

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

VZNIK NÁJMU BYTU

Konzultant

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Diplomant

Martin Votava  
Smetanova 621  
Rychnov nad Kněžnou  
516 01

## Obsah

Slovo úvodem.....	3
I. Historický vývoj .....	6
1. Římské právo.....	6
2. Vývoj právní úpravy nájemního bydlení u nás v 19. století.....	7
3. Období 1. republiky.....	9
4. Období 1938-1945.....	10
5. Období 1945-1989.....	11
6. Změny po roce 1989 .....	15
II. Platná právní úprava .....	17
§1 Vznik nájmu bytu – úvod do problematiky.....	17
1. Charakteristika právního vztahu nájmu bytu a jeho vznik .....	17
2. Účastníci právního vztahu nájmu bytu.....	18
2.1 Pronajímatel.....	19
2.2 Nájemce.....	20
2.3 Zastoupení .....	21
3. Odlišení nájmu bytu od jiných právních důvodů bydlení .....	22
4. Charakteristika nájmu bytu jako nájmu chráněného .....	25
5. Prameny právní úpravy .....	27
§2 Předmět právního vztahu nájmu bytu.....	29
1. K pojmu byt.....	29
2. K pojmu příslušenství bytu.....	31
3. Rozdělení bytů.....	32
4. Označení bytu, jeho příslušenství a rozsahu jejich užívání ve smlouvě .....	34
§3 Smlouva o nájmu bytu – vznik nájmu bytu ex contractu .....	36
1. Úvod, prameny, pojem .....	36
2. Podstatné (esenciální) obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu .....	41
Exkurs - vývoj a právní úprava v oblasti nájemného .....	43
Exkurs - dočasnost nájmu bytu a její vyjádření ve smlouvě .....	47
3. Omezení smluvní autonomie	
Uzavření nájemní smlouvy ve prospěch třetí osoby .....	50
§4 Vznik nájmu bytu ze zákona – ex lege.....	52
1. Charakteristika a způsoby vzniku nájmu bytu ex lege .....	52
2. K problematice vzniku společného nájmu bytu manžely.....	53
2.1 Společný nájem bytu (manžely) .....	53
2.2 Vznik společného nájmu bytu uzavřením manželství.....	55
2.3 Vznik společného nájmu bytu manžely za trvání manželství .....	56

3. Vznik nájmu bytu v důsledku smrti nájemce, vznik nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu .....	58
3.1 K přechodu nájmu bytu obecně .....	58
3.2 Přechod práva nájmu bytu v důsledku smrti nájemce .....	60
3.3 Přechod práva nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem .....	64
3.4 Vznik společného nájmu bytu (manžely) v důsledku přechodu nájmu .....	65
§5 Další způsoby vzniku nájmu bytu .....	66
1. Dohoda o společném nájmu bytu podle §700 odst. 2 obč. zák. ....	66
2. Dohoda rozvedených manželů .....	66
3. Dohoda o výměně bytu .....	67
§6 Specifika vzniku nájmu družstevního bytu .....	68
1. Úvod, prameny, pojem družstevní byt .....	68
2. Způsoby vzniku nájmu družstevního bytu .....	71
2.1 Nájemní smlouva .....	71
2.2 Přechod nájmu družstevního bytu .....	72
2.3 Převod členského podílu .....	74
2.4 Dohoda rozvedených manželů .....	75
3. Společný nájem bytu manžely .....	75
III. Úvahy de lege ferenda, závěr .....	77
Přehled použité literatury .....	82

## Slovo úvodem

Tématem mé diplomové práce je právní problematika vzniku nájmu bytu. Právo nájmu bytu je samostatným a vedle vlastnického práva k bytu (domu) nejrozšířenějším právním důvodem bydlení (podle statistik ČSÚ z roku 2002 zhruba jedna třetina všech bytů jsou byty nájemní), které prošlo složitým historickým vývojem a které je, vzhledem ke své důležitosti, tématem řady právnických publikací, odborných článků a statí.

Bydlení je jednou z nejzákladnějších lidských potřeb, které do značné míry vypovídá o celkové životní úrovni obyvatel. Právo na bydlení má silný sociální aspekt a jako takové je chráněno a zakotveno v celé řadě mezinárodních dokumentů zavazujících signatářské státy vytvořit zejména svým vnitřním zákonodárstvím prostor pro účinné naplnění tohoto práva. Z těchto úmluv závazných pro Českou republiku zmiňme alespoň Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech (1966), Evropskou sociální chartu Rady Evropy (1961), popřípadě i Chartu OSN (1945), kde se OSN zavazuje podporovat zvyšování životní úrovně obecně. Reálné možnosti plného uplatnění tohoto práva jsou však přirozeně ovlivněny zejména celkovým stavem ekonomiky státu, stavem bytového fondu a problémy, které u nás provázely (a v některých oblastech stále provázejí) přeměnu paternalistického vztahu stát – občan a postupné uplatňování vztahů tržních. “Právo na bydlení lze tak chápat především jednak jako určitou ochranu soukromého prostoru (zejména ochrana před nezákonným vystěhováním a ochrana před diskriminací jakéhokoli typu) jednak jako právo každého občana, aby stát svou legislativou vytvořil (i ekonomické) podmínky pro co nejširší možnost získání bytu, nikoli tak, že stát je každému občanovi povinen byt zajistit.”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Salač J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 7

Nájemní vztahy prošly dlouhým a složitým historickým vývojem – od římskoprávních kořenů, přes destrukci jinak tradičně soukromoprávního charakteru tohoto vztahu během období totalitního systému, až do znovuzrození v polistopadovém období. Byly podrobeny různým koncepcím, formám a právním konstrukcím. Podle mého názoru je tedy nezbytné, obsáhnout v této diplomové práci kromě problematiky vzniku nájmu bytu z hlediska platné právní úpravy stručněji také historický vývoj v oblasti nájmu bytu a jeho vzniku. Vždyť nutnost úpravy nájemních vztahů, vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, pocítovali již staří Římané, díky nimž dnes známe řadu právních institutů, na kterých v podstatě vyrostlo a stále stojí současné občanské právo.

Cílem této diplomové práce je dále zaměřit se nejen na problematiku vzniku právního vztahu nájmu bytu v užším smyslu (tj. uzavření nájemní smlouvy a ostatní způsoby vzniku nájmu bytu), ale i na otázky úzce související. Bude se tak snažit blíže vymezit předmět tohoto nájemního vztahu (označení bytu, jeho příslušenství a definice některých dalších pojmů týkajících se předmětu tohoto nájemního vztahu). Přiblížím zde právní následky spojené se vznikem nájmu bytu a také se budu blíže zabírat subjekty tohoto právního vztahu – nájemcem a pronajímatelem. Je nutné se více rozepsat o některých specifikách vzniku nájemního vztahu v případě mnohosti subjektů na straně nájemce (společný nájem bytu a společný nájem bytu manžely), stejně jako o některých problémech souvisejících s institutem přechodu nájmu bytu. V neposlední řadě považuji za nezbytné popsat i rozdíly a zvláštnosti související se vznikem nájmu k tzv. bytům družstevním a služebním.

Vedle úvah *de lege ferenda* týkajících se právní úpravy této oblasti právních vztahů, přidávám i úvahy související s ochranou právního vztahu nájmu bytu ze strany státu. Totiž, zda ochrana práva nájmu bytu (jakožto důležitého právního důvodu bydlení) daná nepopiratelným sociálním aspektem tohoto práva i mezinárodními závazky státu, nezasahuje v určitých případech do jiného práva –

ústavně zaručeného práva pronajímatele (vlastníka nemovitosti) volně nakládat s předmětem svého vlastnictví, zda tedy nelimituje plné uplatnění vlastnického práva a zda tato státní ingerence nezasahuje také do jednoho ze základních atributů soukromého práva – smluvní volnosti stran při sjednávání závazkových právních vztahů, kterým nájem bytu nepochybně je – a tímto tak neovlivňuje vznik tohoto nájemního vztahu.

# I. HISTORICKÝ VÝVOJ

## 1. Římské právo

Přestože se ve své práci budu věnovat hlavně současné právní úpravě nájmu bytu a jeho vzniku, je na místě se krátce ohlédnout do historie tohoto právního vztahu. A kde jinde začít než ve starém Římě, “jehož právnímu génium dnes vděčíme za mnohé instituty moderního práva“ (de Burgh). Tak, stejně jako dnešní právo, upravovalo i římské právo pronájem a nájem (*locatio conductio*) jako smlouvu konsensuální, synallagmatickou. Stačilo tedy k jejímu vzniku shodného projevu vůle stran, aby byla smlouva perfektní.

Nájemní bydlení bylo ve starém Římě běžnou věcí (zejména pro chudší vrstvy obyvatel), o čemž svědčil i velký počet nájemních bytů. Ač římské právo znalo tři druhy nájemních smluv, určující pro vznik nájmu bytu byla tzv. *locatio – conductio rei* (pronájem a nájem věci), tedy smlouva, kde pronájemce (*locator*) dává nájemci (*conductor*) za úplaty do detence určitou individuálně určenou věc (movitou i nemovitou), aby ji nájemce užíval po dohodnutou dobu. Šlo tedy o právní konstrukci nájmu v té podobě, jak jej známe i dnes. Avšak nájemce neměl žádná práva vůči 3. osobám, toliko pouze práva plynoucí ze smlouvy. Povinností pronájemce bylo zejména zaručit nájemci, že nebude v užívání předmětu nájmu (tedy bytu či domu) rušen, dále udržovat věc ve stavu způsobilém k užívání, platit veškeré daně a poplatky vztahující se k předmětu nájmu a konečně nahradit nájemci vynaložené užitečné náklady. Po vzniku nájmu tak *locator* *conductorovi* odpovídal za právní i faktické vady, které tu byly v okamžiku vzniku nájmu. Nájemce bytu, vedle obligátního placení nájemného, musel byt užívat jen smluveným způsobem a vůbec počínat si s péčí řádného hospodáře. Byt nebo jeho část mohl také přenechat do podnájmu, pokud mu to smlouva nezakazovala.

Nájem končil obvykle uplynutím doby, na kterou byl sjednán (mohl však být také prodloužen), předčasně pak odstoupením pronajímatele (např. neplatil-li nájemce dohodnuté nájemné po dobu dvou let, potřeboval-li pronájemce dům či byt nezbytně pro sebe nebo jestliže tam bylo potřeba provést takové nezbytné úpravy, které činily užívání domu nemožným). Odstoupit mohl v určitých případech také nájemce (např. měla-li věc vady překážející smluvenému užívání).<sup>2</sup>

V římském právu tedy absentuje speciální úprava nájmu bytu, k tomuto účelu slouží locatio – conductio rei.

## 2. Vývoj právní úpravy nájemního bydlení u nás v 19. století

Po letmém ohlédnutí za historickými kořeny tohoto právního vztahu ve starověkém Římě nyní přecházíme skokem k vývoji právní úpravy nájemního bydlení a vzniku nájmu na našem území. Pro naše země měl zlomový význam rakouský *Všeobecný občanský zákoník (ABGB)* z roku 1811 (v účinnosti od 1.1.1812) ovlivněný římskoprávním pojetím soukromého práva, který u nás zůstal v platnosti díky tzv. recepční normě (zák. č. 11/1918 Sb.) i po vzniku samostatného Československého státu až do roku 1950. Stejně jako v římském právu, i zde chybí speciální ustanovení vztahující se k nájmu bytu. Nájem byl toliko upraven obecně (k věcem movitým i nemovitým, vlastník mohl pronajmout i svá práva), a to ve druhém oddílu (o osobních právech k věcem), hlavně dvacáté páté, v ustanoveních §1090 a násl. o nájemní smlouvě (společná úprava se smlouvou pachtovní). Zákoník vymezil nájemní smlouvu v §1090 takto: *“Usnesení, kterým se někomu věc nezužitelná do jistého času a za určitou cenu k užívání dá, slove smlouva o nájem vůbec.”*<sup>3</sup> Přeloženo do moderní

<sup>2</sup> Kincel J., Urfus V., Římské právo, Panorama, 1990, str. 316 a Kincel J., Urfus V., Skřejpek M., Římské právo, C.H. Beck, 1995, str. 253 - 254

<sup>3</sup> Obecný občanský zákoník rakouský – vydání z roku 1904



češtiny, jednalo se o smlouvu, kterou někdo nabývá užívání nespoteřitelné (movité či nemovité) věci na určitou dobu a za určitou úplatu. O nájem tak šlo, získal-li nájemce užívání věci za úplatu na určitou dobu (příkladem tohoto pojetí je i nájem bytu). Obdržel-li někdo takto právo brát i požitky z věci a to pouze s vynaložením píle a námahy, šlo o pacht.<sup>4</sup>

Nájemní vztah vznikl v okamžiku, kdy se smluvní strany (pronájemce a nájemce) dohodly o podstatných náležitostech smlouvy – tj. o předmětu nájmu a ceně. *“Pak se užívání věci pokládá za koupené.”*<sup>5</sup> Lze si tak dovodit konsensuální charakter smlouvy, která se stává účinnou (a nájem vzniká) již dohodou účastníků o věci a ceně. Nájem skončil výpovědí (či předčasným zrušením), zkázou věci, zcizením věci či uplynutím doby, na kterou byl sjednán (avšak byla tu možná prolongace, výslovná i konkludentní). Rozdíl oproti současné právní úpravě v oblasti vzniku nájmu lze spatřovat především v tom, že nájem mohl být sjednán a vzniknout i jako věcné právo nájemce, jestliže se nájemní smlouva zapsala do veřejných knih. Další rozdíly lze spatřovat v převážné dispozitivnosti norem předmětné právní úpravy či v absenci zvláštní ochrany nájemců obytných budov a domů, kteří tak měli stejné postavení jako každý jiný nájemce. Tito začali být chráněni až později přijatými zákony na ochranu nájemníků a vládními nařízeními vyžádanými poválečnou bytovou situací.

Lze tak konstatovat, že právní vztahy nájmu bytu vznikaly a existovaly po celé století ve své ryzí a tradiční soukromoprávní podobě a jejich úprava chránila rovnoměrně nájemce i pronajímatele (pronájemce) a umožňovala plnou svobodu projevu vůle stran při sjednávání tohoto nájemního vztahu.

<sup>4</sup> Rouček F., Slaviček J. a kol., Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, V. Linhart, Praha 1937

<sup>5</sup> Obecný občanský zákoník rakouský – vydání z roku 1904

### 3. Období 1. republiky

Po válce a vzniku samostatného československého státu dne 28.10.1918 došlo i k recepci Všeobecného občanského zákoníku z roku 1811. Do našeho právního řádu tak přešla právní úprava vzniku nájmu věci výše popsaná. Co bylo příčinou přijímání speciálních doplňujících úprav zasahujících do klasického soukromoprávní povahy nájemního vztahu a působících nerovně postavení vlastníků – pronajímatelů? Jaký byl právní stav jimi nastolený? A co způsobilo prolongaci tohoto stavu? Na tyto a další otázky se pokusím odpovědět v následujících řádcích, neboť jde o téma, které prostupuje celou diplomovou prací – tj. vznik nájmu jako nájmu chráněného.

Do popředí vystupuje po válce nutnost sociální ochrany sociálně slabších vrstev v důsledku zvýšené poptávky po nájemních bytech, zvyšování nájemného a stále se zrychlujícímu tempu inflace, a to již v období během první světové války. Z přijatých opatření nutno zmínit už nařízení č. 34/1917 Ř.z., které provedlo diferenciaci domů na tzv. domy staré a nové (podle toho, zda vlastník domu – pronajímatel obdržel stavební povolení před 27.1.1917 nebo po tomto datu) a tím i znerovnoprávnil postavení pronajímatelů, neboť na tzv. nové domy se předpisy vázaného bytového hospodářství (včetně tohoto nařízení) nevztahovaly a jejich vlastníci nebyli tak omezováni při uzavírání nájemních smluv a ve volném nakládání se svým majetkem. Docházelo k pronikání veřejného práva do soukromoprávních vztahů nájmu. Toto nařízení kupříkladu definovalo dovolené hranice zvyšování nájemného dohodou, chránilo nájemce před jednostranným zvyšováním nájemného a před výpovědí nájemní smlouvy. Byly tímto položeny základy ochrany nájemníků bytů. Dalšími veřejnoprávními opatřeními v této oblasti byly *nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č.83/1918 Sb.z, nařízení státu československého, o ochraně nájemce*, ve znění nařízení č. 62/1919 Sb. a dalších pět (postupně v letech 1920-

1928) přijatých zákonů na ochranu nájemníků.<sup>6</sup> Co bylo obsahem těchto právních norem? Opět byla zavedena kastace pronajímatelů (viz výše), zákaz neoprávněného zvyšování nájemného (o přiměřenosti zvýšení nájemného rozhodoval v nesporném řízení příslušný nájemní úřad, od roku 1922 pak soud), vypovídání nájemní smlouvy jen z důležitých důvodů zákonem demonstrativně vypočtených a jen s přivolením okresního soudu (princip zavedený nařízením č. 62/1919 Sb.z. a n.) aj.

Předpisy na ochranu nájemníků byly předpisy veřejného práva, tedy kogentního charakteru a vylučovaly jejich nahrazení či omezení odlišnou dohodou stran. Takto založená ochrana nájemníků byla sice ve 20. letech 20. století postupně redukována přijímáním zákonů, které rozšiřovaly okruh předmětů nájmu vyloučených z účinnosti těchto předpisů (na ochranu nájemníků) – nájmy v těchto případech tedy vznikaly jako nechráněné, nicméně rozdělení na tzv. staré a nové domy nadále znamenalo, že ochrana původních nájemníků v tzv. starých domech zůstávala v plné síle a přetrvávala tak i nepřirozená nerovnost v právním postavení vlastníků – pronajímatelů. K opětovnému zrovnoprávnění nájemních vztahů mělo dojít (a ochrana nájemníků měla zcela skončit) ke dni 30.6.1940. Vzhledem k okupaci našeho území k tomu však již nedošlo.

#### 4. Období 1938-1945

Během tzv. druhé republiky i nadále platil zákon č.44/1928 Sb.z. a n., ve znění pozdějších novel. Celé období nesvobody provázely konfiskace majetku, zejména židovského, a řada administrativních příkazů a nařízení v bytové oblasti

<sup>6</sup> Salač J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 24

a tedy další oddalování započatého procesu návratu k soukromoprávnímu pojetí práva nájmu bytu.

## 5. Období 1948-1989

Těsně po válce se legislativa sice vrátila k předválečnému stavu, nicméně zhoršující se bytová situace (připomínající stav po 1. světové válce), projevující se zvýšenou poptávkou, byla neodvratitelná.

Po politickém převratu roku 1948, kdy se vlády chopila komunistická strana, došlo také k zásadnímu obratu ve světě práva (včetně nájemního bydlení). Nadále platil (ve znění novel) recipovaný Všeobecný občanský zákoník (ABGB) z roku 1811, dále byl také ponechán v platnosti zákon na ochranu nájemníků z roku 1928. Nicméně *zákon č.138/1948 Sb., o hospodaření s byty*, který byl typickým projevem třídního uplatňování práva, znamenal silné administrativní zásahy do tohoto soukromoprávního vztahu (včetně jeho vzniku). Dával totiž veliké pravomoci v bytové oblasti národním výborům – tj. správním orgánům. Rušení nájemních smluv (od r. 1964 – smluv o užívání bytu) u “státně nespolehlivých osob“, (v lepším případě pak nucené “vyměňování“ bytů) či příkazování nájemců do bytů, kde počet obytných místností převyšoval počet nájemců, to vše bylo na denním pořádku.

Nový civilní kodex (tzv. střední *občanský zákoník č. 141/1950 Sb.*), který nahradil Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, upravoval nájemní smlouvu jen rámcově. Tou zákoník rozuměl smlouvu, jíž pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval anebo z ní bral užitky. Pro úpravu nájemního bydlení byly tak otevřeny dveře pro speciální zákony. Mám zde na mysli především další *zákon o hospodaření s byty (zák. č. 67/1956 Sb.)*, jenž vedle definice pojmu “byt“ (blíže k tomuto pojmu na dalších stránkách),

upravoval např. vedení seznamu uchazečů o byt. Obce vedly zvláštní pořadníky uchazečů podle jejich bytové potřeby a společenské důležitosti jejich práce. Co však mělo velký význam. Zákon upravoval možnost přidělování bytů rozhodnutím místního národního výboru, čehož důsledkem byl vznik nájemního vztahu mezi osobou, které byl byt přidělen a vlastníkem domu či bytu. Dochází tak opět k ústupu z klasických soukromoprávních pozic v otázce vzniku nájemního poměru.

*Občanský zákoník 1964 (zákon č. 40/1964 Sb.) a zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty* byly smutným důkazem toho, jak může být soukromé právo v totalitním režimu změněno v nástroj politické moci ovlivňující každodenní život občanů. Zákon č.40/1964 Sb. vůbec neobsahoval obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Soustředil se na nově vytvořený institut *“osobního užívání“*, který nájem nahradil, a to pojmově i obsahově. Přesto pojmy *“nájem“* a *“nájemní smlouva“* během bezmála třiceti let (do velké novely občanského zákoníku přijaté zákonem pod č.509/1991 Sb.) z právního povědomí zcela nevymizely.

Tento, jak jazykově, tak především právnicky velmi interpretačně problematický institut tvořil *“jednu ze základních právních forem uspokojování hmotných a kulturních potřeb občana. Osobní užívání je nový institut občanského práva, který vystihuje nové socialistické prvky ve vztazích mezi uživateli a organizacemi, jež přenechávají tyto předměty občanům k užívání.“*<sup>7</sup> V oblasti nájemního bydlení měl význam institut osobního užívání bytů upravený v třetí části, hlavě první, v §152 – §189 a institut osobního užívání jiných obytných místností (§190 – §195), dále pak ustanovení §390, §391 a §493, upravující užívací 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 (s výjimkou těch, jež se vztahovala na

<sup>7</sup> V. Knapp, Učebnice československého občanského práva, Orbis, Praha 1965

byty družstevní). Ustanovení §493 odst. 1 obč. zák. se samozřejmě týkalo pouze vztahů, kdy byt v domě v soukromém vlastnictví užívala osoba odlišná od vlastníka domu, stejně jako platilo ve vztazích osobního užívání bytu, na něž uvedené ustanovení odkazovalo.

*Osobním užíváním bytu* se rozumělo přenechání bytu občanům do osobního užívání bez určení doby užívání, a to za úhradu, nebylo-li právním předpisem stanoveno jinak. Byty do osobního užívání přenechávaly občanům státní, družstevní a jiné socialistické organizace. Vznik užívacího práva byl vázán na *rozhodnutí* státního orgánu – místního národního výboru (*správní rozhodnutí*) o *přidělení bytu* podle ustanovení §154 odst. 1 obč. zák., na jehož základě organizace uzavřela s občanem *dohodu* (na to vzniklo občanovi právo) o *odevzdání a převzetí bytu* (jak lze vidět, byla tato koncepce vzdálená podstatě dnešního soukromého práva). Opět zdůrazňuji, že právo osobního užívání bytu bylo právem časově neomezeným, což mělo význam při transformaci tohoto práva na právo nájmu v roce 1991.

S právem užívat byt bylo spojeno rovněž právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat služeb, jejichž poskytování bylo s užíváním bytu spojeno. Uživatel byl povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu. Naproti tomu organizace byla povinna zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Uživatel hradil drobné opravy v bytě související s jeho užíváním; potřebu oprav, které nesla organizace, byl uživatel povinen organizaci bez zbytečného odkladu nahlásit. Uživatel byl povinen platit úhradu za užívání bytu, stejně jako úhradu za služby, jejichž poskytování bylo spojeno s užíváním bytu. Úhrada se platila měsíčně pozadu a byla upravena *vyhláškou č.60/1964 Sb.*

Právo užívání bytu mohlo příslušet i více občanům společně, šlo o tzv. *společné užívání bytu*, v případě užívání bytu manžely šlo o tzv. *společné užívání manžely*, to byl případ, kdy jeden z manželů za trvání manželství (či

před uzavřením manželství) nabyt práva užívat byt, toto se poté měnilo na společné užívání manžely.

V případě smrti uživatele bytu byl postup při přechodu práva osobního užívání obdobný jako v současné právní úpravě při smrti nájemce bytu. Právo užívat byt zanikalo buď písemnou dohodou mezi organizací a uživatelem nebo písemným oznámením uživatele. Zrušit právo užívat byt mohl v taxativně vyjmenovaných případech soud, popřípadě místní národní výbor, ten však pouze v situaci, kdy šlo o nadměrný byt podle předpisů o hospodaření s byty, nebo bylo-li třeba s bytem nebo domem naložit tak, že byt nešlo dále užívat. Uživatelé se mohli též dohodnout na výměně bytu. Pro tuto dohodu zákoník vyžadoval písemnou formu.

Právo *osobního užívání jiných obytných místností* vznikalo dohodou o odevzdání a převzetí místnosti do užívání. Této dohodě předcházelo rozhodnutí státního orgánu o přidělení obytné místnosti v zařízeních určených k trvalému bydlení občanovi. O užívání místností v zařízeních určených k trvalému bydlení platily až na výjimky přiměřeně ustanovení o užívání bytů, podrobnostem týkajících se užívání obytných místností zákoník svěřoval ubytovacím řádům.

Institut osobního užívání tak v socialistickém právu plně nahradil tradiční právní konstrukci nájmu. Byl využíván v souladu s třídním pojetím práva a byl ilustrativním příkladem toho, jak může vládnoucí moc ve státě také přetvořit a využít práva ke svému prospěchu. Teoretickým základem osobního užívání bylo tvrzení, že občan, jakožto nositel samostatného užívacího práva, může tak realizovat užitnou hodnotu věci a tím uspokojit svou hmotnou potřebu. Tendenčním prvkem pak to, že bylo zachováno socialistické vlastnictví i rozhodovací a dispoziční pravomoci.

Vedle státních bytů nutno zmínit i *byty podnikové* (v rukou národních podniků, vojenské byty apod.) a zejména *byty družstevní* (byty v domech ve vlastnictví stavebních bytových družstev), kde také platil systém přidělování (o

přidělení bytu zde rozhodoval orgán družstva, jen vzniklo-li právo na přidělení bytu členovi družstva, a to splacením členského podílu) a kde se družstevní organizace při vydávání vlastních stanov musely řídit Vzorovými stanovami stavebních bytových družstev.

## 6. Změny po roce 1989

V této souvislosti je třeba především osvětlit, jakým způsobem bylo nahlíženo na dříve vzniklé právo osobního užívání bytu po tzv. velké novele občanského zákoníku provedené *zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník*. Citovaným zákonem byla k 1.1.1992 mj. zrušena předmětná ustanovení o osobním užívání bytu i ustanovení upravující užívací vztahy vzniklé na základě dohody o přenechání bytu v rodinném domku a v domě v soukromém vlastnictví (§152 – §189, §390, §391, §493). Tyto vztahy se nadále měly řídit ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu a dochází ex lege ke změně práva osobního užívání bytu (za předpokladu, že toto právo existuje ke dni účinnosti novely, tj. k 1.1.1992, přičemž vznik a existence tohoto práva se posuzovala podle původně platných předpisů) na *právo nájmu bytu*, a to na dobu neurčitou (připomínám, že právo osobního užívání bylo právem časově neomezeným). Šlo tedy o přeměnu práva, jeho transformaci, a to ex lege, a nebylo tedy nutno uzavírat nájemní smlouvy. Často k tomu však samozřejmě v zájmu právní jistoty účastníků v praxi docházelo a musí být posuzováno individuálně podle okolností jednotlivých případů, jakou vůli měly strany při uzavírání těchto smluv (zda tu byla vůle změnit či zrušit stávající právní vztah a založit nový). Pro úplnost nutno doplnit, že právo společného užívání bytu (společné užívání bytu manžely) se změnilo ve *společný nájem bytu (společný nájem bytu manžely)*, užívání jiných obytných místností na nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, právo užívání



části bytu na *podnájem* a osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace se mění na *nájem služebního bytu* (pokud tyto byty splňují podmínky pro služební byty, jinak se mění takové osobní užívání na nájem).<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Viz plné znění v zák. č. 40/1964 Sb., ve znění novel, §871

## II. PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA

### §1 Vznik nájmu bytu – úvod do problematiky

#### 1. Charakteristika právního vztahu nájmu bytu a jeho vznik

Jak již jsem uvedl výše, právo nájmu bytu je jedním ze samostatných právních důvodů bydlení. U nájmu bytu je dále významné, že “jde o závazkový právní vztah (nikoli věcné právo), neodvozený právní vztah vyznačující se především dočasností a úplatností (nájemné), jakož i tím, že tento vztah lze sice jednostranně ukončit jak výpovědí pronajímatele, tak i výpovědí nájemce, že však při výpovědi pronajímatele musí být dán důvod výslovně uvedený v zákoně a musí k ní přivolit soud.”<sup>9</sup> Nájemci je zajištěna právní ochrana proti komukoliv, kdo do jeho práva (užívat byt, společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno) neoprávněně zasahuje, obdobná právní ochraně vlastníka (§ 126 odst. 2 obč. zák.). Nájemce je oprávněn k určitým dispozicím s právem nájmu (např. právo nájemců dohodnout se, se souhlasem pronajímatelů, na vzájemné výměně bytu), a v případě smrti nájemce (trvalého opuštění společné domácnosti) dochází za splnění zákonem stanovených podmínek k přechodu práva nájmu bytu na jiné osoby, zákonem blíže specifikované.

Právo nájmu bytu *vzniká* uzavřením nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu (tj. byt) do užívání za úplatu, která se zde nazývá nájemným, a to na dobu určitou nebo neurčitou (§685 odst. 1 obč. zák.).

<sup>9</sup> Jehlička, Švestka, Škárková a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8.vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1017

“Kromě toho může nájem bytu vzniknout i ex lege, tedy ze zákona, nastane-li právní skutečnost, se kterou zákon vznik nájmu spojuje. Zvláštním případem vzniku nájmu bytu je dohoda o společném nájmu bytu upravená v §700 odst. 2 obč. zák.”<sup>10</sup>

Nájem bytu patří mezi *vztahy občanskoprávní závazkové*. Základním znakem soukromého práva je rovnost účastníků takového právního vztahu a široká smluvní volnost stran. Ta je však v případě právního vztahu nájmu bytu, konkrétně u pronajímatelů, v některých případech zákonem omezena (např. u bytů zvláštního určení a u bytů v domech zvláštního určení). Vznikne-li fyzické osobě právo na uzavření nájemní smlouvy, je toto právo vynutitelné žalobou u soudu. Co je projevem rovnosti účastníků občanskoprávního vztahu? Ani jedna ze stran není oprávněna té druhé jednostranně ukládat povinnosti (a samozřejmě ani na ni převádět práva). Ani jeden z účastníků nemůže jednostranně rozhodovat o právech a povinnostech z tohoto vztahu vznikajících. To přísluší státním orgánům moci soudní, tedy nezávislým soudům. Zásadou smluvní svobody (volnosti) smluvních stran je pak třeba rozumět zejména svobodu smlouvu vůbec uzavřít či neuzavřít, zvolit si spolukontrahenta a dohodnout se blíže na obsahu smlouvy.<sup>11</sup>

## 2. Účastníci právního vztahu nájmu bytu

Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou pronajímatel a nájemce. Účastníkem může být kterýkoli subjekt občanskoprávních vztahů, jak osoba fyzická tak i osoba právnická (i stát), za předpokladu, že jsou způsobilé k právním úkonům.

<sup>10</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004, str. 100

<sup>11</sup> Knapp V. a kol., Občanské právo hmotné, svazek I., Codex, Praha 1997, str. 50

## 2.1 Pronajímatel

*Pronajímatel* je stranou nájemního vztahu, která přenechává straně druhé – nájemci do užívání bytu, za nájemné a dočasně. Občanský zákoník nestanoví žádná omezení pokud jde o osobu pronajímatele. Pronajímatelem tak může být jakákoli fyzická osoba, která má způsobilost k právům a povinnostem podle §7 obč. zák., která vzniká narozením, a způsobilost k právním úkonům podle §8 obč. zák., jež vzniká v plném rozsahu dosažením zletilosti (tedy buď dosažením 18. roku nebo předtím uzavřením manželství), není-li tato způsobilost nijak omezena. Pronajímatelem může být i právnická osoba (typicky obec, bytové družstvo, obchodní společnost, popř. i stát), je-li způsobilá být subjektem občanskoprávních vztahů podle §18 a násl. obč. zák.

Vzhledem k tomu, že pronajímatel nájemní smlouvou přenechává nájemci právo užívání bytu, musí pronajímateli svědčit dispoziční právo k předmětu nájmu. “Pronajímatelem bytu tak bude zásadně vlastník domu (bytu).”<sup>12</sup> To, zda osoba vystupující jako vlastník opravdu vlastníkem je, lze zjistit výpisem z katastru nemovitostí, který je veřejně přístupný. Za malý poplatek je zde možné ověřit si údaje, které jsou při uzavírání nájemní smlouvy na byt doslova k nezaplacení. Zejména zda “pronajímatel“ je opravdu vlastníkem domu (bytu) nebo zda je oprávněn s nemovitostí nakládat (zda mu svědčí dispoziční právo) – tedy zda je vlastníkem jediným nebo je dům v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. V takovém případě (má-li dům vlastníků více) je k platnosti nájemní smlouvy potřeba, aby ji podepsala většina spoluvlastníků počítaná podle velikosti svých podílů (srov. §139 odst. 2 obč. zák.). Velikost spoluvlastnického podílu lze zjistit z listu, tedy výpisem z katastru nemovitostí. Může nastat i situace, že předmět nájmu bude ve společném jmění manželů, což je opět údaj zjistitelný z listu vlastnictví. Nájemní smlouvu by měli podepsat oba manželé. Podle §145 odst. 2 obč. zák. může obvyklou správu majetku ve SJM vykonávat

<sup>12</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004, str. 96

každý z manželů. Přikláním se spíše k názoru, že uzavření nájemní smlouvy (pronajmutí bytu) není obvyklým úkonem správy majetku ve SJM, a to zejména vzhledem k povaze nájmu bytu jako nájmu chráněného. Lze tak doporučit (i v případě, že manželé stojí na druhé straně právního vztahu – tedy stávají-li se nájemci), aby pro zvýšení právní jistoty nájemce nájemní smlouvu podepsali oba manželé. V opačném případě totiž by byl právní úkon relativně neplatný (§40 písm. a) obč. zák.). Takový právní úkon by byl považován za neplatný, jen pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen – zde druhý z manželů – neplatnosti dovolá u soudu. Podpis jednoho z manželů postačuje tam, kde je pronajímán byt sice ve SJM, ale je zde předem poskytnutý souhlas druhého z manželů k podnikání, dále tam, kde se může jeden z manželů prokázat plnou mocí od druhého manžela opravňující jej k jednání ve věci podpisu nájemní smlouvy (srov. §145 obč. zák.), popř. tam, kde se může prokázat generální plnou mocí k jednání za druhého manžela. V rámci právní jistoty nájemce lze doporučit požadavek, aby taková plná moc byla opatřena notářsky ověřeným podpisem a aby byla připojena k nájemní smlouvě jako příloha. Je-li pronajímatelem právnická osoba, je na nájemci, aby se výpisem z obchodního rejstříku sám přesvědčil, zda taková právnická osoba skutečně existuje, popř. zda se nenachází v konkursu či zda smlouvu podepisuje osoba oprávněná k jejímu zastupování ve vnějších vztazích.

## 2.2 Nájemce

*Nájemce* je stranou nájemního vztahu, v jejíž prospěch je přenecháno právo užívání bytu. Ani zde občanský zákoník neomezuje způsobilost být subjektem takového právního vztahu pouze na fyzické osoby, mohou tedy nájemcem být i osoby právnické. Narážíme ale na určitou potíž. Celá úprava nájmu bytu je totiž stavěna jako ochranná, takže poskytuje zvýšenou ochranu nájemci, jakožto straně v tomto vztahu slabší, ale především proto, že se jí takto zajišťuje střecha nad hlavou. “Je proto otázkou, zda bylo úmyslem zákonodárce poskytnout

zákonem poměrně širokou míru ochrany i pro případy, kdy je byt přenechán do nájmu osobě právnické. V této souvislosti lze poukázat na konstrukci výpovědních důvodů ze strany pronajímatele uvedených v §711 odst. 1 obč. zák., jakož i o nároku nájemce na bytovou náhradu, jež odpovídají spíše povaze nájemního vztahu, kde subjektem práva nájmu bytu je pouze osoba fyzická.<sup>13</sup> Lze se domnívat, že takovýto úmysl zákonodárce neměl, avšak dikce zákona svědčí pro výklad rozšiřující i na právnické osoby.

Byt může být v nájmu více osob – hovoříme o společném nájmu bytu, popř. o společném nájmu bytu manžely. O podrobnostech ohledně vzniku takového nájmu a některých dalších souvisejících otázkách se rozepíšu ve zvláštní kapitole.

Od práva užívání bytu z titulu nájemce, který je v přímém právním vztahu k pronajímateli, je nutné odlišit odvozené tituly k užívání bytu jinými osobami, jejichž vztah k nájemci je vztahem akcesorickým (viz kapitola 3.).

Zbývá dodat, že ač občanský zákoník žádná omezení, pokud jde o osobu nájemce, nestanoví, určitá specifika mohou plynout z nájmu družstevního bytu, kdy bližší podmínky členství osob (fyzických či právnických) v bytovém družstvu mohou vyplývat z konkrétních stanov takového družstva. Určitá specifika dále plynou z vymezení bytů služebních, u kterých je uzavření nájemní smlouvy vázáno na závazek nájemce zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán (srov. §7 odst. 1 a 2 zák. č.102/1992 Sb.).

### *2.3 Zastoupení*

Účastníci se mohou při uzavírání smlouvy nechat zastoupit zmocněncem na základě jemu udělené plné moci. Zastoupení se v tomto případě bude řídit §31 obč. zák. Je proto nutné zejména v plné moci přesně uvést rozsah zmocněncova oprávnění a v souladu odst. 4 zmíněného ustanovení je nutné takovou plnou moc

<sup>13</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004, str. 97

udělit v písemné formě, neboť i pro smlouvu o nájmu bytu je předepsána obligatorně písemná forma. Zastoupit se může nechat fyzická i právnická osoba. Případá v úvahu plná moc obecná (generální), tj. opravňující zmocněnce ke všem právním úkonům kromě těch, které vyžadují zvláštní plnou moc, nebo plná moc speciální (zvláštní), která je omezena na určitý právní úkon či na právní úkony určitého druhu. Přitom písemná forma se vyžaduje i tehdy, netýká-li se plná moc jen určitého právního úkonu. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24.7.2001, sp.zn. 26 Cdo 356/2000, plná moc, která obsahuje “zmocnění k jednání spojeným se správou i prodejem domu“ v sobě zahrnuje dispozici s vlastnickým právem a tudíž i zmocnění k uzavření nájemní smlouvy na byt.

Kromě toho občanský zákoník v §26 a násl. upravuje zastoupení zákonné, které nejčastěji dopadá na případy, kdy nájemní smlouvu chce uzavřít osoba nezletilá (tj. osoba která nemá plnou způsobilost k právním úkonům), tedy osoba, u níž tento poměrně zásadní právní úkon není přiměřený její rozumové a volní vyspělosti. V takovém případě za ni jedná její zákonný zástupce (kdo jím je upravuje zákon o rodině) a vzhledem k tomu, že uzavření nájemní smlouvy nelze považovat za běžnou záležitost správy majetku, bude nutné, aby právní úkon tohoto zástupce schválil soud.

### **3. Odlišení nájmu bytu od jiných právních důvodů bydlení**

Nájem bytu je potřeba striktně odlišit od jiných právních důvodů bydlení. Mám na mysli především *užívání bytu příslušníky společné domácnosti*, jejichž právo, shodné s právem nájemcovým, tj. právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, je odvozeno právě od práva nájemce. Jde tedy o odvozený titul k bydlení, založený často na rodinněprávních vztazích (u dětí jde o plnění vyživovací povinnosti, u manželky o povinnosti vyplývající z ustanovení §19

ZOR)<sup>14</sup>. To znamená, že, stejně jako každé akcesorické právo, úzce souvisí s právem hlavním (právem nájmu) a sdílí jeho právní osud, zaniká nejpozději se zánikem práva hlavního. Mluvíme-li o odvozených právech, je nutné jedním dechem dodat, že to samé samozřejmě platí i o povinnostech. Co je myšleno pod pojmem “společná domácnost”? Odpověď má význam nejen pro vymezení okruhu osob – členů společné domácnosti – které své právo bydlet v bytě odvozují od práva nájemce, ale je také jednou z podmínek pro přechod nájmu bytu (za splnění zákonných podmínek §706 a násl.). Definici nám poskytuje §115 obč. zák. “Společnou domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby“. Musí jít tedy hlavně o trvalé společné soužití osob v bytě nájemce. Z pojmu domácnost vyplývá, že každý občan může být příslušníkem jen jedné domácnosti. Příslušnost k domácnosti u nezletilých osob se stanoví ve specifických případech dohodou rodičů nebo rozhodnutím soudů<sup>15</sup>. Zbývá dodat, že k tomu, aby osoba žila s nájemcem ve společné domácnosti, není podle platné právní úpravy potřeba souhlasu majitele bytu. K přihlášení osoby k trvalému pobytu v určitém místě podle zák. 133/2000 Sb., o hlášení a evidenci pobytu občanů, postačuje toliko svolení nájemce bytu. Přihlášení k trvalému pobytu však nezakládá žádné právo k bytu a má pouze evidenční, popřípadě důkazní význam.

Mezi další právní důvody bydlení odlišné od nájmu patří *podnájem bytu* (nebo jeho části), jehož úprava je v občanském zákoníku zařazena do samostatného šestého oddílu hlavy sedmé v §719 obč. zák. Podnájem je závazkový vztah, který vzniká uzavřením tzv. podnájemní smlouvy, kterou nájemce přenechává pronajatý byt (nebo jeho část) jinému, na dobu určitou, či neurčitou, do podnájmu, a to s písemným souhlasem pronajímatele. Jde tedy o případ, kdy nájemce vlastně vstupuje do práv pronajímatele vůči podnájemci. Podnájem je akcesorický vztah, tzn. úzce vázaný na vztah hlavní – nájemní a

<sup>14</sup> Jehlička, Švestka, Škárková a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8. vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1032

<sup>15</sup> Tabara, M., Rádce nájemníka bytu, 4. vydání, Grada, Praha, 2001



v souladu s pravidlem, že nikdo nemůže převést na jiného víc práv, než sám má. Vzhledem k této akcesoritě nelze tedy vztah podnájemní sjednat na dobu delší než na kterou je sjednán nájem. Podnájem zaniká nejpozději se zánikem vztahu nájemního. Podnájemce ani zdaleka nepožívá takové právní ochrany, jaká náleží nájemci a je pouze na těchto stranách, jak svá vzájemná práva (včetně podmínek skončení nájemního vztahu) upraví ve smlouvě. Pokud smlouva nestanoví jinak, lze podnájem vypovědět na rozdíl od nájmu i bez uvedení důvodu a k efektu výpovědi není ani nutné přivolení soudu. Dle mého názoru není vyloučeno, vzhledem k dikci § 719 obč. zák., aby dal podnájemci výpověď sám „hlavní“ pronajímatel. Výpověď nemusí být písemná. Výše úhrady za podnájem není nijak regulována. Důležité je i to, že pokud podnájem zanikne, ať už z jakéhokoli důvodu, nemá podnájemce nárok na náhradní podnájem.

Od práva nájmu je potřeba odlišit též *právo odpovídající věcnému břemeni*, které spočívá v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka (věcné břemeno ad rem) nebo ku prospěchu určité fyzické či právnické osoby (věcné břemeno ad personam) – tj. v tomto případě oprávnění ryze osobní povahy bez spojitosti s vlastnictvím nějaké nemovitosti, které, na rozdíl od prvního případu, je nepřevoditelné a nepřechází na právní nástupce oprávněného. Obsahem jde o věcné právo, a to omezené užívací právo k cizí nemovitosti, kterému odpovídá závazek vlastníka něčeho se zdržet, něco trpět či něco konat. Vzhledem k tématu této diplomové práce nepovažuji za nutné se podrobněji dále věcnými břemeny zabývat.

Pro úplnost zbývá odlišit od práva nájmu i *užívání bytu z titulu vlastnického práva* k domu (bytu) (§123 obč. zák.), popř. z titulu spoluvlastnického práva k domu – i pak “právo spoluvlastníka domu užívat byt v tomto domě vyplývá z §123 obč. zák., a je dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků podle velikosti podílů.”<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004, str. 98

#### 4. Charakteristika nájmu bytu jako nájmu chráněného

Nájem bytu je občanským zákoníkem koncipován jako *nájem chráněný*. Expressis verbis to vyplývá z ustanovení §685 odst. 1 věty druhé obč. zák. To je dáno silným sociálním aspektem tohoto práva, které slouží k zabezpečení jedné z nejzákladnějších lidských potřeb – potřeby bydlení. Zvláštní ochranu nájmu bytu, která se projevuje i samostatnou zvláštní právní úpravou nájmu bytu v oddíle čtvrtém v rámci hlavy sedmé občanského zákoníku, chápu i jako dostání České republiky svým závazkům na poli mezinárodního práva, pokud jde o zabezpečení vhodných podmínek pro plnou realizaci práva na bydlení.

Tato ochrana spočívá konkrétně v tom, že nedojde-li k dohodě, může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen z důvodů výslovně stanovených v zákoně (§711 odst. 1, písm. a) až i) obč. zák.) a soud k výpovědi přivoluje (§711 odst. 1), dále v právu nájemce na bytovou náhradu v zákonem stanovených případech. Mezi další prvky ochrany, úzce související se vznikem nájmu bytu, můžeme řadit i poněkud problematickou zákonnou konstrukci přechodu nájmu bytu a konečně regulaci nájemného, která ač dnes nemá oporu v zákoně (neb §696 odst. 1 odkazuje na zvláštní právní předpis, který však již neexistuje, viz dále), nadále reálně přetrvává. I podle judikatury “nejsou dostatečně silné právní důvody, podle nichž by bylo možné zpochybňovat dosavadní nájemní poměry (v otázce výše nájemného), na které se vztahovalo regulované nájemné určené na základě předpisů zrušených Ústavním soudem pro jejich neústavnost”<sup>17</sup>. Těmito zrušenými právními předpisy je zde míněna především vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. ve znění příslušných novel, která původně regulaci nájemného upravovala, a cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a posléze 06/2002, kterými se stanovilo maximální nájemné z bytu a maximální ceny služeb poskytovaných spolu

<sup>17</sup> Jehlička, Švestka, Škárková a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8.vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1030

s užíváním bytu, a nakonec i nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým vláda stanovila cenové moratorium nájemného z bytu. Blíže se tímto problémem (regulace a deregulace nájemného) míním zabývat v příslušné kapitole.

Co dále můžeme pod tuto ochranu podřadit? Příslušné normy upravující nájem bytu mají většinou kogentní povahu, což znamená, že se od nich nemohou smluvní strany odchýlit. Nutno zde také znovu zopakovat, že novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. se osobní užívání ex lege od 1.1.1992 změnilo na nájem bytu, a to vzhledem k původní časové neomezenosti práva osobního užívání bytu, na nájem na dobu neurčitou. Přičteme-li k tomu již výše zmíněné prvky ochrany, vyjde nám, že celá konstrukce ochrany nájemce jde podstatně dále než právní úprava na ochranu nájemce v období první republiky.

Vyšší míra ochrany nájemce (jakožto jednoho ze subjektu občanskoprávního vztahu, pro které je jinak charakteristická rovnost stran) je zdůvodněna zajištěním potřeby bydlení, tedy jakýmsi "vyšším" zájmem, zájmem veřejným, pro který, podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, je možné omezit vlastnické právo, které má mít jinak vždy stejný obsah a ochranu pro všechny vlastníky zakládající rovnost mezi nimi. Z toho vyplývá, že ospravedlnění této nerovnosti v postavení vlastníků – pronajímatelů (spočívající hlavně v tom, že ti, kteří sjednávají nové nájemní smlouvy si mohou dohodnout "tržní" nájemné, zatímco ostatní musí "trpět" nájemné regulované, které často ani nepokryje náklady běžné reprodukce) bude záviset na zodpovězení otázky, zda lze nájem bytu považovat za obecný zájem vyžadující takovou zvláštní ochranu a zda tato ochrana nezasahuje do ústavně zaručených práv vlastníka – pronajímatele volně disponovat se svým majetkem. Nutno k tomu dodat, že v několika případech dal Ústavní soud svým rozhodnutím za pravdu pronajímatelům (vlastníkům domů), zejména v oblasti regulace nájemného, čehož důkazem je zrušení regulačních předpisů v této oblasti (viz výše) pro rozpor citovaných předpisů nejen s ústavním pořádkem, ale i s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy o

ochraně lidských práv a základních svobod s tím, že “vlastníkům domů s regulovaným nájemným jsou upírána některá z podstatných oprávnění tvořících obsah jejich vlastnického práva (nález Ústavního soudu č.231/2000 Sb.)“<sup>18</sup>

## 5. Prameny právní úpravy

O vývoji právní úpravy v této oblasti, včetně transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu, bylo pojednáno výše. Soustředím se proto nyní na prameny platné právní úpravy nájmu bytu.

*Občanský zákoník* obsahuje jednak obecná ustanovení o nájemní smlouvě (§663 až §684 obč. zák.) a jednak speciální úpravu v samostatném čtvrtém oddílu hlavy sedmé – zvláštní ustanovení o nájmu bytu (§685 až §716 obč. zák.). Zákonodárce vedl k takto specificky vydělené části význam a mnohost právních vztahů založených účastníky právě z důvodu nájmu bytu a také povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného. Právní úprava zde obsažená je v zásadě komplexní, ustanovení o nájmu bytu mají povahu norem speciálních (*lex specialis*) ve vztahu k obecným ustanovením o nájemní smlouvě. To znamená, že při aplikaci mají přednost tato zvláštní ustanovení, nicméně pokud některá otázka nebude mít v nich oporu, je třeba jednoznačně vycházet z obecné části o nájmu a takové ustanovení aplikovat i ve vztahu k nájmu bytu (jako příklad lze uvést §667 odst. 2 věta druhá obč. zák. – právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, hrozí-li mu v důsledku prováděných změn na věci značná škoda, nebo §679 odst. 3 věta první obč. zák. – právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu značná škoda hrozí, popř. lze jako

<sup>18</sup> Z textu stížnosti Občanského sdružení majitelů domů v ČR k Evropskému soudu pro lidská práva ve Štrasburgu

příklad uvést i §665 odst. 1, který zakládá právo pronajímatele požadovat přístup k věci za účelem kontroly jejího řádného užívání).

Význam mají i obecná ustanovení části první občanského zákoníku – např. o právních úkonech a jejich náležitostech, o subjektech občanskoprávních vztahů, o ochraně občanskoprávních vztahů (zejména hojně používaný §3 obč. zák. – tj. základní interpretační ustanovení o dobrých mravech, či §5 obč. zák. – ochrana před zásahem do pokojného stavu), dále o zastoupení, promlčení, či ustanovení o předmětu občanskoprávních vztahů v §118 obč. zák., které výslovně za předmět občanskoprávních vztahů uvádí ve druhém odstavci také byty. V praxi je časté i využití §415 a násl. obč. zák. vymezující odpovědnost za škodu a §451 obč. zák. specifikující bezdůvodné obohacení.

Dále nesmíme opomenout prováděcí zákon - *zákon 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb.* Tento předpis stanoví působnost obcí při zajišťování bytové náhrady a vymezuje služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Dále stanoví určitou výjimku bližším vymezením podmínek, za kterých má nájemce bytu, který měl nájem sjednán na dobu určitou, právo na bytovou náhradu po zániku nájmu uplynutím doby nájmu.

Význam pro oblast nájemního bydlení v družstevních bytech má také *obchodní zákoník*, a to jeho ustanovení §221 až §260 obch. zák. upravující vztahy v družstvu a vydávání stanov, které blíže specifikují podmínky, za kterých lze uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu.

Z předpisů ostatních právních odvětví je třeba připomenout *stavebně-technické předpisy* (tj. zákon č. 50/1976 Sb.(stavební zákon) a předpisy s ním související, zejména vyhláška č. 132/1998 Sb. a vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů). Jejich význam, konkrétně význam poslední uvedené vyhlášky, je v tom, že např. blíže specifikují (a i judikatura na ně odkazuje), co se rozumí pojmy “byt“ a

“obytná místnost“ či “bytový dům“. Podle judikatury Nejvyššího soudu, např. rozhodnutí ze dne 22.10. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97, je předpokladem vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů podle §118 odst. 2 obč. zák. a předpokladem jeho užívání nájemcem zásadně pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu podle zák. č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), o tom, že soubor místností (popř. jednotlivá místnost) jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení (kolaudační rozhodnutí).

Z podzákoných právních předpisů:

- *nařízení vlády č. 258/1995 Sb.*, kterým se provádí občanský zákoník;
- *nařízení vlády č. 142/1994 Sb.*, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku;
- *vyhláška č. 176/1993 Sb.*, o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (zrušena nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb.);
- *vyhláška č. 85/1997 Sb.*, o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.

## **§2 Předmět právního vztahu nájmu bytu**

### **1. K pojmu “byt“**

Předmětem právního vztahu nájmu bytu je vždy *byt*, vyplývá to z §685 odst. 1 obč. zák., kde se hovoří o tom, že pronajímatel přenechává nájemci nájemní smlouvou byt do užívání. Ustanovení §685 odst. 1 je speciální k obecnému

ustanovení §663 obč. zák., kde se hovoří toliko o nájmu věci. Byty jsou výslovně uvedeny mezi předměty občanskoprávních vztahů §118 odst. 2 obč. zák. Nelze je považovat za věci, přesto je lze jako části věci (tj. budovy) pronajmout podle zmíněného §685 odst. 2 obč. zák. “Za věci jsou považovány pouze v případě, že jsou v souladu s §125 odst. 1 obč. zák. podle zvláštního zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vymezeny v budovách jako reálné části těchto budov (jednotky).“<sup>19</sup>

Co rozumíme pod pojmem byt a kde můžeme nalézt jeho právní definici? Občanský zákoník sice hovoří o bytu, legální definice tohoto pojmu však v jeho ustanoveních chybí. Do přijetí novely č.509/1991 Sb. byl byt definován v zák. č.41/1964 Sb., o hospodaření s byty, uvedenou novelou občanského zákoníku byl však tento zákon zrušen. Vodítko nám poskytuje především zákon č.72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), v jehož obecných ustanoveních části první §2 jsou vymezeny některé pojmy, mezi nimi pod písmenem b) i byt: “Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. Oním rozhodnutím je míněno kolaudační rozhodnutí, tedy rozhodnutí příslušného stavebního úřadu – veřejnoprávní rozhodnutí – o tom, že soubor místností (popř. jednotlivá místnost) jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení, popř. rozhodnutí o povolení změny užívání.

Také judikatura zastává ten názor, že aby šlo o byt jako předmět občanskoprávních vztahů podle §118 odst. 2 obč. zák., který může být pronajímán podle §685 a násl. obč. zák., musí tu být pravomocné kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popř. jednotlivá obytná místnost) jsou určeny k trvalému bydlení. “Rozhodný je tedy právní stav

---

<sup>19</sup> Jehlička, Švestka, Škárová a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8.vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1000

založený pravomocným kolaudačním rozhodnutím, nikoli faktický způsob užívání místnosti.<sup>20</sup>

Připomeňme i vyhlášku č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, konkrétně v §3 písm. l) se "bytem" rozumí soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Z toho vyplývá, že místnosti, které tvoří byt, musí být tzv. obytné, tedy místnosti k účelu bydlení způsobilé. Co se rozumí "obytnou místností" stanoví zmiňovaná vyhláška po písm. m). Musí jít o místnost svým technickým uspořádáním a vybavením vyhovující trvalému bydlení, mít nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup> (popř. 12 m<sup>2</sup> tvoří-li byt jediná místnost) a splňovat některé další podmínky (světlá výška alespoň 2,5m, dostatečné přímé denní osvětlení, přímé nebo dostatečně účinné nepřímé větrání, vytápění a dostatečnou tepelnou a zvukovou izolaci).

Byt se musí nacházet ve stavbě určené k trvalému bydlení (typicky v bytovém domě), tedy za tímto účelem zkolaudované. Výjimku mohou tvořit byty služební, např. byty školnické, které mohou být zkolaudovány k bydlení v objektu, který k bydlení primárně určen není.

## 2. K pojmu "příslušenství bytu"

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§121 odst. 2 obč. zák.). Vždy bude příslušenství bytu sdílet i jeho právní režim. Můžeme sem zahrnout např. koupelny, nebo koupelnový, popř. sprchový kout a splachovací záchod, tedy tzv. základní příslušenství původně vymezené dnes již zrušenou vyhláškou č.176/1993 Sb. Pokud jde o vybavení koupelny a WC, základním vybavení koupelny je vana,

<sup>20</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004, str. 99



popřípadě jiné vybavení umožňující koupání nebo sprchování, umyvadlo, umyvadlová a vanová baterie v obvyklém provedení. Základní vybavení koupelnového, popř. sprchového koutu je zařízení ke sprchování. Základní vybavení záchodu je splachovací záchodová mísa včetně splachovacího zařízení, popř. umyvadlo.

Mezi vedlejší neobytné místnosti řadíme také např. neobytné haly a komory, spíže, šatny a předsíně apod. Vedlejšími prostory rozumíme mj. sklepy nebo půdy. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 2975/2000 příslušenstvím bytu není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána. Z odůvodnění vyplývá, že tomu tak je, protože garáž slouží k zaparkování motorových vozidel, nikoli k tomu, aby byla užívána s bytem k bydlení. Navíc garáž je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a to jako nebytový prostor (podle zák. č.116/1990 Sb.).

Občanský zákoník také užívá pojmu “společné prostory a zařízení domu“, na které se také vztahuje užívací právo nájemce bytu a osob, které s ním žijí ve společné domácnosti. Nutno zdůraznit, že nejde o příslušenství bytu. Za použití analogie legis přibližuje tento pojem zákon č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kde jsou vypočteny společné části domu určené pro společné užívání – např. schodiště, chodby, prádelna, sušárna, kočárkárna, apod.

### **3. Rozdělení bytů**

Náš právní řád rozlišuje několik druhů bytů. Vedle bytů, řekněme, *obecných*, které užívají běžní občané, existují další byty, které jsou ovšem užívány subjekty speciálními.

Jde především o *byty služební*. Za byty služební jsou považovány byty, které slouží k zajišťování prací vykonávaných nájemcem ve prospěch pronajímatele. Jde o byty ozbrojených složek, byty v domech, jež jsou ve vlastnictví nebo nájmu právnických nebo fyzických osob, a které slouží k ubytování jejich pracovníků, a byty v domech nebo v objektech, určené pro ubytování osob, které zde mají bydlet ze služebních důvodů proto, aby nebyl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání. Čtvrtou subkategorií jsou pak byty, které mají přechodně charakter služebních bytů ve smyslu §8 zákona č.102/1992 Sb., tj. jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly subjekty v tomto zákoně vyjmenované ze stavební bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků zde uvedených ozbrojených složek, jsou-li jimi užívány ke dni 5.3.1992. Takové byty pozbývají své povahy, stane-li se jeho nájemcem osoba odlišná od osob zde uvedených, nikoli tehdy, jestli po zániku nájemního vztahu je uzavřena nová nájemní smlouva s jednou z uvedených osob (voják z povolání, příslušník ozbrojené složky).

Dalším druhem bytů jsou *byty zvláštního určení*, jimiž jsou byty zvláště upravené pro ubytování osob zdravotně postižených.

Poslední zvláštní druh bytů tvoří *byty v domech zvláštního určení*, jimiž se rozumí byty s pečovatelskou službou v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Všechny tyto zvláštní druhy bytů jsou společně upraveny zákonem č.102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zák. č.509/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník.

Navíc se všechny byty rozdělují mezi dvě jakési superkategorie, a to na *byty družstevní* a *nedružstevní*. Liší se od sebe hlavně tím, že mají odlišný právní režim – konkrétně v případě společného nájmu bytu manžely, úhrady nájemného a vzniku a zániku nájmu bytu. V případě nájmu družstevního bytu hrají významnou úlohu stanovy jednotlivých bytových družstev. Dříve se tyto

stanovy řídily tzv. vzorovými stanovami SBD (srov. usnesení vlády ČSR č.117/1975 Sb.), ale tyto nejsou dnes právně závazné. O specifikách nájmu družstevního bytu a jeho vzniku bude pojednáno ve zvl. kapitole.

#### **4. Označení bytu, jeho příslušenství a rozsahu jejich užívání ve smlouvě**

Označení bytu a jeho příslušenství, stejně jako i vyznačení rozsahu jejich užívání, jsou podle §686 odst. 1 obč. zák. podstatnou obsahovou náležitostí každé smlouvy o nájmu bytu, bez níž by smlouva byla absolutně neplatná. Mohou nastat při uzavírání smlouvy určité problémové situace právě ohledně předmětu nájmu – tedy bytu, na které je dobré upozornit.

Předně předmětný byt musí být opravdu bytem ve smyslu §118 odst. 2 obč. zák., tedy musí být zkolaudován podle zák. 50/1976 (§85 odst. 1). Je dobré si takový právní stav ověřit podle katastrálního území, do kterého dům patří, a čísla domu, ve kterém se nachází, a to na katastrálním úřadě. Je-li totiž předmětem nájemní smlouvy plnění nemožné, zakládá to neplatnost celé smlouvy. Výpisem z katastru nemovitostí, který je veřejně přístupný, lze zjistit i další důležité skutečnosti: kdo je vlastníkem nemovitosti, kdo jsou spoluvlastníci dané nemovitosti, popř. jaké jsou velikosti jejich spoluvlastnických podílů (což má význam pro posouzení, zda nájemní smlouvu podepsala potřebná většina spoluvlastníků určená právě podle velikosti jejich podílů), nebo zda je nemovitost ve SJM, což by také mělo význam při uzavírání smlouvy (blíže v kapitole o subjektech nájmu). Výpisem z katastru nemovitostí lze také zjistit, zda na nemovitosti, ve které se byt nachází, nevázne věcné břemeno, které je věcným právem – omezeným užívacím právem k cizí nemovitosti a které v praxi

může znamenat pro nájemce bytu určité právní překážky pro plný výkon jeho práv.

Po těchto "předběžných" krocích, které lze doporučit každému budoucímu nájemci, je nutné ve smlouvě byt přesně specifikovat, aby nehrozilo nebezpečí záměny s jiným bytem a aby bylo vyhověno obecnému požadavku občanského práva na určitost právního úkonu. Jak by měla taková specifikace bytu ve smlouvě vypadat?

A) *označením "byt"* – v textu nájemní smlouvy je vhodné výslovně uvést, že se jedná o "byt" a specifikovat jeho vlastníka

B) *identifikace bytu* – uvedením údajů jako číslo bytu, podlaží, označení domu, ulice a obce. První nadzemní podlaží je konstrukční podlaží domu umístěné na úrovni okolního terénu, popř. výše, a to po celém obvodu domu.

C) *velikost bytu* – uvedením počtu místností, např. ve formě číselné (3 + 1), přičemž označením 3 myslíme obytné místnosti a přidáním +1 kuchyň

D) *celková výměra bytu v m<sup>2</sup>, popř. výměra jednotlivých místností* - "podlahovou plochou bytu" je celková započítatelná podlahová plocha bytu a podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha WC, koupelny, koupelnového nebo sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se započítává jednou polovinou. Do podlahové plochy bytu se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se však plocha okenních a dveřních ústupků. Jestliže má místnost zkosený strop pod výškou 2m nad podlahou, počítá se její podlahová plocha jen čtyřmi pětinaми.<sup>21</sup> Podlahovou plochou bytu je podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.<sup>22</sup>

E) *vybavení bytu*

<sup>21</sup> § 3 odst. 1 zák. č. 176/1993 Sb.

<sup>22</sup> § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb.

### §3 Smlouva o nájmu bytu – vznik nájmu bytu ex contractu

#### 1. Úvod, prameny, pojem

Nájem bytu může *vzniknout* jen z důvodů v zákoně předvídaných. Základním způsobem vzniku nájmu bytu je uzavření nájemní smlouvy, kterou pronajímatel za určité nájemné přenechává nájemci byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§685 odst.1 obč. zák.).

*Právní úprava* nájmu bytu, jen stručně připomínám, je obsažena v oddílu čtvrtém hlavy sedmé části osmé v §685- §716 obč. zák. Jde o ustanovení *lex specialis* ve vztahu k obecným ustanovením o nájmu, které mají před obecnými ustanoveními přednost. Aplikace obecných ustanovení však není vyloučena pro případ, že nejsou vyloučena úpravou speciální (např. §665 odst.1 o právu pronajímatele požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda je řádně užívána, lze vztáhnout i na nájem bytu). Význam pro uzavírání nájemní smlouvy na byt mají i obecná ustanovení části první občanského zákoníku.

§685 odst.1 obč. zák. jasně říká, že nájem bytu vzniká nájemní smlouvou. Přesto (nebo právě proto, že jde o nájem bytu – tedy speciální předmět nájmu) jsou zde určité odlišnosti od obecné úpravy nájemní smlouvy týkající se subjektů, předmětu i vlastního obsahu tohoto nájemního vztahu.

*Nájemní smlouva*, opět zavedená do našeho právního řádu tzv. velkou novelou občanského zákoníku (zák.č. 509/1991 Sb.), je pojmenovanou smlouvou. V případě nájmu bytu je nájemní smlouva koncipována vždy jako dvoustranný právní úkon, a to i v případě vzniku společného nájmu

bytu podpisem nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a více nájemci. V tomto případě je to dáno tím, že právo společného nájmu je koncipováno jako právo náležející více osobám společně a nedílně.<sup>23</sup> Určitou zvláštností je vznik společného nájmu bytu za trvání existujícího nájmu, a to dohodou podle §700 odst.2 obč. zák., kde vystupují subjekty tři – stávající nájemce, pronajímatel a osoba, která má do nájemního vztahu vstoupit jako společný nájemce. Taková dohoda je způsobem vzniku nájmu sui generis, není pro ni předepsána písemná forma (lze ji však doporučit) a je nutno ji striktně odlišit od nájemní smlouvy.

*Nájemní smlouva vzniká tzv. konsensem, tj. přijetím (akceptací) nabídky (oferty), které musí být úplné a bezvýhradné.*<sup>24</sup> Nájem bytu vzniká jakmile se strany – nájemce a pronajímatel – takto shodnou na obsahu nájemní smlouvy. Jde tedy o projevy vůle směřující k uzavření nájemní smlouvy, a to ze strany pronajímatele i nájemce. Nájemní smlouva na byt musí splňovat všechny obecné náležitosti vyžadované pro právní úkony §34 a násl. obč. zák. a samozřejmě také podstatné náležitosti specifikované v §686 odst. 1. Takový právní úkon musí být v souladu s §37 obč. zák. učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, pod sankcí absolutní neplatnosti. Přičemž podle výkladových pravidel §35 obč. zák. je právní úkony vyjádřené slovy třeba vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, nebo jej obchází anebo je v rozporu s dobrými mravy. Nájemní smlouva tedy nesmí být *contra lege, infraudem legis* ani *contra bonos*

<sup>23</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004

<sup>24</sup> Knapp V. a kol., Občanské právo hmotné, svazek I., Codex, Praha 1997

*mores*. Ačkoli pojem dobrých mravů není v zákoně definován, Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku č.3 Cdon 69/96 specifikuje dobré mravy jako “souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistotu, neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních“.

§49 obč. zák. stanoví, že uzavřel-li účastník smlouvu *v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek*, má právo od smlouvy odstoupit. Takové právo má nájemce i tehdy, jestliže jsou místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné (bez ohledu na to, zda o tom při uzavírání smlouvy věděl). V souladu s §40a obč. zák. je neplatný právní úkon učiněný *v omylu*. Protože se však jedná o relativní neplatnost, je nutné, aby se neplatnosti úkonu učiněného v omylu dovolal ten, kdo v omylu jednal. Pro otázku uzavírání nájemní smlouvy má význam též §38 odst.1, který stanoví neplatnost právního úkonu, pokud ten, kdo jej učinil, neměl způsobilost k právním úkonům, popř. jeho způsobilost byla omezena. Také nájemní smlouva o nájmu bytu, jehož nájemcem už je jiná osoba, je absolutně neplatná (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.5.1997 sp.zn.3 Cdon 120/96).

Konečně k důvodům absolutní neplatnosti patří i to, že smlouva o nájmu bytu nebyla uzavřena v požadované formě, tedy *písemně*. Podle §686 odst. 1 v souvislosti s §40a, nedostatek písemné formy zde způsobuje absolutní neplatnost právního úkonu. Obligatornost písemné formy byla do občanského zákoníku opět zavedena novelou č.267/1994 s účinností od 1.1.1995. S ohledem na princip ochrany nabytých práv (*iura quaesita*) jsou nájemní smlouvy na byt, které byly platně uzavřeny před tímto datem,

platné i nadále. To vyplývá i z §879b. Platné jsou tak nadále i nájemní smlouvy uzavřené ústně nebo konkludentním způsobem. Následkem tehdejší praxe je dnes často velmi obtížné prokázat bližší obsah smluv – např. rozsah předmětu nájmu a řadu dalších nutných náležitostí. To současná právní úprava napravuje tím, že vedle požadavku písemné formy kategoricky vyžaduje v §686 odst. 1 obč. zák. údaje, které musí být nutnou náležitostí každé smlouvy o nájmu bytu. Pokud jde o dřívější ústně a konkludentně, tedy mlčky uzavírané smlouvy, musí být jejich platnost posuzována podle právní úpravy účinné před 31.12.1994. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29.5.1997, sp.zn. 120/96, na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany. To že pronajímatel fakticky nechal nájemníka, jemuž nesvědčil právní důvod bydlení, nadále v bytě bydle neznamena projev vůle vlastníka směřující ke vzniku nájemní smlouvy.

Přejdeme krátce i k tématu *částečné neplatnosti právního úkonu*. Podle §41 obč. zák. vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu plyne, že je oddělitelná od ostatního obsahu. “Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu, je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci právního úkonu sledovali.”<sup>25</sup> Jinak řečeno, jde o to, citlivě posuzovat, k čemu směřovala ve skutečnosti vůle účastníků nájemní smlouvy, a to při využití výkladových pravidel §35 odst. 2 obč. zák. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 9.4.2002, sp.zn. 26 Cdo 379/2001, je oddělitelná část nájemní

<sup>25</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004



smlouvy o určitým způsobem dohodnuté době nájmu na dobu určitou a vztahuje-li se důvod neplatnosti smlouvy pouze na tu část, ve které si strany dohodly “neurčitě a nesrozumitelně a tudíž ve smyslu §37 odst. 1 obč. zák. i neplatně“ podmínky, za nichž mohlo eventuálně dojít ke změně doby nájmu z doby určité na dobu neurčitou, pak je neplatná pouze tato část a zbytek nájemní smlouvy platí.

Od vzniku platné nájemní smlouvy jako právního úkonu musíme odlišit okamžik její *účinnosti*, která nemusí vždy nastat současně se vznikem. Důvody, kdy je účinnost odložena na pozdější dobu jsou dva. První je uveden v §47 odst. 1 obč. zák. a jde o to, že pokud je třeba ke smlouvě rozhodnutí příslušného státního orgánu, pak účinnost nastává až tímto rozhodnutím. Toto ustanovení se ale stalo přechodem z direktivních principů na principy smluvní autonomie po roce 1989 obsoletním, zastaralým. Je sice obsaženo v živém právu, ale již se neaplikuje. Druhým důvodem posunutí účinnosti smlouvy je skutečnost, že se sami účastníci dohodnou na posunutí účinnosti smlouvy formou odkládací podmínky, tj. podmínky, jejímž splněním teprve nastanou účinky právních úkonů. Např. když se pronajímatel dohodne s nájemcem, že smlouva nabude účinnosti dnem, kdy byt, který je předmětem nájmu, vyklidí jeho původní nájemce, nebo když je účinnost takto vázána na den kolaudace bytu. Na druhou stranu nelze ani vyloučit sjednání podmínky rozvazovací, která činí smlouvu platnou a účinnou ihned, avšak “splní-li se taková podmínka, účinnost právního úkonu již nastalá zanikne.“<sup>26</sup>

Důležité je také podotknout, čím se účastníci při uzavírání nájemní smlouvy řídí. V této věci zaujal stanovisko Ústavní soud, který v jednom ze svých nálezů dovedl, že pronajímatel a nájemce jsou při uzavírání nájemní smlouvy vázáni

<sup>26</sup> Knapp V. a kol., Občanské právo hmotné, svazek I., Codex, Praha 1997, str. 108

pouze kogentními ustanoveními příslušného zákona, tedy občanského zákoníku. Další eventuální omezení, práva či povinnosti každé smluvní strany (pokud nejsou kogentně vyloučeny) je možné jako svobodný, shodný projev vůle stran vtělit do nájemní smlouvy v souladu jak s ústavními předpisy, tak s obecnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména § 34 a násl. Práva a povinnosti však nelze stanovit obecně závaznou vyhláškou, veřejnoprávním aktem, neboť jde o poměr soukromoprávní.<sup>27</sup> Tolik nález Ústavního soudu.

Zbývá dodat, že obecná ustanovení o změně závazku dohodou (kumulativní novace) a o nahrazení stávajícího závazku novým (privativní novace) se uplatní i v právních vztazích nájmu bytu, přičemž má-li uzavřením nové dohody původní závazek zaniknout, musí to být z této dohody jednoznačně zřejmé, není-li tomu tak, je třeba dosavadní dohodu považovat za změnu původního závazku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.10.2001, sp.zn. 20 Cdo 2352/99). \*

## **2. Podstatné (esenciální) obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu**

Mezi *pojmové znaky* nájemní smlouvy o nájmu bytu patří přenechání bytu (předmět nájmu) do užívání (účel smlouvy), a to buď na dobu určitou nebo neurčitou, vždy však dočasně, a to za úplaty (nájemné), musí být tedy vždy úplatná.

Ke vzniku této nájemní smlouvy je třeba, aby se její účastníci shodli alespoň na jejich podstatných náležitostech. Vedle obecných náležitostí každého právního úkonu, o kterých byla řeč v minulé kapitole, musí nájemní smlouva pod sankcí absolutní neplatnosti (§39 obč. zák.) zahrnout tyto *podstatné obsahové náležitosti*:

<sup>27</sup> Sb.n.u. ÚS svazek č. 1, nález č. 13, str. 95 – 95/1994

- A) specifikace rozsahu užívání bytu
- B) označení bytu a jeho příslušenství
- C) dohoda o nájemném (cena za užívání bytu) a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu

Ad A) Byt se používá zásadně k bydlení, tedy v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Podle stavebního zákona č.50/1976 Sb. mohou být prostory užívány jen k tomu účelu, ke kterému byly kolaudací schváleny. Výjimečně, se souhlasem pronajímatele a se souhlasem příslušného orgánu státní správy (primárně stavebního úřadu) lze byt či jeho části užívat i k účelům jiným. Typickým příkladem je podnikání v bytě. V případě podnikání v bytě bez souhlasu pronajímatele a bez veřejnoprávního souhlasu nájemce naplňuje jeden z výpovědních důvodů, pro který mu pronajímatel může dát výpověď z nájmu bytu. V praxi uzavírané nájemní smlouvy na byty však v této věci obsahují toliko prostorové vymezení.

Ad B) Co se rozumí pojmy "byt" a "příslušenství bytu" a o jejich bližším vymezení ve smlouvě (a vymezení rozsahu jejich užívání), jakož i o některých souvisejících otázkách bylo pojednáno výše. Bližší specifikaci bytu a jeho příslušenství je potřeba chápat jako zákonný požadavek na určitost právního úkonu – tedy nájemní smlouvy. Konkrétní byt musí být identifikovatelný a odlišitelný od jiných bytů (např. údaji jako číslo bytu, podlaží, číslo domu, název ulice a obce). Vhodné je též uvést počet místností v bytě či popsat jeho vybavení. Lze tak předejít případným sporům o právech a povinnostech stran při údržbě bytu.

Ad C) Zákonný požadavek zahrnout do smlouvy o nájmu bytu také dohodu o nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu plyne z povahy nájmu bytu jako vztahu úplatného. Je-li byt přenechán do užívání bezplatně, nebude se

jednat o smlouvu nájemní nýbrž o výpůjčku podle §659 obč. zák. Nájemní smlouva může obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad, nebo jen způsob jejich výpočtu (dostatečně určitým způsobem). Nicméně až dojde k deregulaci nájemného (a v případě nájmu uzavíraných nově se smluvním nájemným již nyní) bude nezbytné, aby údaj o číselné výši nájemného byl v této smlouvě konkrétně uveden. Rovněž musí být v těchto případech uvedeno, za jakých podmínek bude moci pronajímatel i jednostranně nájemné zvýšit. Jinak lze totiž nájemní smlouvu v tomto bodu obsahu měnit jen se souhlasem obou účastníků.<sup>28</sup>

### Exkurs – vývoj a právní úprava v oblasti nájemného

Dovolím si na tomto místě hlubší exkurs do problematiky *nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu*, a to v souvislosti se situací, která nastala po zrušení regulačních předpisů (zejména vyhlášky č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu). Placení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu je povinností nájemce, nikoli osoby žijící s ním ve společné domácnosti. Společní nájemci odpovídají pronajímateli solidárně. Vznik povinnosti platit nájemné a uvedené úhrady nastává se vznikem nájmu bytu, bez ohledu na způsob jeho vzniku či na počátek faktického užívání bytu.

Podle ustanovení §696 odst. 1 obč. zák. způsob výpočtu nájemného a uvedených úhrad, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, stanoví zvláštní předpis. Tímto právním předpisem byla zmíněna *vyhláška č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu, ve znění pozdějších změn*, která se vztahovala k nedružstevním bytům, ale která byla zrušena pro svou neústavnost nálezem Ústavního soudu

<sup>28</sup> Jehlička, Švestka, Škárková a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8.vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1023

č.231/2000 Sb. s účinností od 1.1.2002. Pro družstevní byty je regulace upravena vyhláškou č.85/1997 Sb.

*Regulace nájemného* má silný sociální aspekt, byla součástí našeho historického vývoje v oblasti nájmu bytu a není cizí ani vyspělejším zemím. Regulace či deregulace je pouze jedním z ekonomicko-právních nástrojů bytové politiky, která vyžaduje dlouhodobou koncepci a podrobnou analýzu výchozího stavu i jasný záměr. Jednotlivé kroky je pak třeba důsledně vyhodnocovat v návaznosti na celkový ekonomický vývoj země, stav bytového fondu a růst inflace. Úplná deregulace nájemného na smluvní úroveň by proto za současné bytové situace, kdy je tu stále nedostatek cenově dostupných bytů, zřejmě kýžený výsledek nepřinesla. Na druhou stranu lze chápat snahy některých pronajímatelů – vlastníků domů, ve kterých převažují byty s regulovaným nájemným, dovolat se nápravy více než desetiletého protiústavního stavu, který byl příčinou nerovnosti jejich vlastnického práva oproti vlastnickému právu pronajímatelů nově uzavírajících nájemní smlouvy, kteří tak regulaci nájemného nepodléhají.

Přejdeme stručně k *vývoji v oblasti nájemného* (zasahující i do současného stavu v oblasti nájmu). Nejprve je třeba si zodpovědět otázku, co bylo vlastně účelem vyhlášky č.176/1993 Sb. a jaké důsledky mělo její zrušení. Byly zde určeny maximální ceny nájemného za 1 m<sup>2</sup> podle tzv. bytových kategorií (rozdělení bytů čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění) a také upřesněn postup pro zvyšování nájemného, a to po novelizaci na základě tzv. koeficientu růstu nájemného, který vyjadřoval průměrné měsíční tempo růstu cen stavebních prací v předchozím roce a který byl stanoven každoročně ministerstvem financí jako maximální koeficient, který byl pak upřesněn pro území obce na základě obecně závazné vyhlášky. Vyhláška se nevztahovala na všechny byty (např. na byty družstevní nebo byty, se kterými hospodařil diplomatický servis) a regulace nájemného touto

vyhláškou provedená *se nevztahovala* ani na byty, o nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem (kromě případů zákonného přechodu nájmu, výměny bytu, bytové náhrady a služebních bytů vojáků z povolání).

I když byl provedenou úpravou regulovaný nájem takto zvyšován, toto zvýšení nerefletovalo rostoucí náklady spojené s údržbou bytového fondu, došlo tak k petrifikaci nájemného na úroveň, která nebyla schopna zajistit prostou reprodukci bytového fondu. Nálezem Ústavního soudu č.231/2000 Sb., byla uvedená vyhláška *zrušena*, a to s účinností od 1.1.2002. Dle Ústavního soudu tak bylo učiněno, neboť vlastníkům domů s regulovaným nájemným byla upírána některá z podstatných oprávnění tvořících obsah jejich vlastnického práva. Ústavní soud dále argumentoval tím, že “k diskriminaci skupiny vlastníků nájemních domů s byty s regulovaným nájemným došlo tím, že jim je odepřeno požívat plody a užitky svého vlastnictví, neboť, vzhledem ke skutečné výši regulovaného nájemného a výši nákladů nutných k provozu často ve špatném stavu se nacházejících nemovitostí, jsou část nájemného vlastně nuceni hradit ze svého. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.“ Zároveň Ústavní soud odložením vykonatelnosti svého nálezu poskytl legislativě prostor k vytvoření ústavně konformní a kvalitní právní úpravy. Namísto toho došlo ze strany moci výkonné k pokusům o obcházení účinků vyvolaných nálezem ústavního soudu (v podobě cenových výměrů č.01/2002 a č.06/2002), což mělo za následek další nálezy ústavního soudu směřující k rušení protiústavních předpisů ( nález ústavního soudu č. 528/ 2002, nález ústavního soudu č. 84/ 2003 Sb.). Ústavní soud zde uplatnil svou roli negativního zákonodárce a jeho zásahy tak došlo pouze k fixaci nájemného v takové výši, která byla shledána jako protiústavní.

Jaký je tedy *současný právní stav*? §696 odst. 1 obč. zák. odkazuje na zvláštní právní předpis. Ten však dnes neexistuje. Existuje vícero možností:

- i) V případě nově sjednávaných nájemních smluv na nedružstevní byty je situace jasná. Záleží na dohodě stran, výše nájemného a shora uvedených úhrad je tržní. Neměla by však přinášet pronajímateli nepřiměřený hospodářský zisk v rozporu se zákonem o cenách.
- ii) V případě, že dřívější nájemní smlouva na byt obsahovala dohodu o konkrétní výši nájemného, měl by nájemce platit to, co plyne ze smlouvy
- iii) V případě, že dřívější nájemní smlouva na byt obsahovala ve věci určení nájemného a zmíněných úhrad toliko odkaz na zvláštní právní předpis, lze dovodit, že zrušení vyhlášky samo o sobě nemá v tomto případě na výši do té doby stanoveného nájemného vliv, dochází tak k fixaci nájemného v částkách z doby před zrušením citované vyhlášky.

V současné době tedy *není možné jednostranně zvýšit nájemné*, tj. bez dohody smluvních stran. Podle informací získaných z internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj ČR, byl do druhého čtení puštěn *zákon o jednostranném zvyšování nájemného* umožňující tuto situaci řešit, který počítá s ročním nárůstem nájemného průměrně o 9,3% do roku 2012. "Cílem návrhu je narovnat dlouhodobé cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit nevyhovující stav a především vytvořit podmínky pro následné využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn. Dosažení těchto cílů bude realizováno dočasným znovuzavedením regulace ve formě jednostranného limitovaného zvyšování nájemného."<sup>29</sup>Vzhledem k tematickému rozsahu této diplomové práce pro aktuální informace odkazují na uvedené internetové stránky.

<sup>29</sup> www.mmr.cz, viz odkaz 40) na str. 77

### Exkurs – dočasnost nájmu bytu a její vyjádření ve smlouvě

Rád bych se také krátce zastavil u jednoho z pojmových znaků nájmu obecně - *dočasnosti nájmu*, a blíže tento atribut nájmu rozvedl v souvislosti se specifikami nájmu bytu.

Dočasnost právního vztahu nájmu bytu plyne z §663 obč. zák., kde se mluví o tom, že pronajímatel přenechává nájemci věc, aby jí dočasně (ve sjednané době) užíval. Speciální ustanovení §683 obč. zák. dovoluje sjednat nájemní smlouvu jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, přičemž i sjednání smlouvy na dobu neurčitou splňuje požadavek dočasného užívání bytu. “Nájem nelze sjednat na věčné časy.”<sup>30</sup>

Určitost doby užívání může být ve smlouvě vyjádřena buď uvedením konkrétní délky časového období (doba přesně stanovená podle dnů, týdnů, měsíců, let, nebo uvedením přesného data, ke kterému má nájem zaniknout) nebo i jiným způsobem, který také délku nájmu specifikuje, a to nikoli uvedením přesné doby nájmu, ale “takovou dohodou o délce nájmu, která je objektivně dostatečně určitelná (např. po dobu studia na VŠ, na dobu odchodu do důchodu, apod.).”<sup>31</sup> Nelze vyloučit ani vymezení doby nájmu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena. Opět však nutno zdůraznit, že o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou jde pouze za předpokladu, že doba nájmu je sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti. Rád bych v této souvislosti zmínil rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.9.1998, sp.zn. 2 Cdon 1574/96, který nepovažuje smlouvu o nájmu bytu uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce za nájem na dobu určitou, neboť “vymezení doby trvání nájmu k události, o níž není jisto, zda v budoucnu nastane, resp. kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá nájem bytu na dobu určitou“. Zmiňme stručně i problematiku nájmu uzavíraných na dobu překračující 99 let, tedy nájmy zdánlivě uzavřené na dobu určitou. Nejvyšší

<sup>30</sup> Knapp V. a kol., Občanské a rodinné právo, svazek II., Orbis, Praha 1955, str. 132

<sup>31</sup> Jehlička, Švestka, Škárková a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8.vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1024



soud v tomto případě judikoval, že nájemní smlouvy uzavírané na dobu určitou jsou ohraničeny maximálně na dobu 99 let. Na smlouvu sjednanou na dobu určitou překračující tuto dobu lze pak pohlížet jako na disimulaci jiného právního úkonu.

Z §685 obč. zák. vyplývá, že nájemní smlouvou může být sjednán nájem bytu také na dobu neurčitou. Ujednání o době není obligatorní náležitostí nájemní smlouvy (srov. §686 odst. 1 obč. zák.) a chybí-li tam takové ujednání, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou (odst. 2). Jde tedy v tomto případě o tzv. vyvratitelnou právní domněnku („..má se za to..“), že byla uzavřena na dobu neurčitou. Pokud jde o smlouvy uzavírané před 31.12.1991 pak právo osobního užívání bytu se k 1.1.1992, za předpokladu, že k tomuto datu trvalo a existovalo, ex lege mění na právo nájmu bytu, a to na dobu neurčitou (vzhledem k tomu, že právo osobního užívání bylo konstruováno jako právo časově neomezené).

Sjednání nájemní smlouvy na dobu určitou či dobu neurčitou s sebou nese určité důsledky pro postavení a ochranu nájemce. V současné době je pro pronajímatele výhodnější sjednávat nájemní smlouvy na dobu určitou. Uplynutí doby nájmu je jedním ze zákonných důvodů zániku nájmu bytu (§710 odst. 2 obč. zák.), ledaže dojde k jeho prolongaci. Po uplynutí této doby nenáleží nájemci možnost žádat o bytovou náhradu s výjimkou danou zákonem č.102/1992 Sb. v §6 odst. 3. Byl-li nájem sjednán na dobu neurčitou a končí-li písemnou výpovědí, je nájemce chráněn hlavně ustanovením o minimální délce výpovědní lhůty (3 měsíce), která je stanovena tak, aby končila ke konci kalendářního měsíce (srov. §710 odst. 3 obč. zák.). Toto ustanovení má, jako většina v této oblasti, kogentní charakter a účastníci nemohou sjednat výpovědní lhůtu kratší, jen delší.

Konečně je zde na místě přiblížit *otázku prolongace* nájemní smlouvy na byt uzavřené na dobu určitou. Ta je upravena §676 odst. 2 obč. zák., který zakládá

nevyvratitelnou právní domněnku konkludentního *obnovení nájemního vztahu* za splnění zde uvedených podmínek a který je aplikovatelný i na nájem bytu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp.zn. 2 Cdon 141/97). Podle zmíněného ustanovení pokud pronajímatel nepodá proti nájemci, který užívá věci i po skončení nájmu, žalobu na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za kterých byla sjednána. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu lze tedy aplikovat uvedený paragraf i na nájem bytu, neboť “zvláštní úprava tohoto nájemního vztahu použitím uvedeného ustanovení nevylučuje a nevylučuje ji ani povaha daného nájemního vztahu vyznačující se vyšší mírou ochrany nájemce“. Dále se uvádí, že “obnovení nájmu bylo podmíněno nejen chováním nájemce (užíval byt dále po skončení dohodnuté doby nájmu), ale i pronajímatele, který pasivně strpěl další užívání bytu nájemcem a nevyloučil obnovení nájmu včasným podáním příslušné žaloby....a tedy nelze dovodit, že by uvedené ustanovení některou ze stran zvýhodňovalo“.

Nejvyšší soud v odůvodnění uvedeného rozhodnutí rozumí obnovením nájmu pokračování předmětného nájemního vztahu ve všech jeho obsahových prvcích, nikoli vznik nového nájemního vztahu na základě nové, konkludentně uzavřené smlouvy (vzhledem k obligatornosti písemné formy smlouvy o nájmu bytu), ani dílčí změnu existujícího nájemního vztahu v ustanovení o délce jeho trvání. Určitým limitem obnoveného nájemního vztahu je ustanovení o tom, že nájem původně sjednaný na dobu delší než 1 rok se obnovuje vždy na 1 rok a nájem sjednaný na dobu kratší než 1 rok se obnovuje na tuto dobu.

Tato právní úprava tak chrání nájemce, neboť nepřipouští, že by nastalo nějaké mezidobí užívání bytu bez právního důvodu. Titulem je i zde původní nájemní smlouva se všemi právy a povinnostmi z ní vyplývající, včetně výše nájemného.

### 3. Omezení smluvní autonomie. Uzavření nájemní smlouvy ve prospěch třetí osoby.

Smluvní volnost stran při sjednávání tohoto závazkověprávního vztahu může být omezena např. tím, že právním předpisem je vyžádán ke vzniku nájemního vztahu ještě projev vůle jiného subjektu. Mluvím zde konkrétně o bytech upravených zvláštním zákonem č. 102/1992 Sb., tedy o bytech zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení.

Konkrétně *smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení* může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl bez zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu ČR (§9 odst. 2 zák. č. 102/1992 Sb.). *Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení* může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností (§10 odst. 2 zák. č.102/1992 Sb.).

Druhou skupinu tvoří případy, kdy právní předpis ukládá pronajímateli *povinnost uzavřít nájemní smlouvu* s určitým nájemcem (a nájemci tedy vzniká právní nárok na uzavření nájemní smlouvy vynutitelný žalobou u soudu), konkrétně jde např. o případ mimosoudních rehabilitací upravený v zákoně č.87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, kde §12 odst. 2 ukládá tuto povinnost těm oprávněným osobám, kterým byly vydány nemovitosti sloužící k zákonem vymezeným účelům, a ve kterých se nachází byty, v prospěch jejichž uživatelů je uvedená povinnost stanovena. Soud v občanském soudním řízení je

oprávněn nahradit svým výrokem chybějící projev vůle pronajímatele podle §161 odst. 3 OSŘ.

Nelze ani nezmínit poměrně rozsáhlou skupinu případů, kdy vznikne členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (např. rozhodnutím orgánu družstva, převodem členských práv a povinností, děděním či výměnou bytu).

Bokem stojí případy, kdy je uzavřena *nájemní smlouva ve prospěch třetí osoby*. Jde hlavně o problematiku zajišťování bytových náhrad nájemci bytu, kterážto povinnost je primárně povinností pronajímatele v případech specifikovaných zákonem. V případě, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci bytovou náhradu, skončil-li nájem bytu výpovědí nebo v případě, že stavební úřad rozhodl o odstranění stavby, má pronajímatel možnost obrátit se na obec s žádostí o zajištění bytové náhrady, a to na obec, na jejímž území se nachází byt, který má být vyklizen, a za podmínek stanovených v §1 odst. 1 zák. č.102/1992 Sb., tedy jestliže pronajímatel, nebo osoba, v jejíž prospěch byla nařízena jiným osobám povinnost vyklidit byt, nejsou sami schopni bytovou náhradu zajistit. Jestli obec žádosti vyhoví, zajistí bytovou náhradu tím, že navrhne nájemci uzavření nájemní smlouvy k bytu, nebo k místnosti v domě, který je v jejím vlastnictví, nebo tím, že rovnou uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické či fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit (srov. §2 odst. 1 výše uvedeného zákona). Obec takto zajišťuje bytovou náhradu v samostatné působnosti. Nicméně je možné, že sám pronajímatel uzavře ve prospěch třetí osoby – tedy nájemce, který má byt vyklidit, nájemní smlouvu s jiným subjektem než s obcí.

## §4 Vznik nájmu bytu ze zákona – ex lege

### 1. Charakteristika a způsoby vzniku nájmu bytu ex lege

Kromě výše uvedeného, základního způsobu vzniku nájmu bytu na základě uzavření nájemní smlouvy podle §685 a násl. obč. zák., popisuje zákon, tedy občanský zákoník, ve svých ustanoveních některé právní skutečnosti, se kterými spojuje vznik nájmu bytu. Nastane-li taková právní skutečnost, nájem bytu vzniká přímo ze zákona (ex lege) a není třeba uzavírat nájemní smlouvu. O které skutečnosti se jedná?

- a) *uzavření manželství s nájemcem bytu (§704 obč. zák.)* – to má za následek vznik tzv. společného nájmu bytu manžely
- b) *smrt nájemce bytu (§706,707 obč. zák.)* – to může mít za následek tzv. přechod nájmu bytu
- c) *trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu (§708 obč. zák.)* – platí totéž co u ad b).

Tyto skutečnosti nemají za následek vznik nájmu bytu všeobecně. Tak výjimku tvoří byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, což vyplývá z §709 obč. zák.

Všechny tři shora uvedené právní skutečnosti, se kterými zákon spojuje vznik nájmu bytu, působí změnu v subjektech nájemního vztahu, a to *na straně nájemce*. V této souvislosti bych rád na tomto místě zmínil otázku *změny subjektu nájemního vztahu na straně pronajímatele*. Nutno předeslat, že v případě změny v subjektech nájemního vztahu k bytu, trvá tento právní vztah ve svých podstatných atributech i nadále. Základem pro posouzení, jaké právní důsledky má změna v osobě pronajímatele na existující právní vztah je §680 odst. 2 obč. zák., tedy obecné ustanovení, že pokud dojde ke změně vlastnictví

k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Toto ustanovení je aplikovatelné i na nájem bytu a vyplývá z něj, že samotná změna v osobě vlastníka nemá na trvání právního vztahu z nájmu bytu vliv a že na nového pronajímatele přechází ze zákona práva a povinnosti z nájemního vztahu. Se změnou vlastníka domu se tudíž nic nemění na právu nájemce užívat byt za podmínek sjednaných v nájemní smlouvě ani na jeho povinnost platit sjednané nájemné (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2002, sp.zn. 25 Cdo 136/2001). Jde o zvláštní případ právního nástupnictví nabyvatele, které se ovšem nevztahuje na všechna práva a povinnosti původního pronajímatele, např. na jeho peněžité pohledávky a dluhy vzniklé během původního nájemního vztahu. Je nutné si také uvědomit, že ačkoli původní vztah se všemi jeho atributy trvá i nadále, může mít změna osoby pronajímatele vliv na postavení subjektů. Například v důsledku toho, že novým pronajímatelem se stala právnická osoba, nemůže tato uplatnit výpověď z nájmu z důvodu vlastní bytové potřeby. Stane-li se vlastníkem (popř. spoluvlastníkem) pronajímané věci (bytu či domu) sám stávající nájemce, nájem bytu zaniká v důsledku splnutí práva se závazkem podle §584 obč. zák. a bývalý nájemce užívá byt z titulu vlastnického práva.

## **2. K problematice vzniku společného nájmu bytu manžely**

### *2.1 Společný nájem bytu (manžely)*

Na úvod do problematiky vzniku společného nájmu bytu manžely je třeba si přiblížit, co se vlastně společným nájmem bytu, resp. společným nájmem bytu manžely rozumí.

*Společný nájem bytu* je případem, kdy je byt v nájmu více osob, tedy případem mnohosti subjektů na straně nájemce a kde každému z nájemců svědčí

práva a povinnosti z nájmu bytu solidárně. Žádný ze společných nájemců nesmí vykonávat svá práva tak, aby tím znemožnil výkon stejných práv ostatních společných nájemců. Jde tedy o nájemce, jejichž práva a povinnosti z nájmu vyplývající jsou si rovna a vůči pronajímateli jsou ve stejném, hlavním vztahu. Společný nájem bytu vznikne typicky nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a více nájemci (dvoustranná smlouva) nebo v důsledku přechodu nájmu bytu, kdy současně více osob splňuje zákonné podmínky přechodu nájmu bytu. Možný je i vznik společného nájmu bytu uzavřením dohody mezi dosavadním nájemcem, pronajímatelem a další osobou, která se má stát společným nájemcem (u družstevních bytů je to možné pouze mezi manžely). Pokud jde o vztah mezi společnými nájemci navzájem, platí, že běžné záležitosti může vykonávat každý ze společných nájemců, jde-li však o věci nikoli běžné (např. uzavření podnájemní smlouvy), je třeba souhlasu ostatních společných nájemců, jinak bude právní úkon relativně neplatný ve smyslu §40a obč. zák. Pokud jde o vztah spolunájemců vůči třetím osobám platí, že z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. Ze zákonných ustanovení odkazují na §700 až 702 obč. zák.

V rámci úpravy společného nájmu bytu v občanském zákoníku však existuje velká skupina vztahů, které jsou pro svou četnost a určité zvláštnosti, zejména v oblasti jejich vzniku a zániku, upraveny samostatně v §703 až 705 obč. zák. Jde o *společný nájem bytu manžely*, tedy případ, kdy společnými nájemci jsou toliko manželé, nemůže tedy takový vztah vzniknout v případě druha a družky, bez ohledu na dobu jejich soužití. Naopak společný nájem manžely vzniká i v případě manželství neplatného a trvá do doby, než bude soudem prohlášeno za neplatné, neboť až do té doby se i neplatné manželství považuje za platné a existující. Společný nájem bytu manžely může vzniknout k bytům družstevním (zde společný nájem může vzniknout právě jen touto formou – srov. §700 odst. 3 obč. zák.), i k bytům nedružstevním s výjimkou bytů služebních, bytů

zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení (srov. §709 obč. zák.) – v těchto bytech vzniká nájem jen tomu manželu, který pro vznik splňuje potřebné podmínky, zatímco druhý manžel má jen odvozený titul k bydlení na základě rodinněprávního vztahu.

*Rozdíl* mezi společným nájmem bytu a společným nájmem bytu manžely v oblasti vzniku nájmu je zejména ten, že zatímco společný nájem bytu manžely vzniká po splnění zákonných podmínek ex lege, u společného nájmu bytu je primární vůle pronajímatele.<sup>32</sup> Není však vyloučeno, aby společný nájem bytu mezi osobami, které nejsou manžely, vznikl ex lege v důsledku přechodu práva nájmu bytu na více osob splňujících podmínky podle §706 odst. 1, popř. §708 obč. zák.

Úprava společného nájmu bytu manžely je kogentní, jeho vznik nelze vyloučit ani dohodou uzavřenou s pronajímatelem.

V následujících odstavcích bude řeč toliko o nedružstevních bytech, o specifikách vzniku nájmu k družstevním bytům bude pojednáno ve zvláštní kapitole.

## *2.2 Vznik společného nájmu bytu uzavřením manželství*

Vznik společného nájmu bytu manžely nastává ze zákona *uzavřením manželství*, jestliže již před uzavřením manželství se některý z manželů stal nájemcem bytu, tedy svědčilo-li mu právo nájmu bytu ve smyslu §685 a násl. obč. zák. (srov. §704 odst. 1 obč. zák.). Jde o zákonný důsledek spojený s uzavřením manželství, subjekty takového právního vztahu si nemohou upravit svá práva a povinnosti odlišně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu zde dne 20.2.2001, sp.zn. 26 Cdo 423/2000). Ke vzniku společného nájmu bytu manžely tak není třeba uzavírat nájemní smlouvu.

<sup>32</sup> Salač, J., *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 84



Společný nájem bytu manžely v tomto případě podle ustálené judikatury nevznikne, jestliže manželé prokazatelně vstoupili v manželství s úmyslem žít odděleně a kdy je nutno analogicky aplikovat §703 odst. 3, který stanoví, že společný nájem bytu manžely nevznikne, jestliže spolu manželé trvale nežijí a který se jinak vztahuje na vznik společného nájmu bytu manžely podle §703 odst. 1 (tj. za trvání manželství). Společný nájem bytu manžely takto nevznikne samozřejmě ani v případě, že jeden z manželů užívá ke dni vzniku manželství byt na základě vlastnického nebo spoluvlastnického práva. Naproti tomu vzniku společného nájmu bytu manžely nebrání fakt, že osoba uzavírající manželství s nájemcem bytu vlastní byt již má. Právo společného nájmu bytu manžely pak vznikne ke dvěma bytům současně. Takový stav ale může naplnit jeden z výpovědních důvodů z nájmu bytu, konkrétně důvod uvedený v §711 odst. 1 písm. g) obč. zák. (nájemce má dva nebo více bytů), ledaže na nájemci nebude možno spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt. O transformaci práva společného užívání bytu (manžely) na právo společného nájmu bytu (manžely) bylo pojednáno výše.

### *2.3 Vznik společného nájmu bytu manžely za trvání manželství*

§703 obč. zák. uvádí i další způsob vzniku společného nájmu bytu manžely, a to sice případ, kdy *za trvání manželství se stanou manželé nebo jeden z nich nájemci bytu*, typicky uzavřením nájemní smlouvy, přičemž není rozhodné pro vznik společného nájmu bytu manžely, zda s pronajímatelem uzavřou nájemní smlouvu oba manželé nebo jeden z nich. Zároveň zde občanský zákoník v odstavci 3 podmiňuje takový způsob vzniku nájmu tím, že manželé spolu trvale žijí. Co je třeba rozumět pod pojmem “trvalé soužití manželů”? Podle starší judikatury “případ, kdy manželé spolu trvale nežijí, nastane tehdy, kdy po právní stránce sice manželství ještě trvá, avšak nese znaky manželství

rozvráceného podle §21 a 24 ZR a kdy manželé již nevedou společnou domácnost, jak ji charakterizuje §115 obč. zák. Není tedy rozhodující, zda oba manželé ještě společný byt obývají či nikoli. Bude-li soužití obnoveno, právo společného užívání bytu znovu vzniká okamžikem obnovení soužití.<sup>33</sup> Ke stejnému závěru dochází i judikát R 34/83 (str. 225 odst. 3 a str. 226 odst. 1 a 2): “Právo společného užívání bytu manžely nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Pro posouzení je rozhodující faktický stav. Rozhodnou-li se manželé po dočasném rozchodu k obnovení soužití, vzniká právo společného užívání dnem, kdy oba projeví úmysl vést opět společnou domácnost.”<sup>34</sup>

Pokud manželé spolu trvale nežijí, jedná se o faktický stav, kdy mezi manžely došlo k rozvratu a manželství neplní svoji funkci, aniž tu je rozhodnutí soudu o rozvodu. Přitom nehraje roli, zda spolu manželé žijí v jednom bytě či nikoli. Soud může okolnost, zda došlo nebo nedošlo ke vzniku společného nájmu bytu (s ohledem na §703 odst. 3 obč. zák.), tedy vznik společného nájmu v případě, že manželé spolu trvale nežijí, řešit jako předběžnou otázku v rámci jiných řízení nebo přímo na základě určovací žaloby podle §80 písm. c) o.s.ř.

Právo společného nájmu bytu manžely je právem nedílným, které za trvání manželství nemůže být zrušeno rozhodnutím soudu jen ohledně jednoho z manželů.

Zajímavý případ může nastat, uzavře-li manželství osoba, které svědčí právo společného nájmu bytu. Otázku, zda i v tomto případě vznikne společný nájem bytu manžely k tomuto bytu, je třeba zodpovědět negativně. “Pokud jeden z manželů za trvání manželství nabude právo společného užívání bytu příslušející jemu a další osobě společně, nevzniká k tomuto bytu právo společného užívání bytu manžely“ (R 24/1980). V odůvodnění rozhodnutí (které lze i vzhledem ke své povaze použít k argumentaci i dnes) Nejvyšší soud vychází z toho, že institut společného užívání (dnes nájmu) bytu manžely je

<sup>33</sup> Judikát S I, str. 459 (Bičovský J., Holub M., Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou, Linde Praha, 1994, str. 545)

<sup>34</sup> Judikát R 34/83 (Bičovský J., Holub M., Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou, Linde Praha, 1994, str. 545)

specifickým případem institutu společného užívání bytu, které se od něj liší způsoby vzniku a zániku. Dále uvádí, že “s ohledem na právní ochranu spoluuživatelů bytu, nelze připustit, aby k takovému bytu, ke kterému existuje právo společného užívání bytu, vzniklo právo společného užívání bytu manžely. Svého manžela může společný uživatel bytu přijmout do bytu jen se souhlasem ostatních spoluuživatelů bytu. V bytě pak bude tento manžel bydlet na základě práva odvozeného jako příslušník domácnosti společného uživatele bytu“. (R 24/1980). Může nastat i situace, kdy za trvání manželství nabude jeden z manželů právo společného nájmu k bytu. Musíme i zde postupovat obdobně. K tomuto problému uvádí např. judikát R 23/1989 (str. 170 odst. 4, str. 171 odst. 2 a 3): “Pokud jeden z manželů za trvání manželství nabude právo společného užívání bytu příslušející jemu a další osobě společně, nevzniká k tomuto bytu právo společného užívání bytu manžely, a to ani tehdy, když společný nájemce uzavřel manželství za existence společného nájemního práva k bytu“.

### **3. Vznik nájmu bytu v důsledku smrti nájemce, vznik nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem bytu**

#### *3.1 K přechodu nájmu bytu obecně*

*Přechod nájmu bytu* je zvláštním případem právního nástupnictví, odlišný od dědění, tedy obecného právního nástupnictví pro případ smrti. Odlišuje se jak svým obsahem (přechází právo nájmu bytu), okruhem osob, na které se vztahuje (okruh osob, na které může přejít ze zákona nájem bytu není shodný s okruhem dědiců v případě smrti nájemce), i předpoklady. Tento právní institut je upraven v §706 až 709 obč. zák. Jeho podstatou je, že za splnění v zákoně uvedených podmínek dochází ex lege – ze zákona k přechodu nájmu bytu na zákonem

specifikované osoby, čehož důsledkem není zánik ani změna stávajícího nájemního vztahu, ale toliko změna v osobě subjektu (subjektů) na straně nájemce – tj. vstup nového nájemce (nájemců) do stávajícího nájemního vztahu. Jelikož k přechodu práva nájmu dochází ze zákona, není třeba žádného projevu vůle nového nájemce ve formě právního úkonu ani souhlasu pronajímatele. Nemusí být uzavřena nová nájemní smlouva. Je ale nezbytné, aby nájemce pronajímateli přechod práva oznámil a doložil splnění podmínek rozhodných pro přechod tohoto práva. “Osoby, na které přechází nájem bytu, však nevstupují do závazků nájemce či jeho práv vzniklých přede dnem jeho smrti. Případné nedoplatky nájemného či povinnosti k náhradě škody jsou tedy povinni uhradit dědici nájemce podle režimu §470 obč. zák. Stejně tak nemají osoby, na něž nájem přechází, nárok na slevu z nájemného, na kterou vznikl nájemci nárok před přechodem nájmu.”<sup>35</sup>

Význam tohoto problematického institutu je v tom, že chrání určité osoby, které jsou v definovaném vztahu k nájemci a umožňuje jim relativně snadnou cestu jak přijít k bytu. Problémovým se tento právní institut jeví v reálném světě nájemních vztahů, neboť dává často vzniknout střetům zájmů mezi nájemcem, resp. tím, kdo chce být za nájemce považován a pronajímatelem. V současném prostředí regulovaného trhu s byty se tak stává přechod nájmu noční můrou pronajímatele, jehož snahou je pronajmout byt za tržní nájemné a snem nájemce, který po přechodu nájmu platí dál regulované nájemné bez ohledu na své příjmy. Není divu, že roste počet případů, kdy otázku, zda určitá osoba (osoby) se stala nájemcem v důsledku přechodu nájmu bytu, musí řešit soud. Tento institut sice na jednu stranu zakládá určitou právní jistotu subjektů, na druhou stranu otvírá dveře možnému vypočítavému a nemravnému jednání.

<sup>35</sup> Jehlička, Švestka, Škárová a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8. vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1043

Je nutné zdůrazni, že přechod nájmu bytu se nevztahuje na byty služební, byty zvláštního určení ani na byty v domech zvláštního určení (srov. §709 obč. zák.).

Přechod nájmu bytu se nevztahuje ani na byty ve společném nájmu manželů. Zemře-li jeden z manželů, mezi nimiž byl byt ve společném nájmu, resp. opustí-li společnou domácnost, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel (§707 odst. 1 a §708 obč. zák.). Nelze zde mluvit o přechodu nájmu v pravém slova smyslu, neboť pozůstalému manželu již předtím svědčilo právo nájmu, i když nikoli právo nájmu výlučného. Půjde spíše o rozšíření práva pozůstalého manžela, který se tak stává nájemcem výlučným. Podobně i za situace, kdy zemře jeden ze společných nájemců bytu. Pak přechází jeho právo na ostatní společné nájemce (§707 odst. 3 obč. zák.). Opět půjde o rozšíření stávajícího nájemního práva.

Dále se budu zabývat vznikem nájmu v důsledku přechodu práva nájmu pouze k nedružstevnímu bytu. Pokud jde o přechod nájmu k bytům družstevním, i zde odkážu na zvláštní kapitolu.

### *3.2 Přechod práva nájmu bytu v důsledku smrti nájemce*

Tato problematika je upravena §706 odst. 1 obč. zák. Předmětné ustanovení blíže definuje podmínky, za kterých k přechodu nájmu bytu dochází i okruh osob, na které nájem bytu může přejít.

Tento okruh osob můžeme rozdělit do dvou podskupin:

- a) *děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha zemřelého nájemce*
- b) *ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něj byli odkázáni výživou.*

*Ad A)* Podmínkou, za které na tyto osoby nájem bytu přechází v případě smrti nájemce, je, že musí prokázat, že s osobou nájemce žily v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (kumulativní podmínka). Výčet osob je v tomto případě taxativní, nelze jej rozšiřovat o další osoby, byť by šlo o příbuzné. Z daného ustanovení je zřejmé, že k přechodu nájmu bytu nedochází a nájem zaniká, pokud žil nájemce před svou smrtí (a k jejímu okamžiku) v bytě sám, nebo pokud ani jedna z osob s ním žijících podmínky přechodu nájmu bytu nesplňuje.

Zákon vyžaduje, aby uvedené osoby prokázaly výše popsané podmínky, důkazní povinnost a důkazní břemeno v případném soudním sporu leží tedy na nich. To však nemusí nutně znamenat pokaždé soudní spor o určení, zda k přechodu práva nájmu došlo, resp. zda právní vztah nájmu bytu existuje u osoby, která tvrdí rozhodné skutečnosti. Je samozřejmě možné, že po té, co nájemce pronajímateli přechod nájmu oznámí a doloží splnění zákonem vyžadovaných podmínek (což je jeho povinností), pronajímatel jednostranně přechod nájmu uzná, a to platně i ústně, popř. konkludentním způsobem. Dle mého názoru k platnému přechodu nájmu není potřeba žádného výslovného projevu vůle (souhlasu) pronajímatelem. Je však vhodné, aby strany vytvořily dostatečné právní jistoty, tedy aby sepsaly nájemní smlouvu.

Zpět k zákonem vyžadovaným podmínkám přechodu nájmu bytu na výše uvedené taxativně určené osoby. Co se rozumí "*soužitím ve společné domácnosti*"? Legální definici tohoto pojmu můžeme nalézt v §115 obč. zák. V tomto případě (§706 odst. 1 věta první) se však judikatura kloní k volnějším výkladu, který sice vyžaduje, aby šlo o faktické trvalé společné soužití osob v bytě nájemce (nepostačí pouze přihlášení k trvalému pobytu v tomto bytě, to má jen podpůrný důkazní charakter), avšak nevyžaduje, aby společná domácnost vedená s nájemcem bytu měla charakter spotřebního společenství, neboť "to by ve svých důsledcích znamenalo, že by bylo ohroženo splnění účelu celého

ustanovení“ (R 34/1982). Vždyť mnohdy jde o osoby, které ani nemohou být výdělečně činné a tedy se ani podílet na společném uhrazování nákladů na své potřeby, podmínku by tedy ani splnit nemohly a nájem bytu by na ně nepřešel. Podle ustálené judikatury (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu zde dne 30.4.1997, sp.zn. 2 Cdon 1826/96) se “soužití považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjiřitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící žít v trvalém životním společenství“. Z toho všeho vyplývá, že každý může být členem jen jedné domácnosti.

Dikce zákona vyžaduje udržování společné domácnosti v den smrti nájemce. Pokud je o prokazování této podmínky, leží na novém nájemci. Jestli tento bydlí v bytě dlouhodoběji, je prokazování zřejmě bez problémů. Bude se opírat o svědectví sousedů, o placení určitých plateb apod. I v případě počtu svědků (ačkoli postačuje jen jedno svědectví, že opravdu nový nájemce v bytě pobýval) platí, že čím více, tím lépe. Vzhledem k dikci zákona ale k přechodu nájmu dochází i po pouhém dni společného soužití v bytě, prokazování zde ale bude obtížnější.

Podmínka soužití ve společné domácnosti v den smrti nájemce je splněna i v případě, kdy se nájemce z vážných důvodů v den své smrti zdržoval mimo ni (např. z léčebných důvodů v nemocnici). Soužití však v takovém případě muselo vzniknout ještě před hospitalizací (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20.2.2002, sp.zn. 26 Cdo 463/2002).

Druhou podmínkou, která musí být také prokázána, je, že uvedené osoby *nemají vlastní byt*, a to ke dni smrti nájemce bytu. Pod právní formulaci “mít vlastní byt“ můžeme podřadit nejen právo dané osoby bydlet z titulu vlastnického práva k bytu, či domu, ale “všechny právní důvody, které dávají vzniknout právu na bydlení, které podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96). Kdo tedy má vlastní byt ve smyslu

tohoto ustanovení? Osoba, které svědčí právo nájmu, osoba, která je vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti, ve které se byt nachází, osoba, které svědčí právo věcného břemene, či osoba, které právo bydlet plyne z inominátní smlouvy. Můžeme sem zařadit i právo manžela – příslušníka domácnosti – bydlet v domě (bytě) ve vlastnictví druhého manžela. Nikoli však osoba, které svědčí právo podnájmu. Není přitom podstatné, že daná osoba má v úmyslu v budoucnu takové bydlení ukončit, rozhodný je objektivní stav. Není ani podstatné, že vlastní byt dané osoby je situován v cizině.

*Ad B)* Na osoby zde uvedené přechází nájem bytu v případě smrti nájemce za předpokladu, že tyto osoby prokáží, že s nájemcem žily ve společné domácnosti alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Navíc musí prokazovat, že se jedná právě o osoby, zde uvedené, tedy o osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něj byli odkázáni výživou. To, že je zde výčet osob proveden relativně určitě může, vzhledem k víceré důkazní povinnosti těchto osob, v praxi způsobit velké potíže s určením oprávněných osob.

Dochází zde k určitému zpřísnění podmínek přechodu nájmu oproti první skupině osob, a to jednak vyžadovanou dobou soužití ve společné domácnosti (tříletá lhůta, která nesmí být přerušena, jinak začíná běžet znovu), jednak zpřísněným výkladem pojmu “společná domácnost“ judikaturou. Jejím atributy musí totiž být nejen trvalé společné soužití osob v bytě nájemce, ale musí nést znaky spotřebního společenství ve smyslu §115 obč. zák. Ohledně podmínky, že tyto osoby nesmí mít vlastní byt, lze odkázat na výklad ad a).

Dalšími, tentokrát alternativními podmínkami, jsou buď péče o společnou domácnost, nebo odkázanost těchto osob výživou na nájemce bytu. Odkázanost výživou přitom nemusí vyplývat z vyživovací povinnosti, ale postačí jen faktické poskytování výživy, aniž k tomu byl nájemce právně povinen.



### 3.3 Přejít práva nájmu bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem

Úprava v §708 je úpravou speciální, vztahující se toliko na nedružstevní byty. Trvalé opuštění společné domácnosti má z hlediska přechodu nájmu bytu tytéž důsledky jako smrt nájemce, a to za splnění stejných podmínek, jako v případě smrti nájemce nedružstevního bytu. Mohu zde odkázat na předchozí výklad, pokud jde o jednotlivé podmínky přechodu nájmu bytu a osoby, na které nájem bytu může přejít.

Je však na místě blíže se zaměřit na to, co se rozumí pojmem "trvalé opuštění společné domácnosti". Opuštění společné domácnosti se vždy v soudní praxi posuzuje pro každý případ zvlášť, přičemž pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, odhlášení se z trvalého pobytu) nestačí bez dalšího pro závěr, že došlo k trvalému opuštění domácnosti. Lze je obecně vymezit jako jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit. Mezi manžely je to takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z manželů byt opustí, přičemž lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již nevrátit a neobnovit manželské soužití (srov. R 34/1982). Pokud k tomu dojde, dochází k přechodu nájmu bytu za týchž podmínek, jako u smrti nájemce.

Může však nastat i situace, kdy společnou domácnost "opustí" nikoli jeden nájemce, ale oba manželé, jimž svědčí právo společného nájmu a odstěhují se spolu jinam. Tento jev právní teorie charakterizuje jako *přenesení společné domácnosti*. V bytě pak zanechají osoby, které od jejich nájemního práva odvozují svůj právní důvod k bydlení (např. děti, vnuky, apod.). Ovšem bude na místě zkoumat, zda nájemci nemohli do nového bytu, domu apod. vzít s sebou i ty, které zde zanechali. Jestliže na těchto osobách nelze spravedlivě požadovat, aby se též přestěhovali, pak je na místě aplikace §706 odst. 1, resp. §708 obč. zák. To znamená připustit přechod nájemního práva. Avšak pokud by se daly prokázat jisté spekulativní úmysly, zřejmě by nemusel pronajímatel uznat

přechod nájmu a mohl by požadovat vyklizení bez jakýchkoli náhrad už proto, že zde žádný nájemní vztah nevznikl a tyto osoby užívaly byt bez právního důvodu.<sup>36</sup>

### *3.4 Vznik společného nájmu bytu (manžely) v důsledku přechodu nájmu*

Zbývá na tomto místě pro úplnost dodat, že pro přechod nájmu bytu není rozhodující, v jakém pořadí jsou případní noví nájemci uvedeni v dikci §706 obč. zák., ani např. to, která z osob žije ve společné domácnosti s nájemcem déle. Pokud splňuje zákonné podmínky přechodu nájmu více osob, vzniká společný nájem bytu mezi těmito osobami.

Není však ani vyloučen vznik společného nájmu bytu manžely v důsledku přechodu nájemního práva podle §706 odst. 1, resp. §708 obč. zák., ale pouze za předpokladu, že podmínky v uvedených ustanoveních nesplňuje vedle manželů žádná jiná osoba, a že tedy manželé jsou jedinými osobami, na které právo nájmu přechází (srov. R 8/1998).

---

<sup>36</sup> Černý M., Právní postavení příslušníků domácnosti zanechaných v bytě jeho uživatelů po odstěhování se do jiného než náhradního bytu, Soc. zákonost, 4/1971, str. 228

## §5 Další způsoby vzniku nájmu bytu

### **1. Dohoda o společném nájmu bytu podle §700 odst. 2 obč. zák.**

Jde o způsob vzniku nájmu bytu sui generis, a to během již existujícího nájemního vztahu, dohodou mezi třemi subjekty, kterými jsou stávající nájemce, osoba, která má do nájemního vztahu vstoupit a pronajímatel. Dohoda nemusí být uzavřena písemně, aby byla platná. Právním důsledkem platného uzavření takové dohody je vznik společného nájmu bytu.

### **2. Dohoda rozvedených manželů o tom, kdo bude byt jako výlučný nájemce užívat**

Je třeba rozlišit, zda se jedná o byt družstevní či nedružstevní. Dále bude řeč o bytech nedružstevních.

Preferovaným řešením pro případ rozvodu je dohoda mezi rozvedenými manžely. Tato dohoda musí řešit nejen zánik společného práva nájmu, ale i otázky související (určení výlučného nájemce, případné vyklizení nájemce apod.). Pro formu takové dohody zákon nestanoví žádné zvláštní požadavky. V zájmu právní jistoty lze doporučit formu písemnou. Předpokladem je, aby byla dohoda uzavřena až poté, co nabude rozvodový rozsudek právní moci, v opačném případě je dohoda neplatná. Není-li dobrovolně splněna, lze se domáhat jejího splnění cestou žaloby. Zde se však žaluje na splnění, nikoliv na zrušení společného nájmu bytu manžely. Pokud k dohodě nedojde, 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

občanského zákoníku). Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Dalšími hledisky je podíl na získání bytu, majetkové poměry bývalých manželů, podíl na rozvratu manželství apod. Rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Nedojde-li k dohodě, ani není podán návrh k soudu, přetrvává paradoxně společný nájem bytu i po rozvodu manželství. Do doby, než dojde ke zrušení společného nájmu bytu manžely dohodou nebo soudním rozhodnutím se tak řídí právní vztah k bytu mezi rozvedenými manžely úpravou v § 700 až 702 o společném nájmu bytu.

### **3. Dohoda o výměně bytu**

Dohoda o výměně bytu je specifickou dohodou mezi dvěma nebo více nájemci bytu (jde tedy o dvou- nebo vícestranný právní úkon), která musí být uzavřena písemně a jejíž platnost je podmíněna následným souhlasem pronajímatelů. Co se týče subjektů dohody, zákon výslovně hovoří o nájemci (nájemcích) bytu (dle mého názoru lze výklad rozšířit i na vlastníky bytů), pokud jde o předmět dohody, je jím právo nájmu, nikoli byt. Dohoda i následný souhlas pronajímatelů musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti dohody písemnou formu.

Projev vůle pronajímatele, pokud tento bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu odepře, může být na návrh nájemce nahrazen soudním rozhodnutím. V případě, že je byt ve společném nájmu nájemců (manželů), je nezbytný souhlas všech společných nájemců (obou manželů). Takový souhlas (nebo spíše nesouhlas) nelze nahradit soudním rozhodnutím, neboť “nejde o

pouhou neshodu mezi spolunájemci o výkon společných práv, ale o existenci vlastního nájemního vztahu“<sup>37</sup>

Podle průlomového rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (R 7/2002) “ke dni splnění dohody o výměně bytu (§716 obč. zák.) vstupují účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směřovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy“. Uvedené právní nástupnictví se vztahuje na všechny základní znaky nájemního vztahu, jako je doba nájmu a výše nájemného.

Pokud jde o podmínky uplatnění práva na splnění dohody a podmínky odstoupení od smlouvy, dovolím si odkázat na §716 obč. zák.

## §6 Specifika vzniku nájmu družstevního bytu

### 1. Úvod, prameny, pojem družstevní byt

Problematiku související s určitými specifiky vzniku nájmu družstevního bytu se budu snažit shrnout do jednoho celku v této zvláštní kapitole. S ohledem na fakt, že platí, že pokud nenajdeme některé instituty upraveny zvláště, bude třeba vycházet z obecné úpravy nedružstevních bytů, mám za to, že není třeba pojmout problematiku nájmu družstevních bytů komplexně, ale bude efektivnější zaměřit se na rozdíly, a to v oblasti vzniku nájmu k těmto bytům.

Nejprve přiblížme pojem *družstevní byt*. Ani v tomto případě bychom se legální definice v občanském zákoníku nedohledali. Nenajdeme ji ani v žádném

<sup>37</sup> Jehlička, Švestka, Škárová a kol., Občanský zákoník. Komentář, 8.vydání. Praha. C.H. Beck, 2003, str. 1072

jiném obecně závazném právním předpise. Vodítko nám může poskytnout obchodní zákoník, který ve svých ustanoveních §221 odst. 2, §230 a §232 odst. 2 hovoří o *bytových družstvech*, ač nikde (narozdíl od dřívější právní úpravy) ani administrativně jednotlivé typy družstev neuvádí. Vzhledem k vymezení účelu bytového družstva v §221 odst. 2 obch. zák. lze za bytové družstvo považovat každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Tak činí hlavně tím, že svým členům pronajme nebo jinak dá do užívání byty nebo jiné místnosti, přičemž nemusí mít toto výslovně uvedeno jako předmět svého podnikání. Rozhodující je faktická činnost, kterou v tomto směru družstvo zabezpečuje. Tak bytovým družstvem je i družstvo, které založili nájemníci bytů v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů, a za účelem následného převodu bytů do vlastnictví svým členů (tedy za uspokojením jejich bytových potřeb). Pro vymezení pojmu družstevní byt bude tedy rozhodné, zda je byt v domě ve vlastnictví bytového družstva (nebo ke kterému má družstvo jiné právo), a zda je pronajat členu takového bytového družstva, tj. členu, u kterého je nájem bytu vázán na jeho členství v bytovém družstvu. Z judikatury lze uvést R 12/2001: "Družstevním bytem je byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům".

Pokud jde o *prameny právní úpravy*, za základ zde můžeme vzít, vedle ústavního pořádku ČR, zejména zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu (§685 až §716), přičemž o vztahu těchto ustanovení k obecným ustanovením o nájmu platí to, co bylo řečeno výše. Z prováděcích předpisů mají význam hlavně vyhláška č.85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a další související předpisy jako např. nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Nelze opomenout ani stanovy bytových družstev.

Specifikem vzniku nájmu družstevních bytů je totiž bližší regulace podmínek, za kterých lze uzavřít nájemní smlouvu na takový byt, ve stanovách konkrétního bytového družstva. Mohou zde být obsaženy např. bližší podmínky týkající se vzniku členství v družstvu (nemohou však jít v této věci nad rámec obecně závazných právních předpisů), dále řešena otázka výše nájemného či otázka úhrad výdajů na opravy v bytě.

Vyjdeme-li z těchto poznatků, musíme dojít k následujícím závěrům. Nájem družstevního bytu je vázán na členský podíl určité osoby (ať už fyzické či právnické) – tedy na její členství v bytovém družstvu. Subjektem práva nájmu družstevního bytu tak jsou bytové družstvo (pronajímatel) a člen družstva (nájemce). Pokud jde o osobu nájemce – člena družstva, stanovy mohou obsahovat bližší podmínky členství v bytovém družstvu, taková omezení nesmí však být diskriminující. Důležitá jsou i ustanovení obchodního zákoníku o tom, že převod členských práv a povinností na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva, souhlasu představenstva nepodléhá ani nabytí členských práv a povinností dědicem bývalého člena družstva, v případě, že svou žádostí projeví o členství v družstvu zájem. V této souvislosti se členem může stát (např. v důsledku dědění) i osoby nezletilé. Dle mého názoru, vzhledem k úrovni rozumové a volní vyspělosti takového nezletilého člena, by ve věci případného uzavření nájemní smlouvy na byt měl za něj jednat jeho zákonný zástupce (resp. kolizní opatrovník), a dále bude nutné, vzhledem k tomu, že uzavření nájemní smlouvy na byt nelze považovat za běžnou záležitost správy majetku, aby právní úkon zástupce (opatrovníka) schválil soud.

Základním principem v případě družstevního nájmu bytu je tedy vázanost mezi nájmem bytu a členstvím v družstvu (to plyne např. z §706 odst. 2 či §711 obč. zák.). “Pronajme-li bytové družstvo byt nečlenovi, bude se nájemní vztah řídit obecnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu.”<sup>38</sup> Základní (a

<sup>38</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2004, str. 283

absolutní) prvek ochrany nájmu družstevního bytu plyne z §23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého je možné převést družstevní byt v nájmu fyzické osoby pouze do vlastnictví jeho nájemce. Převod jiné osobě je tímto ustanovením vyloučen. Nájem družstevního bytu je dále obecně chráněn podle §711 až 714 obč. zák.

## **2. Způsoby vzniku nájmu družstevního bytu**

### *2.1 Nájemní smlouva*

Občanský zákoník uvádí v §685 odst. 2 základní způsob vzniku nájmu družstevního bytu, a to na základě uzavření nájemní smlouvy, kterou lze podle zmíněného ustanovení uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

Nájemní smlouva musí splňovat nutné obsahové náležitosti podle §686 odst. 1 obč. zák. i obecné náležitosti právního úkonu podle §34 a násl. obč. zák. Dovolím si zde tedy odkázat na příslušnou pasáž této diplomové práce.

Oblastí, která je v souvislosti s nájmem družstevního bytu upravena odlišně, je nájemné. Úprava je provedena ve vyhlášce č.85/1997 Sb., která reguluje nájemné z družstevních bytů. Nicméně i zde platí, že pro člena družstva jsou v první řadě směrodatným předpisem stanovy družstva, ve kterých je blíže specifikována výše, splatnost i způsob platby nájemného a úhrad za služby.

U bytů v nájmu členů družstev, která byla založena za účelem privatizace domů a dále u bytů v domech dřívějších lidových bytových družstev se uplatňovalo tzv. věcně usměrňované nájemné (stanovené podle vyhlášky č.176/1993 Sb.). Tato vyhláška však byla Ústavním soudem s účinností ke dni 31.12.2001 zrušena a pro nové nájemní smlouvy uzavírané po uvedeném datu



tedy regulace neplatí, smluveno je volné nájemné i výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu.

## 2.2 Přejít nájem družstevního bytu

Právní skutečností, se kterou zákon spojuje vznik práva nájmu je v případě družstevního bytu pouze smrt nájemce, nikoli i trvalé opuštění společné domácnosti, a to vzhledem k úzké vazbě nájemního vztahu na členství nájemce v bytovém družstvu.

Na rozdíl od bytů nedružstevních, je zde uplatněno *nástupnictví dle dědické sukcese*. Podle speciálního ustanovení §706 odst. 2 obč. zák., jestliže zemře nájemce družstevního bytu, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Výjimku tvoří případy, kdy je byt ve společném nájmu manželů (o tom dále). Přejít nájem tedy má za následek vznik nájmu družstevního bytu *ex lege* – přímo ze zákona, není třeba uzavírat nájemní smlouvu. K nabytí dědictví je nutný výrok soudu, kterým konstatuje nabytí dědictví. Toto rozhodnutí má zpětnou účinnost ke dni smrti zůstavitele. Problém může nastat, je-li dědiců více. Je totiž nutné respektovat pravidlo, že společný nájem družstevního bytu je možný jen mezi manžely (srov. §700 odst. 3). Nejvyšší soud nabídl řešení této situace: “Nedojde-li v řízení o dědictví k dohodě dědiců, potvrdí soud nabytí dědictví těm, jejichž dědické právo bylo prokázáno, i ohledně členského podílu v bytovém družstvu podle dědických podílů. Nejde-li o dědice, kteří jsou manžel a manželka (a na něž tedy může přejít společné členství v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu) nebo nedohodnou-li se ve shora uvedeném případě dědicové o tom, kdo z nich získá členský podíl v bytovém družstvu a kdo se stane nájemcem družstevního bytu, lze se žalobou domáhat, aby ji soud projednal a rozhodl o tomto sporu mezi dědici, kteří v řízení o dědictví získali

členský podíl v bytovém družstvu, každý z nich podle svých dědických podílů.“ De lege ferenda lze doporučit stanovení jistých kritérií pro to, kdo z dědiců by měl vstoupit do nájemního vztahu (např. kritérium naléhavé bytové potřeby vzhledem k absenci nebo nevhodnosti vlastního bytu co do velikosti, vybavení nebo polohy nebo s ohledem na zdravotní stav dědice či příslušníků jeho domácnosti), objevují se také názory, že v budoucí právní úpravě by měl být otevřen prostor pro možnost vzniku společného nájmu bytu i mezi nemanžely, čímž by se v praxi zamezilo řadě problémů plynoucích z případů, kdy dědici v této věci mezi sebou nejsou schopni dosáhnout dohody.

§232 odst. 1 obch. zák. navíc vyžaduje, aby dědic podědivší členská práva a povinnosti, má-li se stát členem družstva, požádal o členství, resp. aby projevil vůli stát se členem bytového družstva.

Zvláštní úpravu přechodu nájmu můžeme nalézt v §707 odst. 2 obč. zák. pro případ, že zemře jeden z manželů, mezi nimiž byl družstevní byt ve společném nájmu. V takovém případě zaniká vždy společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, 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 (§707 odst. 2).

Zákonodárce v tomto bodě poměrně podrobně upravil stav, kdy smrtí jednoho z manželů zanikne jejich společný nájem. Další důsledky jeho smrti se liší, zjednodušeně podle toho, zda byli členy družstva oba manželé nebo jen jeden. Jestliže společný nájem bytu manžely vznikl podle §703 odst. 2 obč. zák. (manželé se stali zároveň společnými členy družstva), výlučným nájemce a členem družstva se stane pozůstalý manžel. Pokud ale společný nájem vznikl podle §704 odst. 2 obč. zák. (bez společného členství v družstvu), rozhoduje se

o novém nájemce v řízení o dědictví současně s rozhodováním o členském podílu jako o majetkové hodnotě.

### *2.3 Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy v důsledku převodu členského podílu v družstvu*

Problematika související se vznikem nájmu družstevního bytu v důsledku převodu členského podílu v družstvu dohodou, není občanským zákoníkem upravena. Oporu musíme hledat v obchodním zákoníku.

Na úvod je třeba zdůraznit, že účinností dohody o převodu členských práv a povinností nevzniká ze zákona novému členu nájem bytu, ale vznikne mu toliko právo na uzavření nájemní smlouvy podle ustanovení §685 a násl. Nájemní smlouvu lze pak uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Dohodou nedochází ke vstupu do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, kterou uzavřel převodce. Dohodou dochází k převodu práv, které jsou toliko spojeny s členstvím v družstvu (to má význam např. v tom, že na nabyvatele tak nepřechází povinnost hradit dlužné nájemné, ledaže by to bylo ve smlouvě výslovně sjednáno).

Subjekty této dohody jsou převodce a nabyvatel, nikoli bytové družstvo. Podle §230 obch. zák. nepodléhá takový převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu souhlasu orgánu družstva. Pokud jde o účinnost dohody, dovolím si odkázat na následující věty uvedeného ustanovení.

Dohoda nemusí mít písemnou formu, protože ale jde o právní úkon s vážnými důsledky pro oba účastníky, lze písemnou formu vřele doporučit. A nejen to. Ve smlouvě by měl být specifikován předmět smlouvy (např. odkazem na stanovy, kde jsou členská práva a povinnosti uvedena) a zvláště zdůrazněno, že s členstvím převodce v bytovém družstvu je spojeno právo na nájem družstevního bytu, který by měl být ve smlouvě identifikován.

Aby dohoda splnila požadavek na určitost právního úkonu (a aby tedy byla platná), musí obsahovat ujednání o tom, zda jde o převod úplatný (a částka by měla být specifikována) či převod bezúplatný. Také by smlouva měla obsahovat ustanovení o tom, že se nabyvatel seznámil se stanovami a že k nim přistupuje.

Jsou-li nabyvateli manželé, vznikne jim společné členství v družstvu.

#### *2.4 Dohoda rozvedených manželů o tom, kdo bude jako výlučný nájemce dále byt užívat*

Taková dohoda nemá prostor, jestliže práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabytí jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství. Pak právo společného nájmu zanikne rozvodem a právo nájmu zůstane takovému z manželů.

V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé o tom, který z nich bude byt jako výlučný nájemce dále užívat, o zrušení tohoto práva i to tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu, a to zejména s ohledem na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele (srov. §705 odst. 2 a 3 obč. zák.)

### **3. Společný nájem bytu manžely**

Obecným pravidlem, pokud jde o vznik nájmu k družstevnímu bytu, je, že společný nájem zde může vzniknout jen mezi manžely. Na tomto místě je však vhodné uvést, že do budoucna je třeba uvažovat o revizi tohoto ustanovení.<sup>39</sup>

Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem i společné

<sup>39</sup> Srov. Eliáš K., Zuklínová M., Principy a východiska nového kodexu soukromého práva, Praha, Linde 2001

členství manželů v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně (§703 odst. 2 obč. zák.). Dnem vzniku společného nájmu bytu je den podpisu nájemní smlouvy alespoň jedním z manželů.

Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství (nebo vzniklo-li některému z manželů před uzavřením manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství (§704 obč. zák.). Znamená to, že dnem uzavření manželství vzniká společný nájem bytu manžely. Může se však stát, že právo společného nájmu bytu vznikne až později, a to jestli nájemní smlouva je uzavřena až po dni uzavření manželství. Rozhodující je, zda před uzavřením manželství vzniklo některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. V tomto případě ale nedochází ke vzniku společného členství v družstvu, což má význam při zániku práva společného nájmu bytu podle §705 odst. 2 obč. zák., o čemž bylo stručně pojednáno výše.

Pokud však manželé – společní nájemci bytu (kteří však nejsou společnými členy družstva) svůj byt vymění za jiný družstevní byt, stávají se manželé podle §703 odst. 2 obč. zák. společnými nájemci i společnými členy družstva.

### III. ÚVAHY DE LEGE FERENDA, ZÁVĚR

Pokusil jsem se v této diplomové práci shrnout právní problematiku vzniku nájmu bytu. Celou práci provázela snaha zaměřit se nejen na vlastní způsoby vzniku nájmu bytu, ale uvést tuto problematiku do souvislosti s charakteristikou právního vztahu nájmu bytu, jeho ochranou, subjekty a jeho předmětem. Bylo nutné se také hlouběji podívat do historie tohoto právního vztahu, na počátky ochrany jednoho ze subjektů – nájemce, na deformaci právního vztahu nájmu bytu (a nájmu vůbec) v období socialismu, včetně pronikání veřejného práva do tohoto tradičně soukromoprávního vztahu a na těžkosti, které provázely (a provázejí) transformaci práva nájmu bytu do klasických soukromoprávních pozic.

V souvislosti s úvahami nad pojetím nájmu bytu jako nájmu chráněného jsem si dovolil také hlubší exkurs do problematiky *regulace a deregulace nájemného*. Otázka nájemného, ač pojmově patří pod *obsah* nájemního vztahu, s tématem této práce souvisí, neboť je a v budoucnu bude nepochybně jedním z významných faktorů ovlivňujících vznik nájmu bytu, a nelze se tedy vyhnout určitým úvahám o jejím budoucím vývoji. Současný stav se dá popsat jako faktické zmrazení výše nájemného v důsledku zrušení regulačních předpisů Ústavním soudem pro jejich neústavnost (zejména vyhlášky č.176/1993 Sb., ve znění pozdějších novel) a absence jiného právního předpisu. Důsledkem byla mimo jiné stížnost Občanského sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR k Evropskému soudu pro lidská práva ve Štrasburku, která bude, s největší pravděpodobností, úspěšná, a to také vzhledem k předchozí judikatuře Evropského soudu pro lidská práva (zejména ve věci Hutten-Czapské proti Polsku ze dne 22.2.2005). Podle Ústavního soudu i podle komentáře

Evropského soudu pro lidská práva má majitel pronajímané nemovitosti právo na nájemné alespoň ve výši vynaložených nákladů a na přiměřený zisk. Stát není oprávněn přenášet povinnost sponzorovat sociálně slabší vrstvy obyvatel na úzkou sociální skupinu soukromých osob – vlastníků domů. Jaká je budoucnost? Ministerstvo pro místní rozvoj navrhlo zákon o jednostranném zvyšování nájemného, který počítá s ročním nárůstem nájemného průměrně o 9,3% do roku 2012 a má vytvořit podmínky pro následné využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn.<sup>40</sup> Majitelé domů navrhli vlastní zákon o nájemném. V prvním kroku se má nájemné podle návrhu skokově zvýšit tak, aby pokrývalo náklady. Do roku 2009 chce nájmy uvolnit až na sedm procent z tržní ceny bytu ročně.

Zároveň by, dle mého názoru, měly být zakotveny určité mechanismy, jejichž cílem by byla *ochrana před příliš tvrdými sociálními dopady deregulace*. Schůdnou možností se mi jeví zmíněné postupné, nikoli skokové, nicméně dostatečně razantní zvyšování nájemného, a to nejprve na úroveň, která by pokryla alespoň náklady na provoz (což je podle Ústavu soudního inženýrství v současné době 49 Kč/m<sup>2</sup>), abychom se dostali zpět do mezí ústavnosti. Zároveň by takové opatření mělo poskytnout dostatek času a prostoru k dohodě mezi účastníky nájemního vztahu, která by měla mít vždy přednost před jakoukoli regulací, a v případě, že by k ní nedošlo, alespoň dostatek času k nalezení nového bydlení. Opatření by mělo být provázeno stanovením maximální hranice dovoleného zvyšování nájemného ročně. Pokud by došlo k dohodě, byt by dále nepodléhal těmto regulačním (resp. deregulačním) předpisům a vzájemná práva a povinnosti by se řídily dohodou. De lege ferenda by měl být zaveden další nástroj, který by zmírňoval sociální dopady deregulace a který se osvědčil i ve vyspělejších zemích – *adresný příspěvek na nájemné*, tj.

<sup>40</sup> Podle posledních informací získaných z internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj (ke dni 29.11.2005) bude zřejmě dolní komoře Parlamentu ČR předložena ke schválení modifikovaný vládní návrh zákona o nájemném vypracovaný Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, který opravňuje pronajímatele zvyšovat nájemné poprvé od 1.1.2007 maximálně po čtyři roky (vždy k 1.1.) do maximálního limitu, který závisí na konkrétním bytě a lokalitě. Součástí dohodnutých změn je i dílčí novela občanského zákoníku, která počítá s tím, že pronajímatel by mohl i bez přivolení soudu dát nájemníkovi výpověď, avšak pouze v těch případech, kdy je důvod k výpovědi na straně nájemce. Jedná se např. o porušování dobrých mravů v domě, neplacení nájemného či dalších úhrad spojených s užíváním bytu, popř. skutečnost, že nájemník má dva či více bytů nebo předmětný byt neuvádí vůbec. Nájemník by se pak mohl bránit žalobou, kterou by měl podat do dvou měsíců od doručení výpovědi a která by měla odkladný účinek až do pravomocného rozhodnutí soudu. U všech ostatních důvodů bude musel i nadále žádat pronajímatel o souhlas s výpovědí soud.

adresná nároková sociální dávka poskytovaná sociálně slabým domácnostem s cílem snížit jejich zátěž spojenou s výdaji na bydlení, přičemž příspěvek by pokrýval část nájemného, která by přesahovala určitou procentní částku příjmu domácnosti.

Takový proces deregulace v oblasti nájemného by měly současně provázet i změny současné právní konstrukce ochrany nájemce, jak ji známe nyní. Zůstaneme-li v intencích vzniku nájmu bytu, jde zejména o problémový institut *přechodu nájmu bytu*, jehož je často pokoutně zneužíváno různým spekulativním jednáním jako nejlevnější cesty, jak přijít k bytu. De lege ferenda by měly být zpřísněny podmínky přechodu práva nájmu, pokud jde o subjekty, na které by nájem takto mohl přejít za stejných podmínek jako dnes – do budoucna pouze na manžele či druha (rodiče společného dítěte) a nezletilé děti. Pokud jde o ostatní osoby, měla by být uzákoněna určitá lhůta, po kterou mohou takto po smrti (či opuštění domácnosti nájemcem) byt užívat za účelem nalezení jiného bydlení (např. konstrukcí o změně nájmu z doby neurčité na konkrétní dobu určitou), včetně vhodné konstrukce ochrany osob starších a bezmocných.

De lege ferenda by mělo být také více respektováno vlastnické právo pronajímatele a na jeho písemný souhlas vázáno *přihlášení osoby k trvalému pobytu* v daném bytě, které by se nevztahovalo pouze na osoby blízké. Zároveň i požadavek písemného souhlasu pronajímatele k tomu, aby se byt stal sídlem právnické osoby.

V právním řádu by také konečně mělo být zakotveno jednoznačné ustanovení o tom, že *byt* je věcí v právním smyslu.

Požadavek písemného souhlasu pronajímatele s *dohodou nájemce o výměně bytu* (resp. práva nájmu) by měl být zachován i budoucím zákoníkem ( v případě že bude upravovat takovou dohodu). Nicméně nemohu se zbavit dojmu, že současná právní úprava je nakloněna výraznější ochraně nájemce bytu, neboť mu umožňuje "obejít" vyžadovaný souhlas pronajímatele tím, že se obrátí na



soud, aby souhlas pronajímatele nahradil v případě, že jej pronajímatel odpírá bez závažných důvodů. Proč tedy není úpravou vyžadováno, aby v takovém případě soud posoudil i závažnost důvodů nájemce k výměně bytu? Vždyť výsledkem dnes je, že právní úprava v tomto případě nedovoluje pronajímateli svobodně nakládat se svým vlastnictvím a nutí jej pouze přihlížet realizované výměně, jejímž předmětem je užívací právo k předmětu jeho vlastnictví. Nebál bych se tedy ustanovení o výměně bytu zcela z budoucího občanského zákoníku vypustit. V souvislosti s procesem deregulace (jehož důsledkem by mělo být uvolnění trhu s byty) by totiž mělo dostat přednost uplatnění smluvního principu, jako tomu je v německé úpravě. V tomto případě si lze představit, že by se dohodli pronajímatelé a nájemci na takové "výměně" bytu a poté obě strany uzavřely nájemní smlouvy. Lze doporučit takovou smlouvu o budoucím závazku uzavřít v písemné formě.

Pokud jde o další změny v oblasti vzniku nájmu bytu, bude vhodné v budoucí právní úpravě umožnit podmínit uzavření nájemní smlouvy složením *peněžité kauce*. Nový občanský zákoník omezí její výši, která bude konstruována tak, aby odpovídala maximálně roční výši nájemného a záloh na služby s nájmem spojených a současně by měla být omezena pronajímatelova možnost s ní disponovat. Představovala by jistotu pronajímatele, z které se může uspokojit, nebude-li plnit nájemce své povinnosti, zejména hradit nájemné.

Pro větší právní jistotu nájemce by mělo být občanským zákoníkem jasně stanoveno, zda lze pronájem bytu považovat za *běžnou záležitost správy majetku*. To má totiž význam v případě, že pronajímaný byt je ve spoluvlastnictví nebo patří do společného jmění manželů.

Pokud jde o *prolongaci nájmu*, jeho podmínky by měly být zpřísněny. I nadále by šlo obnovit pouze smlouvy uzavřené na dobu určitou a zpřísnění by mělo spočívat v tom, že pronajímatel nemusí podávat žalobu na vydání (vyklizení) předmětu nájmu, ale stačí, pokud pronajímatel ve lhůtě 30 dní

písemně vyzve nájemce k vyklizení. Nový občanský zákoník by měl také vyřešit otázku opakovaného obnovení nájmu, popř. tuto možnost omezit či vyloučit.

Jak již jsem uvedl výše, nový zákoník by neměl převzít myšlenku, že *společný nájem družstevního bytu* vzniká toliko mezi manžely, což přináší problémy zejména v návaznosti na výsledky dědického řízení. Zůstaneme-li u *družstevních bytů*, lze doporučit právní úpravu družstevnictví ve speciálním zákoně a v jeho rámci i bližší úpravu některých podrobností (např. členství v družstvu, podmínky vzniku nájmu), což je v současnosti ponecháno družstvu, které tak činí svými stanovami.

Cílem zákonné právní úpravy je minimalizace možných problémů mezi účastníky právního vztahu jejich preventivní úpravou v zákoně. Jejím záměrem je harmonizace práv a povinností obou smluvních stran a předcházení případným konfliktům. I když současná právní úprava se vyznačuje určitými nedostatky, nelze než uzavřít, že poskytuje dostatečný základ pro veskrze nekonfliktní praktické využití jeho ustanovení pro oblast vzniku nájmu bytu, zejména bude-li zachována (do budoucna modifikovaná) konstrukce vzniku nájmu bytu nejen na základě písemné smlouvy, ale i z jiných důvodů a budou-li provedeny některé změny a úpravy ve snaze o ucelenější komplex právních předpisů a odstranění aplikačních problémů či nejasností a revize takových ustanovení, která se v praxi neosvědčila, či která zakládají nerovnost v postavení právních subjektů tohoto právního vztahu. Bude však třeba nejprve vytvořit vhodné podmínky pro postupnou deregulaci a uvolňování trhů s byty, které jsou nezbytným předpokladem pro aplikaci těchto změn v právní úpravě a pro postupné převážení smluvních vztahů.

## Přehled použité literatury

### Publikace a články

- Bičovský, J., Holub, M., Fiala, J., Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou, Linde Praha, 2000
- Černý, M., Právní postavení příslušníků domácnosti zanechaných v bytě jeho uživatelů po odstěhování se do jiného než náhradního bytu, Soc. zákonnost, 4/1971
- Donner, Ch., Housing Policies in the European Union, Theory and Practice, Vienna, 2000
- Eliš, K., Zuklínová, M., Principy a východiska nového kodexu soukromého práva, Praha, Linde, 2001
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání, Praha, Linde, 2004
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Zákon o vlastnictví bytů – komentář, 1. vydání, Praha, C.H. Beck, 2000
- Horn, D., Konkludentní prodloužení nájemní smlouvy na byt, Právní rádce 12/1997
- Jehlička, Švestka, Škárová a kol., Občanský zákoník - komentář, 8. vydání, Praha, C.H. Beck, 2003
- Kincl J., Urfus V., Skřejpek M., Římské právo, C.H. Beck, Praha, 1995
- Knapp, V. a kol., Občanské a rodinné právo, svazek II., Orbis, Praha 1955
- Knapp, V. a kol., Občanské právo hmotné, svazek I., II, Codex, Praha 1997
- Knapp, V., Učebnice československého občanského práva, Orbis, Praha 1965
- Korecká, V., Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Praha, ASPI, 2003
- Mokřý, A., Vznik a zánik práva společného užívání bytu, Socialistická zákonnost 4/1966
- Rouček, F., Slavíček, J. a kol., Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému, V. Linhart, Praha 1937
- Salač, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003
- Schödelbauerová, P., Nováková, H., Bydlení v nájemním bytě, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2000
- Tabara, M., Rádce nájemníka bytu, 4. vydání, Grada, Praha, 2001

Internetové stránky

Ministerstvo pro místní rozvoj, [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, [www.osmd.cz](http://www.osmd.cz)

Epravo.cz, [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

Jurištic.cz, [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz)

Aspi, [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz)