániku nájmu vyklizen a fyzicky předán.

Na obou stranách dohody může vystupovat více subjektů. Vznikl-li nájemní vztah písemnou smlouvou (§ 686 odst. 1 obč. zák.), jsou jimi všichni ti, kdo smlouvu uzavřeli, a pokud by šlo o společný nájem bytu manžely, byl by jím i nájemcův manžel.

8.2 ZÁNÍK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY, NA KTEROU BYL NÁJEM SJEDNÁN

V případě, že nájemní smlouva byla sjednána na dobu určitou, zaniká nájem bytu uplynutím této doby. Uplynutí sjednané doby je samo o sobě právní skutečností, jež způsobuje, že právní vztah z nájmu bytu - bez dalšího - zaniká. Jak bylo uvedeno výše⁴³, nově je v občanském zákoníku od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. ke dni 31. března 2006, vyloučena v ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. možnost použít obecného ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. o prodloužení nájmu, z čehož vyplývá, že nájem bytu nelze automaticky prodloužit. Po skončení doby nájmu je tedy nájemce povinen byt vyklidit. Pokud tak dobrovolně neučiní, pronajímatel sice nemůže sám přistoupit k vyklizení bytu – nejdříve se musí obrátit na soud s žalobou na vyklizení bytu, a teprve poté může podat návrh na exekuci – nájemce však riskuje náhradu nákladů soudního řízení a náhradu škody, která tím pronajímateli vznikla.

8.3 ZÁNÍK NÁJMU BYTU ZNIČENÍM BYTU, ČI BYTOVÉHO DOMU

Nájem bytu zaniká v souladu s ustanovením § 680 odst. 1 obč. zák. také zničením pronajaté věci (bytu nebo nemovitosti) – např. v důsledku živelné pohromy, nebo v případě stavebních úprav.

8.4 ZÁNÍK NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM OSOBY PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

Soudní praxe dovodila, že se v nájemních vztazích rovněž uplatní obecný důvod zániku závazku splynutím podle § 584 obč. zák.

⁴³ Blíže viz kapitola 3.1.2.

Právo nájmu tak zanikne, nabude-li nájemce vlastnictví bytu nebo domu, v němž byt je, neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu, než z titulu vlastnického práva (aby byl současně zavázaným i oprávněným). Totéž platí i v případě spoluvlastnického vztahu k domu – žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům. Nakonec důsledky zániku nájmu bytu splynutím jsou zásadně nevratné; zánikem vlastnického práva k domu, v němž je nájmem dotčený byt umístěn, se právo nájmu neobnovuje (srov. R 67/1972).

8.5 ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ ZE STRANY NÁJEMCE

Výpověď je jednostranným adresovaným právním úkonem, směřujícím k zániku právního vztahu nájmu bytu. Ve výpovědi musí být jednoznačně vyjádřena vůle nájemce předmětný vztah ukončit a doba, kdy k zániku dojde. V ustanovení § 710 odst. 2 obč. zák. bylo provedeno novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., **zpřesnění dosavadní úpravy výpovědní lhůty.** Novou dikcí se stanoví, že výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi nájemního vztahu. Dále toto ustanovení ukládá, že **výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce.** Pokud by výpověď neobsahovala výpovědní lhůtu, nebo by obsahovala lhůtu kratší, způsobilo by to její absolutní neplatnost.

Oproti výpovědi pronajímatele **není výpověď nájemce závislá na důvodech ani motivech,** které ho vedou k tomu, že chce nájemní vztah ukončit. Nájemce může vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

Výpověď však musí být dána **písemně**, jinak je absolutně neplatná. Účinky zániku tak nemůže vyvolat výpověď daná ústně a nelze ji dovozovat ani z faktického jednání nájemce (např. z odstěhování z bytu).

Výpověď je dána, jakmile dojde pronajímateli. Tak se stane jejím doručením nebo osobním předáním. Jde o hmotněprávní úkon, u kterého náhradní doručení není možné. Pronajímatel se s jeho obsahem nemusí fakticky seznámit, vždy je však třeba, aby se dostala do jeho osobní dispozice, aby se s ním seznámit mohl.

Jde-li o společný nájem, mohou dát výpověď všichni společní nájemci nebo jeden z nich, avšak se souhlasem ostatních. Nedostatek souhlasu zakládá její relativní neplatnost (§ 40a obč. zák.). Totéž platí při společném nájmu bytu manžely.

8.6 ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Také pro výpověď nájmu bytu pronajímatelem platí, že je hmotněprávním, jednostranným a adresovaným úkonem, jehož obsahem je projev vůle, směřující k zániku nájemního vztahu nájemce (sjednaného jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou), jenž pod sankcí neplatnosti musí mít písemnou formu, a který je učiněn v okamžiku, kdy prokazatelně dojde druhému subjektu nájemního vztahu (nájemci). Kromě **uvedení výpovědní lhůty** (§ 710 odst. 2 obč. zák.) musí obsahovat – na rozdíl od výpovědi nájemce – i **přípustný výpovědní důvod**, tj. některý z těch výpovědních důvodů, které zákon taxativně vypočítává v ustanovení § 711 a § 711a obč. zák. Nově se od účinnosti novely občanského zákoníku, zákona č. 107/2006 Sb. rozdělují výpovědní důvody na:

- výpovědní důvody, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu **bez přivolení soudu** a
- výpovědní důvody, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu **pouze s přivolením soudu**.

Výpověď nájmu bytu pronajímatelem bez přivolení soudu

Na rozdíl od předchozí právní úpravy občanského zákoníku - která obsahovala pouze taxativní výčet výpovědních důvodů, pro které mohl pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu – nová právní úprava občanského zákoníku umožňuje **pronajímateli vypovědět nájem bez přivolení soudu**, avšak jen v zákonem stanovených případech. Důvody takové výpovědi spočívají výhradně v osobě nájemce – např. jestliže se ze strany nájemce jedná o hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností, vyplývajících z nájmu bytu, zejména neplacení nájemného, či nedoplnění kauce do potřebné výše. V těchto případech je tedy výpověď sama o sobě právní skutečností, jež způsobuje, že právní vztah z nájmu bytu bez dalšího zaniká. Je třeba zdůraznit, že lze takto postupovat pouze u výpovědi podaných po účinnosti novely občanského zákoníku – tj. po 31. březnu 2006.

Ustanovení § 711 odst. 2 obč. zák. taxativně vypočítává důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu. Jsou jimi:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající

trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 obč. zák.;

- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Kromě výše uvedených náležitostí musí tato výpověď podle ustanovení § 711 odst. 3 obč. zák. obsahovat i **poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu**. Hlavní novinkou, kterou novela zákona pro nájemce přináší, je tak žaloba na určení neplatnosti výpovědi. Pokud totiž nechce nájemce v nejbližší době byt sám dobrovolně vyklidit, **musí podat žalobu k soudu**. V soudním řízení potom musí prokázat, že není naplněn výpovědní důvod, který pronajímatel do výpovědi uvedl. Dále může nájemce napadnout to, že výpověď nemá všechny náležitosti, které zákon předepisuje (např. písemná forma, nebo dodržení zákonné výpovědní lhůty). I když nájemce podá žalobu k soudu, musí nadále platit nájemné a dodržovat všechny ostatní povinnosti, které vyplývají z nájemního vztahu.

Do doby, kdy soud o žalobě rozhodne s konečnou platností, nemusí nájemce vyklidit byt (srov. § 711 odst. 5 obč. zák.). Pokud však žalobu v šedesátidenní lhůtě nepodá, měl by byt vyklidit do 15 dnů od skončení výpovědní doby. Jestliže nájemce byt dobrovolně nevyklidí, pronajímatel sice sám nemůže přistoupit k nucenému vystěhování – nejdříve se musí obrátit na soud s žalobou na vyklizení bytu a teprve

poté může podat návrh na exekuci – pro nájemce to však znamená nejen povinnost hradit soudní výlohy, ale i škodu, která tím pronajímateli vznikla.

Pokud nájemci podle občanského zákoníku **přísluší bytová náhrada**, nemusí vyklidit byt do doby, než je mu odpovídající bytová náhrada pronajímatelem zajištěna (srov. § 711 odst. 4 obč. zák.). Výpověď pronajímatele v tomto případě navíc musí obsahovat jeho závazek zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu (§ 711 odst. 3 obč. zák.). Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona povinnost při použití výpovědních důvodů podle § 711 obč. zák. zajistit jako bytovou náhradu pouze **přístřeší**, má se za to, že ke splnění této povinnosti postačí, pokud pronajímatel ve výpovědi uvede, že k datu skončení nájmu, případně vyklizení bytu, zajistí možnost uzavřít např. ubytovací smlouvu ve smyslu § 754 obč. zák., nebo uzavře takovou smlouvu ve prospěch třetí osoby (§ 50 obč. zák.). Je nutné dodat, že jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. c) a d) obč. zák., může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt (§ 712 odst. 5 obč. zák.). Bytové náhrady, popř. přístřeší, nejsou řešeny ve vztahu k výpovědi podle § 711 odst. 2 písm. e) obč. zák.; lze mít za to, že se jedná o byty téměř vždy ve vlastnictví obcí a stavěných se státní podporou, a proto se ponechává na uvážení obce, zda a jakou bytovou náhradu (popř. přístřeší) obec v takovém případě poskytne.

Výpověď nájmu bytu pronajímatelem s přivolením soudu

Pronajímatel dále může vypovědět nájem pouze v případech uvedených v § 711a odst. 1 obč. zák. Jedná se v podstatě o ustanovení, u kterých bylo **nutné přivolení soudu** i před účinností novely

občanského zákoníku, zákona 107/2006 Sb., a která nebyla zařazena do ustanovení § 711 odst. 2 obč. zák. – tedy k možnosti výpovědi bez přivolení soudu. Výpověď pronajímatele v těchto případech nevyvolává zánik právního vztahu sama o sobě, ale jen tehdy, přistoupí-li k ní další právní skutečnost, jíž je rozhodnutí o přivolení k ní, které vydá soud ve specificky upraveném občanskoprávním řízení (§ 120 odst. 2 OSŘ).

Podle § 711a odst. 1 obč. zák. tak může pronajímatel vypovědět nájem bytu **jen s přivolením soudu**, který přitom i určí, ke kterému datu nájemní poměr skončí a rozhodne, zda nájemce je povinen vyklidit byt až poté, co mu bude zajištěna bytová náhrada, anebo nepodmíněně, po uplynutí výpovědní lhůty. Jestliže povinnost k vyklizení soud váže na zajištění bytové náhrady, vyjadřuje se procesně i k tomu, zda nájemci bytová náhrada podle hmotného práva přísluší.

Návrh na vydání rozsudku, aby soud přivolił k výpovědi z nájmu bytu a jeho odůvodnění, obsažené v žalobě, je procesním úkonem, který v sobě nezahrnuje bez dalšího zároveň výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon; tato výpověď však obsažena v žalobě o přivolení k výpovědi z nájmu bytu být může (srov. R 26/1996), byť logickým předpokladem přivolení soudu je předchozí existence hmotněprávního úkonu, k němuž má být přivoleno. Nejvyšší soud opakovaně přiznal možnost dát výpověď z nájmu bytu až v průběhu řízení o přivolení k (jiné) výpovědi, avšak za podmínky, že žalobce (pronajímatel) současně změní žalobu tak, že změní vylíčení rozhodujících skutečností, aby se předmětem žaloby stala výpověď nová, a to buď samostatně, nebo spolu s výpovědí dřívější a soud tuto změnu připustí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.12.2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99). Takovýto postup je ovšem možný pouze před soudem prvního stupně.

Jak bylo uvedeno výše, **pronajímatel musí výpověď nájmu s přivolením soudu odůvodnit**. Nikoliv však libovolně, nýbrž je nutné

uvést alespoň jeden z důvodů obsažených v taxativním výčtu v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až d). obč. zák. Zpravidla však nepostačuje pouze ve výpovědi označit konkrétní ustanovení, či uvést jeho znění; výstižnou konkretizací výpovědního důvodu je uvedení rozhodných skutkových okolností, ze kterých pronajímatel jeho existenci vyvozuje. Prokáže-li je v řízení o přivolení k výpovědi, soud žalobě pronajímatele vyhoví, samozřejmě za předpokladu, že výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 obč. zák. k okamžiku výpovědi skutečně existoval.

Podle § 711a odst. 1 obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

V souvislosti s výpovědí bytu s přivolením soudu občanský zákoník obsahuje další **ochranářské prvky**, které opět upřednostňují nájemce na úkor pronajímatele. Jde zejména o ustanovení § 711a odst. 3 obč. zák., podle kterého v případě výpovědi, dané z důvodů uvedených v

odstavci 1 písm. a), c) a d), je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě. Ohledně stěhovacích nákladů by se mělo důsledně vycházet jen ze stěhovacích nákladů skutečných.

Další pozitivní diskriminací nájemce je dále ustanovení § 711a odst. 4 obč. zák, v němž je stanoveno, že jde-li o byt zvláštního určení, nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků, nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu. Nezbytný je vždy předchozí souhlas těchto subjektů. V případě, že by byl tento souhlas odepřen, nebo vysloven nesouhlas, nelze výpověď s tohoto důvodu dát.

Nakonec pozitivní diskriminací nájemce je také ustanovení § 711a odst. 5 obč. zák, kde je upraveno, že v případě, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

Je zřejmé, že se jedná o mohutný komplex stávající právní ochrany nájemců na úkor postavení pronajímatelů, který přetrval i po novele občanského zákoníku, zákonu č. 107/2006 Sb., jehož hlavním úkolem bylo právě zmírnění nerovnováhy dosavadních nájemních vztahů.

8.7 ZÁNİK NÁJMU BYTU SKONČENÍM PRACOVNÍHO POMĚRU

Podle ustanovení § 685 odst. 1 obč. zák. lze nově – dle novely občanského zákoníku, zákona č. 107/2006 Sb. - sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Tím byla vyjádřena skutečnost, že nájemní vztah skončí vždy se skončením pracovního poměru bez ohledu na to, zda byl pracovní poměr sjednán na dobu určitou či neurčitou. V důsledku této změny byly do ustanovení § 710 obč. zák. nově včleněny odstavce 4, 5 a 6, upravující zánik nájemní smlouvy sjednané tímto způsobem v případě, že nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele. Tyto případy zákon člení do dvou skupin podle důvodu skončení pracovního poměru:

- 1) **V první skupině** jde o případy, kdy nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně. V tomto případě nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo ukončeno vykonávání prací.
- 2) **Do druhé skupiny** se řadí případy, kdy nájemce skončil vykonávání práce pro pronajímatele, ale měl k tomu vážný důvod. Za takový vážný důvod se považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, dále 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. Podle ustanovení § 710 odst. 5 obč. zák. **se nájem bytu za těchto okolností změní na dobu neurčitou**, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k ukončení práce.

8.8 ZÁNİK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE BEZ PŘECHODU NÁJMU BYTU

Důvodem absolutního zániku právního vztahu nájmu bytu je i smrt nájemce, jestliže nedošlo podle ustanovení § 706 obč. zák. k přechodu nájmu na jinou osobu.

8.9 ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU O VÝMĚNĚ BYTU

Za formu relativního zániku práva nájmu bytu je možné považovat splnění dohody o výměně bytů. Na základě dohody o výměně bytů totiž vstupují účastníci dohody ve vztahu k vyměněným bytům do nájemních poměrů původních nájemců, z čehož logicky vyplývá, že ke sjednanému okamžiku jejich dosavadní nájemní poměry zanikají. Pro vznik nových nájemních poměrů není zapotřebí uzavírat nové nájemní smlouvy (srov. R 7/2002).

Právní rámec dohody o výměně bytu je obsažen v ustanovení § 715 a § 716 obč. zák. Nájemci se mohou dohodnout o výměně bytu se **souhlasem pronajímatele**. Obligatorně je jak pro dohodu, tak i pro souhlas s výměnou bytu stanovena **písemná forma** pod sankcí absolutní neplatnosti právního úkonu (§ 40 odst. 1 obč. zák.). V případě, že pronajímatel odepře dát souhlas s výměnou bytu bez závažných důvodů, může se nájemce domáhat nahrazení projevu vůle právního úkonu souhlasu s výměnou bytu **soudním rozhodnutím** (§ 715 obč. zák.).

V případě, že došlo k uzavření dohody o výměně bytů se souhlasem pronajímatele(ů), ale ve smluvně dohodnuté lhůtě nedojde k vlastní realizaci této dohody, může se kterákoliv ze smluvních stran **domáhat splnění této dohody soudně**. Lhůta k podání žaloby je však zákonem stanovena na dobu tří měsíců od udělení souhlasu pronajímatelem, jinak toto právo zaniká (srov. § 716 odst. 1 obč. zák.).

V ustanovení § 716 odst. 2 obč. zák. je zakotveno **právo** kteréhokoliv z účastníků **odstoupit od dohody o výměně bytu** za předpokladu, že u něj dodatečně nastaly takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat. Musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Druhý nájemce se však může domáhat **náhrady škody** (§ 420 obč. zák.), která mu vznikla tím, že smluvní strana od dohody odstoupila.

8.10 ZÁNİK PRÁVA NÁJMU PŘECHODEM NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU SMRTI NÁJEMCE, ČI TRVALÝM OPUŠTĚNÍM DOMÁCNOSTI

Smrt nájemce či opuštění společné domácnosti nájemcem zakládá relativní zánik nájemního vztahu, jestliže existují osoby, na které právo nájmu ze zákona přechází (§ 706 až § 709 obč. zák.).⁴⁴

8.11 ZÁNİK PRÁVA NÁJMU ZMĚNOU VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTOVÉMU DOMU, ČI BYTU

Relativní zánik nájemního vztahu nakonec zakládá i změna vlastnického práva k bytovému domu či bytu, kterou nový vlastník vstupuje do všech práv a povinností původního vlastníka bytového domu či bytu (srov. § 680 odst. 2 obč. zák.).

⁴⁴

Blíže viz kapitola 7.

Nájemce je v souvislosti se změnou vlastnického práva k bytu oprávněn k tomu, aby v souladu s ustanovením § 680 odst. 3 obč. zák. dal novému pronajímateli výpověď, a to i tehdy, byla-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou. Právo na podání výpovědi z nájmu bytu mu vzniká okamžikem oznámení o tom, že došlo ke změně vlastnictví bytu či bytového domu. Výpověď však musí být dána v nejbližším výpovědním období.⁴⁵

⁴⁵*Selucká, M.: Nájem a podnájem bytu, Brno: CP Books, a.s., 2005, str. 84.*

9. INSTITUT BYTOVÝCH NÁHRAD

Institut bytových náhrad poskytuje speciální ochranu nájemci, který je povinen předmětný byt vyklidit teprve tehdy, až je mu zajištěna bytová náhrada. Bývalý nájemce má tak právo předmětný byt užívat na základě ustanovení § 712 odst. 6 obč. zák., které zakládá tzv. **právo na bydlení** (jakýsi **kvazi nájemní vztah**).

Obsah tohoto právního vztahu je pak vymezen v ustanovení § 712a obč. zák., který upravuje právní vztahy v mezidobí skončení nájemního vztahu a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu. V tomto období mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až § 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1 obč. zák. Zjednodušeně lze říci, že po tuto dobu mají nadále postavení nájemců a pronajímatelů, ovšem s určitými specifiky, nelze např. aplikovat přechod nájmu bytu.

V rámci tohoto kvazi nájemního vztahu má nájemce povinnost platit nájemné ve výši sjednané v původním nájemním vztahu, neboť právo na bydlení v daném bytě má bezprostřední souvislost s původním nájemním vztahem. Do vyklizení bytu zde s původním nájemcem mohou žít i osoby, které s ním předtím sdílely společnou domácnost. Původní nájemce však nemá v této době právo založit pro třetí osobu odvozený titul užívání předmětného bytu. Dá se tak dovodit a *contrario* z

ustanovení § 712a obč. zák., které neuvádí odkaz např. na § 703 a násl. obč. zák., toto právo tak svědčí pouze nájemci v trvajícím nájemním vztahu.

Občanský zákoník výslovně stanoví příklady, kdy nájemce, který má povinnost se z bytu vystěhovat, má **právo na bytovou náhradu**. Nárok na bytovou náhradu vzniká obvykle za předpokladu předchozí existence práva nájmu bytu. Dle judikatury však lze na základě analogie dovodit právo na bytovou náhradu i v případě zániku práva bydlení, vyplývajícího z vlastnického práva k nemovitosti, a dále i v případě nutnosti vyklidit nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů po rozvodu.

10.1 POJEM BYTOVÁ NÁHRADA

Právní úprava bytových náhrad je obsažena v ustanoveních § 712 až § 714 obč. zák. Podle ustanovení § 712 odst. 1 obč. zák. bytovými náhradami jsou **náhradní byt** a **náhradní ubytování**.

10.1.1 Náhradní byt

Bytovou náhradou je podle ustanovení § 712 odst. 2 obč. zák. především **náhradní byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti**. Tomuto obecnému požadavku musí vyhovovat každý náhradní byt i v těch případech, kdy zákon pro jednotlivé výpovědní důvody obsahuje bližší náležitosti náhradního bytu a rovněž tam, kde zákon bližší vymezení náhradního bytu nevynechává.

Přiměřený náhradní byt

Jedná se o nejvyšší formu bytové náhrady. Je to byt podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen.

Přiměřený náhradní byt **je především bytem v téže obci**; pokud jde o hlavní město Prahu a statutární města, je obcí celé území města, protože také Praha je podle zákona o hl. městě Praze obcí, stejně jako jsou obcemi všechna města. Náhradní byt může být proto i v jiné městské části, než je byt vyklizovaný.⁴⁶

Přiměřený náhradní byt **by měl odpovídat bytu vyklizovanému i co do jeho vybavení a velikosti**. S přihlédnutím k místním podmínkám nelze trvat na absolutní srovnatelnosti; avšak odlišnost náhradního bytu nesmí být v žádném případě podstatná. Podle soudní judikatury je bytem přiměřeným i takový náhradní byt, ve kterém je výše nájemného stanovena na základě podmínek na místním trhu s byty, a to i v případě, kdy ve vyklizovaném bytě byla výše nájemného původně „regulovaná“ - tj. uměle nízká ve srovnání s místním trhem – za předpokladu, že reálně není možné v dané lokalitě a daném čase zajistit byt s regulovaným nájemným (srov. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 23.9.2004, sp. zn. IV. ÚS 524/03).

Při hodnocení, zda konkrétní byt naplňuje znaky pojmu „přiměřený náhradní byt“, je třeba brát v úvahu i **reálné možnosti pronajímatele zajistit v příslušné lokalitě „zásadně rovnocenný byt“**, tj. nelze pronajímatele vyklizovaného bytu zatížit reálně nesplnitelnou povinností. Od pronajímatele lze vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek a podle zákonem stanovených parametrů nejvíce blíží vyklizovanému bytu.

⁴⁶

Martínek, R.: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 2006, str. 8.

Přiměřený náhradní byt musí být poskytnut v těch případech, kdy nájemní poměr skončil vypovědí nájmu bytu s přivolením soudu, protože:

- pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence (§ 711a odst. 1 písm. a) obč. zák.);
- nájemce přestal z vážných důvodů pro pronajímatele pracovat a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat (§ 711a odst. 1 písm. b) obč. zák.);
- je potřebné z důvodů veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. c) obč. zák.);
- jde o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto prostor chce tento byt užívat (§ 711a odst. 1 písm. d) obč. zák.).

Náhradní byt o menší podlahové ploše

Kromě přiměřeného náhradního bytu připouští zákon, aby vyklizovanému nájemci byla zajištěna méně hodnotná bytová náhrada v podobě **náhradního bytu o menší podlahové ploše**. Zákon umožňuje ve výše uvedených případech, kdy může být přiznáno právo na nejvyšší kvalitu bytové náhrady (přiměřený náhradní byt), aby soud na návrh pronajímatele z důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodl, že nájemce má v případě vypovědi z výše uvedených důvodů právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt (srov. § 712 odst. 2 obč. zák.).

Náhradní byt nižší kvality, méně vybavený

Nakonec občanský zákoník v ustanovení § 712 odst. 2 umožňuje ve výše uvedených případech, kdy může být přiznáno právo na přiměřený byt, aby soud na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že má nájemce právo nejen na byt o menší podlahové ploše, ale i nižší kvalitě a méně vybavený, popř. i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Stejně tomu může být i v případě ustanovení § 713 obč. zák., kde právo na náhradní byt mají dále manžel, děti, vnuci, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti, nebo trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem služebního bytu ve společné domácnosti a užívají dále tento služební byt. To platí přiměřeně i pro byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení (srov. § 713 odst. 2 obč. zák.).

10.1.2 Náhradní ubytování

Další formou bytové náhrady je **náhradní ubytování** (§ 712 odst. 1 obč. zák.). V jeho definici došlo ke změně proti dříve platné úpravě. Zatímco úplně původní právní úprava (do konce roku 1994) pod pojmem „náhradní ubytování“ zahrnovala i společné užívání bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele, současná úprava jím rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce (§ 712 odst. 4 obč. zák.).

Svobodárnou se v zásadě myslí zařízení určené k trvalému bydlení. Náhradní ubytování obecně je bytovou náhradou, jež se zásadně **pojí s bydlením trvalého charakteru**; tím se ovšem nerozumí pouze

doba, na kterou lze náhradní ubytování sjednat, nýbrž i **charakter (kvalita) prostor**, které mohou jako náhradní ubytování trvale sloužit.

Náhradní ubytování může soud přiznat po rozvodu manželství rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit (§ 712 odst. 3 obč. zák.). Právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování má nájemce dále za podmínek uvedených v § 6 zákona č. 102/1992 Sb. Jsou to jednak případy, kdy zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jednak případy, kdy nájem bytu byl sjednán na dobu určitou delší deseti let a zanikl uplynutím této doby a na straně nájemce nastanou takové závažné okolnosti, že by nebylo spravedlivé požadovat po něm vyklizení bytu bez náhrady.

- 1) V prvním případě má nájemce právo na bytovou náhradu jen na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán. Například při sjednání nájmu na dobu určitou pěti let, pokud musí nájemce byt vyklidit po uplynutí dvou let, má právo na poskytnutí bytové náhrady po dobu tří let.
- 2) Ve druhém případě má nájemce nárok na bytovou náhradu a zákon nestanoví, zda má být poskytnuta na dobu určitou nebo neurčitou.

10.1.3 Přístřeší

Podle doslovného znění ustanovení § 712 odst. 1 obč. zák. **není přístřeší bytovou náhradou**, neboť toto ustanovení upravuje jako bytové náhrady náhradní byt a náhradní ubytování. Z ustanovení § 712 odst. 5 obč. zák. vyplývá, že **přístřeší je určité provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby**. Je to tedy zařízení, které má umožnit vyklizení bytu dříve užívaného nájemcem po skončení jeho práva nájmu. Vzhledem k obecné definici

přístřeší lze pod tento pojem zahrnout rovněž pokoj v hotelu, ubytovně nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné ubytování. Může jím být také jakákoli jiná místnost nebo prostor, který nebude ohrožovat bezpečnost ubytovaných osob.

Nejvyšší soud (ve svém rozhodnutí ze dne 17. července 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97, Jc 60/97) vyjádřil názor, že přístřeší je „bytovou náhradou svého druhu“. V odůvodnění tohoto soudního rozhodnutí se konstatuje, že ačkoli jsou podle ustanovení § 712 bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování, nelze zcela opomenout ani přístřeší. I když přístřeší není v občanském zákoníku výslovně označeno za bytovou náhradu, přesto tuto funkci v nezbytně nutné míře plní, neboť slouží, byť i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu, k zajištění dočasné potřeby bydlení.

Vyvstává zde však otázka, jaký je kvalitativní rozdíl mezi náhradním ubytováním coby bytovou náhradou kvalitativně vyššího druhu a přístřeším. V rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. listopadu 1997, sp. zn. 19 Co 690/97 byl vysloven názor, že i přístřeší, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení - byt' společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.

Z výše uvedeného vyplývá, že jako přístřeší lze, resp. je nutné, použít obdobné prostory, jako v případě poskytnutí náhradního ubytování. Přitom přístřeší by měla být kvalitativně nižší formou bytové náhrady. Jediným možným kritériem nižší kvality bytové náhrady ve

formě přístřeší oproti náhradnímu ubytování je **časové omezení poskytnutí přístřeší**. Bytová náhrada by totiž měla být zásadně poskytnuta na stejnou dobu, na jakou byl sjednán původní nájem bytu. Přístřeší by však mělo být poskytováno vždy na časově omezenou dobu tak, aby bylo možné byt vyklidit.

Předpokladem pro úspěšnost vyklizení je, že bytová náhrada odpovídá požadavku, který stanoví zákon. Pro přístřeší nejsou stanovena žádná bližší kritéria, která by měl tento zvláštní druh bytové náhrady splňovat. Z tohoto důvodu by pro nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu mělo postačit, aby oprávněný předložil soudu potvrzení jiného pronajímatele, popř. provozovatele ubytovacího zařízení o tom, že se tento subjekt zavazuje uzavřít s povinným – tj. s vyklizovanou osobou - smlouvu (pravděpodobně o nájmu obytné místnosti), či ubytovací smlouvu, vždy na časově omezenou dobu, na základě které bude zajištěna možnost užívání přístřeší, které by mělo splňovat výše citované základní parametry podle přijaté judikatury.⁴⁷

Přístřeší musí být poskytnuto v těch případech, kdy nájemní poměr skončil výpovědí nájmu bytu pronajímatelem, protože:

- nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě (§ 711 odst. 2 písm. a) obč. zák);
- nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 (§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák);

⁴⁷

Martínek, R.: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 2006, str. 9.

- nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 2 písm. c) obč. zák.);
- nájemce neužívá byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) obč. zák.);
- nájem služebního bytu skončil výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů (§ 712 odst. 2 obč. zák.);

10.2 ZAJIŠTĚNÍ BYTOVÉ NÁHRADY

Povinným k zajištění bytové náhrady **zpravidla** **bývá pronajímatel**. V případě, že se však pronajímateli nedaří zajistit bytovou náhradu, může **požádat o pomoc** podle § 1 zákona č. 102/1992 Sb. **obec**, na jejímž území se nachází byt, který má být vyklizen.

Obec tuto povinnost zajišťuje tím, že **navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu**, popřípadě **místnosti v domě, který je v jejím vlastnictví**, anebo tím, že **uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit** (§ 2 zákona č. 102/1992 Sb.).

Obec o zajištění bytové náhrady, která je způsobilá k nastěhování a k řádnému užívání, **vydá potvrzení** té osobě, která o zajištění bytové náhrady požádala (§ 4 zákona č. 102/1992 Sb.). Touto osobou je v první řadě pronajímatel, ale může jím být i osoba, v jejíž prospěch má být předmětný byt vyklizen, dále pak, kterýkoliv z rozvedených manželů v případě, že má být jednomu z nich bytová

náhrada zajištěna, a to ať už na základě rozhodnutí soudu, či podle dohody, kterou se ruší společný nájem manžely.

Samotné potvrzení o zajištění bytové náhrady je důležité zejména z hlediska prokázání zajištění bytové náhrady v řízení o výkon rozhodnutí vyklizení bytu, kdy pronajímatel musí unést důkazní břemeno toho, že bytovou náhradu zajistil. Prokáže-li oprávněný (pronajímatel), že bytovou náhradu zajistil ve způsobilé formě, může soud vyhovět jeho návrhu a výkon rozhodnutí vyklizení bytu nařídit (§ 343 OSŘ).

Zajišťování bytové náhrady vykonává obec v rámci své samostatné působnosti. Sama si určí pořadí žádostí o bytovou náhradu podle naléhavosti, přičemž podle místních podmínek přednostně zajišťuje bytové náhrady v případě výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a) obč. zák. Pro určení pořadí může stanovit podrobnější kritéria obecně závaznou vyhláškou.

10. ZÁVĚR

Těžištěm této práce se stalo zhodnocení všech novinek, které přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a zásadně tak změnil již léta zaběhlé procedury v nájemních vztazích. Při svém zpracování rozsáhlého tématu nájmu bytu jsem se zaměřila na platnou právní úpravu, zakotvenou v občanském zákoníku a důsledně jsem se snažila upozornit na všechny aktuální změny oproti právní úpravě předchozí. Kde bylo potřeba, uvedla jsem i jiné zákony vztahující se k této problematice, stejně jako předpisy provádějící a související. V rozporných momentech jsem poukazovala na dostupnou judikaturu, abych nastínila, jakým způsobem se k dané problematice staví soudní praxe, zejména pak zásadní rozhodnutí Nejvyššího soudu.

Vzhledem k rozsáhlým změnám, na které se ve své práci zaměřuji, jsem však byla nucena zestručnit témata, jež zůstala oproti předchozí právní úpravě takřka beze změn (například detailní rozebrání všech výpovědních důvodů, na základě kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu), jelikož by jejich doplnění nadbytečně rozšiřovalo již tak dost rozsáhlé pojetí této práce. Ze stejného důvodu jsem do své práce nezařadila ani problematiku podnájmu bytu, která sice úzce souvisí s nájmem bytu, dokonce může způsobit i vznik výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 obč. zák. (srov. § 719 odst. 1 obč. zák.), avšak jak bylo uvedeno výše, jedná se o právní důvod bydlení

odvozený od práva nájmu bytu, který má pouze doplňující charakter, a proto z důvodu zaměření na rozsáhlou problematiku nájmu bytu se na právní úpravu podnájmu bytu v této práci již nedostalo místa.

Co se týče novely občanského zákoníku, zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, závěrem lze shrnout následující.

Zcela zásadní změnou, která vyplývá již z názvu uvedeného zákona, je vyplnění vakua právní úpravy způsobu **stanovení nájemného v bytech**. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu zakotvil do čela právní úpravy nájemného zcela zásadní a dlouho očekávaný **smluvní princip při sjednávání nájemného**, a to do ustanovení § 696 obč. zák., z kterého vyplývá, že výše nájemného při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Až teprve, když nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o výši nájemného, nastupuje pro pronajímatele účinností tohoto zákona možnost jednostranně zvýšit nájemné v konkrétním bytě na základě přesných pravidel tímto zákonem stanovených a mnou výše podrobně popsanych. Dočasným znovuzavedením regulace ve formě jednostranného zvyšování nájemného v případě, kdy v této věci nedojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, si tento zákon dává za hlavní cíl vytvořit v průběhu čtyřletého období podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Po skončení čtyřletého období (a tím i po skončení účinnosti první části tohoto zákona upravující postup při jednostranném zvyšování nájemného) ke dni 31. prosince 2010, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, se nájemné – i jeho změna – bude sjednávat dohodou tak, jak je to zakotveno v § 696 obč. zák.

Zvyšování nájemného a následné zavedení smluvního principu při sjednávání nájemného se zásadním způsobem dotkne finanční situace mnoha rodin i jednotlivých nájemníků, kteří si po dlouhé období striktní regulace nájemného zvykli platit minimální částky i za skutečně přepychové bydlení, např. v centru Prahy. Účinností tohoto zákona tak pravděpodobně vyplynou zvýšené nároky na výplatu sociálních dávek, neboť zákon bude mít zásadní dopad na sociální případy mnohých rodin, které nebudou moci zaplatit požadované nájemné. Podle mého názoru tato situace nepochybně povede také k masivní migraci obyvatel do bytů adekvátních jejich finanční úrovni.

Na druhou stranu se tento zákon jistě pozitivně promítne do veřejných rozpočtů – konkrétně do rozpočtů obcí, které vlastní velký počet nájemných bytů s původním regulovaným nájemným a v důsledku tohoto zákona, umožňujícího zvýšit „zamrzlé nájemné“, dojde ke zvýšení jejich příjmů. Pozitivní dopad bude mít tento zákon pochopitelně i na ostatní pronajímatele, kteří netrpělivě čekali na právní úpravu, umožňující jim adekvátní finanční odměnu z nájmu bytu alespoň na pokrytí reprodukčních pořizovacích nákladů bytu. Jednoznačně pozitivní dopad z hospodářského hlediska bude mít tento zákon na postupné zužování podmínek pro černý trh s nájemními byty, kdy řádově miliardy Kč (obvykle nezdaněné) byly inkasovány „regulovanými“ nájemci bytů za jejich „černý“ pronájem či podnájem třetím osobám za smluvní (tržní), v místě obvyklé, nájemné. Také bude postupně omezován prostor pro korupční jednání, související s „fiktivními“ přechody nájmu bytů.⁴⁸

48

Vláda ČR: Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27.7.2005, Aspi 25694 (lit), str. 8.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného pak ve své druhé části znamenal rozsáhlé změny v ustanoveních občanského zákoníku.

K nejpodstatnějším změnám lze zařadit tzv. „**smlouvu o kauci**“, kogentně upravenou v ustanovení § 686a obč. zák., která sice zakládá možnost pronajímateli získat od nájemce jistou finanční záruku v podobě depozita uloženého na zvláštním účtu u peněžního ústavu. Zásadní nedostatek této nové úpravy však spatřuji v tom, že pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít (k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem) pouze na základě vykonatelného rozhodnutí soudu nebo vykonatelného rozhodčího nálezu nebo písemného uznání nájemcem, což zásadně snižuje původní smysl smlouvy o kauci a znovu ztěžuje možnost dosažení peněžních prostředků pronajímatelem. Ve svém důsledku to znamená omezení postavení pronajímatele v jeho vlastnických a dispozičních právech.

Nově na základě ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. je **vyloučeno automatické obnovování smlouvy o nájmu bytu uzavřené na dobu určitou**. Proto uplynutí doby, na kterou byla smlouva sjednána, bez dalšího znamená zánik nájemního vztahu. Pro pronajímatele z toho vyplývá nutnost jeho většího přehledu o nájmu bytu, jelikož už se nemůže spoléhat na automatické obnovení smlouvy ze zákona. Není však vyloučeno, aby si pronajímatel s nájemcem obnovování smlouvy dohodli v dodatku k nájemní smlouvě.

Za pozitivní pokládám nové ustanovení § 687 odst. 2 obč. zák., které umožňuje pronajímateli a nájemci, aby se odchýlili od dosavadní úpravy a v nájemní smlouvě se dohodli, že **pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání**, pokud se

nájemce s pronajímatelem dohodl, že provede úpravy předávaného bytu, což usnadňuje pozici těch pronajímatelů, kteří nemají dostatečné finanční prostředky na řádné vybavení bytu a zároveň nájemci si mohou zařídit byt podle svých představ s následným vypořádáním nákladů, jež investovali do majetku pronajímatele, např. nižším placením nájemného po určitou dobu.

Dále zásadní změnou ve prospěch pronajímatele je ustanovení § 689 obč. zák., které ukládá nájemci bytu **povinnost oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, žijících s nájemcem v tomto nájemním bytě**, a to do 15 dnů, kdy k této změně došlo. Nesplnění oznamovací povinnosti do jednoho měsíce, znamená hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce bytu a zakládá výpovědní důvod bez přivolení soudu (§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.). Vzhledem k tomu, že v předchozí právní úpravě tato povinnost nikdy přímo zařazena nebyla (až na předpisy Ministerstva spravedlnosti o regulaci nájemného, které byly posléze zrušeny Ústavním soudem), považují tuto změnu za zcela zásadní, zejména z hlediska zlepšení informovanosti pronajímatele, pokud jde o pohyb osob, žijících v jeho domě či bytě.

V rámci **přechodu nájmu bytu** došlo nově ke změně v užší příbuzenské skupině, ze které byli vyňati vnuci nájemce, a naopak zařazen partner nájemce (novelou občanského zákoníku, zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství). Vnuk nájemce proto musí splňovat podmínku soužití ve společné domácnosti s nájemcem po dobu nejméně tří let, pokud soud z důvodů zvláštního zřetele hodných nerozhodne, že se vnuk stává nájemcem, i když soužití ve společné domácnosti netrvalo tři roky.

Dále je nově ve prospěch pronajímatele stanoveno v § 706 odst. 2 obč. zák., že u druhé skupiny osob, které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy (a zároveň po účinnosti tohoto

zákona), dojde k přechodu nájmu pouze tehdy, jestliže se na tom pronajímatel s nájemcem písemně dohodnou (to ovšem neplatí v případě vnuka). Na druhou stranu však samotná existence přechodu nájmu bytu je zásadním omezením vlastnického práva pronajímatele, jelikož i poté, co smrtí nájemce ze zákona přešlo právo nájmu bytu, jde z obsahového hlediska zásadně o tentýž právní vztah bez možnosti uzavření nové nájemní smlouvy přesto, že právo nájmu bytu svědčí jiné osobě. Pronajímatel je tak zásadně omezen v možnosti volně disponovat se svým majetkem.

Nakonec bych ráda upozornila na zcela zásadní změnu v právních vztazích nájmu bytu, která byla promítnuta do ustanovení § 711 obč. zák. Jedná se o zavedení práva pronajímatele **vypovědět nájem bez přivolení soudu**, byť i jen v zákonem stanovených případech. Oproti předchozí právní úpravě, která umožňovala výpověď ze strany pronajímatele jen s přivolením soudu, jde o zásadní zvrát v doposud privilegovaném postavení nájemce, který v tomto případě sám musí podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, pokud nechce v nejbližší době byt sám dobrovolně vyklidit. Pozitivně se zákon příklání na stranu pronajímatele i v tom směru, že co se výpovědních důvodů bez přivolení soudu týče, pronajímatel má povinnost zajistit jako bytovou náhradu obecně pouze přístřeší, což pro něj znamená nejnížší zátěž z ostatních druhů bytových náhrad.

Na druhou stranu v případě výpovědi nájmu bytu na straně pronajímatele s přivolením soudu si neodpustím připomenout celou škálu ustanovení občanského zákoníku, která jsou zásadním způsobem diskriminující vůči pronajímateli. Jedná se zejména o povinnost pronajímatele uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě (v případě výpovědi dané z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a), c) a d) obč. zák.). Dále jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem jen po

předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků, nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu. Nakonec v případě, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Soud dokonce může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

Je zřejmé, že mohutný komplex stávající právní ochrany nájemců nutně vyvolává otázku, zda takové omezení vlastnických práv pronajímatele je ještě slučitelné se samou podstatou vlastnictví, zejména, pokud tato omezení přetrvala i po citované novele občanského zákoníku, jejímž hlavním úkolem bylo právě zmírnění nerovnováhy dosavadních nájemních vztahů a dosažení jejich slučitelnosti s tržními podmínkami. V tomto směru tak pronajímatelé budou muset počkat na další vývoj v právní úpravě bytových vztahů, který by - vzhledem k současnému trendu, jež se zaměřuje na posílení postavení pronajímatelů a zpřísnění podmínek na straně nájemců - měl do budoucna podpořit jejich vlastnická práva.

Seznam literatury

- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.:* Vlastnictví a nájem bytů, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha: Linde, 2005
- Chalupa, L.:* Byt a jeho příslušenství, Bulletin advokacie, 2006, číslo 3, str. 12
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M., Vodička, A. a kol.:* Občanský zákoník, komentář, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 1994
- Kocourek, J.:* Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. doplněné vydání, Praha: Eurounion, 2006
- Korecká, V.:* Nájem bytu: (komentář k občanskému zákoníku par. 685 až 716 a 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995
- Korecká, V.:* Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Praha: ASPI Publishing, 2003
- Martínek, R.:* Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, červenec 2006
- Máša, D.:* Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, Právní rozhledy, 2005, číslo 22, str. 830
- Salač, J.:* Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2003
- Selucká, M.:* Nájem a podnájem bytu, 1. vydání, Brno: CP Books, 2005
- Tichý, L., Rainer, A., Svoboda, P., Zemánek, J., Král, R.:* Evropské právo, 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006
- Vláda ČR:* Důvodová zpráva k návrhu zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, ze dne 27. 7. 2005, Aspi 25694 (lit)

Seznam judikatury

Rozhodnutí ESD, č. 44/79 *L. Hauer v. Land Rheinland-Pfalz* [1979] SbSD 3727

Rozhodnutí ESD, č. 46/87 a 227/88 *Hoechst Ag. v. Komise* [1989] SbSD 2859

Rozhodnutí ESD, č. C-49/88 *Al-Jubail Fertilizer v Council* [1991] ECR I-3187

Rozhodnutí ESD, č. C-280/93 *Gemeinsame Marktorganisation v. Bananen* [1993] ABI L 47/ 1

Rozsudek ESLP (velký senát) ze dne 19. 6. 2006, *Hutten-Czapska v. Polsko* (stížnost č. 35014/97)

Usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 7. 1. 2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01

Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. IV. ÚS 524/03

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1330/97, SJ 11/1999, ze dne 15. 1. 2001, C 33/1

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96, SJ 10/1998, příloha, str. IV

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/96, SJ 7/1977

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96, SJ 7/1997

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/97, Jc 60/97

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2848/99, C 100/2

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1127/99, C 167/2

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99, C 587/7

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99, C 604/7

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 12. 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001,
C 626/8

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdon 463/2000,
SJ 3/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 3. 2002, sp. zn. 20 Cdo 1782/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003,
C 2045/26

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 10. 2003, sp. zn. 21 Cdo 969/2002,
SJ 1/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2008/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 2004, sp. zn. 26 Cdo 299/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 449/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 28/1969 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 67/1972 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 19/1978 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 14/1978 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 24/1980 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Zpráva občanskoprávního kolegia NS ČSSR ze dne 10. 6. 1982, publikovaná pod R 34/1982 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 34/1983 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované pod R 8/1988 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSFR publikované pod R 23/1989 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR publikované pod R 26/1996 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR publikované pod R 8/1998 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR publikované pod R 7/2002 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/97