

UNIVERZITA KARLOVA

PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

NÁJEM BYTU

Rent of a flat

Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Zpracovatel: Mgr. Pavla Černoušková

Červen 2011

Čestně prohlašuji, že jsem práci vypracovala zcela samostatně, že jsem řádně uvedla a citovala všechny použité prameny a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále bych chtěla poděkovat svému vedoucímu, panu Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., za jeho přínosné rady a připomínky.

V Praze dne 21. června 2011

Resumé

The aim of this thesis is the clarification of the rental housing as well as its legal regulation and decision making of the courts.

The thesis is divided into 13 chapters. The first chapter deals with historical development from the Ancient Rome until present. The second chapter summarizes the sources of law. The third chapter explains the legal term - apartment rental, the notion of apartment and its accessories. In the fourth chapter, I focus on legal title of an apartment rental, rental agreement. The sublease is then dealt with in the fifth chapter. In the sixth chapter, I deal with collective apartment rental and in the seventh chapter, I direct my attention towards the collective apartment rental by a married couple. The eighth chapter deals with an apartment rental by a couple in a registered relationship.

The ninth chapter analyses the rights and duties of the tenant and the lessor. The up-to-date subject – rental – is discussed in the tenth chapter. The rights transfer and passing of the tenant and the lessor is the subject of the eleventh chapter. The twelfth chapter refers to the rental expiry and the last chapter deals with the upcoming amendments that concern the apartment rental.

For many, the fulfilling of the desire for own housing creates a considerable financial burden, and in the case of mortgage financing or a building society loan, it also creates a long-term liability. For some groups of people, the purchase of an apartment is economically unacceptable and hence the apartment rental is the most appropriate form of living.

According to the Ministry of regional development statistics, there exists around 920 ths. of rental flats in the Czech Republic. Hence the legal regulation should in this case be very complex, clear and should be reflected in the stable case law. The regulation should also secure legal security of citizens. Currently, the determination of fair rent after abandonment of regulated rents is also an up-to-date subject. After deregulation, the rent will depend solely on the agreement between the lessor and the tenant.

Abstrakt

Rigorózní práce je zaměřena na otázky nájemního bydlení, jeho právní úpravy a v neposlední řadě odkazuje na rozhodovací činnosti soudů. Ustálená judikatura soudů je v této oblasti velice důležitá a to s ohledem na právní jistotu obyvatel, jež nájemním bydlením řeší svou bytovou situaci.

Práce začíná stručným historickým vývojem nájemního vztahu, přehledem pramenů práva a vysvětlením klíčového pojmu nájmu bytu, tedy pojmu bytu a jeho příslušenství. V dalších kapitolách je rozebrán právní titul nájmu, tedy nájemní smlouva, vznik a zánik nájemního vztahu, práva a povinnosti obou smluvních stran, změny v nájemním vztahu a také připravované novely současné právní úpravy.

The thesis deals with the issues of rental housing, its legal regulation and the courts decision making in this field. Stable case law is very important in this area with regard to legal security of citizens that tackle the issue of their living by rental housing. The thesis starts with the brief historical development of rental relationship, an overview of the sources of law and an explanation of the key term - apartment rental, thus the notion of apartment and its accessories. In following chapters, the legal title of rental, hence the rental agreement, the rental relationship inception and expiry, rights and duties of the both contractual sides, changes in the rental relationship and the upcoming amendments of the current regulation are analyzed.

Obsah

Úvod.....	1
1. Bydlení a jeho historický vývoj.....	3
1.1. Nájem bytu dle římského práva	3
1.2. Nájem ve středověku	4
1.3. Nájem v letech 1811 – 1914	5
1.4. Nájem v období první světové války (1914 – 1918)	8
1.5. Nájem v době první republiky (1918 – 1938).....	9
1.6. Nájem v době druhé republiky (1938 – 1945).....	13
1.7. Nájem v letech 1945 – 1947	13
1.8. Nájem po roce 1948	13
1.9. Nájem v období 1989 – 1991	15
1.10. Nájem v období 1992 – 30. 6. 1996.....	15
2. Prameny práva	15
3. Byt a jeho příslušenství.....	16
3.1. Vývoj definice pojmu byt	17
3.2. Příslušenství bytu	18
4. Smlouva o nájmu bytu.....	19
4.1. Označení bytu a jeho příslušenství	20
4.2. Rozsah užívání bytu	21
4.3. Způsob výpočtu nájemného a služeb nebo jejich výše	21
4.4. Změna nájemní smlouvy.....	22
4.5. Částečná neplatnost smlouvy o nájmu bytu.....	23
4.6. Absolutní neplatnost nájemní smlouvy.....	24
5. Smlouva o podnájmu bytu	24
5.1. Vznik smlouvy o podnájmu	25
5.2. Doba podnájmu.....	26
5.3. Souhlas pronajímatele.....	26
5.4. Zánik smlouvy o podnájmu	27
6. Společný nájem bytu.....	28
6.1. Vznik společného nájmu bytu.....	28

6.2. Práva a povinnosti ze společného nájmu bytu	29
6.3. Zánik společného nájmu	31
7. Společný nájem bytu manžely.....	31
7.1. Vznik společného nájmu bytu manžely po uzavření manželství	33
7.2. Vznik společného nájmu bytu manžely uzavřením manželství..	33
7.3. Zánik společného nájmu bytu manžely	34
8. Nájem bytu a registrované partnerství.....	38
8.1. Vznik práva užívat byt	38
8.2. Zánik práva užívat byt	39
9. Práva a povinnosti z nájmu bytu.....	40
9.1. Práva a povinnosti pronajímatele.....	40
9.2. Práva a povinnosti nájemce	44
9.3. Stavební úpravy	47
10. Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu	50
10.1. Jednostranné zvýšení nájemného	51
10.2. Prodlení nájmu.....	54
10.3. Sleva z nájemného	55
11. Přechod a převod práv nájemce a pronajímatele	57
11.1. Dohoda o výměně bytu	57
11.2. Přechod nájmu bytu smrtí nájemce.....	60
11.2.1. Oprávněné osoby	63
11.2.2. Společný nájem bytu a jeho přechod	67
11.2.3. Trvalé opuštění společné domácnosti	68
11.2.4. Uznání přechodu práva nájmu bytu	71
12. Zánik nájmu bytu.....	72
12.1. Dohoda.....	73
12.2. Výpověď	74
12.2.1. Výpovědní důvody.....	78
12.3. Bytové náhrady	95
12.3.1. Náhradní byt.....	96
12.3.2. Náhradní ubytování	99
12.3.3. Přístřeší.....	100
12.4. Vyklizení	102

13. Připravované novely související s nájmem bytu	103
13.1. Vládní návrh zákona - Občanský zákoník	103
13.2. Návrh zákona o nájmemném z bytů a jeho sjednávání.....	106
13.3. Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony .	108
Závěr.....	112
Seznam použité literatury	114

Úvod

Zajištění vlastního bydlení představuje jednu ze základní lidských potřeb, avšak většině případů vyžaduje vynaložení značných ekonomických zdrojů a v některých případech (např. v případě financování formou hypotéčního úvěru, nebo úvěru ze stavebního spoření) také dlouhodobý závazek. Pro některé skupiny obyvatelstva jsou tyto skutečnosti ideologicky, nebo ekonomicky nepřijatelné. Nájemní bydlení se v tomto případě jeví jako další vhodná forma uspokojení bytové potřeby obyvatelstva – v České republice je přibližně 920 tis. nájemních bytů, z nichž je v soukromém vlastnictví 470 tis. a 450 tis. ve vlastnictví obcí a státu.

Právní úprava nájmu bytu je roztržena do několika předpisů kdy nejdůležitějším právním předpisem je bezesporu občanský zákoník z roku 1964, který do značné míry upřednostňuje práva nájemců nad pronajímateli. Ministerstvo spravedlnosti v současné době připravuje celkovou rekonstrukci tohoto právního předpisu. Tato rekonstrukce se také dotkne právní úpravy nájmu bytů.

Problematika nájemního bydlení je v současné době aktuálním tématem a to zejména s ohledem na skončení regulace nájemného ve většině měst a obcí¹. V České republice bylo dle odhadů ministerstva pro místní rozvoj okolo 670 tis. nájemních bytů s regulovaným nájemným. Po této deregulaci je výše nájemného výhradně na dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Často diskutovaným problémem je v tomto případě určení výše nájemného v případě neshody. Ministerstvo pro místní rozvoj v současné době připravuje cenové mapy obvyklého nájemného, jež mají být pomůckou pro určení výše nájmu po skončení regulace a měly by tak pomoci předcházet sporům o výši nájemného mezi pronajímatelem a nájemcem.

¹ Regulace potrvá v Praze, v krajských městech s výjimkou Ústí nad Labem, a Ostravy a ve střeďočeských městech nad 10 tisíc obyvatel, kde skončí 1. ledna 2013.

Cílem této rigorózní práce je nejen objasnění problematiky nájemního bydlení, ale také její právní úprava a rozhodovací činnosti soudů.

Práce je rozdělena do 13 kapitol. První kapitola se zabývá historickým vývojem od starověkého Říma až po současnost. Druhá kapitola se shrnuje prameny práva. Třetí kapitola vysvětluje základní pojem problematiky nájmu bytu, tedy pojem byt a jeho příslušenství. Ve čtvrté kapitole se věnují právnímu titulu nájmu bytu, nájemní smlouvě. Podnájem je pak předmětem páté kapitoly. V šesté kapitole jsem rozebrala společný nájem bytu a v sedmé společný nájem bytu manžely. Osmá kapitola se věnuje nájmu bytu a registrovanému partnerství. V deváté kapitole jsou rozebrány práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. O tolik diskutovaném tématu nájemného pojednává desátá kapitola. Přejchod a převod práv nájemce a pronajímatele je předmětem jedenáctí kapitoly. Předposlední, dvanáctá kapitola se týká zániku nájmu a poslední kapitola se věnuje připravovaným novelám týkajících se nájmu bytu.

Rigorózní práce zachycuje právní stav ke dni 17. června 2011.

1. Bydlení a jeho historický vývoj

Než se dostaneme k současné právní problematice bydlení, je nutno podívat se na ni také z historického úhlu. Z právního pohledu je třeba zmínit Chamurapiho zákony a Mezopotámii, Egyptskou říši, městské státy starověkého Řecka. Bezpochyby je nutné se podrobněji zastavit v době Římské říše, neboť z mnoha institutů jejího právního řádu vychází moderní právo.

1.1. Nájem bytu dle římského práva

Práva jedince v době Římské:

- a) vlastnit nemovitost, kdy platilo legendární *superficies solo cedit*², dále mohlo být také založeno družstvo,
- b) mít věcné právo bydlet v cizím domě – *habitatio*,
- c) být nájemcem – *locatio conductio rei*.

Locatio conductio rei byla smlouva, kdy jedna strana (*locator* = pronajímatel) postoupila druhé straně (*conductor* = nájemce) do detence individuálně určenou věc. Účelem bylo užívání (nájem) této věci druhou stranou za dohodnutou úplatu a to buď peněžitou, nebo naturální.

Povinnosti, které z této smlouvy vyplývaly, mohly být uplatněny dvěma žalobami:

- a) *actio conducti*, kterou podával nájemce proti pronajímateli,
- b) *actio locati*, kterou podával naopak pronajímatel proti nájemci.

Na základě této nájemní smlouvy byl pronajímatel povinen převést věc do detence nájemce, zaručit mu, že nebude věci zbaven a nebude rušen při jejím užívání, udržovat věc v dobrém stavu a platit veřejné dávky s věcí spojené (daně) a pokud nájemce vynaložil na pronajatou věc užitečné náklady, byl pronajímatel povinen mu je nahradit.

² latinsky: povrch ustupuje půdě, ve smyslu stavba je součástí pozemku; zásada, podle které všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Na českém území tato zásada platila do roku 1950, od té doby platí, že vlastník stavby může být odlišný od vlastníka pozemku, který po ní leží.

Nájemce byl naopak povinen platit pevně stanovené nájemné a to i v případě, nemohl-li pronajatou věc užívat vinou překážek na jeho straně, slevu na nájemném mohl uplatit jen výjimečně, byl povinen užívat věc pouze smluveným způsobem, a pokud to nebylo ve smlouvě vyloučeno, mohl pronajatou věc přenechat do podnájmu. Po skončení nájmu byl nájemce povinen předat pronajatou věc pronajímateli. Nájemní smlouva skončila uplynutím sjednané doby, odstoupením pronajímatele (např. pro neplacení nájemného) nebo odstoupení nájemce (např. pro vady pronajaté věci, které bránily v běžném užívání věci). Nejoptimálnějším stavem bylo sice vlastnictví domu³, tento stav však nebyl dosažitelný pro všechny vrstvy Římanů⁴. Vzhledem k celkovému složení římské společnosti se ve většině případů jednalo o vlastnictví domů, chudina pak bydlela v bytech nájemních, většinou šlo o chudé příbytky bez jakéhokoliv příslušenství. Vlastnictví domu představovalo nejen životní jistotu, ale také určité postavení v římské společnosti. Přijatelný právní stav nejen v bytové oblasti se začal projevovat až s nástupem Franské říše.

1.2. Nájem ve středověku

Po pádu Římské říše došlo ve srovnání s propracovaným římským zákonodárstvím k určitému úpadku, který byl však postupně překonán. Nastala doba tzv. glosátorů a postglosátorů. Římské právo položilo stabilní základy modernímu právnímu řádu. V době feudalismu bylo pro účely bydlení důležité rozdělení středověké společnosti na šlechtu a poddané. Zatímco šlechta bydlela v tvrzích, hradech a později v zámcích, klasické vlastnictví domů se objevovalo v malé míře na vesnicích. Dominantní postavení měla především královská města, nadaná mnoha privilegii, kde byly domy ve vlastnictví měšťanů, a ti dávali jejich části do nájmu. České feudální právo znalo v této době jako jednu ze smluv smlouvu nájemní.

³ rčení domus propria domus optima = vlastní dům nejlepší dům

⁴ Např. pro otroky

1.3. Nájem v letech 1811 – 1914

Právní řád 19. století byl ve značné míře ovlivněn změnami politického uspořádání společnosti. Na právní tvorbu tak měly vliv např. myšlenky Velké francouzské revoluce⁵. Pro český právní řád měl zásadní význam Rakouský obecný občanský zákoník z roku 1811⁶ (dále také jako „ABGB“). Toto významné legislativní dílo recipovala i nově vzniklá Československá republika a v Rakouské republice po určitých novelách platí dodnes. Vznikalo desítky let a jeho osnova byla nejdříve aplikována od roku 1797 jako tzv. Západohaličský zákoník v Haliči. Nájemní smlouva byla společně s pachtovní smlouvou zakotvena v hlavě dvacátépáté, v ustanovení § 1090 a násl. Rozdíl mezi těmito dvěma smlouvami byl zakotven v ustanovení § 1090 takto: Nájemní smlouva – lze-li pronajaté věci užívat, aniž se dále obdělává, pachtovní smlouva – může-li se pronajaté věci užívat jen s vynaložením píce a námahy⁷.

Nájemní smlouvy mohly být sjednány tímž způsobem a s tímž předmětem jako smlouvy tržové. Nebylo-li ve smlouvě stanoveno jinak, nájemné vycházelo z tržní ceny. Vlastník mohl pronajímat nejen své věci movité a nemovité, ale také svá práva. Nájemní smlouva mohla být prostou obligací nebo v případě zapsání nájemní smlouvy do veřejných knih, se nájemcovo právo posuzovalo jako právo věcné, které byl pozdější držitel povinen strpět po zbytek dohodnuté doby. ABGB neobsahoval zvláštní úpravu pro nájem bytu, a proto se na něj vztahovaly obecná ustanovení pro nájemní smlouvy, jež měla převážně dispozitivní povahu. Nájemce bytu tedy neměl žádné zvláštní postavení a byl chráněn jako každý jiný nájemce. Nájemní smlouva byla smlouva konsensuální a obligatorními znaky byla dohoda o předmětu nájmu a o ceně.

Z nájemní smlouvy vyplývala pro pronajímatele povinnost věc vlastním nákladem udržovat v upotřebitelném stavu, v tomto stavu ji odevzdat a

⁵ Code Civil z roku 1804

⁶ Jednalo se o zákon č. 946/1811 sb. z.s., jež nabyl účinnosti 1. 1. 1812

⁷ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Karlova univerzita Praha, Právnická fakulta, ediční středisko, Praha 2003

nerušit nájemce ve smluveném užívání. Pokud byla věc při odevzdání ve vadném stavu, pro který ji nebylo možno užívat smluveným způsobem nebo stala-li se bez viny nájemce vadnou v době nájmu, byl nájemce po dobu neupotřebitelnosti a podle jejího rozsahu zproštěn platit nájemné. Vzdání se toho práva na zproštění placení nájemného nebylo možné při nájmu nemovitých věcí.

Byla-li věc pronajata na rok nebo víc let a nebylo-li ujednáno nic jiného, nebo nebylo jiné místní zvyklosti, platilo se nájemné pololetně. Byla-li doba pronájmu kratší než jeden rok, nájemné se platilo až po uplynutí této doby. U bytů však převažovalo placení nájemného měsíčně a předem. K zajištění nájemného měl pronajímatel zástavní právo ke svrškům a k zařízení, jež byly do bytu vneseny a náležely nájemci nebo členům jeho rodiny, nebyly-li vyloučeny ze zabavení.

Právní úprava rovněž upravovala podmínky pro prominutí nájemného. Nebylo-li možné najaté věci vůbec upotřebit nebo užívat pro mimořádné události jako požár, válku nebo nákazu, velké povodně, živelní pohromy nebo pro úplnou neúrodu, nebyl pronájemce povinen ji znovu zřídit, nemusel také platit nájemné⁸. Mohl-li nájemce i přes tuto událost najaté věci omezeně používat, dostal slevu na poměrnou část nájemného

Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit věc podle soupisu, byl-li pořízen, nebo aspoň ve stavu, v jakém věc převzal. Pokud nebyl soupis pořízen, mělo se za to, že nájemce obdržel věci se vším, co je zapotřebí k jejímu řádnému užívání, v upotřebitelném stavu a prostřední jakosti. Před vrácením pronajaté věci ho nemohly chránit námitka dřívějšího vlastnického práva, námitka kompenzace ani retenční právo⁹. Byla-li věc při vrácení pronajímateli poškozena nebo opotřebena, odpovídá nájemce jak za vlastní vinu, tak za vinu podnájemníka. Neodpovídá však za náhodu. Pronajímatel se musí domáhat náhrady z této odpovědnosti v preklusivní lhůtě jednoho roku, která počíná běžet od vrácení najaté věci.

⁸ Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, 1. vydání, Karlova univerzita Praha, Právnická fakulta, ediční středisko, Praha 2003

⁹ Zadržovací právo, upraveno v ustanovení § 175 – 180 ObčZ

Právní úprava zakotvovala také zrušení nájemní smlouvy, ke kterému mohlo dojít ze čtyř důvodů:

- Prvním důvodem byla zkáza věci. Došlo-li ke zkáze věci vinou jedné strany, příslušela druhé straně náhrada.
- Druhým důvodem bylo uplynutí času. V tomto případě nájemní smlouva zanikla uplynutím doby, na kterou byla sjednána. K zániku mohlo dojít také konkludentně a to pokud bylo nájemné vyměřeno podle určité doby, jako při tzv. místnostech na den, týden a měsíc, pokud byl projeven úmysl nájemce, nebo byl patrný z okolností. Rovněž bylo upraveno obnovení smlouvy a to nejen výslovně, ale také mlčky. K obnovení mlčky mohlo dojít v případě, kdy byla ve smlouvě ujednána výpověď, avšak k řádnému podání výpovědi nedošlo. Pokud výpověď ujednána nebyla, dojde k obnovení nájemní smlouvy mlčky tím, že nájemce věc po uplynutí doby nájmu nadále užívá a pronajímatel to dopouští. V tomto případě se smlouvy obnoví za stejných původních podmínek¹⁰.
- Třetím důvodem pro zrušení nájemní smlouvy byla výpověď, kdy výpovědní lhůty byly mnohonásobně kratší než v současné době. U nemovité věci byla výpovědní lhůta 14 dní a u movité věci pouhých 24 hodin. Kromě zrušení nájemní smlouvy bylo upraveno také odstoupení od nájemní smlouvy. Nájemce měl právo od smlouvy před uplynutím stanovené doby odstoupit za předpokladu, že najatá věc mu byla předána ve stavu nezpůsobilém k užívání, nebo se věc do tohoto stavu dostala bez jeho viny, nebo když byla značná část věci odňata, nebo se věc stala neupotřebitelnou. V případě obytných místností má nájemce právo od smlouvy odstoupit i v případě, kdy se tohoto práva ve smlouvě zřekl, nebo když byl s povahou místností před uzavřením smlouvy seznámen. Pronajímatel měl právo od

¹⁰ Podle ustanovení § 676 odst. 2 ObčZ užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Toto ustanovení se nepoužije na nájem bytu. (§ 686a odst. 6 ObčZ)

smlouvy odstoupit před uplynutím sjednané doby, užíval-li nájemce věc ke značné škodě nebo byl i přes upomínku v prodlení s placením nájemného.

- Posledním důvodem, z kterého mohlo dojít k zrušení smlouvy, bylo zcizení věci. V případě, kdy vlastník věc zcizil další osobě a odevzdal mu ji a právo nájemce nebylo zapsáno ve veřejné knize, musel nájemce po řádné výpovědi novému vlastníku ustoupit. Bylo-li však jeho nájemní právo ve veřejné knize zapsáno, posuzovalo se jako právo věcné a nový vlastník byl povinen ho snášet po dobu zbývající podle nájemní smlouvy.

Zvlášť byl v ABGB upraven zánik nájemní smlouvy, který mohl nastat výpovědí, zkázou věci, uplynutím doby nebo zcizením věci. ABGB rozlišoval 2 druhy výpovědí, výpověď soudní a mimosoudní. Rozdíl mezi těmito dvěma druhy výpovědí byl ve formě jejich podání. Soudní výpověď se dávala v písemné formě, nebo ve formě ústního podání do protokolu prostřednictvím soudu a mimosoudní výpověď prostřednictvím notáře, nebo jiným způsobem. Byla-li soudní výpověď platná, vydal soud soudní příkaz. Aby mohla být mimosoudní výpověď soudně vykonatelná, musela splňovat zákonné požadavky, musela mít stejné obsahové náležitosti jako soudní výpověď, také zákonné výpovědní lhůty a navíc musela být prokázána listinami, jimiž se prokazoval tvrzené skutečnosti. Proti oběma výpovědím mohla protistrana vznést námitky, o kterých rozhodoval při ústní jednání rozsudkem soud. V rozsudku soud určil, zda je výpověď nebo soudní příkaz účinný, případně zrušený a zda je žalovaná povinen najatou věc odevzdat. Nebyly-li námitky vzneseny, nabyl soudní příkaz nebo mimosoudní výpověď účinnosti a staly se exekučním titulem.

1.4. Nájem v období první světové války (1914 – 1918)

První světová válka jako dosud největší vojenský konflikt měla zásadní vliv také na oblast nájemních vztahů. V důsledku zvýšení výroby pro zbrojní účely docházelo ve velkých průmyslových centrech ke zvýšené

poptávce po bytech. Na tuto situaci trh reagoval zvýšením nájemného. Jako prozatímní součást válečného hospodářského zákonodárství byla zavedena opatření na ochranu nájemníků.

Nařízením č. 34/1917 Ř. z., jež nabylo účinnosti 27. 1. 1917, byly domy rozděleny na (1) tzv. staré, na které se vztahovaly předpisy vázaného bytového hospodářství a (2) domy tzv. nové, jenž byly z účinnosti těchto ustanovení vyňaty. Tím došlo k podstatnému zhoršení postavení majitelů tzv. starých domů. Nařízení zakotvovalo dovolené zvyšování nájemného dohodou, chránilo nájemce před zvyšováním nájemného a před výpovědí. Naopak pronajímatele chránilo před neodůvodněným zvyšováním úrokové míry u hypotečních půjček. K tomuto nařízení bylo dále vydáno prováděcí nařízení č. 53/1917 Ř. z., kterým byla poskytována ochrana obcím, které byly v důsledku vysoké míry inflace ve válečném Rakousku-Uhersku postiženy mimořádným zvýšením nájemného. Tyto obce byly určovány nařízením. Vzhledem k velkému zbrojnímu průmyslu byla první takovou obcí Plzeň¹¹. Praha nebyla nikdy mezi tyto obce zařazena. Změnu přineslo nařízení č. 21/1918 Ř. z., jehož účinnost byla omezena do konce roku 1918 a platilo ve všech obcích bez výjimky.

Nařízením ministerstva sociální péče bylo vydáno nařízení č. 368/1918 Ř. z., kterým bylo zavedeno povinné hlášení nevyužitých bytových jednotek, a byl zaveden tzv. průkaz bytu. Jednalo se tedy o zprostředkování informací nabídky a poptávky pod státním dohledem.

1.5. Nájem v době první republiky (1918 – 1938)

Při vzniku Československa došlo převzetím obecného občanského zákoníku č. 946 ř. z., ve znění jeho novel k prosazení myšlenky převzít pokud možno již vyzkoušený právní řád.

Nařízením ministra sociální péče č. 83/1918 Sbírkou zákonů a nařízení státu československého, o ochraně nájemce byla započata administrativní kastace pronajímatelů, neboť toto nařízení se nevztahovalo k domům, pro něž bylo uděleno nebo se udělí úřední

¹¹ Byla určena nařízením č. 36/1917 Ř.z.

povolení po 27. lednu 1917. Toto ustanovení založilo nerovnosti mezi pronajímateli. Byl vysloven zákaz neoprávněně zvyšovat nájemné, to bylo možno zvýšit jen v odůvodněných případech, např. při zvýšení úrokové míry hypotéky vázající na domě. Bylo-li v nájemní smlouvě sjednáno nájemné v rozporu s tímto nařízením, považovala se takováto smlouva za neplatnou. Dále bylo zakázáno poskytovat plnění předchozímu nájemci za to, že se vzdal předmětu nájemní smlouvy. Smlouva obsahující toto ujednání byla neplatná.

Vypovědět nájemní smlouvu bylo podle nařízení možné jen z důležitých důvodů, kterými například byly:

- prodlení s placením nájemného,
- nesouhlas nájemce s přípustným zvýšením nájemného,
- neustálé a hrubé porušování domácího řádu nájemcem,
- možnost žádat o zrušení smlouvy bez výpovědi,
- při užívání věci ke značné škodě nájemce.

Výpověď musela být učiněna písemně s uvedením důvodu a rozhodoval o ni usnesením okresní soud. Proti tomuto usnesení mohl nájemce podat ve lhůtě 8 dnů od jeho prohlášení stížnost¹².

Velmi důležité bylo ustanovení vztahující se k nájemním smlouvám uzavřeným na dobu určitou. Smlouvy, ve kterých bylo sjednáno trvání nájmu na dobu delší než půl roku, se pokládaly za obnovené, a to na dobu neurčitou. Výjimkou byly případy, kdy nájemce nechtěl v nájmu dále pokračovat, nebo pronajímatel žádal z důležitých důvodů zrušení smlouvy.

O zvyšování nájemného rozhodoval příslušný nájemní úřad, a pokud neexistoval, byl k rozhodnutí v nesporném řízení příslušný okresní soud podle místa nemovitosti.

Nařízení bylo platné do konce roku 1919.

Rok 1920 znamenal opětovné zákonné rozdělení pronajímatelů do dvou skupin.

¹² Doručovalo se pouze na žádost stran nebo straně při vyhlášení nepřítomné

1. První skupinu tvořili pronajímatelé, kterým bylo uděleno, nebo se udělí úřední stavební povolení po 27. lednu 1917 (na Slovensku po 12. listopadu 1916) a dále pronajímatelé vykonávající živnost – přechovávání cizinců, dále domy a objekty podrobené stavební a dozorčí příslušnosti železničním úřadů. Na tuto skupinu se nevztahoval zákon č. 275/1920 Sb., na ochranu nájemníků.

Druhou skupinu tvořili ostatní pronajímatelé bytů. Na tyto pronajímatele se zákon na ochranu nájemníků vztahoval. Tímto rozdělením došlo k potlačení primární zásady civilního práva – rovnosti stran.

Zákon na ochranu nájemníků zakotvil možnost pronajímatele vypovědět smlouvu o nájmu nebo podnájmu pouze s přivolením soudu a jen z důležitých v zákoně stanovených důvodů¹³. (a) Za první důležitý důvod bylo považováno nezaplacení smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného nájemného nájemcem, přestože byl po uplynutí obvyklé nebo k zaplacení sjednané lhůty upozorněn a to do konce lhůty, kterou mu pronajímatel aspoň na 24 hodin od upomínky povolil. Neplatil-li nájemce nájemné z důvodu jeho zvýšení, se kterým nesouhlasil, soud řízení o přivolení k výpovědi přerušil a vyžádal si stanovisko nájemního úřadu. Po doručení tohoto stanoviska, soud v řízení ex offio pokračoval; (b) Druhým výpovědním důvodem je hrubé opakované porušování pořádku v domě nebo pohoršující chování nájemce, členů jeho domácnosti nebo osob, které přijal do bytu nebo do svých služeb a nezjednání nápravy nájemcem, ačkoliv k tomu byl vyzván; (c) Třetím důvodem pro podání výpovědi je podnájem celého bytu i přes to, že nebyl podnájem ve smlouvě povolen nebo bez souhlasu pronajímatele; (d) Čtvrtým důvodem, pro který mohl nájemce dostat výpověď nájmu bytu, byl případ, kdy pronajímatel prokázal úřední stavební povolení k užitečnější stavbě a opatřil nájemci náhradní byt, který soud uznal na přiměřený. Za jiné prostory než byty pronajímatel nebyl povinen náhradu opatřovat; (e) Pátým důvodem byla potřeba pronajímatele bytu

¹³ § 1 zákona na ochranu nájemníků

pro sebe a to za podmínky, utrpěl-li by větší újmu než nájemník, kdyby zůstala v platnosti; (f) Posledním výpovědním důvodem byl případ, kdy majitel podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského potřeboval k ubytování dělníků nebo jiných zaměstnanců svého závodu.

Také byla stanovena možnost pronajímatele dát nájemci výpověď bez udání důvodu a to za předpokladu, že nájemník byt zneužíval ke značné škodě pronajímatele nebo se pronajaté stavení (byt) musí z nařízení stavebního úřadu znovu postavit¹⁴.

Výpověď musela obsahovat specifikaci bytu, dobu, na kterou se výpověď dává, důvod a osvědčení tohoto důvodu. Důvod nešlo již později změnit.

V zákoně bylo také upraveno nájemné¹⁵ a bylo stanoveno, že v zásadě platí nájemné předválečné, které bylo možno zvýšit se svolením nájemního úřadu¹⁶ a kde nájemní úřad nebyl, tak se svolením okresního soudu nad 20% předválečného nájemného.

Jestliže při vzniku samostatné Československé republiky v roce 1918 platila ochrana nájemního ve všech bytech v tzv. starých domech, v polovině 20. let minulého století docházelo ke značnému přírůstku nových nájemních objektů a ochrana nájemníků se začala pomalu redukovat. Zákonem č. 85/1924 Sb. z. a n. byly z ochrany vyloučeny čtyři pokojové popř. větší byty pronajímané novému nájemci po 1. květnu 1924. Zákonem č. 48/1925 Sb. z. a n. došlo k dalšímu rozšíření okruhu nájemních předmětů, jež byly vyňaty z ochrany. Zákon vyňal z ochrany domy ve vlastnictví nebo správě státu, domy svazků územní samosprávy a domy sociálně-pojišťovacích ústavů. Zákonem č. 44/1928 sb. z a n. byly z ochrany dále vyňaty domy obecně prospěšných bytových sdružení a s účinností od 1. října 1928 také byty nájemníků s důchodem minimálně 100.000,- Kč¹⁷ ročně, pokud je

¹⁴ § 3 zákona na ochranu nájemníků

¹⁵ § 8 zákona na ochranu nájemníků

¹⁶ § 20n zákona na ochranu nájemníků

¹⁷ Tato částka se v průběhu dalších let snížila až na částku 50.000,- Kč ročně. S účinností od 1. 1. 1935 byla snížena na 36.000,- Kč ročně, popř. Na 24.000,- Kč ročně pokud měl nájemník zákonnou povinnost péče o výživu jiné osoby.

používali zároveň k výkonu svého povolání. Výše uvedenými zákony došlo k minimalizování masivní ochrany nájemníků.

1.6. Nájem v době druhé republiky (1938 – 1945)

V této době stále platil zákon č. 44/1928 sb. z a n., od 1. července 1938 se ochrana nájemníků vztahovala dokonce jen na jednopokojové byty a byty menší a na malé provozovny v tzv. starých domech soukromých majitelů. Dosavadní ochrana nájemníků měla 30. června 1940 zaniknout, nakonec však byla prodloužena do 31. prosince 1941. Vládním nařízením č. 248/1941 Sb. omezilo ochranu nájemníků pouze na ochranu proti výpovědi.

1.7. Nájem v letech 1945 – 1947

Toto období je charakteristické svým návratem k předválečnému právnímu stavu.

1.8. Nájem po roce 1948

Zlom, ke kterému došlo 25. února 1948, kdy moc ve státě zcela ovládla KSČ, se odrazil také v právní úpravě bytové problematiky. Byl přijat zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který byl třídním projevem a uplatňováním práva. Tento zákon ponechal v platnosti zákon na ochranu nájemníků č. 275/1920 Sb. a dále byla určující pravomoc svěřena do rukou národních výborů ovládaných KSČ. Docházelo například k příkazování nájemců do bytů, kde počet dospělých byl menší než počet obytných místností nebo docházelo k nuceným stavebním rozdělováním bytů. Místní národní výbor mohl na základě § 11 prohlásit za zrušené nájemní smlouvy osob státně nespolehlivých. Výjimku tvořily byty v domech v užším obvodu pražského hradu. V těchto případech se musel ústřední národní výbor řídit přáním kanceláře prezidenta.

V roce 1950 byl přijat tzv. střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který rámcově upravoval nájemní smlouvu a znamenal zřetelný ústup

z klasických soukromoprávních pozic. Rámcová úprava nájmu otevřela možnost pro speciální zákony¹⁸.

Společně se středním občanským zákoníkem platil nový občanský soudní řád č. 142/1950 Sb., kde byla upravena výpověď v případě chráněného nájmu včetně řízení o ní. Rozlišovaly se nájmy chráněné, které platily pro byty a jejich části a jiné místnosti a nájmy nechráněné.

Dalším důležitým zákonem byl zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. I zde byla všechna moc svěřena komunistickým národním výborům. Právní úprava byla propracovanější než ta předešlá, byla však plně ovládána veřejným právem a právo soukromé se tak dostalo na okraj. Zákon umožňoval vyklizení bytu z důvodu obecného zájmu, upravoval vedení seznamu uchazečů (§ 3-8), přidělování bytů (§ 16-31), směny (§ 32-39) a podnájmy (§ 40-41), uvolňování bytů (§ 42-58), náhradní byty a ubytování (§ 59-63), místní poplatek z bytů (§ 69-70). Rozhodnutím národního výboru o přidělení bytu vznikl mezi vlastníkem domu a osobou, které byl byt přidělen nájemní vztah. Na základě zákonem stanovených podmínek mohl stejný národní výbor dát uživateli příkaz k vyklizení, který byl vykonatelný na základě potvrzení okresního soudu.

V roce 1964 byl přijat namísto středního občanského zákoníku zcela nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Právní úprava byla dále konkretizována zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, vyhláškou č. 177/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o hospodaření s byty, vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

Byty se v této době dělily na státní, družstevní a podnikové.

S částečnou politickou uvolněností koncem 60. let byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Osobní vlastnictví bylo v té době jedinou možnou volbou pro občana a nad tímto osobním vlastnictvím stálo socialistické družstevní vlastnictví a nad ním státní socialistické vlastnictví.

¹⁸ Zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a o Fondu bytového hospodářství, zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi

1.9. Nájem v období 1989 – 1991

Po 17. listopadu 1989, kdy padl komunistický režim, došlo v oblasti občanského práva k zásadním změnám. Byl přijat ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým byla zrušena diferenciací vlastnictví a začalo se na něj pohlízet jako na jednotný pojem stejně chráněný a lišící se pouze v subjektech.

1.10. Nájem v období 1992 – 30. 6. 1996

V tomto období nabyla účinnosti tzv. velká novela občanského zákoníku. V návaznosti na tuto novelu byl vtělen k občanskému zákoníku zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor doprovázený vyhláškou č. 585/1991 Sb., o cenové regulaci nájemného u nebytových prostor¹⁹. Oblast nájemních vztahů byla dotčena změnou ve vlastnických vztazích, § 125 ObčZ odkazoval na zvláštní zákon, který by upravoval vlastnictví bytů a nebytových prostor. Tímto zákonem se stal zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům, a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů).

2. Prameny práva

Obecná právní úprava nájmu je v současné době upravena v občanském zákoníku, konkrétně v ustanovení § 663 – 684. Opětovně byla nájemní smlouva do našeho právního řádu, konkrétně do osmé části občanského zákoníku, upravující závazkové vztahy, zavedena až novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

Zvláštní úprava nájmu je v občanském zákoníku vymezena v ustanovení § 685 – 716, nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení v § 717 – 718, podnájem bytu je upraven v § 719 nájem podnikatelských věcí movitých v § 721 – 723. V samostatném zákoně

¹⁹ zrušena v roce 1995

č.116/1990 Sb., je pak upraven nájem a podnájem nebytových prostor, na který odkazuje § 720 ObčZ.

Prováděcí předpisy a související právní předpisy:

- Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník,
- Vyhláška č. 320/2002 Sb.,
- Vyhláška č. 85/1997 Sb.,
- Nález Ústavního soudu č. 231/1995 a 528/2002,
- Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník²⁰ - definuje pojem drobných oprav v bytě a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu.

Veřejné právo:

- Vyhláška č. 137/1988 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu²¹ – pojem byt a obytné místnosti,
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník – § 208 trestný čin neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.

3. Byt a jeho příslušenství

Výklad pojmu bytu a jeho příslušenství je zásadní otázkou bytového práva a to zejména proto, že nájem bytu je zvlášť chráněným právním vztahem. Pro výklad příslušenství bytu je rozhodující stanovení pojmu „byt“.

Bytem²² se rozumí podle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dále jen jako „BytZ“)²³ místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Za byt je třeba považovat

²⁰ § 5 upravuje drobné opravy bytu (§ 687 odst. 2 ObčZ), § 6 náklady spojené s běžnou údržbou bytu (§ 687 odst. 2 ObčZ)

²¹ zrušena vyhláškou č. 269/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

²² § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů

²³ Zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům

také dokončenou stavbu, resp. její určitou část, která je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena jako byt. Byt neztratí svůj charakter ani v případě, že je jako celek nebo jen jeho část užíván k nebytovým účelům a to bez ohledu na to, zda v rozporu s vůlí majitele bytu či bez schválení příslušného správního orgánu.

Příslušenstvím bytu²⁴ jsou podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „ObčZ“) vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem využívány. V návrhu nového občanského zákoníku není příslušenství bytu definováno, bylo tam ponecháno pouze vymezení příslušenství věci obecně a dále příslušenství pohledávky.

3.1. Vývoj definice pojmu byt

Do 31. prosince 1950 byl pojem bytu definován ustálenou soudní judikaturou. Bytem se rozuměla místnost nebo soubor místností tvořící právě jeden celek a určený zásadně k obývacím účelům²⁵.

V období od 1. ledna 1956 do 31. prosince 1991 byl pojem bytu definován přímo zákonem č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty^{26a} a dále zákonem č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty²⁷, z nichž je nutno vycházet při zkoumání platnosti smluv o nájmu, jež byly uzavřeny v tomto období. Právní vztah nájmu zpravidla trvá po velmi dlouhou dobu a často navazuje na předchozí nájem bytu, např. v důsledku přechodu nájmu smrtí původního nájemce, proto je rozhodující charakter pronajatých prostor jako bytových ke dni vzniku práva nájmu bytu.

²⁴ § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník

²⁵ Nález ze dne 26. září 1930 č. 29308/28

²⁶ § 62: Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.

²⁷ § 75 odst. 1: Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.

Odst. 2: V pochybnostech, zdali jednotlivá místnost nebo soubor místností je samostatným bytem, rozhodne stavební úřad.

3.2. Příslušenství bytu

Příslušenství bytu je soudní judikaturou definováno následně:

Vedlejší místnost – místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, ale jsou však určeny k tomu, aby byly využívány spolu s bytem. Jde například o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny a záchody, spíže, šatny, předsíně apod.

Vedlejší prostory – prostory ležící mimo byt, jsou však určeny k tomu, ale byly s bytem používány, např. sklep, kůlna apod.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že příslušenství bytu není a nemůže být samostatný předmět právních vztahů, řídí se tedy režimem právního vztahu bytu, ke kterému náleží.

„Je-li byt určen k bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu; není-li tomu tak, nemůže mít určitá místnost či prostor charakter příslušenství bytu.“²⁸

Od příslušenství bytu jen nutno rozlišovat pojem základní příslušenství bytu, které má právní význam pro posouzení, zda se jedná nebo nejedná o byt se sníženou kvalitou. Mezi tyto základní příslušenství bytu řadíme koupelnu, vanu nebo sprchový kout a splachovací záchod.

3.3. Administrativně rozdělené byty

Administrativně rozdělené byty jsou pozůstatkem minulého režimu, kdy zákonem č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, bylo umožněno, aby byly zejména velké byty administrativně rozděleny a mohla tak být užívány dvěma nebo více rodinami. Některé části bytu (zpravidla chodba, WC apod.) byly společné. Tyto byty však neodpovídají žádnému vymezení podle platných vyhlášek.

²⁸ Rozhodnutí NS sp.z.n 26 Cdo 450/2003

4. Smlouva o nájmu bytu

Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon, je to tedy projev vůle směřující k uzavření takovéto smlouvy, a to jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele.

Nájemní smlouvou přenechává pronajímatel nájemci za nájemné do užívání byt, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvou tedy vzniká nájem bytu. Trvání nájmu bytu lze také omezit na dobu výkonu práce pro pronajímatele²⁹. Pokud doba nájmu není ve smlouvě sjednána, má se za to, že byla uzavřena na dobu neurčitou.

Je-li v nájemní smlouvě, která byla uzavřena na dobu určitou, vymezeno právo nájemce na prodloužení smlouvy, za předpokladu řádného plnění povinností vyplývajících z nájemní, lze se automatického obnovování nájemního vztahu, při splnění všech povinností nájemcem, domáhat soudní cestou. Vše, co je obsahem nájemní smlouvy je soudně vymahatelné a řádnému nájemci tedy nemůže být v tomto případě po uplynutí doby nájmu odepřeno právo na další prodloužení smlouvy.

Pronajímatel bytu je vlastník bytu nebo domu, resp. osoba vykonávající právo obdobné vlastnickému právu. Nájemcem může být kterákoliv osoba odlišná od vlastníka bytu nebo domu, může jí být jak osoba fyzická, tak osoba právnická.

Nájemní smlouva musí mít písemnou formu³⁰. V případě absence písemné formy je absolutně neplatná. Pro smlouvy uzavírané v období od 1. ledna 1992 do 31. prosince 1994 a pro dohody o předání a převzetí bytu uzavírané od 1. dubna 1964 do 31. prosince 1991 nebyla písemná forma předepsána. Obligatorní písemná forma byla zavedena novelou občanského zákoníku zákonem č. 267/1994 Sb., s účinností od 1. ledna 1995.

Má-li nájemce smlouvu k užívání bytu, jež byla uzavřena před 1. dubnem 1964 (tzv. "dekrety") a neuzavřel-li s novým majitelem domu novou nájemní smlouvu, právo byt užívat nadále trvá³¹. Uzavřel-li by

²⁹ § 685 ObčZ

³⁰ § 686 ObčZ

³¹ § 871 ObčZ

nový majitel se stávajícím nájemcem, který má k bytu tzv. „dekret“, novou nájemní smlouvu, byla by tato nová nájemní smlouva neplatná, neboť nelze uzavřít k jednomu bytu dvě nájemní smlouvy. Uzavřít novou nájemní smlouvu za platnosti té předcházející lze jen v případě, kdy nová nájemní smlouva obsahuje ustanovení, že se předchozí nájemní smlouva ruší.

Jelikož je právo nájmu bytu právem obligačním a nikoliv právem věcným, nemůže vzniknout vydržením³².

Nájemní smlouva musí obsahovat:

- označení bytu,
- označení příslušenství bytu,
- rozsah užívání bytu,
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo jejich výši.

Naopak v nájemní smlouvě nemusí být uvedeno to, co vyplývá ze zákona, a proto není třeba, aby práva a povinnosti nájemce a pronajímatele byly v nájemní smlouvě zvlášť upraveny. V nájemní smlouvě lze upravit podle dohody stran např. chování zvířat v bytě nebo podmínky nočního klidu apod.

4.1. Označení bytu a jeho příslušenství

Označení bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě musí být natolik určité, aby nebylo možné zaměnit pronajatý byt s jiným bytem. Určitost musí vyplývat ze samotné nájemní smlouvy. Pro vymezení bytu je nutné pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení³³.

Pro dostačené označení bytu je nutno v nájemní smlouvě uvést číslo bytu, umístění bytu v určitém nadzemním podlaží domu, počet obytných

³² Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 2080/98

³³ § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

místností a kuchyně nebo kuchyňského koutu, kategorie bytu³⁴ a příslušenství bytu.

4.2. Rozsah užívání bytu

Rozsahem užívání bytu se rozumí, zda je přenechán určité osobě do výlučného užívání jako jedinému výlučnému nájemci bytu nebo do společného užívání s dalšími osobami jako společným nájemcům nebo do užívání omezeném právem dalších osob odlišných od nájemce bytu.

Vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě se rozumí takové ujednání, ze kterého lze dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat byt a jeho příslušenství vymezené ve smlouvě. Požadavek zákona pro vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství lze splnit i tak, že nevplývá-li ze smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně, tedy tak, aniž by mu v tom bránila práva jiných osob.

4.3. Způsob výpočtu nájemného a služeb nebo jejich výše

Způsobem výpočtu úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu se rozumí takové určení, které obsahuje údaje, na základě kterých je možné pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce. Nájemní smlouva je smlouvou úplatnou a ujednání o nájemném musí být její součástí. Dohoda o nájemném nemůže být jednostranně měněna. Tuto dohodu lze změnit jen, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis³⁵, nebo pokud se smluvní strany dohodnou.

„Podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou – mimo jiné – též ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo o jejich výši. Vzhledem k tomu, že podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou obě výše uvedené skutečnosti, a

³⁴ § 2 písm. e) zákona č. 107/2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu: bytem se sníženou kvalitou je byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

³⁵ Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

dále s přihlédnutím k tomu, že každá z nich má sama o sobě význam pro práva a povinnosti pronajímatele a nájemce v existenci nájemního vztahu, musí smlouva o nájmu bytu obsahovat zvlášť stanovení nájemného a zvlášť stanovení úhrady za služby. Výše nájemného (resp. způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za služby (resp. způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu, přičemž tomuto musí odpovídat o jejich vyjádření v nájemní smlouvě. Přitom „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové ujednání, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet předmětné úhrady, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce.“³⁶

Pokud smlouva o nájmu bytu neobsahuje zvlášť ustanovení o výše nájemného (resp. způsobu jeho výpočtu) a zvlášť ustanovení o výši úhrad za služby (resp. způsobu jejího výpočtu), je takováto smlouva absolutně neplatná pro nesrozumitelnost a neurčitost.

4.4. Změna nájemní smlouvy

Dojde-li ke změně osoby pronajímatele bytu, není tato změna důvodem k uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud však dojde k jejímu uzavření, aniž by z obsahu nájemní smlouvy vyplývalo, že se účastníci dohodli na změně doby trvání nájmu, nemění se ani obsah dosavadního nájemního vztahu.

Ve vztazích z nájmu bytu se uplatňuje ustanovení § 516 odst. 1 ObčZ³⁷ o změně závazku dohodou (kumulativní novace) a ustanovení § 570 odst. 1 ObčZ³⁸ o zániku závazku dohodou a jeho nahrazení novým závazkem (privativní novace). K dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o změně stávajícího nájemního vztahu k bytu, tedy ke kumulativní novaci může dojít pouze, trvá-li tento nájemní vztah. Totéž platí pro privativní novaci, tedy pro dohodu, kterou se stávající nájemní vztah k bytu nahrazuje novým. Pro rozlišení mezi kumulativní a privativní novací je

³⁶ Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 4836/2007

³⁷ § 516 odst. 1 ObčZ: Účastníci mohou dohodou změnit vzájemná práva a povinnosti

³⁸ § 570 odst. 1 ObčZ: Dohodne-li se věřitel s dlužníkem, že dosavadní se nahrazuje závazkem novým, dosavadní závazek zaniká a dlužník je povinen plnit závazek nový.

rozhodná vůle účastníků nájemního vztahu k bytu. Pokud má uzavřením nové dohody původní závazek zaniknout, musí to z této dohody jednoznačně vyplývat; není-li tomu tak, je třeba původní dohodu považovat za změnu původního vztahu.

4.5. Částečná neplatnost smlouvy o nájmu bytu

Částečná neplatnost nájemní smlouvy k bytu zpravidla nevyvolává její absolutní neplatnost, pokud se ovšem netýká obligatorních náležitostí nájemní smlouvy. Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou neplatností lze oddělit od ostatního obsahu právního úkonu, je nutno respektovat vůli účastníků právního úkonu a přihlídnout k účelu, jehož dosažení účastníci sledovali³⁹.

„Část nájemní smlouvy, v níž účastníci řádně vyjádřili uzavřít nájemní poměr na dobu určitou, může samostatně obstát a je tudíž ve smyslu § 41 ObčZ obsahově oddělitelná od neplatné části nájemní smlouvy, týkající se možnosti eventuální změny nájmu z doby určité na dobu neurčitou.“⁴⁰

Pokud se důvod neplatnosti nájemní smlouvy vztahuje jen na ujednání o podmínkách změny nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou, je neplatná jen tato část, nikoliv i ta část, ve které účastníci vyjádřili vůli uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou.

Jsou-li v nájemní smlouvě dva navzájem si odporující údaje o době trvání nájmu bytu, je takovéto ujednání neplatné pro nesrozumitelnost. Absence platného ujednání o době trvání nájmu nezpůsobuje neplatnost celé nájemní smlouvy, ale pouze založení nájemního vztahu na dobu neurčitou⁴¹.

³⁹ Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 379/2001

⁴⁰ Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 379/2001

⁴¹ § 686 odst. 2 ObčZ

4.6. Absolutní neplatnost nájemní smlouvy

Podle ustanovení § 37 odst. 1 ObčZ musí být právní úkon učiněn určitě, jinak je neplatný. Právní úkon je neurčitý tehdy, je-li vyjádření projevu sice srozumitelné, ale jeho věcný obsah je nejednoznačný.

Obsahuje-li nájemní smlouva zřejmou chybu v psaní, není smlouva neplatným právním úkonem podle § 37 odst. 1 ObčZ, pokud nemá tato nesprávnost vliv na srozumitelnost nebo určitost této smlouvy. Absolutně neplatnou je nájemní smlouva na dobu určitou uzavřená s osobou, které k tomuto bytu svědčí tzv. právo na bydlení a také nájemní smlouva k bytu, jehož nájemcem je již jiná osoba.

Pokud není pronajímaný byt v okamžiku uzavírání nájemní smlouvy ve stavu způsobilém k okamžitému odevzdání nájemci proto, že je dosud obýván bez právního důvodu jinou osobou, musí být v nájemní smlouvě dostatečně určitě stanoven okamžik v budoucnu, kdy tento stav nastane, jinak je nájemní smlouva absolutně neplatná pro nemožnost plnění⁴².

Absolutní neplatnost způsobuje uzavření nájemní smlouvy k bytu na dobu určitou s nájemce, jemuž svědčí ke dni uzavření smlouvy právo nájmu na dobu neurčitou, nezajišťuje-li nájemci po skončení nájmu právo na bytovou náhradu na dobu neurčitou. V tomto případě je nájemní smlouva absolutně neplatná pro obcházení zákona.

5. Smlouva o podnájmu bytu

Smlouvou o podnájmu bytu přenechává nájemce s písemným souhlasem pronajímatele byt nebo jen jeho část do užívání podnájemci a zpravidla za úplatu a na dobu určitou nebo neurčitou. Právo uzavřít s podnájemcem smlouvu o podnájmu bytu nebo jeho části je jedno z dispozičních práv nájemce bytu, kterým nájemce ve prospěch podnájemce s písemným souhlasem pronajímatele přenechává své právo užívat byt nebo jeho část další osobě.

⁴² § 37 odst. 2 ObčZ: Právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.

O podnájem se nejedná v následujících případech:

1. Pokud přijme nájemce do bytu bez souhlasu pronajímatele další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti. Zde nejde o přenechání nájemního práva jiné osobě. Přijetí další osoby za člena domácnosti je vhodné současně oznámit pronajímateli, což je ostatně povinnost nájemce pro účely výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Pronajme-li byt vlastník, jde o vztah nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 685 a násl. ObčZ. Podnájemní vztah je vztah nájemce a podnájemce. Nedochozí zde tedy ke vzniku právního vztahu mezi podnájemcem a pronajímatelem.

Smlouva o podnájmu bytu je odvozeným právem užívání bytu na základě smlouvy mezi nájemcem a podnájemce za souhlasu pronajímatele. Proto je podnájemní vztah vztahem mezi nájemcem a podnájemcem a pronajímateli nevznikají ze smlouvy o podnájmu žádná práva ani povinnosti. Pronajímatel nemá právo na platbu podnájemného, ani není oprávněn k vyklizení podnájemce. Také podnájemce nemá vůči pronajímateli žádná práva ani povinnosti, nemůže u něj uplatňovat slevu nebo neplacení nájemného.

Společný podnájem manželů není upraven. Není však vyloučeno, aby více subjektů uzavřelo jako podnájemci smlouvu k téže věci. Je-li byt ve společném nájmu, musí být smlouva o podnájmu uzavřena všemi společnými nájemci.

5.1. Vznik smlouvy o podnájmu

Smlouva o podnájmu jako právní vztah mezi nájemcem a podnájemcem, musí obsahovat následující náležitosti:

- označení osoby nájemce a osoby podnájemce,
- přesně označení bytu a jeho přesně vymezenou část,
- úplatnost či bezúplatnost smlouvy o podnájmu.

Podnájemné není obligatorní náležitostí smlouvy o podnájmu bytu. Pokud podnájemné podstatně převyšuje výši nájemného, může se ze strany nájemce jednat o výkon práv uživatele bytu v rozporu s dobrými mravy podle ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ⁴³.

Podle ustanovení § 719 odst. 1 ObčZ je pro smlouvu o podnájmu stanovena písemná forma.

5.2. Doba podnájmu

Podnájem může být sjednán na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Pokud není doba ve smlouvě o podnájmu sjednána, jde o podnájem na dobu neurčitou. Ať byla nebo nebyla doba podnájmu sjednána, podnájem zaniká se zánikem nájmu. *„To platí v případě absolutního zániku nájemního vztahu, nikoliv však pro případy pouhé změny subjektů nájmu (relativní zánik), přechod nájmu, výměna bytu“*⁴⁴.

Pokud podnájemce pokračuje v užívání bytu i poté, co uplynula doba, na kterou byl podnájem sjednán a podnájemce a nájemce si ve smlouvě o podnájmu upravili podmínky prodloužení doby podnájmu, není o prodloužení pochyb. Jestliže však toto ujednání ve smlouvě chybí, trvání podnájmu se neprodlužuje, neboť protože takto nelze prodloužit ani nájem.

5.3. Souhlas pronajímatele

Souhlas pronajímatele bytu se smlouvou o podnájmu musí být písemný a musí být udělen nejpozději s datem účinnosti smlouvy o podnájmu. Absence souhlasu pronajímatele se smlouvou o podnájmu způsobuje absolutní neplatnost smlouvy o podnájmu⁴⁵. Nesouhlas pronajímatele nelze nahradit soudním rozhodnutím.

⁴³ § 3 odst. 1 ObčZ: Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

⁴⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 2009

⁴⁵ § 719 odst. 1 ObčZ

Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele je výpovědním důvodem podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, jde tedy o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Tento výpovědní důvod nelze podmiňovat tím, že toto protiprávní jednání nájemce specifikované v zákoně trvá i ke dni doručení výpovědi. Pokud porušení práv nájemce nastalo před více než třemi lety před doručením výpovědi nájmu bytu, lze v tomto případě namítnout promlčení práva uplatnit výpověď nájmu bytu z tohoto důvodu. Předpokladem pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu není zaslání písemné výzvy upozorňující na protiprávní stav. Pokud se tohoto protiprávního jednání dopustí jeden z manželů, je irelevantní, který z nich se tohoto jednání dopustil, jelikož mají jako společní nájemci bytu podle ustanovení § 703 a násl. ObčZ postavení nerozlučných společníků.

5.4. Zánik smlouvy o podnájmu

K zániku smlouvy o podnájmu dochází nejčastěji na základě následujících skutečností:

- uplynutí sjednané doby podnájmu bytu,
- uplynutí výpovědní lhůty uvedené ve smlouvě o podnájmu. Pokud nebyla výpovědní lhůta sjednána, je výpovědní lhůta podle ustanovení § 710 odst. 2 ObčZ tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi,
- zánik práva nájmu bytu.

Po dobu trvání nájemního poměru je k vyklizení podnájemce i osoby odvozuující své právo užívat byt jen na základě souhlasu nájemce aktivně legitimován jen nájemce, nikoliv pronajímatel.

Po skončení podnájmu nemá podnájemce podle ustanovení § 719 odst. 3 ObčZ právo na náhradní podnájem. Z hlediska společenského zájmu není podnájemní vztah natolik chráněný, aby bylo nezbytné upravovat v zákoně zajištění dalšího bydlení podnájemce. Právo na bytovou náhradu může být mezi smluvními stranami sjednáno.

6. Společný nájem bytu

Byt může být ve společném nájmu více osob. V tomto případě mají společní nájemci stejná práva a povinnosti⁴⁶.

U společného nájmu bytu se jedná o závazkový právní vztah mezi pronajímatelem a společnými nájemci, nikoliv o případ, kdy s nájemcem bydlí společně příslušníci jeho domácnosti, spolubydlící osoby mající odvozený titul k bydlení vázaný na smlouvu (např. podnájemce) nebo kdy majitel užívá byt nebo dům z titulu svého vlastnického práva.

Předmětem společného nájmu bytu může být pouze byt jako celek. Společný nájem bytu nevzniká osobám v případě, kdy si každá pronajímá pouze určitou reálnou část bytu. Společný nájem však nemůže vzniknout k bytu družstevnímu, s výjimkou manželů⁴⁷.

Právo společného nájmu bytu může vzniknout i k bytu služebnímu, bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení. Nemůže k nim však vzniknout společný nájem manžely. Vznik je navíc možný pouze na základě smlouvy. V těchto případech jsou vyloučeny možnosti přechodu nájmu podle § 709 občanského zákoníku.

6.1. Vznik společného nájmu bytu

Právo společného nájmu bytu vzniká nájemní smlouvou nebo na základě jiných právních skutečností.

Právo společného nájmu vzniká v zásadě nájemní smlouvou uzavřenou se všemi společnými nájemci. Další možností vzniku společného nájmu je dohoda o výměně bytu⁴⁸ nebo dohoda podle ustanovení § 700 odst. 2 ObčZ, kdy společný nájem vzniká dohodou mezi pronajímatelem, dosavadním nájemcem a další osobou. V tomto případě jde tedy o změnu závazku v subjektech, kdy k závazku přistupuje nový nájemce. Jelikož dochází ke změně jak na straně dlužníka, tak na straně věřitele, je nutný souhlas pronajímatele. Z této dohody musí být zřejmé, ke změně jakého

⁴⁶ § 700 odst. 1 ObčZ

⁴⁷ § 700 odst. 3 ObčZ: U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

⁴⁸ § 715 ObčZ

nájemního vztahu má dojít a kdo se má stát nájemcem společně s nájemcem původním.

6.2. Práva a povinnosti ze společného nájmu bytu

Při společném nájmu bytu má každá osoba k bytu stejná práva, která jsou vždy omezena pouze právem dalšího spolunájemce. Obsahem společného nájmu bytu jsou v zásadě stejná práva a povinnosti jako podle obecné úpravy nájmu bytu. Odchytky jsou vyvolány pouze tím, že na straně nájemce vystupuje více osob.

Právo společného užívání bytu je právem nedílným, bez vyjádření míry účasti jednotlivých uživatelů. Na všechny spolunájemce je tedy nutné se dívat ve vztahu ke třetím osobám jako na nájemce jediného. Všichni spolunájemci mají stejná práva a povinnosti. Míra účasti jednotlivých nájemců není ve vztahu k pronajímateli určena podílem. Při zániku práv jednoho z nájemců dojde k rozšíření práv ostatních společných nájemců a naopak.

Běžné věci, které se týkají společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců, v ostatních věcech je třeba souhlasu všech ostatních spolunájemců. Absence souhlasu ostatních spolunájemců způsobuje relativní neplatnost právního úkonu podle ustanovení § 40a ObčZ. Této relativní neplatnosti se musí druhá osoba dovolat v promlčení lhůtě 3 let. Z úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou všichni spolunájemci oprávnění a vázáni společně a nerozdílně, a to nejen ve vztahu k pronajímateli, ale také ve vztahu ke třetím osobám⁴⁹.

„Pro posouzení, zda záležitost je běžná či nikoliv, je nutné zkoumat, jakým způsobem je způsobilá ovlivnit práva a povinnosti společných nájemců. Běžnými záležitostmi budou záležitosti opakující se anebo nezasahující do společného nájemního práva⁵⁰.“ Jde například o zajišťování drobných oprav a běžné údržby, placení nájemného,

⁴⁹ § 701 ObčZ

⁵⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 1877

přiměřené pojištění, příjem nebo uznání malého nedoplatku na úhradách spojených s užíváním bytu nebo oznámení potřeby oprav.

Nikoliv běžnou záležitostí, kdy je nutný souhlas všech společných nájemců, jsou například uzavření smlouvy o podnájmu, ubytování třetí osoby v bytě nebo jakékoliv dohody, které mění nájemní smlouvu. Je možné, aby se někteří společní nájemci nechali zastoupit druhými na základě plné moci, nebo mohou udělit souhlas dodatečně.

Souhlasu ostatních nájemců není třeba, pokud jeden z nájemců chrání své nájemní právo proti rušení třetími osobami. Tento nájemce tedy může podat žalobu na ochranu svého nájemního práva bez souhlasu ostatních.

Zákon neupravuje jednání pronajímatele ve vztahu ke společným nájemcům, typicky pro případ jednostranný právních úkonů pronajímatele. S ohledem na ustanovení § 700 věta druhá ObčZ⁵¹, stačí, aby tyto úkony byly doručeny jednomu ze společných nájemců. Pokud však jde o jednostranné úkony, kterými má nájem zaniknout, je nutné jejich adresování a doručení všem nájemcům, jejichž nájem má zaniknout.

V případě neshod mezi společnými nájemci připadá v úvahu několik způsobů řešení. 1) Společný nájemce může ukončit výpovědí svůj nájem, 2) dále může podat návrh na zrušení společného nájmu podle ustanovení § 702 odst. 2 občanského zákoníku⁵², 3) nebo může podat návrh k soudu, aby o neshodách rozhodl.

Při úvaze, který ze společných nájemců bude byt po zrušení společného nájmu bytu byt užívat, soud přihlédně například k zájmu nezletilých dětí, k účelnému využití bytu, ke zdravotnímu stavu a sociálním poměrům účastníků, k péči o byt, k předpokladům klidného a řádného soužití osob, které byt budou nadále společně užívat.

⁵¹ § 700 věta druhá ObčZ: Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti

⁵² Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu, vznikne-li jím nezaviněný vztah, který brání užívání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců, nebo kteří z nich budou byt nadále užívat.

6.3. Zánik společného nájmu

K zániku společného nájmu dochází stejnými způsoby jako u nájmu bytu obecně. Lze rozlišit absolutní zánik nájmu bytu, kdy nájem skončí všichni nájemníci společně, nikdo tedy v nájemním vztahu nepokračuje a relativní zánik nájmu bytu, kdy jde pouze o změnu v subjektech nájemního vztahu.

Obecné důvody zániku nájmu jsou stanoveny v občanském zákoníku v ustanovení § 710n., avšak mohou také vyplývat z obecné úpravy nájmu nebo z obecné úpravy závazků⁵³. Další důvody zániku je možno sjednat.

Zvláštními případy zániku společného nájmu jsou jednak zrušení společného nájmu na návrh jednoho ze společných nájemců podle ustanovení § 702 odst. 1 ObčZ a zrušení společného nájmu bytu manžely v důsledku rozvodu manželů podle ustanovení § 705 ObčZ.

K zániku společného nájmu dochází také v případě, kdy jeden ze společných nájemců trvale opustí společnou domácnost a to i tehdy, kdy se nejedná o společný nájem bytu manžely⁵⁴.

Doje-li k úmrtí jednoho ze společných nájemců, do práv zemřelého nevstupují osoby uvedené v § 706 ObčZ, ale dojde k rozšíření práv ostatních společných nájemců.

Společný nájem může také zaniknout výpovědí a to i ve vazbě pouze k jednomu ze společných nájemců. Podle ustanovení § 712 odst. 6 ObčZ mají společní nájemci právo pouze na jednu bytovou náhradu.

7. Společný nájem bytu manžely

Společný nájem bytu manžely je zvláštní případ společného nájmu bytu proti společnému nájmu podle ustanovení § 700 ObčZ. Pokud z úpravy společného nájmu bytu nevyplývá jinak, použijí se i na tento nájem ustanovení § 700 až § 702 ObčZ.

Základní odlišnost spočívá v tom, že jeho subjekty jsou manželé. Společný nájem vznikne i v případě neplatného manželství.

⁵³ § 575, § 580 a § 584 ObčZ

⁵⁴ § 708 ObčZ

Společný nájem bytu manžely je upraven kromě občanského zákoníku také v zákoně o rodině⁵⁵ (dále jen jako „ZoR“). Manželé tak mají mezi sebou vzájemná práva a povinnosti vyplývající z úpravy společného nájmu bytu a dále také podle § 18 ZoR⁵⁶. Vypořádání vztahů mezi manžely jako solidárními dlužníky se řídí jak úpravou v ustanovení § 511 odst. 2 ObčZ, ale také úpravou v ustanovení § 19 ZoR⁵⁷.

Společný nájem bytu může vzniknout pouze u bytů, které jsou předmětem nájemních smluv, tj. u bytů obecních, státních, v domech soukromých majitelů a u bytů družstevních. Naopak podle ustanovení § 708 ObčZ nevzniká u bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Pokud je například služební byt pronajat oběma manželům, jedná se v tomto případě o společný nájem bytu podle ustanovení § 700 ObčZ.

Úprava společného nájmu manžely je úpravou kogentní, strany tedy nejsou oprávněny vznik nebo zánik společného nájmu bytu smluvně vyloučit, a to ani dohodou mezi sebou ani dohodou s pronajímatelem.

Společný nájem bytu manžely, pokud jde o jeho vznik nebo zánik, není vázán na úpravu společného jmění manželů. Vznik nebo zánik společného nájmu bytu manžely nemůže být upraven formou dohod o společném jmění manželů. Výjimku představuje pouze společný nájem družstevního bytu manžely. Tuto výjimku odůvodňuje ta skutečnost, že vedle společného nájmu bytu manžely vzniká i společné členství v bytovém družstvu, přičemž členský podíl je zásadně předmětem společného jmění manželů.

Manžel – nevlastník má za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem v bytě, který je ve vlastnictví druhého manžela, a manžel – vlastník má povinnost mu užívání tohoto bytu umožnit.

⁵⁵ Zákon č. 94/1963 Sb.

⁵⁶ § 18 ZoR: Muž a žena mají v manželství stejná práva a stejné povinnosti. Jsou povinni žít spolu, být si věrni, vzájemně respektovat svoji důstojnost, pomáhat si, společně pečovat o děti a vytvářet zdravé rodinné prostředí.

⁵⁷ § 19 ZoR:

- (1) O uspokojování potřeb rodiny jsou povinni oba manželé pečovat podle svých schopností, možností a majetkových poměrů.
- (2) Poskytování peněžních a jiných prostředků na náklady společné domácnosti může být zcela nebo zčásti vyváženo osobní péčí o společnou domácnost a děti.
- (3) Neplní-li jeden z manželů svoji povinnost hradit náklady společné domácnosti, rozhodne na návrh druhého manžela ve věci soud.

7.1. Vznik společného nájmu bytu manžely po uzavření manželství

Pokud se za trvání manželství manželé nebo jeden z manželů stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely. Podmínkou pro vznik společného nájmu bytu manžely je vznik práva nájmu bytu alespoň jednomu z nich, trvání manželství a existence trvalé spolužití⁵⁸. Pokud spolu manželé trvale nežijí a uzavřou smlouvu o nájmu bytu, vznikne v tomto případě právo společného nájmu podle ustanovení § 700 ObčZ.

Právo společného nájmu bytu manžely vzniká bez ohledu na právní důvod vzniku práva nájmu jednoho z manželů. Nejčastěji půjde o nájemní smlouvu, ale může jít také o dohodu o výměně bytů, o dohodu podle § 700 odst. 2 ObčZ, kdy na místo původního nájemce vstoupí jako jediní společní nájemci manželé. Právo společného nájmu bytu manžely vzniká také v důsledku přechodu nájmu bytu na manžele jako jiné nájemce podle ustanovení § 706 nebo § 708 ObčZ. Pokud jsou splněny podmínky v ustanovení § 703 ObčZ, vznikne společný nájem manželů i v případě přechodu nájmu jen na jednoho z manželů.

7.2. Vznik společného nájmu bytu manžely uzavřením manželství

Pokud se stal některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne podle § 704 odst. 1 ObčZ oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Ke vzniku společného nájmu v tomto případě dochází přímo ze zákona. Ustanovení § 704 odst. 1 ObčZ je normou kogentní povahy, tj. právní normou, která vylučuje, aby si účastníci občanskoprávních vztahů upravili smlouvou svá práva a povinnosti odlišně⁵⁹.

⁵⁸ Vznik společného nájmu bytu manžely je vyloučen podle ustanovení § 703 odst. 3 ObčZ, pokud spolu manželé trvale nežijí. Soudy dovozují, že manželé spolu trvale nežijí, jestliže manželství sice formálně trvá, ale manželé již nesdílejí společnou domácnost podle ustanovení § 115 ObčZ a manželství vykazuje znaky rozvratu podle ustanovení § 24 ZoR.

⁵⁹ § 2 odst. 3 ObčZ: Účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.

Společný nájem manželů může vzniknout jen za podmínky, že manžel je výlučným nájemcem bytu ve smyslu ustanovení § 685 ObčZ, nikoli užívá-li byt na základě jiného titulu. Užívá-li byt jako společný nájemce podle ustanovení § 700 nebo § 706 ObčZ, vznikem manželství společný nájem manžely nevznikne. Druhý manžel může v tomto případě byt užívat pouze se souhlasem všech ostatních společných nájemců bytu⁶⁰.

Jestliže se forma uzavření manželství řídí českým právem, k uzavření manželství dochází podle ustanovení § 3 ZoR⁶¹. Ke vzniku společného bytu manžely může dojít i uzavřením sňatku podle práva jiného. Uzavřením manželství dojde ke změně výlučného práva nájmu jedné osoby na společný nájem bytu manžely. Vznik společného nájmu manžely není vázán na vědomí pronajímatele. Povinností nájemce však je informovat pronajímatele o vzniku společného nájmu podle § 689 odst. 2 ObčZ.

Jestliže má každý z manželů v nájmu byt, vznikne u obou bytů společný nájem. V tomto případě může dát majitel domu nájemcům podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ výpověď. Tento výpovědní důvod nebude naplněn, nelze-li na nájemcích spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt. Bude tomu tak zejména tehdy, když oba byty, k nimž mají oba manželé společné nájemní právo, jsou tak malé, že nelze spravedlivě požadovat, aby se do jednoho z nich přestěhovali. Výpověď musí být doručena oběma manželům a musí v ní být uveden výpovědní důvod, výpovědní lhůta a poučení o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

7.3. Zánik společného nájmu bytu manžely

K zániku společného nájmu bytu manžely dochází smrtí jednoho nebo obou manželů, opuštěním společné domácnosti, dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

⁶⁰ § 701 ObčZ

⁶¹ § 3 odst. 1: Manželství se uzavírá svobodným a úplným souhlasným prohlášením muže a ženy o tom, že spolu vstupují do manželství učiněným před obecním úřadem pověřeným vést matriky, popřípadě úřadem, který plní jeho funkci, (dále jen "matriční úřad") nebo před orgánem církve nebo náboženské společnosti, oprávněné k tomu zvláštním předpisem.

odst. 2: Prohlášení se činí veřejně a slavnostním způsobem v přítomnosti dvou svědků.

7.3.1. *Smrt jednoho z manželů*

Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společným nájemci bytu, stane se, s výjimkou bytu družstevních, jediným nájemcem pozůstalý manžel.

U družstevního bytu mohou po smrti jednoho z manželů nastat dvě situace:

- Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl, k čemuž soud v řízení o dědictví přihlédne.
- Pokud zemřelý manžel 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. Pokud jde o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozhodující je skutečnost, zda právo na družstevní byt bylo nabyto za trvání manželství, nebo před jeho uzavřením.

Může se také stát, že jeden z manželů měl před sňatkem družstevní byt, který po uzavření manželství vyměnil za jiný družstevní byt. K tomuto novému družstevnímu bytu vznikl jak společný nájem bytu, tak společné členství manželů v družstvu.

7.3.2 *Opuštění společné domácnosti*

Obecně, opuštění předmětu nájmu nevede k zániku nájmu. Trvalé opuštění společné domácnosti, jež vede k zániku nájmu byt manžely, je výjimkou z tohoto principu.

Pokud jeden manžel opustí trvale společnou domácnost, jediným nájemcem bytu se stává druhý manžel, který v domácnosti zůstane. Tato situace však nemůže nastat u bytů družstevních, s výjimkou případu, kdy byt trvale opustí manžel, který není členem družstva.

Trvalé opuštění domácnosti není jen úkonem faktickým, ale také právním, proto musí být učiněno svobodně, vážně a trvale, s úmyslem se

bytu vzdát a již se do něj nevrátit. Vůle jiných osob je nerozhodná. Právní následky jednání směřujícího k opuštění společné domácnosti nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. Může nastat také situace, že nájemce úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme až po odchodu ze společné domácnosti, nebo že vůli trvale opustit společnou domácnost nezrealizuje v jednom časovém období. Nestačí jen odhlášení se z trvalého pobytu, která má pouze evidenční charakter a nezakládá tedy žádný právní vztah k bytu. Trvalé opuštění společné domácnosti může být učiněno jak mlčky, tak písemným oznámením pronajímateli. O mlčky učiněné opuštění domácnosti se jedná například v případě, že se manžel odstěhuje do bytu své přítelkyně a odnese si s sebou všechny osobní věci.

„Nejde o trvalé opuštění společné domácnosti, jestliže odstěhování je motivováno snahou vyhnout se neshodám, ke kterým mezi manžely před opuštěním společné domácnosti docházelo a jejichž opakování bylo možné reálně očekávat. Tomu se na roveň klade i jednorázový manželský konflikt takového charakteru a intenzity (např. hrubý fyzický útok), který setrvání jednoho z manželů ve společné domácnosti činil do budoucna neúnosným⁶².“

V případě opuštění společné domácnosti jedním z manželů, zanikne nájem bytu manžely přímo ze zákona.

7.3.3. Dohoda rozvedených manželů

Dohoda rozvedených manželů je právním úkonem, a proto musí splňovat podle ustanovení § 34 a násl. ObčZ obecné právní náležitosti právních úkonů. Tuto dohodu mohou uzavřít pouze rozvedení manželé, tedy až v době, kdy rozsudek o rozvodu nabyl právní moci. Nelze ji uzavřít před rozvodem, a to ani v případě, když je její součástí odkládací podmínka. Takovéto dohody jsou považovány za neplatné.

⁶² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 1928

„Forma dohody není výslovně stanovena. V judikatuře se dovozuje, přičemž odborná literatura tyto závěry přijímá, že může být uzavřena písemně, ústně nebo dokonce i konkludentně. Ve své podstatě jde však o zvláštní případ, kdy dochází ke změně smlouvy bez souhlasu jejich stran⁶³.“

Dohoda o zrušení společného nájmu bytu o tom, kdo zůstane výlučným nájemcem bytu, nemusí být písemná, může být i ústní nebo dokonce i konkludentní. Je dohodou konečnou. Za takovou soudy nepovažují dohody rozvedených manželů, kterými si manželé rozdělí některé místnosti k samostatnému užívání.

Nezbytnou součástí této dohody je určení nájemce po zániku společného nájmu bytu manžely. Judikaturou je odmítána možnost transformace společného nájmu bytu manžely na společný nájem bytu podle ustanovení § 700 ObčZ.

7.3.4. Rozhodnutí soudu

Rozhodnutí soud přichází v úvahu až po té, co se manželé o nájmu bytu nedohodnou. Pak soud rozhoduje na návrh jednoho z manželů. Pokud byla o nájmu bytu mezi manžely uzavřena dohoda, u soudu se lze domáhat pouze jejího splnění, nikoliv znovu zrušení společného nájmu. Základními předpoklady pro rozhodnutí soudu jsou existence společného nájmu bytu manžely, rozvod manželství a absence dohody o zrušení společného nájmu bytu. Jsou-li tyto podmínky splněny, musí soud společný nájem bytu zrušit. Zároveň musí soud určit, který z manželů bude nadále výlučným nájemcem bytu a dále také stanoví povinnost druhému manželu byt ve stanovené lhůtě po zajištění bytové náhrady vyklidit. Výrok o zrušení práva společného nájmu bytu, určení budoucího nájemce a povinnost byt vyklidit v závislosti na bytové náhradě je nedělitelný.

Povinnost poskytnout rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, náhradní byt plyne z ustanovení § 712 odst. 3 ObčZ. Jsou-li

⁶³ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 1898

důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Rozvedenému manželovi může být právo na bytovou náhradu odepřeno, svědčí-li mu jiný právní důvod bydlení, který je způsobilý uspokojit jeho bytovou potřebu. Zajištění bytové náhrady je povinností nájemce, nikoliv pronajímatele. Pokud byl společný nájem bytu manžely sjednán na dobu určitou, vzniká povinnost zajistit bytovou náhradu pouze do této doby⁶⁴.

8. Nájem bytu a registrované partnerství

8.1. Vznik práva užívat byt

Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství jsou upraveny v ustanovení § 705a ObčZ. Registrované partnerství⁶⁵ bylo do českého právního řádu zavedeno zákonem č. 115/2009 Sb., o registrovaném partnerství (dále jen jako „ZRegP“). V určitých aspektech bylo toto trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví postaveno na roveň manželství. Na rozdíl od ustanovení § 18 ZoR, kde je stanovena povinnost manželů žít spolu, ZRegP tuto povinnost neobsahuje.

Registrovanému partnerovi vzniká uzavřením registrovaného partnerství právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera a plnění s ním spojená. Má-li každý z partnerů v nájmu byt, vznikne jim právo vzájemně. Právo užívat byt druhým partnerem vznikne pouze tehdy, pokud jde o byt v nájmu, nikoliv užívá-li byt partner na základě jiného právního důvodu a je-li partner výlučným nájemcem. V případě, že není výlučným nájemcem, nevzniká právo společného nájmu bytu manžely a nemůže tedy ani vzniknout právo partnera byt užívat. Tímto právem by bylo podstatně zasaženo do práv k bytu ostatním nájemců. Do bytu lze v tomto případě partnera přijmout jen se souhlasem ostatních společných nájemců.

⁶⁴ § 6 zákona č. 102/1992 Sb.

⁶⁵ § 1 zákona č. 115/2006 Sb. odst. 1: Registrované partnerství je trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným tímto zákonem (dále jen "partnerství"). Odst. 2: Partnerem se v tomto zákoně rozumí osoba, která uzavřela partnerství. § 2 ZRegP odst. 1: Partnerství vzniká projevem vůle dvou osob stejného pohlaví činěným formou souhlasného svobodného a úplného prohlášení těchto osob o tom, že spolu vstupují do partnerství (dále jen "prohlášení").

Právo registrovaného partnera zahrnuje oprávnění užívat byt, společné prostory i plnění spojená s užíváním bytu, a to ve stejném rozsahu jako nájemce. Toto právo má i v případě, že s ním nežije ve společné domácnosti.

Postavení registrovaného partnera se liší od běžné spolužijící osoby. Registrovanému partnerovi vzniká právo užívat byt druhého partnera bez jeho dalšího souhlasu, toto právo vzniká již uzavřením registrovaného partnerství.

Společný nájem bytu partnerů jako obdoba společného nájmu bytu manžely nevzniká ze zákona ani uzavřením smlouvy k bytu jedním z partnerů za trvání partnerství. Není ovšem vyloučeno uzavření nájemní smlouvy oběma partnery společně podle ustanovení § 700 ObčZ. Tuto dohodu mohou uzavřít samostatně nebo také s dalšími subjekty. Mohou také uzavřít dohodu podle § 700 odst. 2 ObčZ nebo dohodu o výměně bytů podle § 715 ObčZ.

8.2. Zánik práva užívat byt

K zániku práva užívat byt může dojít ve třech případech:

1. zrušením registrovaného partnerství,
2. prohlášením registrovaného partnerství za neplatné,
3. prohlášením registrovaného partnerství za neexistenční.

V těchto případech dojde k zániku práva byt užívat za trvání nájmu bytu druhého partnera. Právo užívat byt je plně akcesorické, a proto zaniká vždy se zánikem nájmu.

Ke zrušení registrovaného partnerství dochází podle ustanovení § 16 ZReg. Soud rozhodne o zrušení partnerství na návrh jednoho z partnerů, prokáže-li žalobce, že partnerský vztah již fakticky netrvá. K zániku práva užívat byt dochází právní moci rozsudku o zrušení partnerství.

Jestliže partnerství vzniklo přes to, že vstupu do partnerství bránil zákonný zákaz, může být podle ustanovení § 6 ZRegP prohlášeno za neplatné a poté se má za to, že nevzniklo⁶⁶.

⁶⁶ § 5 ZRegP: Partnerství nevznikne, jestliže prohlášení trpělo podstatnou vadou, spočívající zejména v nedostatku svobodného a úplného projevu vůle, nebo pokud bylo prohlášení učiněno v omylu týkajícím se právního úkonu vzniku partnerství.

Návrh, aby soud prohlásil, že partnerství nevzniklo, nebo že je neplatné, může podat ten, kdo na věci prokáže právní zájem⁶⁷. To, že partnerství nevzniklo, nebo že je neplatné, může soud rozhodnout také bez návrhu. Právo užívat byt zaniká právní moci rozsudku. Věcný rozdíl mezi neplatností a neexistencí byl v případě práva užívat byt zcela popřen

9. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou upravena v ustanovení § 687 a násl. ObčZ.

9.1. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je **povinen** předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. V tomto případě jde o zvláštní povinnost k povinnostem stanoveným v § 664⁶⁸ a 684 ObčZ⁶⁹. Předmět nájmu by měl být způsobilý k užívání a nájemce by v užívání nikdo neměl rušit. Na rozdíl od obecné úpravy nájmu, je ustanovení § 687 ObčZ kogentní, výjimku tvoří pouze ustanovení § 687 odst. 3⁷⁰.

Způsobilostí k užívání se rozumí jak způsobilost faktická (např. funkčnost příslušenství bytu, estetická kvalita), tak způsobilost právní (např. splnění požadavků stanovených právními předpisy pro byty). Má-li být byt způsobilý k řádnému užívání, musí v něm být realizovatelné bydlení nájemce. Standard bydlení se přitom v průběhu

Partnerství nevznikne ani tehdy, jestliže ani jedna z osob, které prohlášení učinily, nebyla v té době občanem nebo pokud bylo partnerství uzavřeno na základě nepravdivých údajů, které některá z osob vstupujících do partnerství úmyslně uvedla v dokladech požadovaných k prohlášení.

⁶⁷ § 7 ZRegP

⁶⁸ § 664 ObčZ. Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklém, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.

⁶⁹ § 684 ObčZ: Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.

⁷⁰ § 687 odst. 3 ObčZ: Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné úpravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

času mění. V současnosti vyžaduje způsobilost bytu k řádnému užívání rozvod elektřiny, pitné vody, účinné vytápění, odvod odpadních vod, jsou uzavíratelná okna a uzamykatelné dveře. Způsobilost bytu vyžaduje podle okolností konkrétního bytu zajištění dodávek pitné vody, elektřiny a plynu. Zajištěním těchto dodávek není pouze uzavření smlouvy s dodavatelem, ale zajištění jejich faktického poskytování nájemci. Dodávat tato plnění však není povinnost pronajímatele.

Další **povinností pronajímatele** je zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Plný a nerušený výkon práv přitom předpokládá povinnost pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém řádnému užívání. Plněním této povinnosti považuje judikatura například zajištění odběru pitné vody. Zajištění plného a nerušeného výkonu práva zahrnuje také povinnosti pronajímatele poskytnout ochranu v případě zásahu třetích osob.

Plnění výše uvedených povinností pronajímatele se může nájemce domáhat u soudu. Sankcí za nepředání bytu ve stavu způsobilém k užívání a nezajištění plného a nerušeného výkonu práva je možnost nájemce od smlouvy podle ustanovení § 679 odst. 1 nebo § 684 ObčZ odstoupit. Pokud byt nebyl předán vůbec, dostává se pronajímatel do prodlení s důsledky, např. podle § 517 odst. 1 ObčZ⁷¹. Převzetím bytu nezaniká právo nájemce na jeho předání ve způsobilém stavu.

Zákon o jednostranném zvyšování nájmu z bytu⁷² přinesl možnost uzavření nájemní smlouvy s tím, že byt bude předán ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání. Vyžaduje se, aby nájemní smlouva obsahovala ujednání o tom, že nájemce provede úpravy předávaného bytu sám. Existuje také možnost uzavření nájemní smlouvy s tím, že byt bude předán v nezpůsobilém stavu a způsobilost dodatečně zajistí pronajímatel.

Zákon dále vyžaduje, aby si smluvní strany vzájemně vymezily práva a povinnosti, minimální rozsah takového vymezení však již nestanoví.

⁷¹ § 517 odst. 1 ObčZ: Dlužník, který svůj dluh řádně a včas nesplní, je v prodlení. Jestliže jej nesplní ani v dodatečně přiměřené lhůtě věřitelem mu poskytnuté, má věřitel právo od smlouvy odstoupit; jde-li o plnění dělitelné, může se odstoupení věřitele za těchto podmínek týkat i jen jednotlivých plnění.

⁷² Zákon č. 107/2006 Sb., účinnost od 31. března 2006

V každém případě musí být vymezeny úpravy, které mají být nájemcem provedeny.

Povinností pronajímatele je udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu po celou dobu nájmu. Z ustanovení § 691 ObčZ vyplývá povinnost pronajímatele odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu. Závadou není pouhé opotřebení bytu, pokud to nebrání řádnému užívání bytu. Z této povinnosti provádět opravy existuje několik výjimek. Závady a poškození, které způsobil v domě sám nájemce nebo osoby, které s ním bydlí je **povinen odstranit nájemce**. Pokud nájemce tuto povinnost poruší, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu⁷³. Od obecné úpravy nájmu se nájem bytu liší tím, že provádět drobné opravy je **povinností nájemce** a náklady spojené s údržbou bytu také musí nájemce hradit sám. To platí pouze v případě, že nájemní smlouva nestanoví jinak.

Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je vymezen v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (dále jen jako „nařízení vlády“).

Ustanovení § 5 nařízení vlády vymezuje pojem drobných oprav bytu, jako opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení, nebo podle výše nákladu. Ve druhém a třetím odstavci § 5 nařízení vlády⁷⁴ jsou vymezeny drobné opravy podle věcného vymezení a ve čtvrtém odstavci⁷⁵ jsou vymezeny podle výše nákladu.

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou vymezeny v § 6 nařízení jako náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle po delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění

⁷³ § 693 ObčZ

⁷⁴ Například opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků apod.

⁷⁵ Jedná se o další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny ve druhém a třetím odstavci, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

předmětů uvedených v § 5 odst. 3, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů, stěn, čištění zanesených dopadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Provedení drobných oprav a běžné údržby v bytě je soudně vymahatelné. Vznikne-li pronajímateli škoda, může se domáhat její náhrady podle obecných ustanovení o náhradě škody⁷⁶. Porušení povinnosti nájemcem může v závislosti na intenzitě vést k naplnění výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ.

Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém řádnému užívání. Proto je pronajímatel povinen odstranit veškeré závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon práva nájemce ohrožen. Výjimku tvoří pouze opravy, k nimž je podle ustanovení § 687 odst. 3 ObčZ povinen nájemce a dále opravy závad a poškození způsobené nájemcem nebo osobami, které s ním bydlí.

Proto má podle ustanovení § 691 ObčZ nájemce právo odstranit v nezbytné míře závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen a to za podmínky, že pronajímatel tuto povinnost po předchozím upozornění ze strany nájemce nesplní. Poté je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli účelně vynaložené náklady. Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Neuplatní-li nájemce toho právo u pronajímatele do šesti měsíců, toto právo zanikne. Lhůta k uplatnění práva na náhradu nákladů je jednak pořádková⁷⁷ a jednak propadná⁷⁸. Uplatnění práva u pronajímatele je jednostranným právní úkon, který musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů podle ustanovení § 34 a násl. ObčZ. Z uplatnění práva by měl vyplývat požadavek na zaplacení určité částky z určitého důvodu. Forma tohoto právního úkonu není dána, a proto může být tento nárok uplatněn i ústně. Za uplatnění toho práva je

⁷⁶ § 420 ObčZ

⁷⁷ § 691 věta druhá ObčZ: Právo na náhradu nákladů musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu.

⁷⁸ § 691 věta třetí ObčZ: Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců o odstranění závad.

považována také podání žaloby. V tomto případě je nutné k zachování lhůty včasné doručení žaloby pronajímateli.

9.2. Práva a povinnosti nájemce

Na základě nájemní smlouvy vzniká **nájemci oprávnění** užívat nejenom byt a jeho příslušenství, ale také společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Toto oprávnění mají podle ustanovení § 688 ObčZ také osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti⁷⁹. Tyto osoby jsou aktivně legitimovány k uplatnění svých práv proti pronajímateli přímo u soudu. Osoby, které své právo odvozují od nájemce, toto právo přímo vůči pronajímateli nemají.

Definice společných prostor vychází často z již zrušeného § 59 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty⁸⁰. Dnes při posouzení, které prostory a zařízení domu jsou společné, vychází judikatura z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání. Pokud však z nájemní smlouvy vyplývá, že nájemce je oprávněn užívat jako společné prostory pouze některé prostory, není oprávněn užívat další, i když jsou ve stavebním rozhodnutí jako společné prostory vymezeny. A naopak, pokud z nájemní smlouvy vyplývá, že určitý prostor je společným prostorem, je nájemce oprávněn jej užívat, i když neodpovídá stavebnětechnickému určení.

Příklad společných prostor lze nelézt v definici společných částí domu v ustanovení § 2 písm. g) BytZ. Pojmy společných prostor a společných částí domu však nelze ztotožňovat. Pojem společných částí domu je širší a zahrnuje například i základy, vodorovné a svislé konstrukce, střechu, tedy části, které nelze považovat za prostory. Společnými prostory jsou

⁷⁹ § 115 ObčZ: Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

⁸⁰ § 59 odst. 2 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.: Při zjišťování tohoto poměru podlahových ploch se nepřihlíží k prostorům přístupným všem obyvatelům domu i jiným osobám, k jiným společným vedlejším místnostem a vedlejším prostorům (např. schodiště a chodby, společné prádelny a sušárny, půdní a sklepní prostory), k místnostem určeným pro zemědělskou výrobu, ani k vedlejším stavbám zřízeným na stavebním pozemku (např. garáže, zemědělské budovy, malé provozovny, dřevníky, kolny apod.).

například chodby, vchody, schodiště, prádelny, sušárny, kotelny, výměníky tepla, půdní a sklepní prostory, vybavení prádelny, výtah, společná anténa, osvětlení společných prostor jsou společnými zařízeními domu.

Dále má nájemce právo se na adrese, kde se byt, který užívá na základě nájemní smlouvy, přihlásit k trvalému pobytu. Toto přihlášení má pouze evidenční charakter a nezakládá nájemci žádné právo k tomuto bytu. Nepřihlášení se k trvalému pobytu také žádná práva neruší. Nájemce k přihlášení k trvalému pobytu nepotřebuje souhlas pronajímatele. Toto právo nemůže pronajímatel nájemci odeprít.

Podle ustanovení § 689 ObčZ jsou nájemce a osoby žijící s nájemce v bytě **povinny řádně užívat byt**, společné prostory a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Pro určení okruhu povinných osob není podstatné, zda s nájemcem žijí, ale to, že žijí v pronajatém bytě, zdržují se v něm za účelem uspokojení své potřeby bydlení. Okruh osob by měl stejný jako v případě § 693⁸¹ a § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ⁸². Nevadí, pokud v bytě bydlí pouze přechodně, dočasnost je dána již tím, že jde o nájem. Žití s nájemcem nebrání dočasná nepřítomnost například z důvodu pobytu v nemocnici nebo na dovolené. V bytě naopak nežijí osoby, které se v bytě zdržují pouze z důvodu návštěvy. Pro určení, zda osoby v bytě žijí či ne, nerozhoduje pouze, zda jsou v tomto místě evidovány podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel. Zápis v evidenci je pouze jedním z důkazů. Úprava nájmu bytu by měla upravovat práva a povinnosti nájemce, nikoliv třetích osob. Pokud jde o další uživatele bytu, měli by být oprávnění a zavázáni pouze vůči nájemci, nikoliv přímo pronajímateli. Nájemce by však měl za ně nést odpovědnosti.

Řádným užíváním bytu se rozumí užívání v souladu s nájemní smlouvou. Pokud není způsob užívání sjednán blíže, jde o užívání přiměřené povaze a určení věci. U nájmu bytu jde o řádné užívání

⁸¹ V § 693 ObčZ je stanovena povinnost nájemce odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí.

⁸² V § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ je dán výpovědní důvod, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

v případě, užívá-li je nájemce za účelem bydlení. Řádným užíváním bytu není pouze čerpání užitných vlastností bytu, ale také plnění dalších povinností nájemce při užívání bytu. Jde zejména o péči o byt, v rozsahu sjednaném, jinak podle ustanovení § 687 odst. 3 ObčZ⁸³. Řádným užíváním se také rozumí včasné oznamování závad podle ustanovení § 692 ObčZ, odstraňování závad a poškození podle ustanovení § 693 ObčZ, neprovádění stavebních úprav podle § 694 ObčZ a respektování práv ostatních nájemců podle ustanovení § 690 ObčZ.

Důsledkem porušení povinností nájemce a osob s ním žijících je povinnost těchto osob hradit vzniklou škodu podle ustanovení § 420 ObčZ⁸⁴. Podle ustanovení § 693 ObčZ je nájemce povinen odstranit závady a poškození způsobené porušením povinností nájemcem a osobami s ním bydlícími.

Další **povinností nájemce** je písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním v bytě žijí. Písemné oznámení musí učinit do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo a oznámení musí obsahovat jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Toto oznámení se netýká osob, které se v bytě sice zdržují, pokud však bydlí jinde a v bytě se zdržují pouze přechodně. Tato informační povinnost se týká pouze změny v počtu osob. Zůstane-li počet osob žijících v bytě stejný, nájemce tuto informační povinnost vůči pronajímateli nemá.

Mezi další **povinnosti nájemce** patří oznámení potřeby oprav, které má nést pronajímatel a umožnění jejich provedení. Nájemce je povinen potřebu těchto oprav oznámit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Není stanoven počátek běhu lhůty a není ani stanovena forma oznámení. Forma tedy může být jak písemná, tak ústní. Nájemce musí pronajímateli poskytnout

⁸³ § 687 odst. 3 ObčZ: Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

⁸⁴ § 420 odst. 1 ObčZ: Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

k odstranění závad potřebnou součinnost. Povinnost umožnit odstranění závad v bytě má nájemce bez ohledu na to, zda závady pronajímateli oznámil sám nebo se o nich pronajímatel dozvěděl jinak.

Důsledkem porušení této povinnosti je odpovědnost za škodu, která tím vznikla. Tato odpovědnost se posuzuje podle obecných ustanovení ObčZ upravujících odpovědnost za škodu⁸⁵ a jedním z předpokladů je příčinná souvislost. Ta nebude dána, pokud se pronajímatel dozvěděl o potřebě oprav jinak. Pokud pronajímatel před upozornění nájemce závady, které podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání, neodstraní, vzniká nájemci právo na slevu z nájemného. Naopak právo na slevu nájemce mít nebude, pokud pronajímatele na závadu sice upozorní, ale neposkytne mu při jejím odstraňování potřebnou součinnost.

Dále je **nájemce povinen** po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Pokud jsou součástí bytu a ve vlastnictví pronajímatele další technická zařízení, je nájemce povinen umožnit přístup také k nim. V některých případech je instalace a údržba technických zařízení i splněním zákonné povinnosti⁸⁶. Povinnost nájemce poskytnout potřebnou součinnost vzniká až po písemné výzvě, která by měla obsahovat termín, kdy k instalaci, údržbě nebo odečtu má dojít.

9.3. Stavební úpravy

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

⁸⁵ § 420 a násl. ObčZ

⁸⁶ § 6a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií: Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem. Konečný spotřebitel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto zařízení.

Pojem stavebních úprav stavební zákon nedefinuje, ale rozumí se jí každá změna stavebního nebo funkčního uspořádání bytu. Tradičně se tak posuzují zavádění a změna vodovodního, elektrického, plynového vedení, zazdívání oken, vysekávání děr do komína, odstraňování nebo zřizování příček, změna bytového jádra nebo výměna oken. Za stavební úpravu se naopak neposuzuje instalace venkovní antény.

Souhlas pronajímatele je nutný bez ohledu na to, zda je pro stavební úpravu potřebné stavební povolení, ohlášení stavby či nikoli. Potřeba souhlasu pronajímatele nezávisí ani na tom, zda se jedná o stavební úpravy zhodnocující byt či naopak.

Souhlas pronajímatele je právní úkon, a proto musím splňovat jeho obecné náležitosti. Z jeho obsahu musí být zřejmé, k jakým stavebním úpravám nebo podstatným změnám bytu je udělen. Může být dán předem například v nájemní smlouvě nebo i po provedení těchto úprav. Pokud je potřebné stavební povolení, souhlas pronajímatele jej nenahrazuje. Není stanovena jeho forma, může tedy být udělen písemně, ústně nebo konkludentně. Pouhá nečinnost pronajímatele však neznamená souhlas se stavebními úpravami či změnami.

Pokud nájemce provede stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, závažným způsobem poruší povinnosti, vyplývající z nájmu bytu. Porušení těchto povinností může být natolik závažné, že na straně pronajímatele odůvodní výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. Při podstatnější intenzitě může pronajímatel od nájemní smlouvy podle ustanovení § 679 odst. 3 věty první ObčZ⁸⁷ odstoupit. Vedle této možnosti má pronajímatel dále možnost požadovat, aby nájemce všechny provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a obnovil tak původní stav bytu. Tuto povinnost může pronajímatel na nájemci vynutit také soudně. V tomto případě nemá pronajímatel právo tyto úpravy a změny na vlastní náklady odstranit a poté požadovat úhradu nákladů po nájemci.

⁸⁷ § 679 odst. 3 věta první ObčZ: Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda.

Pronajímatel jako vlastník bytu nebo domu **je oprávněn** z titulu svého vlastnického práva provádět změny své věci, je tedy oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě. Tyto úpravy a změny však může provádět pouze se souhlasem nájemce, ten může svůj souhlas z vážných důvodů odepřít. Důvodnost odmítnutí souhlasu soud může přezkoumat. Při přenechání bytu k užívání nájemci je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv, proto takový zásah do jeho práv jakými jsou stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě musí být vždy opodstatněný a nesmí vést k dlouhodobému či dokonce trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu. Pokud byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt po delší dobu užívat, může pronajímatel s přivolením soudu ukončit nájem výpovědí v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ, pak má nájemce v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 ObčZ právo na přiměřený náhradní byt. Pokud pronajímatel provádí takovéto úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy (např. podle ustanovení § 137 odst. 1 až 3⁸⁸ nebo § 135 odst. 1 a 2⁸⁹ zákona č. 183/2006 Sb., stavební

⁸⁸ § 137 StavZ: Nezbytné úpravy

Odst. 1: Stavební úřad může nařídit vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy

a) jimiž se docílí, aby užívání stavby nebo jejího zařízení neohrožovalo životní prostředí, nepřiměřeně neobtěžovalo její uživatele a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření anebo světelným zářením,

b) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby,

c) jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva uplatněným příslušnými orgány (§ 175),

d) v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,

e) spočívající v připojení stavby na technickou infrastrukturu a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo jiným hygienickým zařízením,

f) k zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod v souladu s právními předpisy, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,

g) spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž provádění bylo přerušeno nebo zastaveno,

h) jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání pozemku nebo stavby,

i) jimiž se zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví.

Odst. 2: Ustanovení odstavce 1 platí přiměřeně i pro terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona.

Odst. 3: Nezbytné úpravy podle odstavce 1 může stavební úřad nařídit pouze v případě, že stavba nebo zařízení nejsou postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu. Jsou-li stavba nebo zařízení postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu, může stavební úřad nařídit nezbytné úpravy podle odstavce 1 jen v případě prokazatelně významného ohrožení a za náhradu újmy, kterou by nařízené úpravy vyvolaly.

zákon – dále jen jako „StavZ“), je nájemce povinen jejich provedení umožnit. V případě neumožnění jejich provedení odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10. Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu

Nájemné je cena za užívání bytu a jeho příslušenství, které je nájemce povinen platit tak, jak je stanoveno ve smlouvě, jinak nájemné obvyklé v době uzavírání smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu užívání. Je splatné v době stanovené v nájemní smlouvě, jinak podle ustanovení § 671 odst. 2 ObčZ.

Nájemní vztah je vztahem úplatným, nájemné je jedním z pojmových znaků nájmu. Nájemné je plněním za užívací právo k bytu, nikoliv za plnění související s užíváním bytu. Jde o dvě samostatné náležitosti, proto musí být v nájemní smlouvě rozlišeny⁹⁰. Způsob určení výše nájemného se liší v závislosti na právní úpravě v době, kdy vzniká.

Podle ustanovení § 696 ObčZ se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo při změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemce, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní předpis jinak.

Plněním spojeným s užíváním bytu jsou ústřední (dálkové) vytápění a dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, odvoz popela a smetí a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou. S užíváním bytu může být spojeno i další sjednané plnění, jako je například zajištění dodávek elektrické energie, plynu nebo telekomunikační služby. Tyto služby si zpravidla nájemce zajišťuje sám.

⁸⁹ § 135 odst. 1: Stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením.

Odst. 2: Stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.

⁹⁰ § 686 odst. 1 ObčZ: Nájemní smlouvy musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

10.1. Jednostranné zvýšení nájemného

Možnost jednostranného zvýšení nájemného z bytu je upraveno zvláštním předpisem, zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (dále jen jako „ZoJZN“), jenž je účinný od 31. března 2006. Tento zákon upravuje možnost jednostranného zvýšení nájemného, maximální výši zvýšení nájemného, ale neupravuje výši nájemného sjednanou v nájemní smlouvě. Smluvní strany nejsou v možnosti sjednat si jednostranné zvyšování nájemného omezeny. Zákon dopadá na všechny nájmy bytů, výjimky jsou stanoveny v ustanovení § 1 odst. 2 ZoJZN⁹¹. Zákon dopadá jak na byty, kde bylo nájemné regulováno, tak na byty, kde výše nájemného byla sjednána smluvně, ať už v nájemní smlouvě nebo v dohodě o změně nájemného. Jedním z principů zákona je skutečnost, že se použije v případě, že se pronajímatel a nájemce na změně nájemného nedohodli⁹². Aplikaci zákona tak vylučují dohody o změně nájemného, které byly uzavřeny po účinnosti tohoto zákona, tedy po 31. březnu 2006 a to v závislosti na jejich obsahu. Může se jednat o dohody o absolutní změně nájemného, o jeho postupném zvyšování, nebo možnosti jednostranného zvýšení ze strany pronajímatele. Výše takto sjednaného nájemného však není ZoJZN limitována. Aplikaci zákona však nevylučují nově uzavírané nájemné smlouvy. Zákon se nepoužije, pokud si smluvní strany jeho aplikaci vyloučily, a to obecně nebo pouze pro konkrétní rok. Ke zvýšení nájemného dochází v závislosti na aktuální výši nájemného. Aktuálním nájemným za 1m² podlahové plochy bytu pro konkrétní byt

⁹¹ § 1 odst. 2 ZoJZN: Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech: pronajatých společníkům, členům anebo zakladatelům právnické osoby, vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty, bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů, bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30.červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace, zvláštního určení a v bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

⁹² § 3 odst. 2 ZoJZN

je podle ustanovení § 2 písm. b) ZoJZN podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu. Pokud aktuální nájemné již cílového nájemného za 1m^2 , v závislosti na velikosti obce a kvalitě bytu dosahuje, k jednostrannému zvýšení nájemného již dojít nemůže.

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného lze použít i po zániku nájemního vztahu, kdy dochází k užívání bytu na základě práva bydlení podle ustanovení § 712a ObčZ.

ZoJZN umožňuje jednostranné zvýšení nájemného jedenkrát ročně, poprvé s účinností od 1. ledna 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě také později, nikoliv však zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku. Jednostranné zvyšování nájemného je limitováno limitem absolutním, který je dán cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1m^2 podlahové plochy bytu a limitem jednostranného zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců, které nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1m^2 podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1m^2 podlahové plochy bytu.

Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat odůvodnění, které by mělo obsahovat konkrétní výpočet, na jehož základě bylo nové nájemné stanoveno tak, aby měl nájemce možnost určení výše nájemného podle ZoJZN zkontrolovat. Oznámení musí být nájemci doručeno. Vzhledem k tomu, že nejde o dispozici s nájemním právem, stačí s ohledem na nedílnost nájemního práva společných nájemců doručení oznámení o zvýšení pouze jednomu z nich. Zvýšené nájemné je nájemce povinen platit v den uvedený v oznámení, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci.

Nájemce může podat k soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného a to v termínu nejpozději do prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od doručení oznámení nebo do pozdějšího dne uvedeného v oznámení. Tato lhůta je

prekluzivní hmotněprávní a po jejím uplynutí již nájemce není oprávněn žalobu podat. Podání žaloby nemá suspenzivní účinky na vznik povinnosti platit zvýšené nájemné.

ZoJZN ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možno uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010. Novelou ZoJZN, zákonem č. 150/2009 Sb., byla pro vybrané obce možnost jednostranného zvýšení nájemného prodloužena do 31. prosince 2012 a to u obcí vyjmenovaných v ustanovení § 3 odst. 1 ZoJZN⁹³. Jedná se o hlavní město Prahu, obce Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9.999 a o města České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín.

U ostatních obcí nebude od 1. ledna 2011 u zhruba 450 000 bytů nájemné regulováno. Výše nájemného bude po tomto datu záležet pouze na dohodě mezi majitelem a nájemcem. V případě, že se pronajímatel s nájemcem na nové výši nájemného nedokáží dohodnout, mohou se obrátit na obecný soud⁹⁴.

Dokud soud o výši nájemného nerozhodne nebo nedojede-li mezi pronajímatelem a nájemníkem k dohodě o výše nájemného, platí poslední stanovená výše nájmu.

Ministerstvo pro místní rozvoj dne 28. 2. 2011 představilo cenovou mapu nájemného. Nájemníkům a pronajímatelům (majitelům) nemovitostí má sloužit při hledání společné dohody a předcházení sporů. Celkem bude mapa obsahovat údaje z 639 měst a obcí, jež mají více jak dva tisíce obyvatel, u kterých k 1. lednu 2011 skončila regulace nájemného. V současné době mapa obsahuje údaje z 64 měst a obcí, tj. asi 10% všech zahrnutých obcí a měst a bude každý měsíc aktualizována. U všech sídel budou zohledňovány: staří a technický stav

⁹⁴ § 85 OSŘ

domu, technologie výstavby domu, technický stav bytu a velikost bytu. Pro nemovitosti ve městech nad deset tisíc obyvatel zahrnuje ministerstvo i údaj o poloze nemovitosti v rámci aglomerace. Pro každou z těchto charakteristik má Mapa nájemného tři různé kategorie, např. u technologie stavby je to panel, cihla, ostatní. Na cenové mapě nájemného spolupracovalo s ministerstvem také sdružení nájemníků a sdružení majitelů domů⁹⁵.

10.2. Prodlení nájemce

Pokud se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, úhradami za plnění spojená s užíváním bytu nebo záloh, má pronajímatel právo domáhat se zaplacení těchto dlužných částek u soudu. V případě záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, tak pouze do doby, kdy mělo být provedeno vyúčtování. Později jedině v případě, že vznikne nájemci povinnost doplatku na základě řádného vyúčtování a nejvýše v tomto rozsahu.

Právo na zaplacení se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě v souladu s ustanovením § 101 ObčZ a začíná běžet pro každou platbu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu samostatně.

Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhradami spojenými s užíváním bytu, vznikne mu povinnost platit poplatek z prodlení. V případě, že nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, může pronajímatel nájem vypovědět v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ. K zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem nájemce a osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, umístěným v bytě nebo jeho příslušenství. Výjimkou jsou pouze věci vyloučené z výkonu rozhodnutí⁹⁶.

Nájemce je povinen zaplatit poplatek z prodlení, nezaplatí-li nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po její

⁹⁵ <http://www.mmr.cz/mapanajemneho>

⁹⁶ § 672 ObčZ

splatnosti. Výše poplatku z prodlení je stanoven nařízením vlády⁹⁷ a to bez ohledu na to, zda je byt družstevní či jiný. Výše poplatku z prodlení je stanovena v § 2 tohoto nařízení vlády a činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý započatý měsíc prodlení. Právo na poplatek z prodlení vzniká pronajímateli v okamžiku, kdy se nájemce do prodlení dostal. Stanovená pětidenní lhůta neposouvá dobu splatnosti. Pokud nájemce splní své závazky v této pětidenní lhůtě, právo pronajímatele na poplatek z prodlení nevznikne. Nájemce se nemůže dostat do prodlení s placením nedoplatku za služby mu poskytnuté v souvislosti s užíváním bytu, dokud mu není ze strany pronajímatele předloženo řádné vyúčtování poskytnutých služeb⁹⁸.

10.3. Sleva z nájemného

Právo na slevu z nájemného má nájemce v následujících případech:

a) pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání, b) nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a v jejích důsledku se zhoršilo užívání bytu, c) stavební úpravy v domě podstatně zhoršily nebo po delší dobu zhoršují podmínky užívání bytu nebo domu. Právo na přiměřenou slevu z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu má nájemce tehdy, když je pronajímatel neposkytuje řádně a včas.

Ad a) Předpokladem vzniku práva na slevu je v tomto případě závada zhoršující užívání domu nebo bytu, případně také jeho zařízení. Nájemce tedy nemůže realizovat své právo na řádné užívání bytu, společných částí domu a jeho zařízení. Musí se jednat o závady trvající, které podstatným způsobem zhoršují užívání bytu nebo domu. Jedná se například o rozsáhlé zatékání do bytu po delší dobu, plísň. Právo na slevu z nájemného vzniká po dobu trvání závady. Dále se vyžaduje také

⁹⁷ Nařízení vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku č. 142/1994 Sb. ze dne 8. června ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

⁹⁸ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 18 Co 561/2001

určitý stupeň intenzity zásahu do užívacího práva, který se bude odvíjet od okolností konkrétního případu. Bude se například zkoumat doba omezení, rozsah, v jakém šlo byt nebo dům užívat či charakter zásahu. Dalším předpokladem pro vznik práva na slevu z nájemného je předchozí upozornění pronajímatele, ve kterém však nájemce nemusí pronajímatele upozorňovat na to, že v případě neodstranění závad bude uplatňovat slevu z nájemného. Toto právo vzniká přímo ze zákona.

Ad b) V případě uplatnění práva na slevu z nájemného z důvodu neposkytování plnění spojeného s užíváním bytu nepostačuje pouze jednorázové neposkytnutí nebo vadné poskytnutí, ale vyžaduje se určitá doba. Nemusí se však jednat o více druhů plnění, postačí také jeden druh plnění. Právo na slevu vzniká po celou dobu trvání nedostatků zhoršujících užívání bytu a vzniká bez ohledu na důvody neposkytování nebo vadného poskytování služeb⁹⁹. Naopak právo na slevu nevzniká v případě, kdy neposkytování nebo vadné poskytování plnění spojených s užíváním bytu je důsledkem porušení povinnosti nájemce.

Ad c) Právo na slevu z nájemného vzniká nájemci také v případě, kdy dochází v důsledku stavebních úprav domu k podstatnému nebo déletrvajícimu zhoršení užívání bytu nebo domu. Na rozdíl od stavebních úprav bytu pro stavební úpravy domu pronajímatel nepotřebuje souhlas nájemce. Těmito stavebními úpravami však pronajímatel nesmí zasahovat do práva nájemce užívat byt nebo společné prostory. Také v tomto případě právo na přiměřenou slevu z nájemného trvá po celou dobu trvání zhoršení užívání bytu.

Podle ustanovení § 699 ObčZ musí nájemce právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu. Toto právo zaniká, není-li uplatněno v prekluzivní lhůtě šesti měsíců od odstranění závad. Neuplatněním práva na slevu z nájemného v šestiměsíční lhůtě zaniká právo na slevu

⁹⁹ Např. stav nouze podle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon

z té které měsíční úhrady, nikoliv nárok na slevu na úhradu splatnou v dalších měsících¹⁰⁰.

Uplatnění tohoto práva na slevu je právní úkon a musí tedy splňovat jeho obecné náležitosti, musí být srozumitelný a určitý, musí z něj vyplývat, zda nájemce uplatňuje právo na prominutí nájemného nebo pouze právo na slevu z nájemného, v jakém rozsahu a z jakého důvodu. Pro toto uplatnění není předepsána forma, proto tak nájemce může učinit také ústně. Za uplatnění práva na slevu nelze považovat tu skutečnost, že nájemce přestane platit nájemné nebo platí nájemné jen částečně. Uplatněním práva se rozumí také podání žaloby. V tomto případě je pro zachování lhůty nutné její včasné doručení pronajímateli. Nájemce své právo může uplatňovat do minulosti i do budoucnosti. A není nutné opětovné uplatňování pro každé nájemné, které se stane splatné v budoucnu.

11. Přechod a převod práv nájemce a pronajímatele

11.1. Dohoda o výměně bytu

Dohoda o výměně bytu je smlouvou. Představuje tedy dvoustranný, případně vícestranný právní úkon, na základě kterého dochází při splnění zákonných podmínek ke směně dvou, případně více práv nájmu bytů. Dohoda o výměně bytů musí mít písemnou formu a musí k ní být písemně udělen souhlas všech pronajímatelů směňovaných bytů. Souhlas pronajímatele bytů je hmotněprávní podmínkou platnosti dohody o výměně bytů. Pokud souhlas není udělen, dohoda o výměně bytů platně nevznikne.

Dohoda o výměně bytů je upravena v ustanovení § 715 ObčZ a podmínkou aplikace tohoto ustanovení je skutečnost, že alespoň jeden z vyměňovaných bytů je užíván na základě nájmu, k dalším bytům postačí jiné neodvozené právo. Právo k bydlení však k výměně bytu neopravňuje. V případě, že s výměnou nesouhlasí jeden z více spolunájemců, jeho souhlas nelze nahradit soudním rozhodnutím a to

¹⁰⁰ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 2716/2005

z důvodu, že nejde o pouhou neshodu mezi spolunájemci o výkon společných práv, ale o existenci nájemního vztahu. Předmětem dohody o výměně bytu nemůže být na straně některého z účastníků pouze část bytu¹⁰¹. Pokud je jeden z vyměňovaných bytů v domě v podílovém spoluvlastnictví, je k platnosti dohody o výměně bytů nutný souhlas nadpoloviční většiny spoluvlastníků domu (pronajímatelů)¹⁰². Je-li směřovaný byt ve výlučném nájmu jednoho z manželů, s výměnou musí souhlasit také druhý manžel, neboť se nejedná o obvyklou správu společného jmění manželů ve smyslu ustanovení § 145 odst. 2 ObčZ, jinak se jedná o relativně neplatnou dohodu podle ustanovení § 40a ObčZ. Opomenutý manžel se může ve tříleté lhůtě od uzavření dohody dovolat vůči všem jejím účastníkům její relativní neplatnosti. Souhlas manžela ani dovolání se relativní neplatnosti již nemusí mít písemnou formu.

Souhlas pronajímatele s výměnou bytů je právní úkon, a proto musí splňovat obecné náležitosti podle ustanovení § 34 a násl. ObčZ. Pokud pronajímatel souhlas s výměnou bytů nedá nebo jej odepře bez vážných důvodů, mohou všechny strany dohody o výměně bytu pronajímatele žalovat na nahrazení projevu vůle¹⁰³. Touto cestou se mohou strany dohody domáhat pouze nahrazení souhlasu s výměnou bytu, nikoliv souhlasu se změnou obsahu nájemní smlouvy. Mohou se domáhat nahrazení souhlasu pronajímatele s konkrétní, již uzavřenou dohodou. Důvody, pro které pronajímatel nesouhlasí s výměnou bytů jsou přezkoumatelné soudem a závažnost těchto důvodů je vždy posuzována s ohledem na okolnosti konkrétního případu. Nelze dovodit, že nejde o závažný důvod jen proto, že se tento důvod přímo nedotýká práv a povinností nájemce. Je možné také zohlednit osobnost nového nájemce, např. jeho reputaci nebo trestní minulost. Pronajímatel může udělení souhlasu podmínit splněním povinností z nájemní smlouvy, např. zaplacením dlužného nájemného, nemůže však vynucovat neodůvodněné změny nájemní smlouvy. O závažný důvod odepření

¹⁰¹ Rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 1942/2002

¹⁰² Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 801/2006

¹⁰³ Podle ustanovení § 161 odst. 3 občanského soudního řádu pravomocný rozsudek ukládající prohlášení vůle toto prohlášení nahrazuje.

souhlasu nejde v případě, kdy tak pronajímatel učiní jen proto, aby prostřednictvím výměny bytů dosáhl změny dosavadního vztahu na dobu určitou na nájemní vztah na dobu určitou¹⁰⁴.

Ke dni splnění dohody o výměně bytů vstupují nájemci ve výměnou získaných bytech do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Zároveň jim ke stejnému okamžiku zanikají dosavadní nájemní vztahy ke směňovaným bytům. Podmínkou pro vznik nájemních poměrů k získaným bytům není uzavření nových nájemních smluv. Jde ve své podstatě o dohodu o změně závazkového vztahu v subjektech. Subjekt ztrácí postavení nájemce bytu, ale na jeho místo vstupuje nový nájemce, nájemní vztah při tom nadále trvá a jeho obsah se nemění. Na nového nájemce přechází všechna práva a povinnosti z nájemního vztahu, a to ve stavu, v jakém byly v době splnění dohody o výměně bytů. Na nového nájemce však nepřecházejí již vzniklé peněžité závazky, jako např. dlužné nájemné nebo povinnost nahradit škodu. K výměně bytů nedochází pouhou účinností smlouvy, ale až skutečným přestěhováním.

Pokud k dobrovolnému splnění dohody o výměně bytů nedojde, musí být toto právo uplatněno u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas. Byl-li souhlas dán před uzavřením dohody o výměně bytů, počátek lhůty se posouvá ke dni uzavření dohody.

Smluvní strana dohody může bez zbytečného odkladu od dohody o výměně bytů odstoupit a to za předpokladu, že u ní dodatečně nastanou okolnosti natolik vážné, že splnění dohody po ní nelze spravedlivě požadovat. Tyto závažné okolnosti budou být buď subjektivního, nebo objektivního charakteru, nezávislé na vůli smluvní strany. Právo odstoupit od dohody o výměně bytů je omezeno tím, že k realizaci této dohody ještě nedošlo. Po její realizaci je možné od této dohody odstoupit dle obecných ustanovení občanského zákoníku a to z důvodu uzavření dohody v tísní za nápadně nevýhodných podmínek ve smyslu ustanovení § 49 ObčZ. Odstoupení od dohody je jednostranný

¹⁰⁴ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 778/2004

hmotněprávní úkon, který činí účastník této dohody a je určen druhému, resp. ostatním účastníkům dohody.

11.2. Přechod nájmu bytu smrtí nájemce

Přechod nájmu bytu po smrti nájemce je upraven v ustanovení § 706 a násl. ObčZ a jde o právní nástupnictví (sukcesi) svého druhu. V případě splnění zde uvedených podmínek právo nájmu smrtí nájemce nezaniká, dochází ke změně v jednom z jeho subjektů. Namísto dosavadního nájemce vstupuje do nájemního vztahu a tedy do určitých práv a povinností jiná, tímto ustanovením určená osoba.

Jedná se o právo, jež na právního nástupce zemřelého nájemce přechází při splnění zákonných předpokladů přímo ze zákona (ex lege). K přechodu není nutné prohlášení oprávněných osob, souhlas pronajímatele ani oznámení pronajímateli, dochází k němu nezávisle na dědění (jedná se o tzv. zvláštní právní nástupnictví – sukcesi) a to dnem smrti dosavadního nájemce. Okruh osob, kterým toto právo na přechod nájmu bytu ze zákona svědčí, není totožný s okruhem dědiců, v praxi může ovšem jít o stejné osoby.

Účelem přechodu nájmu bytu na oprávněného právního nástupce dosavadního nájemce je ochrana faktických uživatelů bytů, které pojila s dosavadním nájemcem úzká vazba, což se tedy projevovalo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří tak spoléhali na zajištění své bytové potřeby a nemohou ji „ze dne na den“ uspokojit jinak.

Při tomto zvláštním právním nástupnictví nedochází k přechodu veškerých práv a povinností na právního nástupce a to přestože vznikly v souvislosti s nájmem bytu. Přecházejí všechna práva a povinnosti z nájemní smlouvy, ale naopak nepřecházejí vzniklé peněžité pohledávky či závazky. Nepřecházejí zejména již vzniklé peněžité závazky z titulu vzniklé škody či náhrady podle ustanovení § 692 odst. 2 a § 693 ObčZ nebo pohledávky podle ustanovení § 691 ObčZ.

Pokud právo na nájemné a úhrady za užívání již vzniklo za života dosavadního nájemce, na nového nájemce nepřechází, třebaže se

splatným stalo až později. Totéž platí i pro případ práva na slevu z nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

Na nového nájemce ovšem přecházejí povinnost provést drobné opravy v souladu s ustanovením § 687 odst. 3 ObčZ nebo odstranit závady a poškození podle ustanovení § 693 ObčZ, a to i v případě, že konkrétní povinnost vznikla již před přechodem práva nájmu bytu na nového nájemce. Dále na nového nájemce přechází práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o podnájmu. Nový nájemce může také využít souhlasy pronajímatele k podnájmu nebo k stavebním úpravám podle ustanovení § 694 ObčZ. Nový nájemce na druhou stranu nese důsledky nepovolených stavebních úprav, které provedl předchozí nájemce.

V případě soudního sporu mezi pronajímatelem a novým nájemce má důkazní břemeno ten, kdo tvrdí existenci nájmu, tedy zpravidla nový nájemce. Tak tomu bude v řízení o žalobě pronajímatele na vyklizení bytu. Není však vyloučena žaloba nájemce na plnění z nájemní smlouvy. Za splnění podmínek ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) může nájemce podat žalobu na určení svého nájemního práva.

To ovšem naznamenává, že v každém případě přechodu práva nájmu bytu na další osoby musí soudní řízení proběhnout. Je možné, že pronajímatel přechod nájmu, jenž nastal ze zákona, nebude zpochybňovat.

11.2.1. Předpoklady pro přechod nájmu bytu

Předpoklady přechodu nájmu bytu jsou:

- a) existence nájmu bytu,
- b) jediný nájemce bytu,
- c) smrt nájemce.

K přechodu nájmu může dojít pouze v případě, byl-li původní nájemce nájemcem bytu podle ustanovení § 685 ObčZ¹⁰⁵. K přechodu nájmu bytu nemůže dojít, pokud původní nájemce užíval byt na základě jiného

¹⁰⁵ § 685 odst. 1 ObčZ: Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

právního titulu než je nájemní smlouva, např. z titulu vlastnického práva, věcného břemene, odvozeného práva užívání. K přechodu nájmu bytu nedochází také u osoby, která byt užívá na základě práva bydlení podle ustanovení § 712a ObčZ¹⁰⁶, a to ani analogicky. K přechodu nájmu bytu nedochází ani v případě smrti nájemce služebního bytu¹⁰⁷, bytu zvláštního určení¹⁰⁸ a bytu v domě zvláštního určení¹⁰⁹. Osoby uvedené v ustanovení § 706 ObčZ okamžikem smrti původního nájemce ztrácejí odvozený titul užívání. Těmto osobám vzniká pouze právo na bydlení, a to do doby zajištění bytové náhrady v souladu s ustanovením § 713 ObčZ.

K přechodu nájmu bytu dochází pouze v případě, kdy se nejedná o byt ve společném nájmu. V případě, že se jedná o byt ve společném nájmu nebo společném nájmu bytu manžely a jeden z nájemců zemře, aplikuje se ustanovení § 707 ObčZ. V tomto případě právo nájmu přechází na ostatní společné nájemce (§ 707 odst. 3 ObčZ), nebo se jediným nájemcem stane pozůstalý manžel (§ 707 odst. 1 ObčZ).

Pokud podmínky pro přechod nájmu bytu splňuje více osob, vznikne všem těmto osobám právo společného nájmu podle ustanovení § 700 ObčZ. Může jít přitom jak o osoby uvedené v § 706 odst. 1 ObčZ, tak o osoby uvedené v § 706 odst. 2 ObčZ, např. sourozenci nájemce a jeho družka. V případě, že jsou tyto osoby manželé, vznikne jim podle § 703 ObčZ právo společného nájmu bytu manžely. Toto ustanovení se aplikuje také v případě, kdy nájem přejde na jednu osobu, která je ženatá či vdaná.

Pronajímateli nelze uložit povinnost, aby s osobou, na kterou přešlo právo nájmu bytu ze zákona, uzavřel nájemní smlouvu¹¹⁰.

¹⁰⁶ V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

¹⁰⁷ § 7 zákona č. 102/1992 Sb.

¹⁰⁸ § 9 zákona č. 102/1992 Sb.

¹⁰⁹ § 10 zákona č. 102/1992 Sb.

¹¹⁰ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 619/2002

11.2.1. Oprávněné osoby

Ustanovení § 706 ObčZ rozlišuje dvě skupiny osob oprávněných k přechodu nájmu bytu po zemřelém nájemci.

První skupina je vymezena v prvním odstavci ustanovení § 706 ObčZ a jedná se o privilegovanou skupinu, neboť podmínky pro přechod nájmu na tyto osoby jsou mírnější než u osob, jež jsou uvedeny v druhém odstavci § 706 ObčZ. Tento výčet je taxativní a nelze jej tedy rozšiřovat na další příbuzné, to platí i pro pravnuka, resp. pravnučku zemřelého nájemce¹¹¹. Tyto osoby však musí splnit dvě podmínky, jež musí být splněny kumulativně. Ke dni smrti nájemce s ním museli žít ve společné domácnosti¹¹² a nesmějí mít vlastní byt.

První skupinou oprávněných osob jsou děti, partner¹¹³, rodiče, zeť a snacha nájemce. Pořadí těchto osob není pro přechod nájmu rozhodné.

S účinností od 31. března 2006 došlo zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu ke změně okruhu osob v této privilegované skupině a to tak, že došlo k vyloučení vnoučat původního nájemce. Vnoučata byla zařazena do druhé skupiny oprávněných osob, jež je uvedena ve druhém odstavci § 706 ObčZ. Pokud tedy došlo ke smrti nájemce dne 31. března 2006 a později, přechází nájem bytu na vnoučata za splnění podmínek uvedených v § 702 odst. 2 ObčZ.

Jednou z podmínek pro přechod nájmu bytu po zemřelém nájemci je vedení společné domácnosti. Právní praxe vykládá pojem společné domácnosti volněji a to ve směru, že není vyžadováno, aby tyto osoby společně uhrazovaly náklady na své potřeby. Pokud by to mu tak bylo, k přechodu práva nájmu bytu by nemohlo dojít např. na vdané nebo ženaté děti nájemce, které s ním žily v jednom bytě, ale jejichž rodiny tvořily samostatná spotřební společenství. Společné soužití těchto osob však musí být trvalé, musí tedy jít o příslušnost k domácnosti nájemce, která se vyznačuje souhlasným úmyslem nájemce a spolužijící osoby

¹¹¹ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 351/2000

¹¹² § 115 ObčZ

¹¹³ § 1 zákona č. 115/2009 Sb. o registrovaném partnerství

vytvořit trvalé, předem časově neomezené životní společenství. Za trvalé lze považovat soužití v případě, že existují objektivně zjiitelné okolnosti, jež svědčí o úmyslu takovéto trvalé životní společenství vést. Není tedy postačující, aby tyto osoby nájemce občas navštěvovaly, poskytovaly mu občasnou nebo přechodnou výpomoc v domácnosti, popř. aby v bytě byly pouze formálně hlášeny k trvalému pobytu. Pokud dojde ke sporu, má přihlášení osoby k trvalému pobytu, prohlášení ostatních nájemníků, doručování pošty nebo podobné skutečnosti pouze podpůrný důkazní charakter.

Společná domácnost oprávněné osoby a původního nájemce musí existovat v bytě, k němuž má dojít k přechodu nájmu. Pokud nájemce žije ve společné domácnosti jinde a byt například podnájímá, k přechodu nájmu nedojde. Osobou oprávněnou není podnájemce, jelikož nevede s nájemcem společnou domácnost.

Ke splnění podmínky o vedení společné domácnosti dojde také v případě, kdy nájemce zemřel mimo domácnost ze závažných důvodů (např. v nemocnici nebo léčebně), nebo pokud naopak oprávněná osoba pobývala přechodně mimo byt (např. na koleji, v nemocnici). Společné soužití však muselo vzniknout ještě před hospitalizací, příp. před odchodem na kolej apod.

Další podmínkou pro přechod práva nájmu bytu je absence vlastního bytu u oprávněných osob. Vlastní byt má osoba, jež disponuje titulem, který zakládá právo na bydlení, které podle své povahy trvale uspokojuje potřebu bydlení. Způsobilost založit trvalé bydlení je dána objektivními znaky právního titulu zakládajícího právo na bydlení trvalé povahy, nikoli subjektivní vůlí toho, komu svědčí.

Pro splnění podmínky absence vlastního bytu nesmí oprávněná osoba mít výlučné, ani společné neodvozené právo k bytu (např. nájem, společný nájem, právo vlastnické, právo z věcného břemene apod.). Vlastní byt má spoluvlastník, který po dohodě s ostatními spoluvlastníky užívá byt v rodinném domku. Vlastní byt má také osoba, která má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou k jinému bytu, a to i v případě, že tento byt pro jeho nižší kvalitu neužívá, přestože tomu jeho

stav objektivně nebrání¹¹⁴. Naopak jako vlastní byt se neposuzuje podnájem, nebo nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení. Jako vlastní byt se posuzuje i byt v jiné obci, nebo také v zahraničí¹¹⁵.

O vlastní byt se jedná také v případě, kdy oprávněná osoba disponuje právním titulem bydlení odvozeným od rodinněprávního vztahu ke svému manželovi, který je vlastník nebo spoluvlastník domu, příp. bytu. Manžel (nevlastník) má za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem v domě, příp. bytě, jehož vlastníkem nebo spoluvlastníkem je manžel. Ten má povinnost mu užívání tohoto domu, příp. bytu umožnit. Účastník smlouvy o zúžení zákonem stanoveného rozsahu společného jmění manželů, podle níž je výlučným vlastníkem do té doby společného bytu (jednotky) stává druhý z manželů, se ve vztahu k pronajímateli bytu může na tuto smlouvu odvolat (v souvislosti s tím, že na něj mělo přejít právo nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 ObčZ), jen jestliže byl pronajímateli obsah této smlouvy v době, kdy k přechodu práva mělo dojít, znám¹¹⁶.

Ústavní soud dovodil, že výkon práva na bydlení se nevztahuje jen na užívání vymezené technicko-stavební plochy, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současnosti nespočívají pouze v přenocování, ale v uspokojení lidských potřeb jako celku, tedy v rovině materiální i duševní. Proto je nutné zkoumat, zda druhý byt je způsobilý uspokojit bytovou potřebu oprávněné osoby.

Existenci vlastního bytu oprávněné osoby se zkoumá ke dni smrti původního nájemce. Není relevantní, zda oprávněná osoba hodlala bydlení ve vlastním bytě v budoucnu ukončit.

Druhá skupina oprávněných osob je vymezena ve druhém odstavci § 706 ObčZ. Patří do ní vnuci nájemce a osoby, které pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou. Tyto osoby musí prokázat, že pečovali o společnou domácnost

¹¹⁴ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1261/2004

¹¹⁵ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1925/2005

¹¹⁶ Rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 1593/2004

nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Podle tohoto ustanovení může právo nájmu bytu přejít nejen na vnuky (vnoučata), ale také na jiné osoby, které nebyli s původním nájemcem v přímém příbuzenském vztahu.

Na jiné osoby, které nájemce do bytu přijal až po uzavření nájemní smlouvy, může právo nájmu bytu přejít pouze tehdy, splní-li podmínku absence vlastního bytu, vedení společné domácnosti po dobu tří let a navíc musí mít písemnou dohodu s pronajímatelem. K této dohodě může dojít v nájemní smlouvě nebo také kdykoliv později, může být formulována jak obecně, tak pro konkrétní osobu. Vždy však musí mít písemnou formu. Dohoda se nevyžaduje u nájemních smluv, jež byly uzavřeny před 31. březnem 2006¹¹⁷ a na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před tímto datem.

U vnuků i společných osob musí být pro přechod práva nájmu bytu splněna podmínka péče o společnou domácnost nebo odkázanost na výživu původního nájemce. Péče o společnou domácnost není dána pouze vedením společné domácnosti, ale ze strany této osoby se vyžaduje intenzivnější a aktivnější přístup, zpravidla aktivní výkon domácích prací, zabezpečování chodu domácnosti zemřelého nájemce v dalších směrech, starost o osobní potřeby nájemce apod. V praxi může jít např. o přechod práva nájmu na družku.

Odkázanost na výživu nemusí vyplývat z vyživovací povinnosti podle ZoR, ale může se jednat o výživu faktickou. Je nepodstatné, zda nájemce měl právní povinnost výživné poskytovat. Vyžaduje se však, aby nájemce hradil alespoň převážně osobní potřeby takto na něj odkázané osoby a aby tyto osoby neměly jiné zdroje k úhradě svých potřeb. V praxi se může jednat např. o přechod práva nájmu na děti družky.

U druhé skupiny oprávněných osob je pojem společné domácnosti právní praxí vykládán přísněji, tj. stejně jako v případě ustanovení § 115 ObčZ. Musí jít o spotřební společenství trvalé povahy ve vlastním

¹¹⁷ Účinnost novely občanského zákoníku – zákona č. 107/2006 Sb.

smyslu, tzn. včetně společného hospodaření s prostředky na provoz domácnosti apod.

Zatímco osoby uvedené v první skupině oprávněných osob (§ 702 odst. 1 ObčZ) se stanou nájemci, pokud se zůstavitelem v den jeho smrti tvořili společnou domácnost, osoby splňující podmínky uvedené ve druhém odstavci § 706 ObčZ musí se zůstavitelem sdílet společnou domácnost nejméně po dobu tří let před jeho smrtí. Tato doba musí být nepřetržitá¹¹⁸. Před 1. lednem 1992 (před účinností zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník) stačil pouze jeden rok. Ustanovení § 870 ObčZ, který stanoví, že lhůty a promlčecí doby, které započaly běžet před účinností zákona č. 509/1991 Sb. (tedy před 1. lednem 1992) se až do svého zakončení posuzují podle dosavadních předpisů, se nepoužije.

Pokud jde o vnuky (vnučky) nájemce, soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti netrvalo nepřetržitě po dobu tří let. Těmito důvody mohou například být úmrtí rodičů vnuka a zemřelý nájemce se stal jeho opatrovníkem, poručníkem, nebo mu byl svěřen do péče podle ustanovení § 45 ZoR. Důvodem zvláštního zřetele hodným je také ta skutečnost, že vnuk (vnučka) poskytoval původnímu nájemci zdravotní péči a zabránil tak jeho umístění do ústavu sociální péče nebo do jiného nemocničního zařízení.

11.2.2. Společný nájem bytu a jeho přechod

Zemře-li jeden ze společných nájemců, dochází podle ustanovení § 707 ObčZ k rozšíření práva ostatních nájemců, jimž odpadne omezení právem nájmu další osoby. Základním předpokladem pro přechod práva nájmu podle ustanovení § 707 ObčZ je existence společného práva nájmu bytu a smrt jednoho z nájemců.

Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se pozůstalý manžel jediným nájemcem. Společný nájem bytu manžely se tímto změní na prostý nájem bytu. Výjimkou jsou případy, kdy tento

¹¹⁸ Nejedná se o lhůtu podle § 122, úprava v § 122 odst. 3 ObčZ se nepoužije.

nájemce uzavřel v mezidobí jiné manželství. V takovém případě nemůže vzniknout další společný nájem bytu manžely ke stejnému bytu. Pokud však překážka předchozího nájmu odpadne, budou splněny předpoklady pro vznik společního nájmu manžely podle ustanovení § 703 ObčZ. Stejně důsledky na společný nájem bytu manžely má trvalé opuštění společné domácnosti jedním z nájemců podle ustanovení § 708 ObčZ.

Splňuje-li více osob podmínky pro přechod práva nájmu bytu, stávají se všechny tyto osoby společnými nájemci. Společný nájem bytu manžely ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 a 2 ObčZ může takto vzniknout pouze v případě, že jsou jedinými osobami v tomto ustanovení uvedenými. Pokud tomu tak není a je-li více spolužijících osob, je jejich postavení rovnocenné a všichni se stávají společnými nájemci.

Právo nájmu bytu může přejít také na nezletilé dítě. V případech, kdy jde o soužití nezletilého dítěte s nájemcem (vnuci s prarodiči) je třeba, aby dítě s uživatelem bytu bydlelo jako příslušník jeho domácnosti se souhlasem svých zákonných zástupců nebo na základě rozhodnutí příslušného orgánu. Nezletilé dítě v tomto případě vykonává práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu prostřednictvím svých zákonných zástupců, a pokud dojde ke střetu zájmu, pak prostřednictvím soudem ustanoveného zvláštního zástupce.

V případě, že ke dni smrti žili s nájemcem ve společné domácnosti nezletilé děti, stávají se společnými nájemci také ony a to bez ohledu na to, že vznikne právní společenství společně s jejich rodiči. Jde například o případ, kdy žila babička ve společné domácnosti se svým zletilým synem a jeho manželkou spolu s jejich nezletilými dětmi. V tomto případě se stávají společnými nájemci všechny tyto osoby, tj. vznikne společný nájem rodičů společně s jejich nezletilými dětmi.

11.2.3. Trvalé opuštění společné domácnosti

Trvalé opuštění společné domácnosti je možno obecně vymezit jako jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit¹¹⁹. Vůle

¹¹⁹ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 629/2002

ostatních osob je nerozhodná. Ve vztahu mezi manžely jde o takové jednání, kdy za trvání manželství jeden z nich byt opustí a lze dovodit, že tak učinil s úmyslem se již nevrátit a neobnovit manželské soužití. Jedná se jak o faktický, tak o právní úkon¹²⁰ nájemce. Musí tedy jít o výraz svobodné vůle nájemce, uvážený a zcela zřetelný, a také v souladu s dobrými mravy. Pokud je jedním ze znaků společné domácnosti trvalé spolužití, k zániku společné domácnosti nedochází dočasným odstěhováním, ale trvalým opuštěním. Skutečnost, že nájemce pojal úmysl opustit společnou domácnost až po faktickém odstěhování, se nedotýká možnosti existence společné domácnosti k okamžiku, kdy projev vůle trvale opustit společnou domácnost projevil. Pokud jsou splněny podmínky uvedené v ustanovení § 708 ObčZ, dochází k přechodu práva nájmu bytu přímo ze zákona. Tato změna subjektů nájemního vztahu není podmíněna žádným právním úkonem osob, které vstupují do nájemního vztahu namísto původního nájemce, a nastává bez ohledu na projev vůle pronajímatele.

Osoba, na kterou má právo nájmu přejít, musí s nájemcem žít ve společné domácnosti, vedené v bytě, jehož se přechod nájmu týká a musí v tomto bytě zůstat bydlet i po té, co nájemce trvale společnou domácnost opustil¹²¹.

Za trvalé opuštění společné domácnosti lze také usuzovat z konkludentního jednání. Toto jednání však nesmí vzbuzovat pochybnosti o úmyslu nájemce společnou domácnost trvale opustit. Půjde nejčastěji o případy odstěhování se za účelem založení nové domácnosti atp. Odhlášení z trvalého pobytu má pouze evidenční charakter a je proto jen podpůrným důkazem. Pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti bez dalšího nestačí jen opuštění bytu a odstěhování svršků, případně odhlášení se z trvalého pobytu.

Pokud došlo k ukončení společné domácnosti nikoliv z vůle nájemce bytu, ale jednostranně z vůle osoby, jež s ní žila ve společné domácnosti a která se odmítla spolu s ním odstěhovat do jiného bytu, nejedná se o

¹²⁰ § 34 ObčZ: Právní úkone je projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.

¹²¹ Rozhodnutí NS 26 Cdo 1297/2002

trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu, které by mělo za následek přechod práva nájmu bytu na spolužijící osobu¹²².

Obecně však opuštění předmětu nájmu nevede k zániku nájmu. Přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti je výjimkou z tohoto principu.

Jedná se o rozšíření aplikace přechodu nájmu nebo zúžení společného nájmu bytu spojených jinak se smrtí nájemce také na případy, kdy jeden z nájemců trvale opustí společnou domácnost. Předpokladem pro přechod nájmu je místo smrti nájemce trvalé opuštění domácnosti. Toto platí také v případě, kdy opustí společnou domácnost všichni společní nájemci. Předpoklady pro použití ustanovení § 702 odst. 1, 2 a § 707 ObčZ se však liší.

Na základě analogické aplikace dojde přitom k rozšíření použití ustanovení § 708 ObčZ i na další případy společného nájmu bytu, kdy dojde k trvalému opuštění společné domácnosti jedním ze společných nájemců.

K přechodu nájmu bytu po trvalém opuštění společné domácnosti nedochází u bytů služebních, bytů zvláštního určení a u bytů v domech se zvláštním určením. Dochází-li však analogicky k přechodu nájmu bytu u bytů, kde vznikl společný nájem, musí k přechodu nájmu bytu dojít i u společných nájmu těchto bytů. Jinak se v případě trvalého opuštění společné domácnosti uplatní ustanovení § 713 ObčZ.

Pokud trvale opustí společnou domácnost výlučný nájemce a nedojde k přechodu nájmu bytu podle ustanovení § 706 ObčZ, nájem bytu trvá i nadále. V tomto případě však může pronajímatel vypovědět nájemci nájem v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 psím. d) ObčZ.

I když dojde k trvalému opuštění společné domácnosti, neznamená to, že je vyloučeno její obnovení. Obecně platí, že pouhé obnovení společné domácnosti by nemělo vést k obnovení již zaniklého práva. Nájemní právo se neobnoví za předpokladu, že po trvalém opuštění společné domácnosti došlo k přechodu nájmu bytu podle ustanovení § 706 odst.

¹²² Rozhodnutí NS 26 Cdo 679/2005

1, 2 ObčZ. Pokud však došlo pouze k důsledkům podle ustanovení § 707 odst. 1 ObčZ, soudní judikatura i odborná literatura dovozuje, že dojde k obnovení společného nájmu bytu manžely a to podobně jako je tomu v ustanovení § 703 ObčZ.

11.2.4. Uznání přechodu práva nájmu bytu

Nájem bytu přechází ze zákona na základě určitých hmotně právních skutečností, např. v důsledku smrti člena společné domácnosti, jenž byl výlučným nájemcem bytu, či v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti nájemce bytu, bez nutnosti uzavřít novou nájemní smlouvu. Proto se poměrně často setkáváme s uznáním přechodu nájmu bytu jednostranným písemným prohlášením pronajímatele.

Jde svou povahou o uznání právní skutečnosti (přechodu práva nájmu bytu) nebo uznání existence právního vztahu (práva nájmu bytu), které samo o sobě nemůže založit právní vztah nájmu bytu, pokud nebyly ve skutečnosti splněny hmotně právní podmínky pro přechod práva nájmu bytu.

Uznání přechodu práva nájmu bytu pronajímatelem je však důležitým důkazem o vyvratitelné právní skutečnosti či právního vztahu, která vzniká zvláště v případech, kdy je přechod následně zpochybňován po velmi dlouhé době, kdy je dokazování ztíženo uplynutím této dlouhé doby. Uznání přechodu nájmu bytu zakládá dobrou víru nájemce a pronajímatele o existenci práva nájmu bytu ve prospěch osoby, která je v uznání uvedena jako nový nájemce bytu.

Na osobě, která tvrdí rozpor písemného uznání s hmotným právem leží břemeno tvrzení a břemeno důkazní o tom, že přes písemné uznání přechodu nájmu bytu na nového nájemce ve skutečnosti nepřešlo, protože nebyly splněny hmotně právní podmínky (např. neexistence společné domácnosti).

Pokud nový vlastník uzavře smlouvu o nájmu bytu na základě písemného uznání přechodu nájmu bytu, jež učinil jeho předchůdce a to se následně ukáže věcně nesprávným pro nesplnění základních hmotně právních podmínek pro přechod práva nájmu bytu, není smlouva

o nájmu bytu absolutně neplatná s tím, že pronajímatel se může dovolat její relativní neplatnosti pro omyl ve smyslu ustanovení § 49a ObčZ¹²³ a to v obecné tříleté promlčecí lhůtě.

Nestanoví-li zákon výslovně jinak, nemá písemné uznání právní skutečnosti či právního vztahu včetně přechodu práva nájmu bytu či existence práva nájmu bytu konstitutivní charakter, ani není nevyvratitelnou právní domněnkou.

12. Zánik nájmu bytu

Zánikem nájmu bytu jsou případy, kdy dochází k absolutnímu ukončení nájmu. Případy relativního zániku nájmu bytu, kdy v důsledku zániku nájmu bytu pouze určitého subjektu dochází ke změně subjektu nájemního vztahu jsou zrušení nájmu podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ, zrušení společného nájmu bytu manžely, přechod nájmu bytu, zúžení společného nájmu, trvalé opuštění společné domácnosti a výměna bytu podle ustanovení § 715 ObčZ.

Výjimkou jsou případy společného nájmu bytu, nikoliv však společného nájmu bytu manžely, kdy k zániku nájmu bytu dochází i jednotlivých společných nájemců.

Úprava zániku nájmu bytu platí obecně pro všechny případy nájmu bytu, tedy pro byty družstevní, nedružstevní, byty služební, zvláštního určení nebo v domech se zvláštním určením, u nájmu na dobu určitou i neurčitou, u nájmu výlučného nebo společného a to pokud z jednotlivého způsobu zániku nevyplývá, že jej lze použít jen u nájmu určitého druhu.

Základní důvody zániku nájmu bytu jsou:

- a) dohoda,
- b) výpověď,
- c) uplynutí doby nájmu.

¹²³ § 49a ObčZ: Právní úkon je neplatný, jestliže jej jednájící osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní.

Písenná výpověď a písenná dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem je jako důvod zániku nájmu výslovně uvedena v ustanovení § 710 ObčZ. Tento výčet však není taxativní. Nájem bytu může zaniknout také z důvodů, jež vyplývají z obecné úpravy nájmu¹²⁴, obecné úpravy závazků¹²⁵ nebo úpravy právních úkonů. Další důvody zániku mohou být sjednány, jedná se např. o rozvazovací podmínku¹²⁶ nebo o důvody pro odstoupení od smlouvy podle ustanovení § 48 ObčZ.

Úprava zániku nájmu v ustanovení § 710 ObčZ není kogentní. To neznámá, že nelze sjednat důvody odstoupení od smlouvy nebo rozvazovací podmínky.

12.1. Dohoda

Dohoda o ukončení nájemního vztahu je dvoustranným právním úkonem, pro který je předepsaná písenná forma. Pokud není dohoda sjednána písenně, jedná se o absolutně neplatný právní úkon¹²⁷. Konkludentním chováním nájemce bytu (např. odstěhováním se z bytu) nedochází samo o sobě k zániku nájmu. Právní vztah nájmu bytu tedy trvá i po odstěhování nájemce z bytu.

Dohodě dává zákon přednost, protože tímto vzájemným souhlasem nájemce a pronajímatele o skončení nájmu lze předejít soudnímu sporu. Dohodu lze také uzavřít i po zahájení soudního řízení, a to formou soudního smíru¹²⁸, jenž má účinky jak hmotněprávní, tak procesněprávní, tedy účinky pravomocného rozsudku¹²⁹. Dohoda o zániku je dohodou o privativní novaci ve smyslu ustanovení § 572 odst. 2 ObčZ¹³⁰.

Při uzavírání dohody o zániku nájmu bytu nejsou její účastníci vázáni výpovědní lhůtou, právo nájmu zaniká dnem, na kterém se účastníci

¹²⁴ § 679 ObčZ, - odstoupení od smlouvy, § 680 odst. 1 ObčZ – zničení předmětu nájmu, § 684 ObčZ – uplatnění práva třetími osobami

¹²⁵ Např. § 575, § 579, § 580, § 680 ObčZ

¹²⁶ § 36 ObčZ

¹²⁷ § 40 ObčZ

¹²⁸ § 69 a § 99 občanského soudního řádu

¹²⁹ § 99 odst. 3 občanského soudního řádu

¹³⁰ § 575 odst. 2 ObčZ: Strany se mohou dohodnout, že nesplněný závazek nebo jeho část se ruší, aniž by vznikl nový závazek. Nevyplývá-li z dohody něco jiného, zrušovaný závazek zaniká, když návrh na jeho zrušení byl přijat druhou stranou.

dohodnou. Ačkoliv je pro tuto dohodu stanovena zákonem písemná forma, nemusí být projevy účastníků obsaženy v jediné listině.

Při ukončení nájmu dohodou nemá bývalý nájemce ze zákona právo na bytovou náhradu¹³¹. Takové právo by si účastníci museli v dohodě sjednat.

V případě společného nájmu bytu více nájemci musí dohodu o zániku uzavřít všichni společní nájemci. Nedostatek souhlasu jednoho z nájemců vede k relativní neplatnosti dohody podle ustanovení § 40a ObčZ¹³². Pokud má zaniknout nájem pouze jednoho ze společných nájemců bytu podle § 700 ObčZ, může dohodu o zániku nájmu uzavřít s pronajímatelem jen on.

Jde-li o společný nájem bytu manžely, manželé jako společní nájemci musí dohodu o skončení nájmu bytu učinit ve vzájemné shodě společným úkonem. Jeden z manželů může dohodu o skončení nájmu uzavřít jen v případě, má-li od druhého manžela plnou moc.

12.2. Výpověď

Dalším důvodem pro skončení nájmu bytu je výpověď, ať už ze strany pronajímatele nebo ze strany nájemce. V obou případech je pro výpověď zákonem předepsána písemná forma. Rozdíl mezi výpovědí danou pronajímatelem a nájemcem je v tom, že pronajímatel může dát výpověď pouze z důvodů uvedených v zákoně a v případech uvedených v ustanovení § 711a ObčZ pouze s přivolením soudu, nájemce nemusí důvod ve výpovědi uvádět a nejsou stanoveny ani případy, kdy je nutné přivolení soudu.

Jedná se o jednostranný hmotněprávní úkon. Účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice. Sférou jednotlivce je třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným

¹³¹ § 712 ObčZ

¹³² § 701 odst. 1 ObčZ: Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je úkon neplatný.

právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možností chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, jestliže doručením dopisu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyt adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu, postačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit. Jestliže nájemce bytu měl objektivně možnost se na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dřív, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, pak hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti se s obsahem seznámit nevyužil. Tímto okamžikem se stal hmotněprávní úkon perfektním¹³³.

Podle Nejvyššího soudu nelze dovodit, že se výpověď z nájmu bytu dostala do sféry dispozice nájemce, pokud ji v místě jeho trvalého bydliště převzal jeho syn a to bez ohledu na to, zda se tam nájemce v době doručování zásilky s výpovědí zdržoval¹³⁴.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele nájemci obvykle postačí doručení na adresu bytu, za předpokladu, že se nájemce v bytě zdržuje. Výpověď se považuje za doručenu i v případě, kdy je zásilka s výpovědí uložena k vyzvednutí na poště. Pokud pobyt druhé strany nájemního vztahu není znám, je nutno podat k soudu návrh na ustanovení opatrovníka podle ustanovení § 29 ObčZ.

Při společném nájmu bytu manžely ze strany nájemců jde o právní úkon, při němž jeden z manželů nemůže jednat za druhého, s výjimkou případu, kdy jedná na základě plné moci udělené mu druhým manželem. Existuje-li v době podání výpovědi společný nájem bytu manžely, musí být výpověď ze strany pronajímatele adresována oběma manželům, a oběma musí být také doručena.

¹³³ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 864/2004, 26 Cdo 238/2008

¹³⁴ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 3524/2009

„Výpověď z nájmu bytu dána nájemci předtím, než uzavřel manželství (než vznikl společný nájem bytu manžely), má bez dalšího též účinky vůči pozdějšímu manželu – společnému nájemci. Změna práva výlučného nájmu bytu na společný nájem bytu manžely, k níž dochází uzavřením manželství dosavadního výlučného nájemce, je speciálním případem singulární sukcese, v jejímž důsledku do práv a povinností dosavadního nájemce vstupují oba manželé jako společní nájemci. Nastane-li tato právní skutečnost v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeného proti jednomu z manželů jako dosavadnímu výlučnému nájemci bytu, jemuž byla výpověď doručena ještě před uzavřením manželství, je třeba na postavení druhého manžela vztáhnout § 107a OSŘ aniž by byl žalobce povinen dát i jemu výpověď z nájmu bytu.“¹³⁵

Možnost výpovědi z nájmu je dále stanovena v ustanovení § 7 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Podle tohoto ustanovení může pronajímatel vypovědět nájem bytu kromě důvodů uvedených ve zvláštním právním předpise též tehdy, jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění. Právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního předpisu není dotčeno. Zákon o vyvlastnění neřeší, zda je k výpovědi podle tohoto ustanovení nutné přivolení soudu. Poznámka pod čarou odkazuje na ustanovení § 711 ObčZ (věta první) a na ustanovení § 712 ObčZ (věta druhá). Bytová náhrada se pak posuzuje podle nejbližší úpravy, teda jako při výpovědi podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ.

Podle ustanovení § 256 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon je insolvenční správce po prohlášení konkurzu oprávněn vypovědět nájemní nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvu, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta však nesmí být delší než 3 měsíce. Ustanovení občanského zákoníku o tom, v kterých případech a za jakých podmínek může pronajímatel vypovědět nájem bytu, tím nejsou dotčena.

¹³⁵ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 130/2006

Výpověď je právní úkon, proto musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů v souladu s ustanovení § 34n ObčZ. Podle ustanovení § 37 odst. 1 ObčZ musí být projev vůle učiněn vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Neurčitost právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit.

Výpověď musí být písemná, musí z ní být zjevné, kdo výpověď činí a jaký nájemní vztah se vypovídá. Identifikace musí být natolik dostatečná, aby nemohlo dojít k záměně s jiným nájemním vztahem. V praxi se tak děje odkazem na konkrétní nájemní smlouvu nebo na byt. Podle ustanovení § 711 odst. 3 ObčZ musí být písemná výpověď doručena nájemci, musí v ní být uveden důvod, výpovědní lhůta, poučení o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, a pokud nájemci náleží bytová náhrada, také závazek pronajímatele tuto bytovou náhradu zajistit. Jedná se o kogentní ustanovení, proto nebude možné uznat za platnou jakoukoliv výpověď, pokud v ní některá náležitost nebude uvedena.

Výpověď, jež neobsahuje závazek pronajímatele zajistit bytovou náhradu konkretizován údajem o formě bytové náhrady, je neplatná pro neurčitost¹³⁶.

„Prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu pronajímatel realizuje své vlastnické právo. Právo vypovědět nájem bytu je tudíž součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by (s výjimkou vlastnického práva) podléhalo promlčení. Je nerozhodné, jaké výpovědní důvody pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu uplatnil a stejně tak je nerozhodné i to, jak dlouhá doba uplynula od naplnění uplatněných výpovědních důvodů do dání (doručení) výpovědi nájemci bytu. Ze samotného práva vypovědět nájem bytu přímo neplyne žádné oprávnění, kterému by bylo možné přisoudit majetkovou

¹³⁶ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1720/2008

*hodnotu a které by tudíž podléhalo promlčení ve smyslu § 100 odst. 1 ObčZ.*¹³⁷

12.2.1. Výpovědní důvody

Výpověď nájmu může být dána nájemci ze strany pronajímatele pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 711 ObčZ, který vypočítává podmínky, kdy lze dát výpověď bez přivolení soudu a v ustanovení § 711a, kde jsou uvedeny okolnosti, kdy lze dát nájemci výpověď pouze s přivolením soudu. Výpovědní důvody v obou ustanoveních jsou uvedeny taxativně, nelze je tedy výkladem rozšiřovat. Pouze v případě důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ lze v rámci tohoto výpovědního důvodu posoudit i jiná závažná konání nebo opomenutí nájemce, než je nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnění kauce podle ustanovení § 686a odst. 3 ObčZ.

Výpovědní důvod musí být naplněn v době, kdy je výpověď doručena. Datum doručení výpovědi z nájmu je rozhodující nejen pro posouzení, zda byl naplněn výpovědní důvod ale také pro lhůtu pro podání žaloby na určení neplanosti výpovědi, jež činí 60 dnů ode dne doručení výpovědi.

12.3.1.1 Výpovědní důvody bez přivolení soudu

Na rozdíl od předchozí úpravy může pronajímatel u výpovědních důvodů vyjmenovaných v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) až e) ObčZ (dříve v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c), d), g), h) ObčZ) ukončit nájemní vztah svým jednostranným právním úkonem bez ingerence soudu; jde o případy, kdy výpovědní důvody spočívají v chování nájemce (s výjimkou § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ, kdy jde o jeho zdravotní stav), a které byly v dřívější soudní praxi označovány jako sankční. Účelem novelizované právní úpravy, obsažené v ustanovení § 711 ObčZ tak bylo nepochybně posílit ochranu vlastnického práva

¹³⁷ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 78/2010

pronajímatele a urychlit ukončení nájemního vztahu k bytu v případech, kdy chování nájemce ve svých důsledcích poškozuje jeho práva. Nájemce je přitom chráněn právem domáhat se neplatnosti takovéto výpovědi¹³⁸.

Prvním výpovědním důvodem (písm. a)) je hrubé porušování dobrých mravů¹³⁹ nejen nájemcem, ale i těmi, kdo s ním bydlí a to i přes písemnou výstrahu.

Vymezení pojmu dobré mravy je vzhledem k jejich mnohotvárnosti, vývoji a změnám obtížné, proto je tento pojem vymezen teorií a praxí. Dobré mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních¹⁴⁰. Dobré mravy jsou měřítkem hodnocení konkrétních situací, odpovídajícím obecně uznávaným pravidlům slušnosti v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti; mají převážně funkci interpretační¹⁴¹.

Za jednání v rozporu s dobrými mravy považuje judikatura například obtěžování ostatních nájemníků nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, tj. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat apod. Na „hrubé“ porušování dobrých mravů lze usuzovat např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání nebo opětování.

Nájemce odpovídá za ty, kdo s ním v bytě bydlí, včetně partnera. Naopak neodpovídá za osoby, které se v bytě pravidelně nezdržují (např. návštěvy). Nájemce odpovídá za tyto osoby, i pokud v bytě sám fakticky nebydlí (např. v případě podnájemce). Pokud tyto osoby hrubě porušují dobré mravy i přes písemnou výstrahu, může pronajímatel tento výpovědní důvod proti nájemci uplatnit.

¹³⁸ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2813/2007

¹³⁹ § 3 odst. 1 ObčZ: Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

¹⁴⁰ Rozhodnutí NS sp. zn. 2 Cdo 263/2001

¹⁴¹ Rozhodnutí NS sp. zn. 30 Cdo 664/2002

Výpovědní důvod bude naplněn až tehdy, dojde-li k opakování vytknutého závadného jednání po písemné výstraze. Ve výpovědi musí být toho jednání vymezeno.

Hmotněprávní podmínkou pro platnost výpovědi je doručení písemné výstrahy nájemci, ve které musí být vytknuto jednání, jež je hrubým porušováním dobrých mravů a která upozorňuje na možnost výpovědi z nájmu bytu z tohoto důvodu. Nepředchází-li výpovědi tato písemná výstraha, je výpověď absolutně neplatná.

Druhým výpovědním důvodem, jenž je zakotven v písm. b) druhého odstavce § 711 ObčZ, je hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 ObčZ.

Před novelou ObčZ zákonem č. 107/2006 Sb. zákon vyžadoval prodlení delší než tři měsíce, nájemce tedy musel být v prodlení za čtvrtý měsíc.

Od účinnosti novely (tedy od 31. března 2006) není rozhodná délka prodlení s placením nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ale výše dlužné částky. Dlužné nájemné a dlužné úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se sčítají a výpovědní důvod je naplněn v okamžiku, kdy dluh naroste do výše minimálně trojnásobku nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nemusí tedy jít o prodlení v po osobě jdoucích měsících.

V případě výpovědi pronajímatele dané z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ je nutné, aby byl tento výpovědní důvod vymezen naprosto přesně, a to uvedením konkrétních měsíců, za které údajně nebylo nájemné placeno, a to i proto, aby nájemce mohl řádně vést řízení o určení neplatnosti výpovědi (zejména zpochybňovat údaje v ní uváděné). Nestačí, aby byla ve výpovědi vyčíslena dlužná částka k určitému dni a výše měsíční platby. Takového vymezení výpovědního důvodu je neurčité a proto je výpověď podle ustanovení § 37 odst. 1 ObčZ neplatná. Je třeba, aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný důvod tak, aby z něj bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění. Nestačí, aby např. uvedl pouze, že „nájemce nezaplatil

nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku těchto měsíčních plateb“, nebo „dluží na uvedených platbách konkrétní částku“, uvedenou ve výpovědi, ale je třeba, aby specifikoval, z čeho se tato částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil)¹⁴².

Tento výpovědní důvod je sankční povahy a jeho cílem je postihnout hrubé porušení povinností nájemcem bytu, proto nelze jeho uplatnění podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi. Rozhodné je, že k uvedenému dni nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z nájmu bytu¹⁴³.

Dalším výpovědním důvodem, jenž je uveden v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, je vlastnictví dvou nebo více bytů, vyjma případů, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jenom jeden byt.

Za byt nelze považovat jakoukoliv nemovitost určenou k bydlení, je nutno vycházet z toho, že byt musí svou velikostí a vybavením zajišťovat lidsky důstojné bydlení nájemce a členů jeho domácnost. Není jím tedy místnost nebo soubor místností, jež nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určené k bydlení, i když jsou k takovému účelu fakticky využívány.

O situaci, kdy nájemce má ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ dva nebo více bytů, jde v případě, svědčí-li nájemci právní titul k užívání dvou či více bytů. Tak je tomu nejen tehdy, kdy nájemci svědčí právo nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. ObčZ ke dvěma či více bytům, ale i tehdy, užívá-li nájemce jeden byt z titulu práva nájmu bytu a další byt z titulu vlastnického práva k domu či bytu či práva odpovídajícího věcnému břemeni apod. Z hlediska naplnění předpokladu existence dvou či více bytů ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ je tedy především rozhodné, zda nájemci svědčí dva, resp. více právních titulů zakládajících právo na bydlení trvalé povahy. Z ustanovení vyplývá, že výpovědní důvod není naplněn, nelze-li na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden ze dvou či více bytů,

¹⁴² Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1109/2009

¹⁴³ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 78/2010, 26 Cdo 28/2009

keré má. Zde musí jít o stav, kdy nájemce užívá dva či více bytů k účelu, k němuž je byt určen, tj. k bydlení, a přitom na něm nelze spravedlivě požadovat, aby svou potřebu bydlení uspokojoval užíváním pouze jednoho bytu. O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a jeho členů rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště apod. Bez významu není ani okolnost, po jakou dobu stav užívání více bytů trvá, a zda, případně jaké, činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace. Otázku, zda lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, je zapotřebí posuzovat z objektivního hlediska. Proto subjektivní zájmy a pocity nájemce nejsou v tomto ohledu právně významné¹⁴⁴.

Neužívá-li nájemce svou vlastní nemovitost k uspokojení svých bytových potřeb pro nevyhovující bytové podmínky a bylo-li příčinou tohoto stavu, že nájemkyně (která nemovitost v takovém stavu již nabyla) si ji rozhodla ponechat jen pro účely rekreace, pak nelze mít za to, že jde o případ, kdy na nájemci lze spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden ze dvou bytů¹⁴⁵.

O druhý byt se nejedná, pokud jej nájemce užívá pouze na základě smlouvy o podnájmu, nebo na základě rodinněprávních nebo příbuzenských vztahů.

Jako druhý byt se u manželů posuzuje také byt, k němuž má manžel pouze právo odvozené od rodinněprávního vztahu, např. byt pouze ve výlučném vlastnictví druhého manžela. Rozhodující je, zda v tomto druhém bytě mohou manželé uspokojit svou bytovou potřebu. Pokud se jedná o nedílné právo společného nájmu bytu manžely, stačí, aby byla naplněna podmínka dvou a více bytů jen u jednoho z manželů. Pokud však není tento druhý byt způsobilý uspokojit bytovou potřebu obou manželů, např. z důvodu nižší výměry bytu nebo proto, že se jedná o rozvedené manžely, bude zde dán spravedlivý důvod pro užívání obou

¹⁴⁴ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2777/2007

¹⁴⁵ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 3172/2006

bytů. Naopak o spravedlivý důvod se nejedná, je-li druhý byt používán k jinému účelu než k bydlení, např. slouží jako sklad nebo jej nájemce pronajímá nebo podnájímá.

Existenci dvou a více bytu tvrdí a prokazuje pronajímatel, kdy předpoklad je splněn prokázáním titulu bydlení. Skutečnost, že druhý byt není užíván a důvody jeho neužívání jsou podstatné pouze při zkoumání, zda zde neexistuje spravedlivý důvod pro užívání více bytů.

Předposlední výpovědní důvod, ke kterému pronajímatel nepotřebuje přivolení soudu v ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ je neužívání bytu nájemcem nebo jeho občasné užívání, a to bez vážných důvodů. V obou případech musí neužívání nebo občasné užívání dosáhnout určité intenzity, zpravidla dobou trvání.

Povinnost nájemce byt řádně užívat vyplývá z ustanovení § 689 ObčZ¹⁴⁶. Na rozdíl od obecné úpravy nájmu, nájemce je nejen oprávněn předmět nájmu užívat, ale zde jde i o jeho povinnost byt užívat¹⁴⁷. Zákonodárce se tak snaží zajistit účelné využívání bytů. Užíváním bytu se zde rozumí pouze užívání nájemce, nikoliv dalšími osobami, jež mají odvozené právo bydlení. Pro posouzení, zda byl výpovědní důvod naplněn, je nerozhodné, zda byt užívají jiné osoby, s jejichž užíváním nájemce vyslovil souhlas. Výpovědní důvod nelze uplatnit, pokud pronajímatel dal k neužívání bytu souhlas (např. souhlasil s podnájmem). Neužívání bytu nebo občasné užívání tvrdí a prokazuje pronajímatel. Existenci vážných důvodů naopak tvrdí a prokazuje nájemce.

Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi nájmu bytu. K tomuto okamžiku se tedy posuzuje, zda na základě zjištěných skutečností je naplněn předpoklad pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu – neexistence vážného důvodu neužívání, resp. občasného užívání bytu. Vážnost důvodů neužívání, resp. občasného užívání bytu musí být posouzena především z objektivního

¹⁴⁶ § 689 odst. 1 ObčZ: Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

¹⁴⁷ § 665 odst. 1: Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce věc užívá řádným způsobem.

hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu. Obecně (z objektivního hlediska) lze považovat za vážné důvody, pro něž není byt nájemcem užíván, resp. je nájemcem užíván jen občas ústavní léčení, výkon vojenské služby, dlouhodobé služební cesty, výkon práce mimo bydliště apod. O případ, kdy nájemce bez vážných důvodů užívá byt jen občas, většinou nepůjde, pokud například nájemce bude ze zdravotních důvodů nebo rekreačních důvodů trávit větší část roku na své chatě na venkově (bude se jednat zejména o případ, kdy byt zároveň užívají příslušníci jeho rodiny a domácnosti. Bude záležet také na charakteru chaty a její způsobilosti k celoročnímu užívání).

Vážné důvody neužívání bytu jsou pouze takové okolnosti, které nájemci v užívání bytu brání dočasně. Vždy je třeba, aby okolnosti konkrétního případu nasvědčovaly tomu, že jde o stav neužívání bytu, jenž má pouze dočasný charakter. Na takový stav lze usuzovat nejen z toho, po jak dlouho dobu nájemce byt neužívá; významné mohou být i další okolnosti, svědčící o tom, že jde o dočasné neužívání bytu, tedy že se nájemce po odpadnutí překážky hodlá do bytu vrátit a užívat jej (např. to, zda a jaká činí nájemce reálná opatření k tomu, aby odstranil překážku, pro niž byt neužívá, a aby po odpadnutí překážky se do bytu vrátil a užíval jej, zda má v místě, kde se zdržuje, zajištěno jiné vhodné bydlení apod.)¹⁴⁸.

Poslední výpovědní důvod, který může pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu uplatnit bez přivolení soudu je uveden v ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ. Tento výpovědní důvod se týká pouze bytu zvláštního určení¹⁴⁹ nebo bytu v domě zvláštního určení¹⁵⁰ pronajímatel jej může uplatnit v případě, kdy nájemce není zdravotně postižená osoba.

Jak u bytu zvláštního určení, tak u bytu v domě zvláštního určení je možné uzavřít nájemní smlouvu jen na základě písemného doporučení

¹⁴⁸ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 885/2003

¹⁴⁹ § 9 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.: Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Podrobnosti stanoví obecně závazný právní předpis.

¹⁵⁰ § 10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb.: Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil. U bytu zvláštního určení si však zřizovatel tuto podmínku musí vyhradit a u bytu v domě zvláštního určení se může jednat také o právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení resp. byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájemní smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu s rozšířenou působností, ten si v případě nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu.

Možnost pronajímatele uzavřít nájemní smlouvu k těmto bytům je tedy omezena. Naproti tomu možnost pronajímatele při naplnění tohoto výpovědního důvodu není omezena předchozím souhlasem zřizovatele, ten je podle ustanovení § 711a odst. 4 ObčZ nutný pouze v případě výpovědi podle ustanovení § 711a ObčZ nikoliv podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ.

12.3.1.2 Žaloba na určení neplatnosti výpovědi

Písemná výpověď pronajímatele musí podle ustanovení § 711 odst. 3 ObčZ obsahovat poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi. V případě absence tohoto poučení je výpověď neplatná.

Příslušným soudem je podle ustanovení § 88 písm. i) občanského soudního řádu¹⁵¹ (dále jen jako „OSŘ“) okresní (příp. obvodní) soud, v jehož obvodu se byt nachází.

Podání žaloby je jediným způsobem, jak lze přezkoumat naplnění výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 ObčZ. Následkem podané žaloby je také to, že po dobu trvání řízení nelze nájemce vyklidit. Žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi.

Možnost podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi je omezena 60 denní lhůtou. Tato lhůta je jednak hmotněprávní, z čehož vyplývá, že žaloba musí být nejpozději v poslední den lhůty doručena soudu a

¹⁵¹ § 88 písm. i) OSŘ: Namísto obecného soudu, popřípadě namísto soudu uvedeného v § 85a, je k řízení příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká-li se řízení práva k ní, není-li dána příslušnost podle písm. b).

jednak se jedná o lhůtu prekluzivní¹⁵², což znamená, že není-li včas soudu doručena, platí nevyvratitelná právní domněnka, že doručená výpověď je platná. Jeho nájemní vztah k bytu tedy zanikne, aniž by bylo možno zabývat se existencí uplatněných výpovědních důvodů¹⁵³. Lhůta je zachována i v případě, je-li doručena místně či věcně nepřislušnému soudu, přičemž nepřislušný soud postoupí žalobu místně a věcně příslušnému soudu.

Účastníky řízení jsou žalobce a žalovaný. Účastníky řízení musí být všechny subjekty nájemního vztahu, tj. pronajímatel a nájemce, resp. všichni společní nájemci nebo oba manželé jako společní nájemci bytu. Manželé jako společní nájemci bytu jsou v řízení nerozluční společníci a musí být oba účastníky řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Podal-li žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jen jeden z manželů (např. proto, že s druhým manželem v důsledku neshod vůbec nekomunikuje, či proto, že druhý manžel s podáním žaloby nesouhlasil), je zapotřebí, aby druhého manžela v žalobě označil vedle pronajímatele jako dalšího žalovaného. V případě, kdy výpověď z nájmu byt byla doručena oběma manželům, postačí, jestliže v 60 denní lhůtě podle ustanovené § 711 odst. 3 ObčZ podá žalobu na určení její neplatnosti jen jeden z nich a v řízení před soudem prvního stupně, a to i po uplynutí lhůty podle § 711 odst. 3 ObčZ, navrhne přistoupení druhého manžela do řízení na straně žalobce podle ustanovení § 92 odst. 1 OSŘ¹⁵⁴. Není však vyloučeno, aby podle tohoto ustanovení navrhl vstup druhého manžela do řízení na straně žalovaného, a pak už je vůbec nerozhodné, zda takový návrh byl podán ve lhůtě podle ustanovení § 711 odst. 3 ObčZ. Vyhoví-li soud žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, pak rozsudkem pouze deklaruje (slovy zákona „určuje“), že výpověď je neplatná. Jelikož účastníkům se v tomto řízení

¹⁵² Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 4821/2009

¹⁵³ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2813/2007

¹⁵⁴ § 92 odst. 1 OSŘ: Na návrh žalobce může soud připustit, aby do řízení přistoupil další účastník. Souhlasu toho, kdo má takto do řízení vstoupit, je třeba, jestliže má vystupovat na straně žalobce.

neukládají žádné povinnosti, je nerozhodné, zda druhý z manželů je jako účastník na žalující straně či na straně žalované¹⁵⁵.

V případě společných nájemců bytu podává nájemce žalobu pouze proti pronajímateli. Ostatní nájemníci nemusí být účastníky řízení o určení neplanosti výpovědi z nájmu bytu, protože pronajímatel může dát výpověď pouze jednomu, resp. pouze některým ze společných nájemců. Rozsudek nebude mít proti ostatním nezúčastněným nájemcům účinky¹⁵⁶. Jejich přistoupení do řízení je možné pouze ve lhůtě k podání žaloby.

Výpověď pronajímatele může být neplatná z různých důvodů. V rámci občanského zákoníku platí, nejde-li o důvody neplanosti podle ustanovení § 40a ObčZ, jedná se o absolutní neplanost, ke které soud přihlíží kdykoliv, bez ohledu na čas i bez uplatnění jednou ze stran. Je-li podána žaloba na určení neplatnosti výpovědi, vzniká otázka, v jakém rozsahu bude soud neplatnost výpovědi zkoumat. Soud zkoumá neplanost výpovědi v celém rozsahu absolutní neplanosti. Absolutně neplatná je například výpověď dána starostou městské části hlavního města Prahy (obce) bez předchozího schválení v radě městské části (obce)¹⁵⁷.

Po novele občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. musí pronajímatel při nesouhlasu nájemce s výpovědí z nájmu bytu absolvovat dvě řízení, tj. řízení o určení neplanosti výpovědi z nájmu bytu a řízení o vyklizení bytu. Před novelou, kdy měl pronajímatel možnost dát nájemci výpověď pouze s přivolením soudu, soud rozhodl v jediném řízení zároveň o přivolení s výpovědí a zároveň o vyklizení bytu.

12.3.1.3. Výpověď s přivolením soudu

Případy, kdy může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu, jsou taxativně vymezeny v ustanovení § 711a odst. 1 ObčZ.

¹⁵⁵ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 4831/2008, 26 Cdo 1704/2008

¹⁵⁶ § 159a OSŘ odst. 1: Nestanoví-li zákon jinak, je výrok pravomocného rozsudku závazný jen pro účastníky řízení.

¹⁵⁷ Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 250/2007

Jedná se o výpovědní důvody, které nelze přičíst k tíži nájemce, a proto je na místě zvýšená ochrana práva nájemce na bydlení zvláštním rozhodnutím soudu občansko právní povahy, tj. přivolením k výpovědi.

Přivolení soudu k výpovědi z nájmu je hmotně právní podmínkou její účinnosti ve formě soudního rozsudku vydaného na základě žaloby pronajímatele o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Z důvodu závaznosti rozsudku o přivolení k výpovědi z nájmu bytu má rozsudek i procesně právní následky (kumulace hmotně právní a procesně právní následků téže právní skutečnosti).

Příslušným soudem je okresní (obvodní) soud, v jehož obvodu leží byt¹⁵⁸. V řízení o přivolení k výpovědi soud zkoumá platnost výpovědi, včetně naplnění výpovědního důvodu. Soud je také povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než jaké byly účastníky navrženy¹⁵⁹. Ani v případě, kdy shledá soud výpověď z nájmu bytu platnou, nemusí žalobě vyhovět, jestliže ze strany pronajímatele jde v konkrétním případě o výkon práva v rozporu s dobrými mravy podle ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ.

Žalobcem je pronajímatel, žalovanými jsou všichni nájemci, jimž má nájem v důsledku výpovědi zaniknout. Manželé mají v tomto řízení postavení nerozlučných společníků podle ustanovení § 91 odst. 2 OSŘ. Soud v řízení rozhoduje o přivolení ke konkrétní výpovědi z nájmu bytu. Není však vyloučeno, aby během tohoto řízení dal pronajímatel nájemci novou výpověď. Pak ale musí podat k soudu novou žalobu o přivolení soudu k této výpovědi, nebo dosáhnout změny v původní žalobě¹⁶⁰. Přivolí-li soud k výpovědi z nájmu bytu, stanoví, kdy dojde k zániku a zároveň uloží nájemci v souladu s ustanovením § 711a odst. 6 ObčZ povinnost vyklidit byt a to v závislosti na zajištění bytové náhrady.

Výpověď nájmu může být dána až v průběhu řízení, její účinky mohou nastat až po dni zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Tak tomu je tehdy, učiní-li pronajímatel, který nedoručil výpověď nájemci dříve, výpověď součástí žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

¹⁵⁸ § 88 písm. i) OSŘ

¹⁵⁹ § 120 odst. 2 OSŘ

¹⁶⁰ § 95 OSŘ

Účinky výpovědi pak nastanou až v souvislosti s doručením stejnopisu žaloby žalovanému nájemci¹⁶¹.

Výpověď s přivolením soudu může pronajímatel dát ze čtyř důvodů.

Prvním důvodem je případ, kdy pronajímatel byt potřebuje pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, snachu nebo zetě, své rodiče nebo sourozence. Tento výčet osob je taxativní a nelze jej výkladem rozšiřovat. Soudy vyžadují, aby osoba, pro kterou byt pronajímatel potřebuje, byla určena již ve výpovědi z nájmu bytu¹⁶². Zkoumání její bytové potřeby je pak předmětem soudního řízení. Při změně této osoby je nutno podat novou výpověď.

Bytová potřeba pronajímatele a uvedených osob je dána všude tam, kde tyto osoby nemají vlastní byt (ve smyslu neodvozeného důvodu užívání jiného bytu), např. právo vlastnické, právo věcného břemene apod. Dále je dána také v případě, kdy tyto osoby bydlí v bytě o menší podlahové ploše či v bytě hůře vybaveném než je byt nájemce nebo v případě, kdy tyto osoby bydlí v místě vzdálenějším od pracoviště nebo města, než je umístěn byt nájemce. Výpovědní důvod je dán také v případě, má-li pronajímatel vlastní byt, ale chce realizovat své vlastnické právo a bydlet v bytě, nacházejícím se v domě, jehož je (spolu) vlastníkem. Počet bytových jednotek v tomto domě není rozhodující.

I když bude v konkrétním případě důvod k výpovědi podle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ dán, soudní praxe nevykládá, že soud návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu přesto nevyhoví a zamítne jej s poukazem na rozpor výkonu práva pronajímatele s dobrými mravy. V praxi se bude jednat o zcela výjimečné případy odůvodněné vždy závažnými konkrétními zjištěními na straně nájemce (např. vysoký věk nájemce, doba, po kterou v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav).

Druhým důvodem, jenž je uveden pod písmenem b), je skutečnost, kdy nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel

¹⁶¹ Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 1153/2006

¹⁶² Rozsudek NS sp. zn. 26 Cdo 1153/2006

potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Podstatným znakem tohoto výpovědního důvodu je existence služebního bytu, skutečnost, že nájemce přestal po uzavření nájemné smlouvy o nájmu služebního bytu vykonávat práci pro pronajímatele a dále skutečnost, že pronajímatel byt potřebuje pro jiného zájemce, který pro něj bude pracovat. Výkon práce nemusí být vždy spojen s pracovně právním vztahem, může se také jednat o trvalou překážku výkonu práce při trvání pracovního poměru.

Pojem služebního bytu není v ObčZ vymezen přímo, v ustanovení § 685 odst. 4 ObčZ je zakotveno, že pojem služební byt je stanoven ve zvláštním zákoně. Tímto zákonem je zákon č. 102/1992 Sb. V ustanovení § 7 odst. 1 jsou služební byty vymezeny jako byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání¹⁶³. Dále se jedná o byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které sklouzí k ubytování jejich pracovníků¹⁶⁴. Služebními byty jsou také byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky¹⁶⁵. Smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného pod písm. a) a b) je možné uzavřít v případě, kdy se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.

¹⁶³ § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102/1992 Sb.

¹⁶⁴ § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb.

¹⁶⁵ § 7 odst. 1 písm. c) zákona č. 102/1992 Sb.

Výpověď z nájmu služebního bytu je možná pouze v případě, přestal-li nájemce vykonávat práci pro pronajímatele. Nevyžaduje se skončení výkonu práce pro pronajímatele, ale skončení práce, s níž je spojen nájem bytu. Pronajímatel může dát nájemci výpověď i přesto, že nájemce pokračuje u pronajímatele v jiné práci.

Potřeba bytu pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat, bude splněna i tehdy, kdy nejde o nového zaměstnance, ale zaměstnance, který již pro pronajímatele pracuje a byt je pro něj třeba např. z důvodu změny jeho funkce. Potřebu bytu pro jiného zaměstnance není vždy nutné dokládat pracovní smlouvou, musí se však vždy jednat o určitou osobu. Tato osoba však v textu výpovědi z nájmu bytu uvedena být nemusí.

Třetím výpovědním důvodem zahrnuje dvě skupiny případů. První skupinou jsou případy, kdy z důvodu veřejného zájmu je nutné s bytem nebo domem naložit tak, že jej nelze užívat. Druhou skupinou jsou případy, kdy vyžaduje byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

První skupina případů bude spíše výjimečná. V praxi si lze využítí tohoto důvodu představit například v souvislosti s vyvlastněním, kdy vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění probíhá ve veřejném zájmu¹⁶⁶. Tento zákon však upravuje zvláštní výpovědní důvod. Podle ustanovení § 7 zákona č. 184/2006 Sb. může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění.

Druhou skupinou jsou případy, kdy dům nebo byt vyžaduje opravy. Potřebou oprav se rozumí potřeba oprav, jež směřují k zachování bytu pro účely bydlení. Skutková podstat toho výpovědního důvodu předpokládá, že musí jít o potřebu oprav bytu nebo domu k zachování stávajícího stavebního určení domu nebo bytu. Potřeba těchto oprav musí být posuzována objektivně. K naplnění výpovědního důvodu tedy

¹⁶⁶ § 3 zákona č. 184/2006 Sb.: Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

nestačí pouhé tvrzení pronajímatele o potřebě provedení oprav. Je-li nezbytné k provedení stavebních úprav rozhodnutí stavebního úřadu nebo ohlášení stavby, musí být tyto podmínky splněny již v době podání výpovědi. Výpověď může být podána také v důsledku rozhodnutí stavebního úřadu, jež tyto nezbytné úpravy nařizuje (může se jednat např. o nezbytné úpravy, jimiž se docílí, aby užívání stavby nebo jejího zařízení neohrožovalo životní prostředí, nepřiměřeně neobtěžovalo její uživatele a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření anebo světelným zářením nebo o úpravy, jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby apod.)¹⁶⁷. Pro uplatnění výpovědního důvodu musí být dále splněna podmínka, že byt nebo dům nelze při provádění těchto oprav po delší dobu užívat. Co je považováno za delší dobu bránící užívání bytu nebo domu, bude vždy záviset na konkrétních okolnostech daného případu. Soudní praxe by při této obecné zákonné formulaci měla z hlediska požadavku na právní jistotu přesně a citlivě rozlišovat případy, kdy pro provádění oprav nelze byt nebo dům skutečně po delší dobu užívat, takže zánik nájemního vztahu je odůvodněn, od případů, kdy opravy jsou takového charakteru a trvání, že zákon nájemního vztahu zde není na místě. Delší dobou nebude obvykle doba tří až čtyř týdnů, jež je nutná pro výměnu vodovodního nebo odpadního potrubí a souvisejících instalací v panelovém domě. Naopak byt nebo dům nelze po delší dobu užívat tehdy, kdy se podle obvyklého průběhu předpokládaného rozsahu povolených stavebních prací jedná o řadu měsíců až let.

Poslední výpovědní důvod je zakotven pod písmenem d) prvního odstavce ustanovení § 711a ObčZ. Předpokladem tohoto výpovědního důvodu je existence bytu, jenž stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, a vůle nájemce nebo vlastníka těchto nebytových prostor tento byt užívat.

¹⁶⁷ § 137 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Stavební souvislost bytu a nebytového prostoru je chápána jako prostorová souvislost, která je dána v případě, kdy jsou byt a nebytový prostor vzájemně propojeny a tvoří určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání stejným subjektem. Zpravidla se tedy jedná o užší souvislost než je umístění bytu a nebytového prostoru v témže domě. Stavební souvislost, tedy i propojenost, musí být dána v okamžiku výpovědi, není však vyloučena potřeba určitých drobných stavebních úprav. K naplnění tohoto výpovědního důvodu nestačí pouhá skutečnost, že s užíváním nebytového prostoru bylo spojeno i užívání samostatného odděleného bytu. Skutečnost, že jde o prostory určené k obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, bude plynout již z jejich posouzení jako nebytové prostory, a to v souladu s jejich účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve stavebním povolení apod.

Dalším podmínkou pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu je vůle nájemce nebo vlastníka nebytových prostor užívat k bydlení i tento byt. Tato vůle musí existovat v době výpovědi. Zákon neumožňuje zohlednit v daném případě vůli pouhého zájemce o nebytový prostor. Nájemce ani vlastník nebytového prostoru nejsou k výpovědi a k návrhu na přivolení k výpovědi legitimováni. Aktivní legitimace náleží pouze pronajímateli, ten může takto realizovat svůj zájem na vylepšení poměrů nájemce nebytového prostoru nebo osoby, která se stala vlastníkem nebytového prostoru.

Výpověď dána nájemci v souladu s ustanovením § 711a ObčZ musí stejně jako výpověď dána v souladu s ustanovením § 711 ObčZ splňovat obecné náležitosti právních úkonů podle § 37n ObčZ a dále také náležitosti stanovení v § 710 odst. 2 a 3 ObčZ, tedy musí být doručena nájemci, musí v ní být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce, a musí obsahovat důvod výpovědi. Pro běh výpovědní lhůty platí ustanovení § 710 odst. 2 ObčZ. Vzhledem k tomu, že k výpovědi nezbytné přivolení soudu, je modifikován běh její výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta tedy počíná běžet teprve prvním

dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž rozsudkem o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nabyl právní moci.

Vzhledem k tomu, že výpověď z nájmu může, ale nemusí být součástí žaloby na přivolení soudu k této výpovědi, řešila judikatura případy, kdy byt byl identifikován v jiné části žaloby a ve výpovědi z nájmu bytu se pouze odkázalo na tuto identifikaci, kdy výpověď byla obsažena ve více bodech, nebo kdy žaloba byla podepsána vpředu, nikoliv za fechtem. Judikaturou bylo dovozeno, že se nejedná o nedostatky způsobující samy o sobě neplatnost výpovědi. Skutečnost, že je výpověď obsažena v žalobě, nemění však nic na tom, že se jedná o jednostranný právní úkon pronajímatele, který musí splňovat předepsané náležitosti a nemůže být zaměňován s vyličením skutečností rozhodných pro rozhodnutí nebo požadovaných výrokem v žalobě.

Dostane-li nájemce výpověď podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a), c), d), je pronajímatel, pokud mezi nimi nedojde k jiné dohodě, povinen nahradit nájemci nezbytné stěhovací náklady. Před účinností novely zákonem č. 107/2006 Sb. stanovil ObčZ povinnost pronajímatele uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady i jejich výši přímo v rozsudku, kterým k výpovědi přivolil. Pokud nyní nedojde k dohodě o náhradě nezbytných stěhovacích nákladů, může své právo nájemce na jejich zaplacení uplatnit u soudu běžnou žalobou na zaplacení, a to podle skutečně vynaložených nákladů.

Přivolil-li soud k výpovědi za určitým účelem, byt je nájemcem vyklizen, následně však není k uvedenému účelu pronajímatelem použit, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, jenž byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může také uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního a to až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v platbě nájemného se v období pěti let nepromlčí. Dále může soud na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Stěhovacími

náklady jsou náklady vynaložené na přestěhování věcí z vyklizovaného bytu do náhradního bytu a to v takovém rozsahu, v jakém nebyly ještě nájemci přiznány v souladu s ustanovením § 711a odst. 3 ObčZ. Dalšími náklady na úpravy náhradního bytu jsou jen účelně vynaložené náklady na úpravy bytu vynucené nastěhováním nájemce a osob, jež s ním žily ve vyklizovaném bytě. Může se jednat například o nezbytné úpravy pro napojení pračky nebo myčky. Nejedná se o náklady na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání.

Zaplacením rozdílu na nájemném až za dobu pěti let je zvláštní případ náhrady škody způsobené zneužitím výpovědi z nájmu bytu, kdy nájemce má právo na náhradu škod, které mu vznikly v důsledku stěhování do náhradního bytu. Právo na úhradu rozdílu má nájemce pouze zpětně, nikoliv do budoucna. Vzhledem k tomu, že se po dobu pěti let nepromlčí, je zde nájemci zajištěna možnost přiznat mu úhradu rozdílu na nájemném i za celých pět let zpětně.

Poté, co je nájemci zajištěn náhradní byt nebo náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů.

12.3. Bytové náhrady

Bytovou náhradou se podle ustanovení § 712 odst. 1 ObčZ rozumí náhradní byt a náhradní ubytování. Bytovou náhradou svého druhu je podle judikatury také přístřeší. Právo na bytovou náhradu je spojeno pouze s případy, kdy dojde k zániku nájmu bytu v důsledku výpovědi ze strany pronajímatele.

Ustanovení § 712 ObčZ lze uplatnit pouze v případech, kdy je titulem užívání bytu nájem. Není však vyloučena analogická aplikace § 712 odst. 2 ObčZ pro případ zrušení práva společného nájmu bytu manžely. Byl-li byt užíván na základě jiného neodvozeného titulu (např. z důvodu vlastnictví, spoluvlastnictví, práva odpovídajícímu věcnému břemenu), nelze uplatnit právo na bytovou náhradu ani analogicky. Analogie se nepoužije ani v případě, kdy uživateli sice původně svěřil právní důvod, později však odpadl, nebo v případě, kdy je byt užíván bez

právního důvodu od samého počátku. Cílem je chránit nájemce, nikoliv jinou osobu, jež užívá byt na základě jiného právního důvodu.

Pokud dochází k výpovědi z nájmu bytu s přivolením soudu podle ustanovení § 711a ObčZ, soud v rozsudku, kterým přivoluje k výpovědi, zároveň vysloví povinnost byt vyklidit, a to ve lhůtě odvíjející se od zajištění stanovené bytové náhrady.

V případech výpovědi ze strany pronajímatele podle ustanovení § 711 ObčZ, tedy bez přivolení soudu, nájem zaniká uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty. Domáhá-li se pronajímatel po zániku nájmu vyklizení bytu, soud uloží nájemci povinnost vyklidit byt ve lhůtě odvíjející se od zajištění přístřeší.

Nájemce nebo pronajímatel se mohou podle ustanovení § 80 písm.

c) OSŘ žalobou domáhat určení, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady, nebo je vázána na zajištění bytové náhrady nižší kvality a to za předpokladu, že po rozhodnutí, kterým bylo vyklizení bytu na zajištění bytové náhrady vázáno, došlo ke změně poměrů, a to tak, že výkon tohoto práva by byl v rozporu s dobrými mravy. Změnou poměrů se rozumí např. přetrvávající neplacení nájemného. Význam bude mít také ta skutečnost, kdy se oprávněná osoba vzdá možnosti realizovat svou bytovou potřebu jinde, aniž by k tomu měla vážný důvod.

V případech, kdy právo na bytovou náhradu vzniká přímo ze zákona, dochází k zániku práva na bytovou náhradu v okamžiku naplnění podmínek pro nepřiznání. V každém případě zanikne právo na bytovou náhradu dobrovolným vyklizením bytu nájemcem.

12.3.1. Náhradní byt

Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Současně náhradní byt jakožto druh bytové náhrady musí být buď podle místních podmínek zásadně rovnocenný s bytem, který má být vyklizen (přiměřený náhradní byt) nebo se může jednat o byt o menší podlahové ploše, nižší kvality a méně vybavený. Jelikož se kvalitativní a

kvantitativní znaky náhradního bytu odvíjejí od vyklizovaného bytu, v rozhodujících znacích nemá vyklizovaný byt převyšovat. Takto jsou tedy obecně stanoveny meze, v jakých je nutno náhradní byt zajistit. V případě, kdy je vyklizení bytu nájemcem vázáno na zajištění náhradního bytu, lze jako náhradu zajistit byt, který je zásadně rovnocenný s vyklizovaným bytem¹⁶⁸.

Právní úprava rozlišuje několik kategorií náhradního bytu. Jedná se o přiměřený náhradní byt, náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt, nižší kvalitě, méně vybavený, popřípadě i mimo obec.

Přiměřený náhradní byt je takový byt, jenž je v zásadě rovnocenný s vyklizovaným bytem. Bude jím tedy byt ve stejné obci, o stejné podlahové ploše, se stejným vybavením a stejným počtem místností. Při posuzování přiměřenosti náhradního bytu soud zkoumá polohu bytu, věcné i sociální prostředí, dopravní dostupnost a další okolnosti, které mohou mít vliv na životní styl nájemce a členů jeho domácnosti. Je-li náhradní byt umístěn v jiné části obce, ne vždy to znamená, že se jedná o nepřiměřený byt. Stejně tak fakt, že vybavení bytu je více opotřebované než ve vyklizovaném bytě neznámá, že se jedná o nepřiměřený náhradní byt. Podstatné je to, že vybavení bytu je způsobilé, i přes to, že míra opotřebení je vyšší, sloužit plně svému účelu a že při porovnání obou bytů jako celku kvalita vybavení bytu i s ohledem na jeho stáří a opotřebení podstatnou měrou nesnižuje jeho funkčnost. Ustálená soudní judikatura dovodila, že povinnost zajistit přiměřený náhradní byt je splněna i v případě, kdy z hlediska počtu místností a podlahové plochy nejsou splněny požadavky přiměřenosti, avšak oprávněný neměl možnost povinnému zajistit těmto požadavkům odpovídající byt. Při posuzování přiměřenosti náhradního bytu z hlediska jeho podlahové plochy nelze přihlížet k té skutečnosti, že povinný užíval v domě, kde se nachází vyklizovaný byt, také garáž.

Soudy při zkoumání přiměřenosti náhradního bytu zkoumají také podmínky nájemní smlouvy, např. výši nájemného.

¹⁶⁸ Rozhodnutí NS sp. zn. 20 Cdo 3300/2007

Právo na přiměřený náhradní byt má nájemce tehdy, dostal-li výpověď z nájmu bytu v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 ObčZ. Soud však může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že může být nájemci přiznán náhradní byt o menší podlahové ploše, než je vyklizovaný byt. Důvodem zvláštního zřetele hodným není případ, kdy nájemce odmítl možnost stát se spoluvlastníkem domu, v němž se vyklizovaný byt nachází. Význam má naopak skutečnost, zda s nájemcem užívají byt členové jeho domácnosti a kolik.

Právo na přiměřený náhradní byt vzniká nájemci vždy, když dostane výpověď v souladu s ustanovením § 711a odst. 1 ObčZ. Výjimka je stanovena pouze v případě výpovědi podle písm. b) a za podmínky, že nájemce ukončil práci pro pronajímatele bez vážných důvodů. V tomto případě to byl nájemce, kdo způsobil naplnění výpovědního důvodu a proto je pronajímatel povinen poskytnout mu pouze přístřeší. Za vážné důvody na straně nájemce budou považovány zejména splnění podmínek pro přiznání starobního důchodu nebo invalidního důchodu pro invaliditu třetího stupně, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn¹⁶⁹. I přesto může být soudem určeno, že nájemci náleží náhradní ubytování, náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt. Takto však soud může rozhodnout pouze na návrh pronajímatele. Vzhledem k tomu, že se jedná o zvýšení úrovně bytové náhrady, lze jen těžko očekávat, že pronajímatel takový návrh učiní, proto poslední věta druhého odstavce ustanovení § 712 postrádá smysl.

Dojde-li k zániku společného nájmu bytu manžely, vzniká nájemci, který nebyl určen k užívání bytu jako nájemce, právo na bytovou náhradu. Zda došlo ke zrušení společného nájmu bytu manžely

¹⁶⁹ § 710 odst. 6 ObčZ

rozhodnutím soudem, dohodou nebo rozvodem, nehraje roli. Toto právo vyplývá z ustanovení § 712 odst. 3 ObčZ, které je považováno za kogentní.

Dojde-li je zrušení společného nájmu bytu manžely podle ustanovení § 705 ObčZ je povinen zajistit bytovou náhradu nájemce. Soudní judikatura dovozuje, vzhledem k tomu, že právo na zajištění bytové náhrady se váže na byt, že v případě zániku nájmu nájemce, jenž má povinnost zajistit bytovou náhradu, přechází tato povinnost na pronajímatele.

Při rozhodování o bytové náhradě soud přihlíží k době trvání manželství, k chování vyklizovaného manžela za trvání nájemního vztahu, k jeho zásluhám o získání společného bytu a k jeho rodinným, zdravotním a sociálním poměrům. Důvodem, který odůvodňuje přiznání náhradního ubytování místo náhradního bytu, může být ta skutečnost, že tento nájemce nepřispíval na úhradu nájemného a na plnění spojená s užíváním společného bytu, nebo že právo společného nájmu bytu manžely vzniklo až uzavřením manželství a že vyklizovaný rozvedený manžel neměl před uzavřením manželství důvod k užívání jiného bytu. Bytová náhrada nemusí být přiznána vůbec a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ, tedy v případě, kdy vyklizovaný manžel má jiný byt.

12.3.2. Náhradní ubytování

Další bytovou náhradou je vedle náhradního bytu náhradní ubytování.

Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně, nebo podnájem v zařízené, nebo nezařízené části bytu jiného nájemce¹⁷⁰. Požadavku trvalosti bydlení musí odpovídat kvalita prostor, jež mohou trvale sloužit jako náhradní ubytování.

Povinnost poskytnout náhradní ubytování je zakotvena v ustanovení § 712 odst. 3 ObčZ a jedná se o případ rozvedených manželů, kdy práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyt jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, manželství skončí

¹⁷⁰ § 712 odst. 4 ObčZ

rozvodem a právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který práva na nájem bytu nabyt před uzavřením manželství. Soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. Naproti tomu v případě, kdy se rozvedení manželé o nájmu bytu nedohodnou, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se společný nájem bytu zrušuje a současně určí, který z manželů bude byt užívat jako nájemce, má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Soud však může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že má právo pouze na zajištění náhradního ubytování. Stejně tomu tak je v případech upravených v ustanovení § 705 odst. 2 věta druhá.

Dalším případem, kdy nájemci náleží pouze náhradní ubytování je výpověď podle ustanovení § 711a ObčZ a jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné.

12.3.3. Přístřeší

Dalším druhem bytové náhrady je přístřeší. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, a prostor pro uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, je bytovou náhradou svého druhu, o které je nutno, má-li na ni vyklizovaný právo, rozhodnout rozsudkem¹⁷¹. Charakteristická je pro něj tedy dočasnost. Soudní judikatura však pro přístřeší stanoví přísné požadavky. Musí zajistit možnost lidsky důstojné bydlení, musí dosahovat standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Ze stavebně technického hlediska musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, musí být přímo osvětlené, větratelné, možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, musí být zdravotně nezávadné. Úhrady za přístřeší mohou být vyšší než obvyklé nájemné, nesmí však být nepřiměřené místním poměrům a může se nacházet mimo obec, ve které se nachází vyklizovaný byt.

¹⁷¹ Rozhodnutí NS sp. zn. 20 Cdo 2482/2000

Povinnost pronajímatele zajistit nájemci přístřeší vzniká v případě, kdy dal nájemci výpověď podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a), b), c), d) ObčZ. Ustanovení § 712 odst. 5 ObčZ stanoví, že jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li zde důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování popř. náhradní byt. Rodinou s nezletilými dětmi se rozumí, je-li dítě potomkem nájemce, jeho osvojencem, poručencem, osobou svěřenou do nájemcovy výchovy nebo do jeho pěstounské péče, případně je-li v některém z těchto vztahů k manželce nájemce. Postačí také např. i děti dcery (tedy vnoučata), žijící s nájemcem, nikoliv však děti družky. Ačkoliv zákon mluví o dětech, postačí jedno dítě. Počet a věk dětí bude rozhodný pro zkoumání, zda jsou zde důvody zvláštního zřetele hodné.

Toto ustanovení je reliktem předchozí úpravy. Při přijímání zákona č. 107/2006 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník, zákonodárce zapomněl tuto část ustanovení § 712 odst. 5 ObčZ novelizovat v souvislosti se změnou úpravy výpovědních důvodů. To je patrné z původního znění občanského zákoníku (pronajímatel mohl dát nájemci výpověď pouze s přivolením soudu a z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 písm. a) – i) ObčZ) a také ze skutečnosti, že nyní v ustanovení § 711 odst. 1 ObčZ žádné výpovědní důvody uvedeny nejsou.

Nemůže-li pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt, zajistit bytovou náhradu, může požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Stejně postupuje pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil odstranění stavby¹⁷². Obec zajišťuje bytovou náhradu tak, že navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, popř. místnosti

¹⁷² § 1 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

v domě, který je v jejím vlastnictví, anebo tím, že uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit¹⁷³. V případě rozvedených manželů, může o zajištění bytové náhrady požádat pro toho z rozvedených manželů, který podle rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat kterýkoliv z rozvedených manželů.

Nájemce nebo pronajímatel mohou, zajistit bytovou náhradu i jinak a to sepsáním nájemní smlouvy ve prospěch bývalého nájemce nebo předložením návrhu nájemní smlouvy této osobě. Je-li pronajímatel nebo nájemce nucen zaplatit nájemné na nějakou dobu dopředu, má právo na jeho náhradu od bývalého nájemce, a to od uplynutí lhůty k vyklizení bytu.

Soudní judikatura dovozuje, že bytová náhrada je z časového hlediska odpovídající vždy, když je zajištěna na dobu neurčitou. Z tohoto závěru však nelze dovozovat, že by bytová náhrada nemohla být zajištěna jen na dobu určitou. V případě zániku nájmu na dobu určitou postačuje podle ustanovení § 6 zákona č. 102/1992 Sb. zajištění bytové náhrady na dobu, na kterou byl sjednán původní nájem.

12.4. Vyklizení

Podle ustanovení § 712 odst. 6 ObčZ má-li nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, do doby než je pro něj zajištěna odpovídající bytová náhrada. To se týká i společných nájemců bytu, ti však mají právo pouze na jednu bytovou náhradu. Toto ustanovení zakládá tzv. právo na bydlení, jehož právní obsah je zakotven v ustanovení § 712a ObčZ. Kde je stanoveno, že v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovení § 687 až § 699 ObčZ a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1 ObčZ.

¹⁷³ § 2 zákona č. 102/1992 Sb.

Povinnost zajistit bytovou náhradu má pronajímatel a v případě společného nájmu bytu manželé má tuto povinnost nájemce. Nájemce má tuto povinnost také v případě zrušení společného nájmu bytu podle § 702 ObčZ.

Vystěhuje-li se ten, jemuž bylo rozhodnutím soudu uloženo byt vyklidit, dobrovolně, splní tím svou povinnost a dojde k zániku závazku splněním. Nedojde-li po zajištění příslušné bytové náhrady nebo přistřeší k dobrovolnému vyklizení bytu, je možné podat návrh na výkon rozhodnutí nebo na návrh na exekuci¹⁷⁴. Oprávněný je povinen prokázat zajištění bytové náhrady pro povinného. V rámci řízení o nařízení výkonu rozhodnutí či nařízení exekuce je soudem posuzováno, zda bytová náhrada zajištěná oprávněným odpovídá vykonávanému rozhodnutí.

Právo na bytovou náhradu povinnému zanikne, nezačne-li povinný do šesti měsíců od uložení klíčů u soudu nebo orgánu obce bytovou náhradu bez závažných důvodů užívat, tj. nezačne reálný výkon nájemního práva k zajištěné bytové náhradě. Reálný výkon nájemního práva začne tak, že povinný uzavře s vlastníkem (pronajímatelem) bytové náhrady nájemní smlouvu, nebo o tom začne aspoň jednat. Zánik práva na bytovou náhradu podle ustanovení § 344 odst. 4 OSŘ má také za následek zánik všech jeho hmotněprávních vztahů k bytu, které do té doby měl. Vzhledem k tomu, že k zániku práva k bytové náhradě dochází z důvodu předpokládaného nezájmu povinného, nemá povinný právo na jinou náhradu ani na žádné odškodnění.

13. Připravované novely související s nájmem bytu

13.1. Vládní návrh zákona - Občanský zákoník¹⁷⁵

Nájem obecně je ve vládním návrhu nového občanského zákoníku (dále jen jako „Návrh“) upraven v pododdíle 1 třetího oddílu, v ustanovení § 2044 - § 2073. V pododdíle 2 (§ 2074 - § 2140) jsou upraveny zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, v pododdíle 3 (§ 2141 - § 2154)

¹⁷⁴ § 343 OSŘ

¹⁷⁵ Sněmovní tisk č. 835/0, 5.volební období

je upraven nájem prostoru sloužící k podnikání, v pododdíle 4 (§ 2155 - § 2159) upraven podnikatelský pronájem věcí movitých, v pododdíle 5 (§ 2160 - § 2164) je upraven nájem dopravního prostředku a v pododdíle 6 (§ 2165 - § 2170) ubytování.

Nájem jako právní institut obligačního práva je v návrhu nového občanského zákoníku koncipován tradičním způsobem, a to jak pokud jde o systém, tak o konkrétní podobu právní úpravy. Na obecná ustanovení o nájmu (resp. nájemní smlouvě) je navázána speciální úprava podle běžných přístupů a potřeb.

Nově je navržena možnost pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy¹⁷⁶.

V Návrhu je také vymezen pojem bytu, který je v současné době vysvětlen v ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Odlišně od stávající úpravy je upraven společný nájem bytu manžely, který je zakotven v části druhé Návrhu – Rodinné právo a ne v části čtvrté, kde je upraven nájem obecně.

Podstatná změna je navržena při přechodu práva nájmu bytu, kdy práva a povinnosti přejdou na člena nájemcovy domácnosti na dobu nejvýše dvou let. V současné době osoba, na kterou právo nájmu přechází, vstupuje do práv a povinností dosavadního nájemce za stejných podmínek. V případě cizích osob (nejedná se tedy o manžela, potomka, rodiče, sourozence, zetě nebo snachu) dojde k přechodu práva nájmu jen v tehdy, uplynuly-li od oznámení o přijetí této osoby za člena nájemcovy domácnosti alespoň tři roky nebo souhlasil-li pronajímatel s jejím bydlením v nájemcově bytě. Novinkou je zánik nájmu, oznámí-li člen nájemcovy domácnosti do jednoho měsíce od jeho smrti, že v nájmu nechce pokračovat¹⁷⁷.

V Návrhu je v ustanovení § 2125 zakotveno prodloužení nájmu v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel v této době

¹⁷⁶ § 2045 odst. 2 Návrhu

¹⁷⁷ § 2118 Návrhu

nájemce nevyzve, aby byt opustil. Nájem se prodlužuje na dobu, jako byl sjednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let. To neplatí, ujednaly-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

K výrazným změnám dojde také v právní úpravě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele. Vypovězen může být nájemce na dobu neurčitou, na dobu určitou jen ze zvláštních důvodů. Nájem sjednaný na dobu určitou může jak pronajatel, tak nájemce vypovědět pouze v případě, že ve smlouvě byly zároveň sjednány důvody výpovědi a výpovědní doba¹⁷⁸.

Výpovědní důvody jsou vymezeny v ustanovení § 2127 odst. 1 písm. a) až d) a odst. 2 písm. a) až c). Novým výpovědním důvodem je odsouzení nájemce, pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází¹⁷⁹. Novinkou je také výpovědní důvod uvedený ve druhém odstavci pod písmenem a), kdy pronajatel může vypovědět nájem, pokud má být byt užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno.

Pod sankcí neplatnosti musí být nájemce ve výpovědi poučen o jeho právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem¹⁸⁰. Návrh o přezkoumání oprávněnosti výpovědi musí nájemce podat ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď doručena¹⁸¹.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal. Porušením povinnosti zvlášť závažným způsobem se rozumí zejména nezaplacení nájemného a úhrad na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobení jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v době

¹⁷⁸ § 2068 Návrhu

¹⁷⁹ § 2127 odst. 1 písm. b) Návrhu

¹⁸⁰ § 2126 odst. 2 Návrhu

¹⁸¹ § 2129 Návrhu

bydlí, neoprávněné přenechání bytu nebo jeho části podnajímcí nebo neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží¹⁸².

Možnost výpovědi bez výpovědní doby má pronajímatel v souladu s ustanovením § 2067 také v případě, kdy nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci a pronajímatel jej vyzve, aby věc užíval řádně, a dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní je na možné následky neuposlechnutí výzvy a nájemce tuto výzvu neuposlechne. Bez výzvy k nápravě má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení.

Možnost výpovědi bez výpovědní doby má také nájemce a to v případě stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li sjednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce.

13.2. Návrh zákona o nájemném z bytů a jeho sjednávání¹⁸³

Návrh zákona poslanců Milady Halíkové, Jana Klána a dalších zrušuje první část zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/19645 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Návrh byl v prvním čtení zamítnut¹⁸⁴.

Zákon vychází ze zásady dohody při uzavírání nájemní smlouvy. Zakotvuje řešení nájemného a plateb za služby spojené s bydlením obecně, ve všech typech nájemního bydlení. Pro nalezení praktického přístupu při placení záloh a vyúčtování všech plateb, které s bydlením v nájemním domě existují, stanoví konkrétní zásady a termíny, které současná právní úprava neupravuje. Zásady a termíny jsou stanoveny v dostatečně obecné rovině, která vyžaduje jednotný postup pro celý

¹⁸² § 2130 Návrhu

¹⁸³ Sněmovní tisk č. 163/0, 6. volební období (dále jen jako „Návrh“)

¹⁸⁴ Návrh byl poslanecké sněmovně předložen 3. 11. 2010

dům a odpovídá dosavadní praxi. Zákon upravuje postup při předkládání návrhů na úpravu nájemného, na jeho zvyšování, snižování a to jak pro nájemce, tak pro pronajímatele. Dále je nově stanovena možnost a úprava jednostranného zvyšování nájemného, která vychází z předpokladu, že nájemné placené dlouhodobě v družstevních domech a v bytech ve vlastnictví, pokrývá náklady na provoz a správu domu. V tomto směru má návrh trvalou platnost, není tedy omezen jen na přechodné období.

Důvodem předložení návrhu zcela nového zákona je absence právní úpravy o sjednávání nájemného, kterou předpokládá ObčZ v ustanovení § 696.

Dále je podle předkladatelů potřeba reagovat tak, aby nájemné ve velkých městech (jako je např., Brno, Praha), které je již dnes ziskové, se nezvyšovalo na hodnoty, které by byly mimo finanční dosah místních domácností.

Měla by být dále odstraněna vada zákona č. 107/2006 Sb., podle níž by nájemné v některých malých městech nebylo možné zvýšit na úroveň nákladového nájemného v bytových družstvech. To dosahuje hodnot 25 – 35 Kč/m² měsíčně. Kdyby tomu tak nebylo, obce či města by měla snahu, se svých bytů zbavovat, aby na ně nedopláceli ostatní občané z obecního rozpočtu. Návrh zákona proto předpokládá, že od roku 2011 bude možné nájemné jednostranně zvyšovat ročně nejvýše o 10% a to na hodnotu tzv. oprávněného nájemného¹⁸⁵.

V pátém odstavci § 4 Návrhu je omezeno právo pronajímatele zvýšit jednostranně nájemné tím, že jej může jednostranně zvýšit pouze za předpokladu, že nájemné nebylo nájemci zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců bezprostředně před návrhem pronajímatele a dále zvýšení nájemného nesmí přesáhnout průměrnou míru inflace stavebních prací předchozího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Další možnost, kdy může pronajímatel zvýšit nájemné, je zakotvena v § 5, které zakotvuje právo pronajímatele zvýšit nájemné po zateplení

¹⁸⁵ § 4 odst. 4 Návrhu

domu¹⁸⁶. Odhad o předpokládaném zvýšení nájemného je pronajímatel povinen učinit vůči nájemci před zahájením stavebních úprav.

V ustanovení § 4 odst. 5 Návrhu je naopak zakotveno, že pronajímatel nemá nárok na zvýšení nájemného, pokud z nicotných důvodů neudělí souhlas s výměnou bytu, o který žádá nájemce bytu z důvodů zlepšení své finanční a bytové situace.

Ustanovení § 6 stanoví povinné náležitosti oznámení o jednostranném zvýšení nájemného. Musí tedy obsahovat novou výši nájemného, datum, od kterého má být nájemné zvýšeno a zdůvodnění, včetně jeho výpočtu a musí mít písemnou formu. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení. V této 2 měsíční lhůtě je nájemce oprávněn podat k soudu žalobu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Návrh také nově zavádí pojem věcně usměrňované nájemné.¹⁸⁷

13.3. Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony¹⁸⁸

Vládní návrh zákona byl poslanecké sněmovně předložen 24. 11. 2010, prošel celým legislativním procesem, dne 12. 5. 2011 byl podepsán prezidentem republiky a ve Sbírce zákonů byl publikován jako zákon č. 132/2011 Sb. (dále jen jako „Novela“).

Cílem tohoto vládního návrhu zákona je zejména posílení jedné ze základních zásad v občanskoprávním vztahu, a to zásadu autonomie vůle stran při zachování nezbytné ochrany nájemce. Novela je předkládána ještě před účinností nového občanského kodexu upravujícího nájem bytu a svým koncepčním pojetím odpovídá konceptu připravované rekodifikace soukromého práva. Novela je formulována tak, aby na ni nový kodex soukromého práva mohl plynule navázat, lze jí proto považovat za první krok k novému kodexu. Byla přijata tak, aby obstála

¹⁸⁶ § 5 odst. 1 Návrhu, zateplení domu je stavební úprava domu trvale snižující spotřebu tepla v bytě zejména dodatečné opláštění domu, výměna a utěsnění oken, zateplení střechy a technického podlaží domu a zasklení lodžii.

¹⁸⁷ § 7 Návrhu

¹⁸⁸ Sněmovní tisk č 188/0, 6.volební období

také v dlouhodobém horizontu, tedy v případě, kdy bude ohroženo nebo oddáleno přijetí nového kodexu.

V Novele je ponechána možnost výpovědi nájmu bytu pronajímatelem téměř ve stejném znění jako v dosavadní úpravě. Naopak byla upravena ta část zákona, která se zabývá bytovými náhradami. V Novele je nově označeno za bytovou náhradu i přístřeší¹⁸⁹, protože i judikáty Nejvyššího soudu označily přístřeší za „bytovou náhradu svého druhu“¹⁹⁰. Současně byla odstraněna možnost rozhodování soudem o přidělení vyššího stupně formy bytové náhrady v případech, kde zákon předpokládá pouze přístřeší, nebo snížit kvalitu bytové náhrady předpokládané zákonem.

Dále byl liberalizován institut výměny bytů, byla zrušena třetí věta v ustanovení § 715 ObčZ¹⁹¹.

Další změna se týká nájemného a úhrad za plnění poskytována s užíváním bytu. Úprava navázala na úpravu v zákoně o jednostranném zvyšování nájemného s tím, že pronajímatel i nájemce budou mít možnost se u příslušného soudu domáhat určení výše obvyklého nájemného.

Přijetím Novely došlo ke zrušení druhé části zákona č. 102/1992 Sb., která upravuje služební byt a byty zvláštního určení. Definice pojmu byt zvláštního určení by tak nově byla ve čtvrtém odstavci § 685 ObčZ a vztahovala by se i byty v domech zvláštního určení. Služební byty jako institut již existovat nebudou.

Nově je v ustanovení § 689 zakotveno právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách¹⁹². Tato změny by měla především zabránit přeplněnosti bytů. Dále bude mít nájemce povinnost oznámit pronajímateli počet osob v bytě jejich jména, příjmení a data narození, tato oznamovací povinnosti nebude tedy vztažena pouze na změnu

¹⁸⁹ § 712 odst. 5: Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

¹⁹⁰ § 712 odst. 1

¹⁹¹ Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

¹⁹² § 689 odst. 1 ObčZ

počtu, jako tomu bylo doposud¹⁹³. Změny těchto údajů, uzavření manželství a přechod nájmu je nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

Změna se bude týkat také úpravy podmínek pro přechod práva nájmu bytu, kdy bude posílena pozice pronajímatele. Nájem přejde na osobu, která žila s nájemcem ve společné domácnosti ke dni jeho smrti a nemá vlastní byt. Pokud by se jednalo o jinou osobu než je nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, sítě nebo vnuk, je tento přechod možný pouze v případě, kdy pronajímatel písemně souhlasil s jejím bydlením v bytě. Dojde také k omezení doby nájmu po přechodu. Nájem bytu po přechodu končí uplynutím dvouleté lhůty, výjimku tvoří pouze osoby, které k okamžiku přechodu práva nájmu dosáhly 70 let věku a osoby, které k okamžiku přechodu práva nájmu nedosáhly 18 let věku¹⁹⁴. V tomto případě však nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nově bude zakotvena možnost písemně „odmítnout“ do 1 měsíce od smrti nájemce přechod nájmu ze strany oprávněné osoby¹⁹⁵.

Další změna se bude dotýkat také ukončení nájmu výpovědí. Dát nájemci výpověď podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) bude možné jen u nájemců, kteří nedovršili 70 let věku. V ustanovení § 711 odst. 3 došlo k vypuštění závazku pronajímatele zajistit bytovou náhradu. Nárok na bytovou náhradu by vznikl přímo ze zákona. Nově je v § 711a odst. 2 zakotvena povinnost soudu stanovit výpovědní lhůtu, která počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

Dále došlo ke zrušení možnosti výměny bytů bez souhlasu pronajímatele, resp. nahrazení souhlasu pronajímatele soudním rozhodnutím, jelikož výměny představují značný potenciál pro nelegální

¹⁹³ § 698 odst. 2 ObčZ

¹⁹⁴ Tzv. sociální klauzule

¹⁹⁵ § 706 odst. 4 ObčZ

trh s nájemními byty. Jde také o krok narovnávací postavení nájemců a pronajímatelů.

Zákon nabude účinnosti od 1. 11. 2011, s výjimkou bodu, jež upravuje sjednávání nájemného. Tento bod nabude účinnosti dnem jeho vyhlášení.

Závěr

Cílem této práce bylo objasnit podstatu a problematiku nájemního bydlení jako jedné z možností uspokojení důležité základní lidské potřeby. Právní regulace a úprava vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem je o to důležitější, že v České republice existuje dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj přibližně 920 tis. nájemních bytů. Z tohoto důvodu by právní úprava měla být co nejvíce komplexní, srozumitelná a v neposlední řadě by se měla odrážet v ustálené judikatuře soudů.

Současná právní úprava podle mého názoru posiluje postavení nájemníků a to zejména v oblasti jednostranného ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele. Obzvláště u problémových nájemníků je proces ukončení nájmu a jejich následné vystěhování neefektivní, zdouhavé a pronajímateli tak vzniká škoda zejména v podobě neuhrazených nájmu, zničeného bytu nebo domu, který nemůže dlouhodobě pronajmout řádnému nájemníkovi. Řešením by mohl být § 2130 odst. 1 nově navrhovaného občanského zákoníku, kde je stanoveno právo pronajímatele dát nájemci výpověď bez výpovědní lhůty, poruší-li své povinnosti zvláště závažným způsobem. Ve druhém odstavci je dále taxativně vymezeno, čím dochází ze strany nájemce k porušení povinností zvláště závažným způsobem. Patří mezi ně např.: a) neplacení nájemného po dobu aspoň 3 měsíců; b) poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem atp. V tomto návrhu lze jistě spatřovat posílení postavení pronajímatelů. Na druhou stranu je stále zachováno právo nájemce podat ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy byla výpověď nájemci doručena, návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Podle mého názoru by mělo být toto právo zcela jistě zachováno, ale zároveň by mělo dojít jak k podstatnému zkrácení této lhůty, tak ke zkrácení doby, do které by soudy o tomto návrhu nájemce byly povinny rozhodnout. Pokud by se ukázalo, že výpověď je neoprávněná, měl by mít nájemce v co nejkratší lhůtě právní jistotu ohledně zajištění bytové potřeby. Na druhou stranu, pokud se prokáže že výpověď je oprávněná, měl by mít pronajímatel co nejdříve možnost

pronajmout byt dalšímu nájemci, který nebude porušovat povinnosti vyplývající pro něj z nájemní smlouvy. V tomto ohledu by měla být zachována možnost zbavit se nájemce, jež porušuje své povinnosti v co nejkratší lhůtě a zabránit tak neoprávněným nájemcům užívat byt bez právního důvodu někdy i po několik let.

Další posílení postavení pronajímatele představuje také novela¹⁹⁶ občanského zákoníku, kde je omezena doba nájmu v případě přechodu práva nájmu bytu po smrti nebo trvalém opuštění domácnosti na dobu 2 let. Dle navrhované novely bude prodloužení možné jen se souhlasem pronajímatele. V současné době oprávněná osoba vstupuje do práv a povinností původního nájemce a pronajímatel tedy nemá možnost sám rozhodnout, komu byt po smrti nájemce nebo po jeho trvalém opuštění domácnosti pronajme, jelikož k přechodu práva nájmu dochází ze zákona a není potřeba jeho souhlasu. Pronajímateli je tak v podstatě osoba nájemce vnucována a je tím omezena jeho možnost nakládání se svým majetkem. Toto posílení postavení pronajímatele je podle mého názoru správné. Při uzavírání nájemní smlouvy si může pronajímatel vybrat, s kým smlouvu uzavře, v případě institut přechodu práva nájmu je tato možnost vyloučena. A dvouletá lhůta je dostatečně dlouhá na to, aby si nový nájemce zajistil novou možnost bydlení, případně se s pronajímatelem dohodnout na nové nájemní smlouvě.

¹⁹⁶ Sněmovní tisk č 188/0, 6.volební období

Seznam použité literatury

- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460-880. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Praha, Linde 2004
- Chalupa, L., Dvořáková Záborská, J., Chandrycká, V.: Byty a právo, Praha, ASPI, a.s., 2007
- Schodelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě, Praha, C.H. Beck, 2000
- Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, UK – ediční středisko, 2003
- Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, Praha. Eurounion, 2006
- Křeček, S.: Změny v bytovém právu k 1. 1. 2007, Praha, Linde 2006
- Horák, J., Nováková, H.: Kdo hradí opravy v bytě, Praha: POLYGON, 1996
- Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu
- Nováková, H.: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování, Praha, BOVA, POLYGON, 2007
- Tatraba, M.: Rádce nájemníka bytu, Praha, Grada Publishing, 2006
- Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Praha, Linde, 2002
- Martínek, R.: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku, červenec 2006
- Selucká, M.: Nájem a podnájem bytu, Brno: CP Books, 2005
- Vrcha, P.: Civilní judikatura – výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu ČR, Praha, Linde, 2.vydání, 2005
- Fiala J., Hrušáková, M., Stavínohová, J., Hurdík, J., Dobešová, L., Michna, L.: Občanské právo, ASPI, 1.vydání, 2006
- Křeček, S.: 222 otázek k nájemního bydlení, C.H. Beck
- Oehm, J., Oehm, P.: Soubor právních předpisů bytového práva, díl I., Praha, ARCH, 1.vydání, 2002

- Oehm, J., Oehm, P.: Soubor právních předpisů bytového práva, díl II., Praha, ARCH, 1.vydání, 2002
- Balák, F., Korecká, V., Vojtek, P.: Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy, Praha, Linde, 2.vydání, 2011

Internetové servery:

- www.mmr.cz/bydlení
- www.psp.cz
- www.nsoud.cz
- www.son.cz

Přehled rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR:

- Rozhodnutí NS sp.z.n 26 Cdo 450/2003
- Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 4836/2007
- Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 379/2001
- Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 379/2001
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2716/2005
- Rozhodnutí NS sp. zn. 28 Cdo 1942/2002
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 801/2006
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 778/2004
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 619/2002
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 351/2000
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1261/2004
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1925/2005
- Rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 1593/2004
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 629/2002
- Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 1297/2002
- Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 679/2005
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 864/2004
- Rozhodnutí NS sp.zn. 26 Cdo 238/2008
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 3524/2009
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 130/2006
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1720/2008
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 78/2010

- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2813/2007
- Rozhodnutí NS sp. zn. 2 Cdo 263/2001
- Rozhodnutí NS sp. zn. 30 Cdo 664/2002
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1109/2009
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 78/2010
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2777/2007
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 3172/2006
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 885/2003
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 4821/2009
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 2813/2007
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 4831/2008
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1704/2008
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 250/2007
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
- Rozhodnutí NS sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
- Rozhodnutí NS sp. zn. 20 Cdo 2482/2000

Klíčová slova – Key words

Nájemní smlouva– rental agreement

Nájemce – tenant

Pronajímatel - lessor