

UNIVERZITA KARLOVA

PRÁVNICKÁ FAKULTA

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

JUDr. Ing. Šárka Stuchlíková

NÁJEM BYTU

RESIDENTIAL LEASE

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

2012

JUDr. Ing. Šárka Stuchlíková
Albertova 684/38
76701 Kroměříž

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto disertační práci zpracovala samostatně, že jsem vyznačila literaturu a prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým a že tato disertační práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 15. 5. 2012

.....
JUDr. Ing. Šárka Stuchlíková

Poděkování

Děkuji především svému školiteli Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za jeho cenné rady, věcné připomínky a odborné konzultace.

Dále děkuji své rodině, přátelům a všem svým blízkým za podporu, kterou mi poskytovali při zpracování této práce i po celou dobu mého studia.

OBSAH

ÚVOD.....	6
1. HISTORICKÝ EXKURS.....	8
1.1 STAROVĚKÝ ŘÍM.....	8
1.2 STŘEDOVĚK.....	9
1.3 OBDOBÍ OD ROKU 1811 DO ROKU 1914.....	9
1.3.1 Hmotněprávní úprava.....	9
1.3.2 Procesněprávní úprava.....	13
1.4 PRVNÍ SVĚTOVÁ VÁLKA.....	18
1.5 OBDOBÍ PRVNÍ REPUBLIKY.....	20
1.6 DOBA OKUPACE.....	25
1.7 OBDOBÍ OD ROKU 1945 DO ROKU 1989.....	26
1.8 OBDOBÍ PO ROCE 1989.....	29
2. PRÁVNÍ ÚPRAVA A CHARAKTERISTIKA NÁJMU BYTU.....	30
3. VZNIK NÁJMU BYTU.....	33
3.1 NÁJEMNÍ SMLOUVA.....	33
3.2 VZNIK NÁJMU BYTU EX LEGE.....	36
3.2.1 Zákonná transformace osobního užívání bytu.....	36
3.2.2 Uzavření manželství s nájemcem bytu.....	37
3.3 VZNIK NÁJMU BYTU PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....	37
4. PŘEDMĚT NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	42
4.1 POJEM BYTU.....	42
4.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU.....	45
4.3 POJEM BYTU V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU.....	46
5. SUBJEKTY NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	49
5.1 SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU.....	51
5.2 SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU MANŽELY.....	55
5.3 VZTAHY REGISTROVANÝCH PARTNERŮ K NÁJEMNÍMU BYTU.....	62
6. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU.....	63
6.1 PRÁVO UŽÍVAT BYT.....	63
6.2 ÚDRŽBA, OPRAVY A ÚPRAVY BYTU.....	68
6.2.1 Údržba a opravy bytu.....	68
6.2.2 Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě.....	71
6.3 POČET OSOB V BYTĚ A OZNAMOVACÍ POVINNOSTI.....	74
7. NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	77
7.1 VÝŠE NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	77
7.2 DŮSLEDKY PORUŠENÍ POVINNOSTI PLATIT NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	86
7.3 SLEVA Z NÁJEMNÉHO A Z ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU.....	87
7.4 NÁJEMNÉ V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU.....	89
7.5 KAUCE.....	92
8. PODNÁJEM BYTU.....	95
9. PŘECHOD NÁJMU BYTU.....	98
10. VÝMĚNA BYTU.....	106
11. ZÁNİK NÁJMU BYTU.....	108
11.1 ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE.....	109
11.2 ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY.....	111
11.3 ZÁNİK NÁJMU BYTU UKONČENÍM VÝKONU URČITÉ PRÁCE.....	112
11.4 ZÁNİK NÁJMU BYTU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ.....	114
11.5 ZÁNİK NÁJMU BYTU SMRTÍ PRONAJÍMATELE.....	114
11.6 ZÁNİK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE.....	115

11.7 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Odstoupením od smlouvy.....	115
11.7.1.1 Odstoupení nájemce.....	116
11.7.1.2 Odstoupení pronajímatele.....	118
11.7.1.3 Smluvené odstoupení od smlouvy.....	119
11.7.2 Bytové náhrady v případě odstoupení od smlouvy.....	119
11.8 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Splynutím.....	120
11.9 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Narovnáním.....	121
11.10 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Zánikem členství v bytovém družstvu.....	121
11.11 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Výpovědí nájemce.....	123
11.12 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Výpovědí pronajímatele.....	124
11.12.1 Forma a náležitosti výpovědi.....	125
11.12.2 Procesní postup při výpovědi pronajímatele.....	127
11.12.3 Kategorie výpovědních důvodů.....	130
11.12.4 Jednotlivé výpovědní důvody.....	131
11.12.4.1 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. a).....	131
11.12.4.2 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b).....	136
11.12.4.3 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. c).....	143
11.12.4.4 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. d).....	146
11.12.4.5 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. e).....	149
11.12.4.6 Výpověď podle zákona o vyvlastnění.....	150
11.12.4.7 Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. a).....	151
11.12.4.8 Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. b).....	155
11.12.4.9 Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. c).....	158
11.12.5 Stěhovací náklady podle § 711a odst. 3 OZ.....	161
11.12.6 Zneužití výpovědi pronajímatelem.....	162
11.12.7 Bytové náhrady.....	164
12. SKONČENÍ NÁJMU BYTU PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....	173
12.1 SKONČENÍ NÁJMU DOHODOU.....	174
12.2 SKONČENÍ NÁJMU UPLYNUTÍM DOBY.....	174
12.3 SKONČENÍ NÁJMU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE.....	175
12.4 SKONČENÍ NÁJMU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ.....	175
12.5 SKONČENÍ NÁJMU SMRTÍ NÁJEMCE.....	176
12.6 SKONČENÍ NÁJMU Odstoupením od smlouvy.....	176
12.7 SKONČENÍ NÁJMU BYTU Splynutím.....	177
12.8 SKONČENÍ NÁJMU BYTU Narovnáním.....	177
12.9 SKONČENÍ NÁJMU BYTU Zánikem členství v bytovém družstvu.....	178
12.10 SKONČENÍ NÁJMU VYKLIZENÍM BYTU.....	180
12.11 SKONČENÍ NÁJMU BYTU Výpovědí.....	180
12.11.1 Výpověď ze strany nájemce.....	182
12.11.2 Výpověď ze strany pronajímatele.....	185
12.11.2.1 Zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.....	185
12.11.2.2 Zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.....	187
12.11.2.3 Zákonné výpovědní důvody při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby.....	188
12.11.2.4 Zákonný výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou.....	189
12.11.2.5 Smluvní výpovědní důvody.....	189
12.12 ODEVZDÁNÍ BYTU.....	190
ZÁVĚR.....	192
ABSTRAKT.....	197
ABSTRACT.....	197
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	198
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	199

ÚVOD

Právní problematika nájmu bytu je v současné době velmi diskutované téma, a to nejen v odborných kruzích. Potřeba bydlení je jednou ze základních lidských životních potřeb, která může být uspokojována vícero způsoby na základě různých právních titulů. Vedle nájemní smlouvy se jedná především o právo vlastnické, spoluvlastnické, oprávnění vyplývající z věcného břemene, podnájemní smlouvy atd. Nájemní smlouva však stále zůstává důležitým právním titulem bydlení pro značnou část obyvatel České republiky, proto je tato oblast velmi zajímavá nejen jako otázka teoretická, ale také z pohledu jejího využití v praxi. O aktuálnosti právní problematiky nájemního bydlení svědčí i to, že v poslední době často dochází k novelizaci ustanovení občanského zákoníku,¹ která obsahují zvláštní úpravu nájmu bytu.

Cílem mé disertační práce na téma Nájem bytu bude zmapovat platnou právní úpravu v oblasti nájmu bytu, přiblížit její dosavadní vývoj od starověku po současnost s důrazem na novelizace občanského zákoníku provedené zejména zákonem č. 107/2006 Sb. a č. 132/2011 Sb., zhodnotit její vhodnost pro použití v praktickém životě, upozornit na nejdůležitější judikáty, které se k této problematice vztahují a které právní úpravu napomáhají dotvářet, a nastínit změny, které přinese nový občanský zákoník.²

Vzhledem k tomu, že nájem bytu je institutem velmi starým, známým již v době Římské říše, a že dosavadní vývoj právní úpravy nájemního bydlení ovlivňuje i současné právní předpisy, věnuji úvod své disertační práce historickému exkurzu. Následně se zaměřím na nájemní smlouvu, jakožto právní důvod bydlení, na její náležitosti, jak po stránce obsahové, tak i formální. Samostatnou kapitolu si zaslouží i předmět nájemní smlouvy, tedy byt a jeho vymezení v právních předpisech, a také subjekty nájemní smlouvy, včetně institutu společného nájmu bytu a společného nájmu bytu manžely. V další části své disertační práce rozeberu obsah závazkového právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, čili jednotlivá práva a povinnosti smluvních stran. Zvláštní kapitolu budu věnovat nájemnému, jakožto jedné z podstatných náležitostí nájemní smlouvy, která zároveň bývá často předmětem sporů mezi pronajímateli a nájemci, a to především u bytů s tzv. regulovaným nájemným. Následně přiblížím právní úpravu přechodu nájmu bytu, výměny bytu a nastíním i problematiku podnájmu. Samostatnou, poměrně rozsáhlou kapitolu si zaslouží i otázka zániku nájmu bytu, která je vzhledem ke zvýšené ochraně nájemců, zakotvené v českém právním

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dále také jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

řádu, také často předmětem rozepří mezi pronajímateli a nájemci. Za zmínku stojí i bohatá judikatura soudů, která se problematikou zániku nájmu bytu zabývá. V závěru své disertační práce bych se chtěla zabývat zhodnocením platné právní úpravy nájmu bytu a úvahami de lege ferenda.

Vzhledem k tomu, že od počátku roku 2014 by měla nabýt účinnosti nová právní úprava občanského práva obsažená v novém občanském zákoníku, která se v některých aspektech výrazně odlišuje od právní úpravy současné, zmíním se v jednotlivých kapitolách své disertační práce vždy i o změnách, které rekonstrukce občanského práva přinese do budoucna.

1. HISTORICKÝ EXKURS

1.1 STAROVĚKÝ ŘÍM

Nájem bytu není novým institutem, zmínky o něm se dochovaly již z doby Římské říše. Představoval jeden z právních důvodů užívání bytu vedle vlastnictví bytu a habitatia, tzn. věcného práva bydlet v cizím domě. Nájem bytu vyplýval ze smlouvy locacio - conductio rei, kterou se locator zavazuje postoupit do detence conductora nějakou individuálně určenou věc, aby ji conductor užíval (v případě nájmu) nebo užíval a požíval (v případě pachtu) po určitou dobu za sjednanou úplatu, která mohla být jak peněžitá tak naturální.

Obě strany byly vázány vzájemnými právy a povinnostmi. Locator byl povinen převést věc do detence conductora a zaručit, že věci nebude zbaven ani nebude v jejím užívání nijak rušen. Pokud by se tak stalo, musel pronajímatel zakročit a zjednat nápravu. Mezi povinnosti pronajímatele patřilo také udržovat věc v dobrém stavu a nahradit užitečné náklady, které nájemce do věci investoval. Stejně tak musel pronajímatel platit daně a popř. jiné dávky vybírané v souvislosti s danou věcí.

Povinností nájemce bylo platit smlouvené nájemné a na tom nic neměnila ani skutečnost, že z důvodu překážek na své straně nemohl věc využívat. Římské právo znalo i institut slevy na nájemném, byl však využíván pouze ve výjimečných situacích. Na rozdíl od dnešní úpravy platilo, že pokud nebylo ujednáno jinak, byl nájemník oprávněn přenechat věc do užívání další osobě (podnájemníkovi). Po skončení smlouvy měl conductor povinnost věc locatorovi vrátit, přičemž za běžné opotřebení neodpovídal.

Vzájemná práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy mohly být uplatněny u soudu dvěma žalobami. Žaloba, kterou se mohl bránit nájemce proti pronajímateli, se nazývala actio conducti, pronajímatel měl k dispozici žalobu zvanou actio locati.

Smlouva locacio – conductio rei končila zásadně uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Pokud ale po uplynutí této doby obě strany pokračovaly v plnění smlouvy, došlo k relocatio tacita, tzv. mlčky obnovenému nájmu, a mělo se za to, že uzavřely smlouvu novou. Jinak měly obě strany možnost odstoupit od smlouvy, pokud druhá strana neplnila své povinnosti.³

³ KINCL, Jaromír – URFUS, Valentin – SKŘEJPEK, Michal: Římské právo, Praha, C. H. Beck 1995

1.2 STŘEDOVĚK

V době středověku a v období feudalismu byly principy nájmu bytu známé z Římské říše v podstatě zachovány. Nicméně k určité změně došlo: zatímco smlouva locatio – conductio rei zahrnovala jak vztah nájemní, tak pacht, ve středověku již byly smlouvy nájemní a pachtovní rozlišovány jako dva různé právní instituty. Při nájmu bylo předmětem smlouvy užívání obydlí, při pachtu pak těžba a užívání plodů z pozemku. Nájmy bytů byly doménou především královských měst a vztah nájemní byl založen na ryze soukromoprávních základech bez zvláštních ochranných prvků pro nájemce.

1.3 OBDOBÍ OD ROKU 1811 DO ROKU 1914

1.3.1 Hmotněprávní úprava

Římské právo je dodnes, a to nejen v oblasti nájemní smlouvy, základním kamenem celého moderního právního systému, čímž se projevuje jeho nadčasovost. Instituty římského práva byly nadále přejímány do dalších legislativních děl, z nichž na našem území velkého významu nabyl zákon č. 946/1811 Sb.z.s., tzv. rakouský Všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch dále jen „ABGB“), který nabyl účinnosti 1. 1. 1812. Po vzniku samostatné Československé republiky došlo k jeho recepci zákonem č. 11/1918 Sb.⁴ a některé jeho části zůstaly účinné až do 1. 1. 1996.

ABGB upravuje nájemní smlouvu společně se smlouvou pachtovní v hlavě dvacáté páté, v § 1090 - § 1121. Rozdíl mezi smlouvou nájemní a pachtovní je vysvětlen v § 1091 takto: „smlouva nájemní se týká věcí, které není třeba dále obhospodařovat nebo obdělávat, smlouva pachtovní je uzavřena tehdy, lze-li věci užívat jen za vynaložení píce a námahy“. V následujících paragrafech ABGB upravuje náležitosti a účinek smluv, vzájemná práva a povinnosti stran, činži a rozvázání nájemní (pachtovní) smlouvy.

Nájemní či pachtovní smlouva mohly být sjednány o stejných předmětech a stejným způsobem jako smlouva kupní. Předmětem nájmu mohly být jak věci movité, tak i věci nemovité či práva. Podstatnými náležitostmi nájemní a pachtovní smlouvy byl předmět

⁴ Čl. 2 zákona č. 11/1918 Sb. stanovil, že „Veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti.“

nájmu, tedy věc, a cena (činže). Bez dohody ohledně těchto náležitostí nemohla být smlouva sjednána. Jakmile k této dohodě došlo, užívání věci se považovalo za koupené.

Nájemcovo právo mohlo mít dvojí podobu. Buď se jednalo o obligaci prostou, nebo byla nájemní smlouva zapsána do veřejných knih a v tom případě se nájemcovo právo pokládalo za právo věcné, které bylo účinné i pro dalšího držitele věci, dokud doba nájmu neuplynula.

Pronajímatel měl povinnost věc odevzdat a udržovat ji i nadále v upotřebitelném stavu tak, aby ji nájemce mohl nerušeně užívat. K dalším povinnostem pronajímatele patřilo, že nesl všechna břemena na věci a měl povinnost platit všechny dávky s věcí spojené.

Potřebu nutných oprav věci musel nájemce pronajímateli bez prodlení oznámit, jestliže by tak neučinil, odpovídal by za vzniklou škodu. Pokud nájemce sám vynaložil na opravu věci náklady, které měl vynaložit pronajímatel, bylo toto jednání považováno za jednání bez příkazu v případě nouze (§ 1036 ABGB) nebo jednání bez příkazu k užítku druhého (§ 1037 ABGB) a nájemce měl právo žádat na pronajímateli náhradu těchto nákladů. Toto své právo mohl rovněž uplatnit soudní cestou, ovšem pouze nejpozději do 6 měsíců od vrácení pronajaté věci, jinak zaniklo.

Nájemce měl právo dát pronajatou věc do podnájmu, ovšem jen tehdy, nebylo-li to ke škodě vlastníka věci a nezakazovala-li to výslovně smlouva.

Nájemné (činže) vycházelo, nebylo-li dohodnuto jinak, z tržní ceny. Při dlouhodobých nájmech (na rok a více) bylo placeno zpravidla pololetně, při nájmech kratších pak po uplynutí doby nájmu. Přednost ovšem měla smluvní volnost, popř. místní obyčej, strany si tedy placení mohly dohodnout podle svých potřeb. U bytů se často platilo nájemné měsíčně.

K zajištění nájemného u nemovitostí měl pronajímatel zákonné zástavní právo k věcem nájemce či členů jeho rodiny, žijícím s ním ve společné domácnosti, které byly do nemovitosti vneseny, nebyly-li vyloučeny ze zabavení. Toto zástavní právo zaniklo, pokud byly věci z nemovitosti odstraněny dříve, než byly popsány, ledaže by se tak stalo z nařízení soudu a pronajímatel by své právo na soudě ohlásil do tří dnů po výkonu. Pokud se nájemce nemovitosti stěhoval, aniž by bylo nájemné zapláceno nebo zajištěno, měl pronajímatel právo

věci na vlastní nebezpečí zadržet, do tří dnů však musel požádat o vzájemné popsání věci nebo věci vydat.

Ve smlouvě bylo možné dohodnout placení činže předem, což bylo hojně využíváno zejména u nájmu bytu. Pokud nájemce zaplatil předem více než jedno nájemné, mohl to namítat proti novému vlastníku nemovitosti pouze v případě, že o tom byl záznam ve veřejné knize.

Pokud věc v době předání či kdykoliv později vykazovala vady, které nezpůsobil nájemce a které byly natolik závažné, že ji nebylo možno užívat, byl nájemce po dobu neupotřebitelnosti věci osvobozen od placení nájemného. Při nájmu nemovitých věcí se tohoto osvobození nebylo možné předem vzdát. Pokud věc bylo možné užívat jen částečně, měl nájemce nárok na slevu z nájemného. Jestliže však neupotřebitelnost věci byla zaviněna nájemcem nebo náhodou, která se mu přihodila, činže musela být zaplacená. Pronájemce si však musel započíst uspořené náklady nebo jiné výhody, kterých dosáhl jiným užíváním věci.

Po skončení nájemní smlouvy byl nájemce povinen vrátit věc podle soupisu nebo ve stavu, v jakém ji převzal. Před vrácením věci jej nemohlo ochránit právo zadržovací, námitka kompenzace ani námitka dřívějšího vlastnického práva. Pokud soupis nebyl pořízen, platila stejná domněnka jako při právu požívacím (§ 518 ABGB), a sice, že nájemce obdržel věc prostřední jakosti se vším, co je potřeba k jejímu řádnému užívání a v upotřebitelném stavu.

Pokud došlo k poškození věci nebo k jejímu opotřebení zneužíváním, odpovídal nájemce jak za svou vlastní vinu, tak za vinu podnájemníka. Za náhodu však neodpovídal. Pronájemce se musel náhrady z této odpovědnosti domáhat u soudu v jednoleté prekluzivní lhůtě, která začala běžet od vrácení věci, jinak toto jeho právo zaniklo.

Ke zrušení nájemní smlouvy mohlo dojít:

1) Zánikem věci

Pokud došlo ke zkáze věci, která byla předmětem nájmu, smlouva zanikla „sama sebou“, čili přímo ze zákona. Jestliže se tak ale stalo vinou jedné ze stran, příslušela druhé straně náhrada. Došlo-li ke zkáze věci náhodou, nenesla odpovědnost žádná ze stran.

2) Uplynutím času

Nájemní smlouva zanikla také uplynutím doby, na kterou byla sjednána, a to buď výslovně nebo konkludentně. Mlčky mohla být doba ujednána například tím, že bylo nájemné na určitou dobu vyměřeno, nebo tím, že nájemce projevil takovýto úmysl, nebo to vyplývalo z okolností, které vyšly najevo.

Právní úprava zde počítala také s možností obnovení nájemní smlouvy, ke kterému mohlo dojít nejen výslovně, ale i mlčky. Bylo-li ve smlouvě ujednáno, že skončí výpovědí, obnovuje se smlouva tím, že se řádná výpověď nedá. Nebyla-li výpověď ujednána, obnovuje se smlouva tím, že nájemce po uplynutí nájemní doby pokračuje v užívání věci a pronajímatel to připouští. Konkludentní obnovení nájemní smlouvy nastává za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původní smlouva. Jestliže se nájemné podle původní smlouvy platilo po půl roce nebo po roce, obnovuje se smlouva na půl roku, všechny kratší nájmy se obnovují na takovou dobu, která byla sjednána v původní smlouvě. Opětovné obnovení bylo možné za stejných podmínek jako obnovení první.

3) Výpovědí

Výpověď se uplatnila v případě, že doba trvání nájemní smlouvy nebyla určena výslovně, ani mlčky či zvláštními předpisy. Výpovědní doba činila u věcí movitých 24 hodin, u věcí nemovitých 14 dní.

Smrtí nájemce nájemní smlouva nekončila. Pro nájmy bytů bylo výslovně stanoveno, že zemře-li nájemce, mohou jak jeho dědici tak pronajímatel smlouvu rozvázat, aniž by museli čekat na uplynutí doby, na niž byla smlouva uzavřena. Musí však respektovat zákonnou výpovědní lhůtu.

V rámci ustanovení o výpovědi řešil ABGB i odstoupení od smlouvy. Nájemce byl oprávněn od smlouvy odstoupit bez výpovědi i před uplynutím stanovené doby, jestliže mu najatá věc byla odevzdána ve stavu nezpůsobilém k užívání nebo se v takovém stavu octla později bez jeho viny nebo když náhodou její značná část byla odňata či stala se neupotřebitelnou na delší dobu. Jednalo-li se o nájem obytných místností, které byly zdraví škodlivé, měl nájemce toto právo i tehdy, když se ho ve smlouvě zřekl nebo když o zdravotní závadnosti věděl již v době sjednání smlouvy.

Naopak pronajímatel mohl žádat dřívější zrušení smlouvy, pokud nájemce věc užíval způsobem, kterým docházelo k značné újmě, nebo když byl nájemce i po upomenutí v prodlení s placením nájemného či když pronajatá budova musela být přestavěna. Nájemce nebyl povinen souhlasit, aby k jeho újmě byla vystavěna stavba užitečnější, nicméně nutné opravy připustit musel.⁵ V případě, že pronajímatel musel o nutnosti přestavby vědět již v době sjednávání smlouvy, stejně tak jako když nutnost déletrvajících oprav nebyla vyvolána zanedbáním menších oprav ze strany nájemce, měl nájemce právo na přiměřené odškodnění za to, že pronajatou věc nemohl užívat.

4) Zcizením věci

Jestliže vlastník pronajatou věc zcizil někomu jinému a již mu ji odevzdal, musel nájemce po náležité výpovědi novému držiteli ustoupit, v takovém případě byl oprávněn žádat od pronajímatele úplnou náhradu vzniklé škody a ušlého zisku. Toto se neuplatnilo, jestliže právo nájemce bylo zapsáno do veřejných knih. V takovém případě se podle § 1095 ABGB jednalo o právo věcné, které je každý pozdější držitel věci povinen snášet, dokud neuplyne doba, na kterou byla smlouva sjednána.

V případě nuceného soudního zcizení pronajaté věci se s nájemním právem, které bylo zapsáno do veřejných knih, nakládalo jako se služebností. Pokud vydražitel nebyl povinen nájemní právo převzít, musel nájemce po obdržení řádné výpovědi ustoupit.

ABGB neměl (až na výjimky) zvláštní ustanovení pro nájem bytu, proto bylo nutné i na tento vztah aplikovat obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Nájemce bytu tedy nepožíval žádné zvláštní ochrany, byl chráněn stejně jako každý jiný nájemce.

1.3.2 Procesněprávní úprava

Procesní stránka věci byla upravena zákonem č. 113/1895 ř. z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních, tzv. civilním řádem soudním (dále též jen „c.ř.s.“), konkrétně jeho částí šestou, oddílem třetím nazvaným řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní (pachtovní). Šlo o řízení označované také jako řízení vypovídací a v podstatě se jednalo o řízení zkrácené. V téže části civilního řádu soudního bylo upraveno i řízení rozkazní a řízení ve sporech směnečných.

⁵ § 1118 ABGB

Podle civilního řádu soudního mohla být výpověď dána jak pronajímatelem, tak nájemcem, a to dvěma způsoby, buď jako výpověď soudní (§ 562 c.ř.s.) nebo jako výpověď mimosoudní (§ 565 c.ř.s.). Rozdíl mezi nimi spočíval pouze ve formě podání. Soudní výpověď mohla být učiněna písemně nebo ústně, výpověď mimosoudní prostřednictvím notáře nebo jiným způsobem.

Soudní výpověď musela obsahovat označení najatého předmětu, údaj o době, kdy má nájemní smlouva skončit, a návrh na vydání příkazu nájemci, aby najatý předmět v určené době pod pohrůžkou exekuce odevzdal nebo aby proti výpovědi podal u soudu své námitky. K podáním námitek byla stanovena lhůta 8 dnů v případě, že výpovědní lhůta činila alespoň 14 dní, jinak jen 3 dnů. Námitky mohly být podány písemně nebo ústně u soudu.

Výpovědi, které nebyly v souladu s právními předpisy nebo které byly podány u nepříslušného soudu, byly z úřední povinnosti usnesením odmítnuty, ledaže by vady mohly být odstraněny podle § 84 c.ř.s. Jestliže osoba, která výpověď podala, neměla bydliště v obvodu příslušného okresního soudu, měla povinnost určit si zmocněnce pro doručování, jenž v obvodu soudu bydlí, a při podání výpovědi uvést jméno a bydliště svého zmocněnce.

K platnosti soudní výpovědi bylo nutné, aby byla soudu doručena před uplynutím výpovědní lhůty. Pokud byla podána později, soud ji z úřední povinnosti usnesením odmítl. Naopak – pokud byla výpověď podána před počátkem běhu výpovědní lhůty, nesměla být pouze z tohoto důvodu odmítnuta.

Soudní příkaz vydaný na základě soudní výpovědi musel být bez prodlení doručen odpůrci spolu s jedním stejnopisem podání nebo s opisem protokolu. Výpověď byla účinná i tehdy, byl-li doručen až po uplynutí výpovědní lhůty, pokud ovšem proti němu nebyly podány námitky.

Výpověď mimosoudní měla stejné obsahové náležitosti jako výpověď soudní, avšak aby mohla nabýt stejného účinku jako výpověď soudní, musela být prokázána listinami, které co do důkazní moci nezavdávaly příčiny k pochybám, a musely být dodrženy veškeré lhůty stanovené pro výpověď soudní. Rovněž proti mimosoudní výpovědi mohly být ve stejných lhůtách vneseny námitky, které bylo nutné podat u soudu, v jehož obvodu se nacházel předmět nájmu. Pokud se tak nestalo, nabyla výpověď právní moci.

Civilní řád soudní upravoval také institut příkazu k odevzdání nebo převzetí najatého předmětu. U nájemních smluv, které zanikají bez předchozí výpovědi po uplynutí určité doby, mohla každá ze stran před uplynutím nájemní smlouvy navrhnout soudní opatření, kterým se odpůrci přikazuje, aby najatý předmět ve stanovenou dobu pod exekucí odevzdal nebo převzal, nebo aby proti příkazu u soudu podal do osmi dnů své námitky. Byl-li nájemní vztah sjednán na více než šest měsíců, mohl být tento návrh učiněn jen v posledních šesti měsících. Pokud bylo ke zrušení nájemní smlouvy potřeba výpovědi, mohl být nárok na odevzdání a převzetí uplatněn již před uplynutím výpovědní doby žalobou, s níž mohla být spojena i výpověď.

Pokud byly námitky podány včas, bylo o nich nařízeno jednání. Při jednání byla za žalobce považována strana, která dala výpověď nebo výzvu k vrácení nebo zpětvzetí najaté věci. Pozdě podané námitky proti výpovědi smlouvy nebo proti soudnímu příkazu na odevzdání nebo převzetí najaté věci byly z úřední povinnosti bez jednání odmítnuty. Navrácení v předešlý stav pro zmeškání lhůty k podání námitek nebylo přípustné.

V rozsudku, kterým bylo řízení o námitkách skončeno, bylo vysloveno, zda je výpověď nebo příkaz k odevzdání nebo převzetí najatého předmětu uznán účinným nebo se zrušuje, jakož i zda a kdy je žalovaný povinen odevzdat nebo převzít daný předmět. Pokud byl žalovaný uznán povinným odevzdat nebo převzít předmět nájmu, avšak nájemní smlouva v okamžiku vynesení rozsudku již zanikla, určil rozsudek, že k odevzdání nebo převzetí má dojít ihned. Pokud však smlouva v době vynesení rozsudku ještě trvala, stanovil rozsudek lhůtu k odevzdání nebo převzetí věci podle zvláštních předpisů o lhůtách k vyklizení, popřípadě, pokud takový předpis nebyl, podle místních zvyků. Jestliže ani tyto zvyky neexistovaly, nařídilo se, že se má s vyklizením začít nejpozději třetí den před uplynutím nájemní doby, že má být příjemci v poledne tohoto dne přenecháno místo vhodné k uschování části jeho svršků, že však k odevzdání úplně vyklizeného předmětu nájmu má dojít do poledne posledního dne nájemní doby. Tato ustanovení o vyklizení a odevzdání najaté věci platila i v případě, že proti soudní či mimosoudní výpovědi nebo proti příkazu na odevzdání nebo převzetí věci nebyly včas podány námitky.

Jakmile uplynula lhůta, ve které měl být najatý předmět odevzdán a zcela vyklizen, mohla být na základě právoplatných rozsudků, výpovědi a soudních příkazů na odevzdání nebo převzetí najatého předmětu povolena exekuce.

Stejný postup se uplatnil, i pokud nájemní smlouva byla na základě žaloby prohlášena za zrušenou nebo zaniklou, aniž by byla podána soudní nebo mimosoudní výpověď.

Lhůta k podání návrhu na navrácení v předešlý stav, k podání odvolání nebo dovolání, stejně jako k podání rekursu činila v řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní osm dní. Žádná z těchto lhůt nemohla být prodloužena. Proti soudním příkazům na odevzdání nebo převzetí najaté věci nebyl opravný prostředek, s výjimkou námitek, přípustný.

Všechny výpovědi, příkazy, rozhodnutí a opatření, jež se týkaly trvání nebo zrušení nájemní smlouvy, byly účinné a vykonatelné také proti podnájemníkovi, ledaže by tomu bránil právní poměr mezi podnájemníkem a pronajímatelem.

Civilní řád soudní obsahoval také ustanovení týkající se obnovení nájemní smlouvy mlčky. Nájemní smlouvy, které zanikaly uplynutím času, aniž by byla k jejich zrušení potřebná výpověď, bylo možné považovat za mlčky obnovené jen tehdy, pokud nájemník věc dále užíval a pronajímatel to trpěl a jestliže do 14 dnů po uplynutí doby, na kterou byla smlouva uzavřena (popř. pokud byla smlouva uzavřena na dobu kratší než jeden měsíc, pak ve lhůtě rovnající se polovině doby, na kterou byla smlouva původně sjednána), nevznesl pronajímatel žalobu na vrácení ani nájemník žalobu o zpětvzetí najatého předmětu.

Řízení o výpovědích, odevzdání a převzetí bytů patřila mezi tzv. feriální věci (§ 224 odst. 6 c.ř.s.), které se soudily i v době soudních prázdnin (v červenci a srpnu).

Exekuční řízení bylo upraveno zákonem č. 79/1896 ř.z., exekučním řádem, jehož část první, oddíl třetí pojednává o vyklizení nemovitostí (konkrétně § 349). Tato úprava se vztahovala i na byty. Nájemce byl povinen vyklidit předmět nájmu a vrátit ho pronajímateli ve stanovené lhůtě. Pokud tak neučinil, mohl se pronájemce domáhat nuceného vyklizení prostřednictvím soudu. Získal tak exekuční titul a mohl požádat soud o povolení exekuce nuceným vyklizením.

Exekuční řád prohlašoval za exekuční tituly jak soudní výpovědi smlouvy nájemní o pozemcích, budovách nebo jiných nemovitých věcech, jestliže proti výpovědi nebyly včas podány námitky, tak i soudní příkazy, aby předmět najatý nebo pachtovaný byl odevzdán nebo převzat (§ 1 odst. 4 exekučního řádu) a dále také mimosoudní výpovědi smlouvy

nájemní, předloží-li se o výpovědi notářské listinné osvědčení, úřední zápis nebo jiná průvodní listina a nebyly-li proti výpovědi včas podány námitky (§ 1 odst. 18 exekučního řádu).

Exekuci na základě existujících exekučních titulů povolovaly civilní soudy. Šlo o řízení na návrh, ve kterém se rozhodovalo usnesením zpravidla bez nařízení ústního jednání. Věcně příslušné k řízení byly soudy okresní, místně příslušný byl soud, u kterého byla soudní výpověď nebo návrh, aby byl vydán příkaz k odevzdání nebo převzetí najaté věci, podány. U mimosoudní výpovědi byl pak místně příslušný soud, v jehož obvodu se najatá věc nacházela.

Exekuce směla být povolena jen tehdy, bylo-li z exekučního titulu zřejmé, kdo je osoba oprávněná a kdo osoba povinná, dále předmět, způsob a rozsah plnění a současně musela být pohledávka dospělá, přičemž lhůta v exekučním titulu určená již marně uplynula.

Povolená exekuce byla vykonávána z moci úřední přímo civilními soudy nebo výkonnými orgány jednajícími na příkaz soudu a pod jeho dohledem. Za výkonný orgán byli považováni výkonní úředníci ustanovení jednotlivými soudy, úředníci soudní kanceláře a zřizenci, přičemž výkon jednotlivých exekučních úkonů mohl být svěřen i notářům. Tyto orgány byly oprávněny otevřít předmětný byt, vstoupit do jednotlivých místností i otevírat uzavřené schránky. Pokud výkonu exekuce nebyl přítomen ani dlužník ani žádný jiný dospělý člen jeho rodiny, museli být k těmto úkonům přibráni dva hodnověrní zletilí muži jako svědci. V případě, že dlužník kladl odpor, byly výkonné orgány oprávněny požádat o podporu bezpečnostní orgány a v nutných případech také četnictvo či vojenské síly.

Samotný průběh exekuce při vyklízení nemovitosti byl podobný současnému postupu. Výkonný orgán z nemovitosti vyklidil osoby a odstranil věci movité, které byly odevzdány věřiteli. Věci movité, které nepodléhaly exekuci, byly předány dlužníkovi, jeho zmocněnci či členovi jeho rodiny. Jestliže předání nebylo možné, byly věci na náklad dlužníka uschovány a pokud o ně dlužník nejevil zájem, byly posléze prodány. Z výtěžku prodeje pak byly uhrazeny náklady úschovy a prodeje, zbylý obnos náležel dlužníkovi.

Zákon č. 112/1895 ř.z., jímž byl uveden civilní řád soudní, ve svém článku XI. odstavci prvním poskytl možnost zemským úřadům, jednajícím ve shodě se zemskými soudy, stanovit

výpovědní a stěhovací lhůty týkající se nemovitostí. V několika městech opravdu došlo k vydání těchto předpisů,⁶ jinde stále platily místní zvyklosti.

1.4 PRVNÍ SVĚTOVÁ VÁLKA

Krizová válečná situace, která na území Habsburské říše nastala, vyvolala zvýšení poptávky po bydlení, a to především ve velkých městech, kde se koncentrovala průmyslová a zbrojní výroba. Následkem byl nárůst ceny nájemného, a to v okamžiku, kdy ani ostatní životní podmínky obyvatel nebyly příznivé. Do této doby spadají počátky legislativní ochrany nájemníka, které byly ve své době charakterizovány jako dočasné a související s válečnou situací, nicméně dodnes z právního řádu nevymizely.

Významný dopad v této oblasti mělo nařízení č. 34/1917 ř.z., o ochraně nájemců, které zavedlo rozdílné zacházení s pronajímateli. Toto nařízení rozdělilo nájemní domy na „staré“, které podléhaly regulaci a jejichž pronajímatelé byli tedy znevýhodněni, protože si nadále nemohli podmínky nájmu určovat sami, a na „nové“, tedy ty, pro něž bylo stavební povolení vydáno po 27. lednu 1917 a na něž se toto nařízení nevztahovalo.⁷

Nařízení o ochraně nájemců upravovalo povolenou míru zvyšování nájemného vzájemnou dohodou a chránilo nájemce před jednostranným zvyšováním nájemného a před výpovědí nájemní smlouvy. Na druhou stranu bylo zdůrazňováno, že nařízení přináší prospěch i majitelům domů, neboť je chránilo před zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů poskytnutých zejména bankami na výstavbu činžovních domů.⁸ Dále bylo zavedeno tzv. soudcovské příročí pro hypotéky na pronajatých nemovitostech, o kterém mohl soud rozhodnout ve prospěch majitele domu – dlužníka, jestliže nebyl schopen řádně a včas splácet své pohledávky.⁹

Nařízení upravovalo také procesní stránku věci. Stanovilo postup rozhodování jak o přípustnosti zvýšení nájemného, tak o přípustnosti zvýšení úrokové míry u hypoték. Na základě § 12 tohoto nařízení byly zřízeny nájemní úřady, kterým byla svěřena pravomoc rozhodovat o přípustnosti zvýšení nájemného. Bližší podrobnosti týkající se nájemních úřadů

⁶ Tyto předpisy jsou označovány „výpovědní a stěhovací řády“.

⁷ Viz § 3 odst. 2 nařízení č. 34/1917 ř.z., o ochraně nájemců.

⁸ Viz § 8 nařízení č. 34/1917 ř.z., o ochraně nájemců.

⁹ Viz § 9 nařízení č. 34/1917 ř.z., o ochraně nájemců.

byly specifikovány v nařízení č. 53/1917 ř.z., o úřadování nájemních úřadů a okresních soudů ve věcech ochrany nájemců, které bylo vydáno jako prováděcí předpis k nařízení č. 34/1917 ř.z.

Uvedená nařízení neplatila celoplošně, ale pouze pro ty obce, kde od začátku války došlo k mimořádnému zvýšení nájemného. O které obce se jedná, bylo stanoveno nařízeními. Jako první byla přijata tato opatření v Plzni,¹⁰ kde koncentrace zbrojního průmyslu značně ovlivnila trh s byty. Poté následovaly další obce a města.¹¹ Účinnost těchto nařízení nebyla časově omezena, nicméně většinou byla dodržována zásada, že by měla být zrušena, jakmile mimořádné poměry pominou.

Nekončící a vleklý válečný konflikt byl jedním z důvodů vydání dalšího nařízení o ochraně nájemců, č. 21/1918 ř.z. ze dne 20. ledna 1918, které sice mělo omezenou účinnost jen do konce roku 1918, ale již rozšířilo ochranu nájemníků na veškeré obce. Jinak bylo v podstatě obdobné jako nařízení č. 34/1917 ř.z., rozdílné zacházení s pronajímateli „starých“ a „nových“ domů zůstalo zachováno.

Skutečnost, že ochrana nájemníků byla za první světové války důležitým tématem, dokazují i další právní předpisy. Je jím například nařízení ministerstva sociální péče č. 114/1918 ř.z., o opatřeních péče bytové, které mohlo být na základě rozhodnutí příslušného orgánu použito pro obce, kde nastal mimořádný nedostatek bytů. Na základě tohoto nařízení bylo možné povolit obývání místností doposud neobytných nebo slučování oddělených bytů v jeden za účelem společného hospodaření domácností. Další nařízení téhož ministerstva¹² zavedlo povinné hlášení některých nevyužitých bytových jednotek.

Jak již bylo řečeno výše, mimořádně nepříznivá válečná situace značnou měrou ovlivnila dosavadní soukromoprávní úpravu vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, zdůrazňující především smluvní volnost, ve prospěch regulace a větší ochrany nájemců.

¹⁰ Stalo se tak nařízením č. 36/1917 ř.z., o ochraně nájemců ve Vídni, vídeňském Novém Městě a okolí, Sv. Hypolitě a okolí, v Linci, Urfahru, ve Štýru, Štýrském Hradci, Mariboru, Lublani a Plzni.

¹¹ Zajímavostí je, že Praha mezi tyto obce nepatřila.

¹² Nařízení č. 368/1918 ř.z.

1.5 OBDOBÍ PRVNÍ REPUBLIKY

Nejvýznamnějším právním předpisem týkajícím se oblasti nájmu bytů přijatým krátce po vzniku Československé republiky je nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců. Toto nařízení mělo omezenou účinnost do 31. prosince 1919 a, obdobně jako nařízení č. 34/1917 ř.z., vytvářelo nerovnost mezi majiteli domů, neboť se také nevztahovalo na domy, pro něž bylo stavební povolení uděleno po 27. lednu 1917. Tímto byla opakovaně porušena základní zásada soukromého práva spočívající v rovnosti subjektů.

Nařízení o ochraně nájemců obsahovalo zákaz neoprávněně zvyšovat nájemné, přičemž uvádělo důvody, pro které bylo zvýšení nájemného povoleno. Pokud by bylo nájemné stanoveno vyšší než povolené, způsobilo by to neplatnost dané úmluvy.

Obdobně jako v nařízení č. 34/1917 ř.z., bylo i zde upraveno soudcovské přiročí pro hypotéky na pronajatých nemovitostech a nepřípustné zvýšení úrokové míry z hypoték na pronajatých nemovitostech.

Z pohledu problematiky zániku nájmu bytu byl velmi významný § 7 uvedeného nařízení, který zavedl zásadu, že pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět jen z důležitých důvodů, které pak ve svém odstavci 2 demonstrativně vyjmenovává. Jedná se o následujících sedm důvodů:

1. nájemce je v prodlení s placením činže;
2. nájemce nechce svolit k přípustnému zvýšení činže;
3. nájemce nebo osoby společně s ním žijící neustále nebo hrubě porušují domovní řád nebo jinak ztrpčují bydlení sousedům;
4. lze-li dle § 1118 obč. z. žádat zrušení smlouvy bez výpovědi;¹³
5. potřebuje-li pronajímatel byt nutně sám pro sebe nebo pro své příbuzné a osoby sešvagřené v přímé linii a utrpěl-li by značnou újmu, kdyby nájemní smlouvu ponechal v platnosti. Pokud pronajímatel nabyt dům až po 21. lednu 1918, může nájemní smlouvu vypovědět, pouze pokud by mu zachováním smlouvy v platnosti vznikla nepoměrně vyšší újma než výpovědí nájemci;
6. je-li byt určen k obývání dělníky závodu pronajímatele a potřebuje-li ho pronajímatel pro tento účel;

¹³ Např. pokud nájemce užíval byt tak, že pronajímateli vznikala značná újma.

7. nájemce přenechá byt nebo jeho část někomu jinému za plnění, které je vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepoměrně vysoké.

Nájemce byl oprávněn podat proti výpovědi námitky, přičemž důkazní břemeno nesl pronajímatel. Byla-li nájemní smlouva vypovězena z důvodu č. 2, výpověď se zrušila, pokud nájemce ihned poté, co mu bylo doručeno usnesení soudu o přípustnosti zvýšení činže, prohlásil, že se zvýšením nájemného souhlasí.

Tato ustanovení se použila také v případě, kdy byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, avšak podle úmluvy se pokládala za mlčky obnovenou, poněvadž včas nepředcházela výpověď.

Dle § 7a tohoto nařízení se smlouvy uzavřené na dobu určitou delší než půl roku pokládají za obnovené na dobu neurčitou, kromě případů, kdy před uplynutím doby nájmu a při zachování místně obvyklé výpovědní doby nájemce prohlásí, že nechce v nájmu pokračovat, nebo pronajímatel požádá o zrušení nájmu z důležitých důvodů.¹⁴

Významnou změnu přineslo nařízení č. 62/1919 Sb. z. a n., ze dne 9. února 1919, kterým se doplňuje a mění nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců. Tato novela zavedla zásadu, že pronajímatel může dát výpověď z nájmu nebo podnájmu jen se svolením okresního soudu, v jehož obvodě se pronajatý předmět nachází. Svolení k výpovědi dával soud pronajímateli na základě jeho písemného nebo protokolárního návrhu, v němž byl uveden důvod výpovědi a navrhnut důkaz o něm. Soud rozhodoval usnesením poté, co vyslechl odpůrce a provedl v nesporném řízení další potřebná šetření. Písemné vyhotovení usnesení se doručovalo stranám, jen pokud o něj požádaly nebo pokud nebyly přítomné jeho vyhlášení. Jediným oprávněným prostředkem byla stížnost, kterou bylo nutné podat do 8 dnů od vyhlášení usnesení či od doručení straně nepřítomné. Z moci úřední bylo řízení zahájeno v případě, že byla dána soudní výpověď a neuplynula ještě lhůta k námitkám. Jakmile soud přivolil k výpovědi, námitky již nemohly být podány.

Zmíněným nařízením došlo i k novelizaci 5. výpovědního důvodu, kdy nadále nebyla zohledňována bytová potřeba osob příbuzných a sešvagřených a pronajímatel mohl dát výpověď jen za podmínky, že mu hrozí větší újma než jeho nájemníkovi, přičemž se

¹⁴ Tyto důvody odpovídaly důvodům výpovědním.

nepřihlíželo k újmě, kterou si způsobil svým jednáním či opomenutím sám. Pokud pronajímatel nemovitost nabyt až po 31. říjnu 1918, nebyl oprávněn dát výpověď z tohoto důvodu vůbec. Zajímavostí byla zpětná účinnost tohoto ustanovení, které se vztahovalo na všechny výpovědi, jejichž výpovědní lhůta začala běžet od 1. února 1919.

Nařízení 62/1919 Sb. z. a n. mělo pozbytí platnosti až v souvislosti s vydáním dalších předpisů na ochranu nájemníků.

Takovýmto dalším předpisem byl zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, ze dne 8. dubna 1920, který zrušil jak nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., tak i nařízení č. 62/1919 Sb. z. a n. Tento zákon měl omezenou účinnost do 30. dubna 1922 a upravoval především přípustnou míru zvyšování nájemného, kterou podmiňoval souhlasem nájemního úřadu nebo okresního soudu, a výpověď z nájmu. Nadále zachovával rozdílný přístup k „novým“ a „starým“ majitelům domů, neboť se vztahoval pouze na domy, k nimž bylo vydáno stavební povolení před 27. lednem 1917.

Pronajímatel mohl vypovědět nájemní či podnájemní smlouvu jen z důležitých důvodů a s přivolením okresního soudu. Zákon demonstrativně vyjmenovával 6 důležitých důvodů:

1. nezaplátil-li nájemce nájemné, byt byl upomenut a byla mu dána další náhradní lhůta;
2. porušil-li nájemce nebo členové jeho domácnosti opětovně hrubě pořádek v domě;
3. dal-li nájemce celý byt do podnájmu i přes smluvní zákaz nebo bez svolení vlastníka domu;
4. prokázal-li pronajímatel úřední povolení k užitečnější stavbě a opatřil-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uznal za přiměřený. Náhrady za jiné místnosti než byty pronajímatel opatřovat nemusel. Nezačal-li pronajímatel se stavbou do 3 měsíců po odevzdání bytu, byl povinen uhradit nájemci způsobenou škodu a - pokud o to nájemce požádal - znovu mu pronajmout byt;
5. potřeboval-li pronajímatel byt nutně sám pro sebe a utrpěl-li by při zachování nájemní smlouvy v platnosti větší újmu než nájemce, pokud bude smlouva zrušena. Nepřihlíží se však k újmě, kterou si pronajímatel způsobil sám svým jednáním či opomenutím;
6. potřeboval-li pronajímatel jakožto majitel podniku byty náležející k podniku pro dělníky nebo jiné zaměstnance závodu.

V případě výpovědi nájmu z bytů v obcích zmocněných k zabírání bytů nebo sloučených k tomu účelu v bytový obvod bylo možné použít všechny výpovědní důvody kromě důvodu č. 5.

Zákon o ochraně nájemníků obsahoval i ustanovení o zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi. Odkazoval na možnost zrušit nájemní smlouvu podle §1118 obč. z., avšak jen za předpokladu, že nájemník zneužíval byt ke značné škodě pronajímatele nebo muselo-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu přestavět. Také z těchto důvodů mohlo být dáno svolení soudu k výpovědi.

Nájemní smlouvy na dobu určitou uzavřené poté, co nabyl tento zákon účinnosti, se pokládaly za uzavřené na dobu neurčitou. Pronajímatel pak měl možnost dát výpověď, avšak s tím omezením, že před uplynutím původně stanovené doby nájmu mohl použít jen některé výpovědní důvody. Na smlouvy uzavřené na dobu kratší než 3 měsíce se toto ustanovení nevztahovalo, ledaže by nájemce se svolením pronajímatele byt užíval déle než zmíněné 3 měsíce.

Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n. upravoval i procesní stránku podávání výpovědí. Výpověď měla být učiněna písemně nebo do protokolu u okresního soudu. Místní příslušnost soudu se řídila místem nemovitosti. V návrhu výpovědi mělo být uvedeno, o jaký byt se jedná, jaká je délka výpovědní lhůty, jaký se uplatňuje výpovědní důvod a jakými důkazy bude prokázán. K jinému než uvedenému důvodu se posléze během řízení již nepřihlíželo. Soud při nařízeném jednání vyslechl nájemníka a provedl v nesporném řízení potřebná šetření. Poté usnesením vyslovil, zda připouští výpověď. Pokud výpověď připustil, stanovil i dobu, do kdy má nájemník pod pohrůzkou exekuce byt odevzdat. Pokud byl uplatněn výpovědní důvod neplacení nájemného, soud mohl svolení s výpovědí odepřít, jestliže nejpozději do skončení jednání nájemník dlužné nájemné zaplatil. Proti usnesení bylo možné podat stížnost do 8 dnů od jeho doručení, žádné jiné opravné prostředky přípustné nebyly. Usnesení soudu po nabytí právní moci nahrazovalo platnou výpověď. V praxi to znamenalo, že pronajímatel nemusel činit hmotněprávní úkon – podat výpověď, ale mohl se rovnou obrátit se žalobou na soud. Pokud byla výpověď připuštěna z výpovědního důvodu 1. až 3. či z důvodu zneužívání bytu nebo nebyla-li připuštěna proto, že nájemce doplatil dlužné nájemné, nesl náklady řízení nájemce a musel pronajímateli nahradit i jeho náklady spojené s řízením. Ve všech ostatních případech nesl náklady pronajímatel.

Jistou zvláštností bylo, že se tato ustanovení vztahovala i na pronájem místností, ve kterých bylo provozováno živnostenské podnikání.

Aby se předešlo obcházení tohoto zákona, bylo do něj vloženo výslovné ustanovení o tom, že jeho účinnost nemůže být vyloučena či omezena smlouvou stran. Opět se zde tedy setkáváme s kogentní úpravou, vylučující odlišný postup a protiřečící soukromoprávní zásadě smluvní volnosti. Navíc byla tato úprava podpořena i trestním ustanovením obsaženým v § 29, který trestal jak jednání *contra lege*, tak i jednání *in fraudem legis* peněžitou pokutou do 20 000 Kč nebo vězením až na dobu 6 měsíců. Tyto tresty mohly být navíc uloženy oba současně.

Předpisů týkajících se ochrany nájemníků bylo za 1. republiky vydáno velké množství. Většinou měly krátkou, omezenou účinnost, která byla následně prodlužována. Pro přehled uvádím jejich výčet:

- nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců, změněné a doplněné nařízením 62/1919 Sb. z. a n. (účinnost 28. 12. 1918 – 2. 5. 1920)
- zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, (účinnost 3. 5. 1920 – 30. 4. 1922)
- zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, (účinnost 1. 5. 1922 – 30. 4. 1923)
- zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, (účinnost 1. 5. 1923 – 30. 4. 1924)
- zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, (účinnost 1. 5. 1924 – 31. 3. 1925)
- zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, (účinnost 1. 4. 1925 – 31. 3. 1928)
- zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 1. 4. 1928 – 31. 3. 1929, následně byla několikrát prodloužena a to až do 31. 12. 1950)¹⁵
- vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n. (definuje pojem náhradního bytu)
- vyhláška ministra sociální péče č. 62/1934 Sb. z. a n., kterou se vyhlašuje upravené plné znění zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
- vládní nařízení č. 159/1934 Sb. z. a n. (upravuje daňové úlevy na opravy starých domů).

Základní princip, že výpověď je možné dát pouze se svolením soudu a jen z důležitých důvodů, zůstal ve všech těchto předpisech zachován. S každým dalším vydaným zákonem o ochraně nájemníků se však zvyšoval počet demonstrativně vyjmenovaných důležitých

¹⁵ Přehled předpisů, kterými byla účinnost zákona č. 44/1928 Sb. z. a n. prodloužena: zákon č. 33/1929 Sb. z. a n., opatření Stálého výboru č. 156/1929 Sb. z. a n. ve znění zákona č. 30/1930 Sb. z. a n., zákon č. 166/1930 Sb. z. a n., zákon č. 210/1931 Sb. z. a n., zákon č. 104/1932 Sb. z. a n., nařízení vlády č. 139/1932 Sb. z. a n., zákon č. 164/1932 Sb. z. a n., zákon č. 54/1933 Sb. z. a n., zákon č. 244/1933 Sb. z. a n., zákon č. 32/1934 Sb. z. a n., zákon č. 259/1935 Sb. z. a n., zákon č. 66/1936 Sb. z. a n.
Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. byl zrušen až zákonem č. 142/1950 Sb., občanským soudním řádem.

důvodů, z kterých bylo možné vypovědět nájem bytu. V zákoně č. 44/1928 Sb. z. a n. již bylo uvedeno těchto důvodů 19. K výše uvedeným důvodům tak přibyla například situace, kdy byl nájemce odsouzen pro trestný čin spáchaný na pronajímateli, nebo obyvatelích daného domu nebo kdy byl nájemce vypovězen z území republiky Československé nebo vyhoštěn z obce nebo užíval byt k jiným účelům než k bydlení, a to bez povolení atd.

Jak již bylo řečeno, důležité výpovědní důvody byly uvedeny pouze demonstrativně, což prakticky znamenalo, že soudy mohly judikovat i další případy důležitých důvodů a inspirovat tak zákonodárce k tomu, aby je do dalšího zákona o ochraně nájemníků výslovně uvedl. Tímto se stávala ochrana nájemníků poměrně flexibilní.

Je však nutné opětovně zdůraznit, že předpisy o ochraně nájemníků se nevztahovaly na všechny domy, ale pouze na domy, k nimž bylo stavební povolení vydáno před 27. lednem 1917. Navíc byly z ochrany postupně jednotlivými zákony vylučovány další a další byty, a to zejména v případech větší velikosti bytů a vyššího příjmu nájemníků.

V druhé polovině 30. let 20. století se předpokládalo, že zvýšená ochrana nájemníků zdůvodněná ztíženou bytovou situací po 1. světové válce bude postupně úplně odbourána a že nájemní vztah se opět stane typickým soukromoprávním vztahem, pro nějž je charakteristická rovnost stran. Zákon o ochraně nájemníků č. 44/1928 Sb. z. a n. byl naposledy prodloužen zákonem č. 66/1936 Sb. z. a n., podle kterého měla zvýhodněná situace nájemníků trvat pouze do roku 1940. Nicméně před tímto datem došlo k okupaci Československé republiky a došlo k vydání dalších předpisů, kterými byl nájem bytu chráněn.

1.6 DOBA OKUPACE

V době okupace byly vydány další předpisy, které navazovaly na právní úpravu 1. republiky. Jednalo se o vládní nařízení č. 177/1940 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, vládní nařízení č. 248/1941 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků proti výpovědi, které bylo doplněno vládním nařízením č. 377/1942 Sb. z. a n., a vládní nařízení č. 79/1944 Sb. z. a n., kterým se doplňuje zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.

Nadále nebyl činěn rozdíl mezi tzv. „novými“ a „starými“ domy, z působnosti těchto předpisů však byly vyloučeny domy, u kterých bylo stavební povolení vydáno po 1. 7. 1941, a

vzhledem k tomu, že se jednalo o předpisy z doby nesvobody charakteristické pronásledováním židovského obyvatelstva, nebyli chráněni nájemci patřící k této skupině obyvatel.

1.7 OBDOBÍ OD ROKU 1945 DO ROKU 1989

V období let 1945 až 1947 byla bytová situace podobná jako po první světové válce. Právní předpisy z doby nesvobody byly anulovány a byl obnoven předválečný právní stav.

Únor 1948 přinesl obrat v politickém uspořádání státu, což se projevilo i v přijímané legislativě v oblasti bytové. Dne 28. dubna 1948 byl přijat zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, který přenesl pravomoc v bytových záležitostech na národní výbor. Vlastníci domů měli povinnost hlásit volné byty, kam poté národní výbor přidělil nájemníka z osob tzv. státně spolehlivých. Naopak smlouvy o užívání bytů osobami státně nespolehlivými mohl národní úřad zrušit. Postavení pronajímatele bylo tedy opět výrazně omezováno ve prospěch nájemníků. Během 50. let 20. stol. pak docházelo k masivnímu převádění soukromých bytů do vlastnictví státu, jehož práva, jakožto pronajímatele, byla naopak postupně posilována.

V roce 1950 byl přijat zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který upravoval smlouvu nájemní, ale pouze rámcově. Podrobnosti pak byly rozvedeny ve speciálních zákonech, jako byl zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství, a zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi. Procesní stránku věci pak upravoval občanský soudní řád č. 142/1950 Sb. ve své části druhé, hlavě deváté. Nájem dělil na nechráněné a chráněné, které se týkaly bytů. Nájemní vztah mohl být ukončen dohodou pronajímatele s nájemcem, v ostatních případech musel k ukončení obligatorně přivolit soud. Soud mohl přivolit k výpovědi jen z důležitých důvodů, které byly demonstrativně vypočteny v nařízení ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi. Výpovědní důvody zde byly rozděleny do dvou hlavních skupin, a to pro chování nájemce nebo kvůli potřebě pronajímatele.

Důvody na straně nájemce byly formulovány obdobně jako za 1. republiky. Byly jimi užívání bytu přes výstrahu tak, že pronajímateli vzniká značná škoda, porušování zásad socialistického soužití nájemcem nebo osobou, která s ním bydlí, a to přes výstrahu,

odsouzení nájemce za trestný čin nebo závažnější přestupek, které byly spáchány vůči pronajímateli nebo obyvatelům domu, neplacení nájemného či dání bytu do podnájmu bez vážných důvodů.

Důvody na straně pronajímatele byly: potřeba pronajímatele (národního podniku, družstva nebo instituce veřejné správy) ubytovat v bytě svého zaměstnance, příkaz nebo souhlas stavebního úřadu ke stavební úpravě, kterou nešlo provést bez vyklizení bytu, potřeba majitele rodinného domku nastěhovat se do bytu v něm, pokud nevyžadoval obecný zájem, aby nájemní poměr zůstal zachován, či jestliže v domech cizího státu byly potřebné místnosti pro diplomatické a konzulární mise a byla-li zaručena vzájemnost.

Dle § 556 občanského soudního řádu z roku 1950 bylo možné provést exekuci vyklizením, jen pokud pronajímatel prokázal na základě potvrzení místního národního výboru, že pro nájemce a osoby s ním bydlící je zajištěn náhradní byt. Vyklizení bytu bylo tedy vždy vázáno na zajištění náhradního bytu, přičemž do celého procesu významně vstupoval národní výbor.

Dalším zákonem upravujícím bytovou problematiku byl zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, který ponechával pravomoci v této oblasti národním výborům. Šlo o poměrně propracovanou právní úpravu plně ovládanou principy veřejného práva na úkor práva soukromého, což dokládalo například to, že nájemní poměr mezi vlastníkem domu a osobou, jíž byl byt přidělen, vznikal rozhodnutím národního výboru o přidělení bytu. Dalšími předpisy pak byly např. zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, nebo zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku.

V roce 1964 byl přijat nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve kterém byl klasický institut nájemní smlouvy, v té době chápaný jako buržoazní přežitek přinášející zisk bez práce, nahrazen institutem osobního užívání. Tato právní úprava byla nadále konkretizována v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a na něho navazujícími vyhláškami č. 177/1964 Sb. a č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

Institut osobního užívání bytu byl upraven v ustanovení § 152 - § 189 zákona č. 40/1964 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 1991. Právo užívat byt bylo vázáno na dohodu o odevzdání a převzetí bytu sjednanou mezi státní, družstevní nebo jinou socialistickou organizací a občanem. Předpokladem platně uzavřené dohody o odevzdání a převzetí bytu bylo zásadně

rozhodnutí místního národního výboru nebo jiného příslušného orgánu o přidělení bytu; dohoda uzavřená bez tohoto rozhodnutí byla absolutně neplatná. Místní národní výbor měl také pravomoc rozhodovat o rozsahu příslušenství bytu nebo o výši úhrady za užívání a za služby, jestliže nedošlo k dohodě mezi organizací a občanem.

Místní národní výbory vedly seznamy nově vystavěných, zřízených a uvolněných bytů. Přehled o bytovém prostoru si opatřovaly jednak samy, jednak i na základě hlášení vlastníků domů a uživatelů bytů. Vlastník domu byl povinen do 8 dnů hlásit místnímu národnímu výboru byt nově vystavěný nebo zřízený, byt uvolněný, byt, jež se neužíval nebo užíval jen občas, a byt, jehož uživatel zemřel. V téže lhůtě byl povinen hlásit, nastěhoval-li se někdo do bytu bez rozhodnutí místního národního výboru nebo jiného orgánu příslušného přidělit byt. Stejně tak uživatel bytu, který měl dva nebo více bytů nebo byt nadměrný, byl povinen to ohlásit místnímu národnímu výboru. Místní národní výbor přiděloval byty občanům podle pořadníku, přičemž některým občanům byly byty přidělovány i mimo pořadník.¹⁶ Pokud se někdo nastěhoval do bytu bez rozhodnutí příslušného orgánu o přidělení bytu anebo byt získal na základě neúplných nebo nepravdivých údajů, vydal místní národní výbor příkaz k vystěhování bez bytové náhrady.

Osobní užívání bytu bylo pojmově vždy bez určení doby užívání, tzn. na dobu neurčitou. Dle výše uvedených právních norem zanikalo právo užívání bytu z následujících důvodů:

- 1) písemnou dohodou mezi organizací a uživatelem;
- 2) písemným oznámením uživatele, že nechce byt užívat;
- 3) zrušením práva užívání soudem na návrh organizace v taxativně uvedených případech:
 - a) pokud se jednalo o byt určený pro ubytování pracovníka organizace a dosavadní uživatel přestal pro organizaci pracovat, přičemž organizace naléhavě potřebovala byt pro nového pracovníka;
 - b) jestliže uživatel nebo ti, kdo s ním bydleli, přes výstrahu hrubě porušovali zásady socialistického soužití, nebo uživatel hrubě porušoval své povinnosti, zejména tím, že neplatil úhradu za užívání bytu či za služby, a to po dobu delší než 3 měsíce;
 - c) měl-li uživatel dva byty;
 - d) neužíval-li bez vážných důvodů uživatel byt vůbec nebo užíval-li ho jen občas
- 4) rozhodnutím národního výboru:

¹⁶Např. osobám, kterým bylo nutno přidělit byt ve státním zájmu, nebo osobám, které dobrovolně uvolnily svůj byt.

- a) o zrušení práva užívat byt pro nadměrnost;¹⁷
- b) o zrušení práva užívat byt z důvodu obecného zájmu;
- c) o zrušení práva užívat byt ve prospěch vlastníka rodinného domku;
- d) o zrušení práva užívat část bytu z důvodu obecného zájmu;
- e) o zrušení práva užívat část bytu ve prospěch uživatele bytu;
- f) o příkazu k vystěhování z bytu (části bytu) získaného protiprávně.

Právní úprava přijatá v 60. letech zůstala s minimálními úpravami v platnosti až do roku 1991, tedy téměř 30 let, což byla dost dlouhá doba na to, aby poznamenala názory jak laické, tak i „odborné“ veřejnosti. Nastolení nových pravidel, zejména přechod k soukromoprávní úpravě oblasti bytového práva, se tím značně zkomplikovalo a znesnadnilo, což dokazuje i to, že doposud nebylo plně provedeno.

1.8 OBDOBÍ PO ROCE 1989

Po pádu komunistického režimu započal návrat k svobodě a demokracii, což se projevilo i přijímáním nových právních předpisů. V oblasti bytové byla významná novela občanského zákoníku, zákon č. 509/1991 Sb., která znamenala návrat ke klasickému institutu nájemní smlouvy spolu se zvláštními ustanoveními o nájmu bytu, dále zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a řada dalších norem, ať již s právní silou zákona, tak i podzákoných.

¹⁷ Dle § 38 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, byl nadměrný byt definován jako takový, kde na osobu připadalo více než 18 m² plochy. Pokud bydlelo v domácnosti více osob, zvýšil se jejich společný limit o 6 m².

2. PRÁVNÍ ÚPRAVA A CHARAKTERISTIKA NÁJMU BYTU

Nájem bytu je vedle vlastnického práva k bytu druhým nejčastějším právním důvodem bydlení. Ačkoliv nájemce odvozuje své právo k bytu od vlastníka bytu, jedná se o samostatný právní důvod.

Nájem bytu je v současném českém právním řádu upraven v § 685 – § 716 a § 719 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“). Jedná se o zvláštní ustanovení k obecné úpravě nájemní smlouvy v oddílu prvním hlavy sedmé části osmé občanského zákoníku. Podle zásady *lex specialis derogat legi generali* platí, že obecná ustanovení o nájemním vztahu se použijí, pokud zvláštní úprava o nájmu bytu nestanoví jinak.

K dalším významným **pramenům právní úpravy** nájmu bytu patří zejména obecná ustanovení části první občanského zákoníku, zákon č. 102/1992 Sb., v platném znění, který upravuje působnost obcí při zajišťování bytových náhrad, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, upravující vztahy v družstvu, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, kterým se řídí případné soudní spory vyplývající z nájmu bytu, a dále také zákony jiných právních odvětví, jako je například zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Nelze pominout ani podzákoné právní předpisy, z nichž nejvýznamnější je nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník a které definuje drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.

Nájem bytu v českém právu je koncipován jako **nájem chráněný**. Zvýšená ochrana slabší smluvní strany – nájemce je vedena snahou zabezpečit jednu ze základních lidských potřeb – potřebu bydlení. Občanský zákoník ve svém § 685 odst. 3 výslovně uvádí, že nájem bytu je chráněn. Ochrana nájemců však vyplývá nejen z českého právního řádu, ale i z mezinárodních závazků, konkrétně z čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod, který zaručuje každé fyzické a právnické osobě právo pokojně užívat svůj majetek.

Zvýšená ochrana nájemců se projevuje především v úpravě zániku nájmu bytu a jeho důsledků, a to hned v několika aspektech:

- pronajímatel může dát nájemci výpověď jen z důvodů taxativně stanovených v zákoně,

- zákon stanoví případy, kdy k výpovědi musí přivolit soud (§ 711a OZ),
- v případech, kdy pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, má nájemce právo podat do 60 dnů k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi,
- za podmínek stanovených v § 712 OZ má nájemce nárok na zajištění bytové náhrady a není povinen vyklidit byt, dokud mu bytová náhrada není zajištěna,
- významným prvkem ochrany nájemce je i možnost přechodu nájmu bytu na zákonem stanovené osoby v případě smrti nájemce, a to bez ohledu na vůli pronajímatele.

Další příklad zvýšené ochrany nájemců bylo možné spatřovat i v možnosti obrátit se na soud a požadovat, aby rozhodnutím nahradil projev vůle pronajímatele v případě, že pronajímatel nechtěl bez závažných důvodů udělit souhlas s výměnou bytu. Tato možnost byla však zákonem č. 132/2011 Sb. s účinností od 1. 11. 2011 zrušena.

Specifické postavení nájemce bytu a jeho zvýšená ochrana je také důvodem pro samostatnou úpravu nájmu bytu v rámci obecné úpravy nájemní smlouvy.

Dne 22. 3. 2012 nabyt platnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**nový občanský zákoník**“ nebo „NOZ“), jehož účinnost byla stanovena na 1. 1. 2014. Nový občanský zákoník přináší do právní úpravy nájmu bytu velké množství zásadních změn, které přiblížím v rámci jednotlivých kapitol své disertační práce. Stejně jako občanský zákoník současný i nový občanský zákoník upravuje nájem bytu ve zvláštních ustanoveních, speciálních k obecné právní úpravě nájemního závazkového vztahu. Výslovně je zde uvedeno, že tato zvláštní ustanovení se vztahují nejen na nájem bytu, ale přiměřeně i na nájem domu, což sice v současném občanském zákoníku stanoveno nebylo, nicméně v souladu s § 853 OZ se zvláštní ustanovení o nájmu bytu i na nájem domu aplikují.

I v novém občanském zákoníku **zůstává zachován princip ochrany** slabší smluvní strany – nájemce, byť není výslovně deklarován. Jeho konkrétní vyjádření však doznává změny. Důraz na ochranu nájemců již není zjevný především v ustanoveních upravujících zánik nájmu bytu (i když i zde stále přetrvává), naopak se přesouvá do ustanovení upravujících vznik nájmu bytu. Konkrétním příkladem je § 2235 odst. 1 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle pododdílu o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu. Dále se jedná o ustanovení týkající se formy nájemní smlouvy nebo o zakázaná ujednání podle § 2239 NOZ.

Novinkou, kterou nový občanský zákoník přináší, je **možnost zápisu nájemního práva do veřejného seznamu**, tedy v případě bytu do katastru nemovitostí. Katastrální úřad nájemní právo zapíše na návrh vlastníka věci, nebo na návrh nájemce se souhlasem vlastníka věci. Zápis nájemního práva nebude mít konstitutivní účinky a nebude ani zakládat věcné právo k nemovitosti. Účelem by mělo být zpřístupnění informace o nájmu pro případného zájemce o koupi nemovitosti. Domnívám se však, že za situace, kdy se jedná pouze o možnost, nikoliv povinnost, nebude toto ustanovení často využíváno, jelikož takový zápis přinese zvýšené náklady a ani pro vlastníka nemovitosti ani pro nájemce nebude mít velkého významu. Přínos pro zájemce o nemovitost také nebude veliký, jelikož i když v katastru nic zapsáno nebude, nebude se moci spolehnout, že byt pronajat není.

3. VZNIK NÁJMU BYTU

Nájem bytu může vzniknout pouze z důvodů upravených zákonem. Základním způsobem vzniku je nájemní smlouva (§ 685 odst. 1 OZ), dále může nájem bytu vzniknout přímo ze zákona (ex lege). Zvláštním případem vzniku nájmu bytu je pak dohoda o vzniku společného nájmu bytu (§ 700 odst. 2 OZ). Dohodou o výměně bytu podle § 715 a § 716 OZ nájem bytu nevzniká, pro její realizaci je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy.

3.1 NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nájemní smlouvu včetně jejích náležitostí upravují § 685 odst. 1 a 2 a § 686 OZ. Vedle těchto ustanovení pro ni platí i obecná ustanovení o právních úkonech obsažená v § 34 a násl. OZ a dále ustanovení § 43 a násl. OZ, týkající se zejména procesu uzavírání smluv.

Nájemní smlouva musí mít **písemnou formu**, nedodržení této podmínky způsobuje absolutní neplatnost smlouvy podle § 40 odst. 1 OZ se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Vzájemné nároky mezi účastníky neplatné nájemní smlouvy se řídí ustanovením o bezdůvodném obohacení, jelikož užívání bytu na základě neplatné smlouvy je nutno posoudit jako užívání bez právního důvodu. Písemnou formu musí mít i změna nájemní smlouvy (§ 40 odst. 2 OZ.)

Obligátní písemná forma nájemní smlouvy se však nevztahuje na nájemní smlouvy uzavřené před 1. 1. 1995. Nájemní smlouvy platně uzavřené před 1. 1. 1995 i v jiné než písemné formě, tj. ústně nebo konkludentně, jsou podle § 879b OZ platné i nadále. K otázce uzavření nájemní smlouvy konkludentním způsobem se vyjádřil Nejvyšší soud České republiky¹⁸ v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 120/1996 ze dne 29. 5. 1997, kde dovodil, že na vznik dvoustranného právního úkonu (smlouvy) konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany. Na konkludentní uzavření nájemní smlouvy nelze usuzovat ani z okolnosti, že osoba užívající byt platí za jeho užívání úhradu, ani z okolnosti, že vlastník bytu se po delší dobu nedomáhal jeho vyklizení.¹⁹

Zákon výslovně stanoví zvláštní **náležitosti nájemní smlouvy**, kterými jsou:

- označení bytu a jeho příslušenství,

¹⁸ Nejvyšší soud České republiky dále také jen „Nejvyšší soud“

¹⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 212/2005 ze dne 30. 11. 2005.

- rozsah jejich užívání,
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výše.

Pokud nájemní smlouva nebude uvedené obsahové náležitosti obsahovat, bude absolutně neplatná podle § 39 OZ. Případný rozpor nájemní smlouvy s předpisy o cenách nebude způsobovat neplatnost celé nájemní smlouvy, ale jen části, která tomuto předpisu odporuje, a to pouze v případě, že se dotčená osoba neplatnosti dovolá. Bude se zde tedy jednat o tzv. neplatnost relativní podle § 40a OZ.

Byt by měl být v zájmu určitosti popsán v nájemní smlouvě tak, aby byl dostatečně odlišen od jiných bytů a aby byla vyloučena možnost jeho záměny s jiným bytem, tedy označením čísla bytu, podlaží, čísla popisného domu, názvem ulice a obce. Pokud byt nemá přiděleno číslo, měl by být identifikován popisem umístění v budově. Pro bližší specifikaci je možné uvést také velikost a rozlohu bytu. Příslušenství bytu, které je určeno, aby bylo s bytem společně užíváno, jako jsou sklep, sklepní kóje, garáž, komora, atd. musí být popsáno také tak, aby bylo vyhověno požadavku určitosti. Specifikace vybavení bytu není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, nicméně zejména za situace, kdy je pronajímán byt zařízený nábytkem a spotřebiči, je vhodné v zájmu předcházení případným sporům podrobněji toto zařízení popsat, případně přiložit k nájemní smlouvě jako přílohu jeho fotodokumentaci.

K otázce určitosti vymezení bytu v nájemní smlouvě bylo judikováno, že i když je v nájemní smlouvě chybně označeno poschodí, na němž se předmětný byt nachází, a číslo bytu není uvedeno vůbec, nemusí to automaticky znamenat absolutní neplatnost nájemní smlouvy, pokud je byt jinak dostatečně identifikován.²⁰

Další podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je rozsah užívání bytu a jeho příslušenství. Vymezením rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství se rozumí takové ujednání, z něhož lze dovodit, v jaké míře je nájemce oprávněn užívat ve smlouvě specifikovaný byt a jeho příslušenství. Zákonnému požadavku vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství v nájemní smlouvě lze dle názoru Nejvyššího soudu dostát i tak, že nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně.²¹ Absence výslovného ujednání o rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství tedy

²⁰Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1998/2005 ze dne 26. 4. 2006.

²¹Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2446/2004 ze dne 25. 1. 2006.

nezpůsobuje neplatnost nájemní smlouvy. S ohledem na tento názor Nejvyššího soudu se jeví požadavek uvádět rozsah užívání bytu a jeho příslušenství jakožto jednu z podstatných náležitostí nájemní smlouvy nadbytečný.

Z výše uvedených podstatných náležitostí nájemní smlouvy vyplývá, že doba, na kterou je nájemní smlouva uzavírána, není její podstatnou náležitostí. Nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou i na dobu neurčitou. Nájemní vztah je pojmově vztahem dočasným,²² u smlouvy uzavřené na dobu neurčitou je dočasnost spatřována v možnosti nájemní smlouvu jednostranně vypovědět. Vymezení doby, na kterou je nájem sjednáván, může být provedeno uvedením konkrétního data, ke kterému má nájem skončit, nebo stanovením doby podle dnů, měsíců a let, po jejichž uplynutí nájem zanikne. Nájem na dobu určitou může být vymezen také jiným způsobem, např. uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena. Občanský zákoník v § 685 odst. 1 výslovně připouští, že nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu určité práce nájemce. Vždy je však nutné, aby vymezení doby, na kterou je nájem sjednáván, bylo dostatečně určité, jelikož případná neurčitost by způsobovala absolutní neplatnost ujednání o době trvání nájemní smlouvy podle § 37 odst. 1 OZ. V takovém případě by bylo nutné užít ustanovení § 686 odst. 2 OZ a stejně jako v případě, že doba trvání nájemní smlouvy nebyla sjednána vůbec, aplikovat domněnku, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. V praxi lze pronajímatelům jednoznačně doporučit sjednávání nájemních smluv vždy na dobu určitou, a to z důvodu, že možnost ukončit nájemní smlouvu jednostranně ze strany pronajímatele výpovědí nebo jiným způsobem je značně omezena kogentní právní úpravou.

Nájemní smlouvu lze platně uzavřít jen ohledně bytu, který je právně volný.²³ Pokud by tedy byla uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem by byl byt, který je již pronajatý jinému nájemci, byla by taková nájemní smlouva absolutně neplatná. Právně volný není ani byt, ke kterému svédčí právo vyplývající z věcného břemene jiné osobě. Vlastník bytu zatíženého věcným břemenem není oprávněn platně uzavřít ohledně tohoto bytu smlouvu o nájmu, a to ani se souhlasem osoby oprávněné z věcného břemene.²⁴

U **družstevního bytu** lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva (§ 685 odst.

²²Viz § 663 OZ.

²³Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdo 120/1996 ze dne 29. 5. 1997 a rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1983/2006 ze dne 12. 4. 2007.

²⁴Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2231/2006 ze dne 7. 6. 2007.

2 OZ). Vyplývá-li ze stanov družstva nárok člena na přidělení družstevního bytu, je rozhodnutí členské schůze o tom, že byt bude přidělen konkrétnímu členovi nebo členům, nezbytné pouze tehdy, nelze-li ze stanov dovodit, který byt má být členovi přidělen, anebo je-li třeba rozhodnout o tom, kterému z více nebydlících členů má být byt přidělen. Určují-li stanovy, že členům družstva přísluší právo na užívání konkrétního bytu (např. při privatizaci domu právo na užívání bytu, ve kterém bydlí), popřípadě určují-li stanovy obecně, že členu přísluší právo na přidělení bytu, přičemž družstvo má pouze jediného nebydlícího člena, může se takový člen za situace, kdy mu družstvo neodůvodněně odpírá právo přiznané stanovami, domáhat tohoto práva soudní cestou a požadovat, aby soud rozhodl o povinnosti družstva uzavřít nájemní smlouvu ke konkrétnímu bytu.²⁵

Nejvyšší soud dovodil, že na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, tj. na základě dohody uzavřené podle § 229 odst. 1 věty první a § 230 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění (dále jen „ObchZ“) nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem.²⁶ Zakládá-li – ve smyslu stanov – převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu novému členu (nabyvateli) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, jehož nájemcem byl původní člen (převodce), je družstvo povinno s nabyvatelem smlouvu uzavřít.²⁷

3.2 VZNIK NÁJMU BYTU EX LEGE

Nájem bytu může vzniknout také na základě právní skutečnosti, se kterou zákon vznik nájemního vztahu spojuje. Taková právní skutečnost sama o sobě vede ke vzniku nájemního vztahu a není tudíž nutné, aby byla uzavírána nájemní smlouva.

3.2.1 Zákonná transformace osobního užívání bytu

Osobní užívání bytu bylo upraveno v § 153 až § 189 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991. Státní, družstevní a jiné socialistické organizace přenechávaly byty občanům

²⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 920/2004 ze dne 19. 5. 2005, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1147/2005 ze dne 11. 12. 2007.

²⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 440/2001 ze dne 29. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2519/2004 ze dne 24. 3. 2005 a sp. zn. 26 Cdo 1531/2002 ze dne 31. 3. 2003.

²⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2724/2004 ze dne 20. 10. 2005.

do osobního užívání bez určení doby užívání, a to za úhradu, nebylo-li právním předpisem stanoveno jinak. Právní skutečností působící vznik práva osobního užívání bytu byla sice dohoda o odevzdání a převzetí bytu, ta však mohla být uzavřena pouze za předpokladu, že jí předcházelo rozhodnutí místního národního výboru nebo jiného příslušného orgánu o přidělení bytu. Bez tohoto rozhodnutí byla dohoda o odevzdání a převzetí bytu absolutně neplatná. Novela občanského zákoníku, provedená s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., odstranila z právního řádu vztah osobního užívání bytu a nahradila jej institutem nájmu. Současně stanovila, že právo osobního užívání bytu se mění nabytím její účinnosti na nájem bytu (§ 871 OZ). Vzhledem k tomu, že právní vztah osobního užívání bytu byl pojmově vztahem časově neomezeným, došlo v těchto případech k transformaci na právo nájmu bytu na dobu neurčitou, a to přímo ze zákona, aniž by bylo nutno uzavírat novou nájemní smlouvu.

3.2.2 Uzavření manželství s nájemcem bytu

Podle § 704 OZ platí, že stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Totéž platí i pokud se stal některý z manželů před uzavřením manželství nájemcem družstevního bytu. Druhý manžel se tedy stane nájemcem bytu, resp. společným nájemcem bytu, na základě právní skutečnosti – uzavřením manželství, aniž by bylo nutné jej zahrnovat do nájemní smlouvy.

Vznik nájmu bytu ex lege z důvodu uzavření manželství s nájemcem bytu je vyloučen u bytů zvláštního určení.

3.3 VZNIK NÁJMU BYTU PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Také podle nového občanského zákoníku musí mít nájemní smlouva o nájmu bytu **písemnou formu** (§ 2237 NOZ). Nedodržení písemné formy však již nadále nebude automaticky znamenat absolutní neplatnost nájemní smlouvy, jelikož pronajímatel nebude mít právo namítnout proti nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Pokud tedy bude nájemní smlouva uzavřena ústně nebo konkludentně, bude moci její neplatnost namítnout pouze nájemce. Uvedené ustanovení představuje prvek zvýšené ochrany nájemce, je však nutno

počítat s tím, že důkazní břemeno, že nájemní smlouva byla (ústně nebo konkludentně) uzavřena, ponese právě nájemce. I nadále lze tedy oběma mluvnickým stranám z důvodu právní jistoty doporučit, aby trvaly na písemném uzavření nájemní smlouvy.

Podle důvodové zprávy k NOZ²⁸ se toto ustanovení vztahuje na situace, kdy „strany neuzavřely platnou smlouvu nebo neuzavřely smlouvu vůbec, ale nájemce byt dlouhodobě užívá v dobré víře, že nájem je po právu a strany se chovají, jakoby nájem platně vznikl a trval... Dlouhou dobou by se měla rozumět doba alespoň několika let; konkrétní trvání se ponechává soudní praxi, která patrně vezme za základ analogii s vydržením.“ Dle mého názoru důvodová zpráva ustanovení zákona vykládá velmi široce, když ze samotného znění § 2237 NOZ nelze dovodit, že by se měl vztahovat na situace, kdy strany neuzavřely smlouvu vůbec. Pronajímateli se nepřiznává právo namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy, ale právo namítat, že smlouva nebyla uzavřena vůbec, mu zůstává. Stejně tak z daného ustanovení nevyplývá, že by se mělo jednat o situace, kdy nájemce byt užívá dlouhodobě (po dobu alespoň několika let) v dobré víře a strany se chovají jako by nájem platně vznikl a trval. Takovýto výklad je nepřiměřeně rozšiřující a z textu zákona vůbec nevyplývá. Domnívám se tedy, že pronajímatel nebude mít právo namítnout neplatnost smlouvy pro nedostatek formy, i pokud se bude jednat o situaci, kdy nájemce bude byt užívat jen krátkodobě a v dobré víře nebude.

Další projev zvýšené ochrany nájemce představuje ustanovení § 2238 NOZ, podle kterého užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Toto ustanovení by se mělo vztahovat na situace, kdy nájemní smlouva nebyla uzavřena vůbec, nebo nebyla uzavřena platně. Prokázat, že je v dobré víře, bude zřejmě muset nájemce, neboť dobrá víra obecně slouží k ochraně toho, kdo se jí dovolává.²⁹

Pokud se týká **obsahu nájemní smlouvy**, nový občanský zákoník je benevolentnější než občanský zákoník současný. Povinnými náležitostmi nájemní smlouvy je pouze závazek

²⁸ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, Praha, vydáno 18. 5. 2011, přístup z internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> dne 10.4.2012 (dále jen „důvodová zpráva“).

²⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3177/2005 ze dne 30. 1. 2008: „Z výše podaného pojetí dobré víry jako psychického stavu určité osoby nadto plyne, že nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stíhá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra - v rovině právní - ku prospěchu.“

pronajímatele přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a závazek nájemce zaplatit nájemné. Nový občanský zákoník neuvádí, že by označení bytu bylo povinnou náležitostí nájemní smlouvy, lze však dovodit, že pokud by v nájemní smlouvě nebyl označen byt, jednalo by se o smlouvu neurčitou. Nájemní smlouva by tedy nebyla právním jednáním ve smyslu § 545 a násl. NOZ, nýbrž zdánlivým právním jednáním podle § 553 odst. 1 NOZ, tedy obdobou nicotného právního úkonu, jak jej známe dnes. Důsledkem by bylo, že by se k takové nájemní smlouvě nepřihlíželo (§ 554 NOZ).

Podle současné právní úpravy musí být v nájemní smlouvě obsažena také výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, nebo způsob jejich výpočtu. Podle nového občanského zákoníku již tato povinnost odpadá. Nový občanský zákoník sice předpokládá, že si strany sjednají výši nájemného v nájemní smlouvě pevnou částkou, pokud by tak však neučinily, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 NOZ). Předpokládá se také, že si smluvní strany ve smlouvě ujednájí, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel. Pokud takové ujednání schází, zajistí pronajímatel nezbytné služby. Za nezbytné služby jsou považovány dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Ohledně způsobu rozúčtování cen a úhrad služeb odkazuje nový občanský zákoník na jiný právní předpis. Podle důvodové zprávy je na prvním místě dohoda stran ohledně rozsahu plnění spojených s užíváním bytu a s ním souvisejících služeb, stejně tak jako ohledně způsobu jejich rozúčtování. Ustanovení zákona a jiných právních předpisů se použijí, pokud se strany nedohodnou jinak.

Ani doba nájmu nebude podstatnou náležitostí smlouvy. Pokud si smluvní strany neujednají dobu trvání nájemní smlouvy nebo den skončení nájmu, platí podle § 2204 odst. 1 NOZ, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.

Ačkoliv obecně nový občanský zákoník přináší větší důraz na princip smluvní volnosti, ve vztahu k nájmu bytu je tento princip korigován principem jiným – ochranou slabší smluvní strany. Výrazný prvek ochrany slabší smluvní strany – nájemce lze spatřovat v ustanovení § 2239 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k ustanovení ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit

smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Ochrana nájemce je zde vyšší než u současné právní úpravy, která ustanovení o smluvní pokutě v nájemní smlouvě nevyklučuje. Smluvní pokutu ve prospěch pronajímatele (např. při prodlení nájemce s úhradou nájemného) je nyní možné sjednat za předpokladu, že je v souladu s korektivem dobrých mravů. Stejně tak se nebude podle nového občanského zákoníku přihlížet k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, která mu přiznávají zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, pokud se bude jednat o přenechání bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Jde zde o zvláštní ochranu bytové potřeby, pokud bude byt pronajat k jinému účelu než k zajištění bytové potřeby nájemce (např. k podnikání, k rekreaci nebo k jinému zjevně krátkodobému účelu), zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu se nepoužijí. I když to tedy nový občanský zákoník výslovně nestanoví, měla by nájemní smlouva obsahovat účel, ke kterému je byt pronajímán, neboť právě podle účelu, ke kterému je byt pronajímán, bude možné určit, zda se bude nájemní vztah řídit obecnými ustanoveními o nájmu nebo zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu. Závěr, že účel užívání bytu by měl být v nájemní smlouvě uveden, podporuje i § 2291 odst. 1 a 2 NOZ, podle kterého je jedním z důvodů pro výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá neoprávněně byt k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Také nový občanský zákoník zná zvláštní kategorii bytů – družstevní byty. Smlouvu o nájmu družstevního bytu bude podle něj možné uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem,³⁰ popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.

Nový občanský zákoník se zabývá také byty, které jsou ve vlastnictví právnické osoby a jsou obývané z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby. Práva a povinnosti stran v takovém případě upravují v první řadě stanovy nebo společenská smlouva.

Také podle nového občanského zákoníku může vzniknout nájemní právo k bytu ze zákona. Dojde k tomu v případě, že jeden z manželů měl ke dni uzavření manželství nájemní právo k bytu. Uzavřením manželství pak vznikne oběma manželům společné nájemní právo.³¹ Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo

³⁰Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

³¹Nový občanský zákoník již nehovoří o společném nájmu bytu manžely, jako občanský zákoník současný, ale o společném nájemním právu.

účinností smlouvy. Na rozdíl od současné právní úpravy je však manželům dána možnost, aby dohodou vznik společného nájemního práva vyloučili.

4. PŘEDMĚT NÁJEMNÍHO VZTAHU

4.1 POJEM BYTU

Předmětem právního vztahu nájmu bytu je byt. Ačkoliv občanský zákoník pojem „byt“ používá hned na několika místech, v žádném svém ustanovení tento pojem nedefinuje. Je proto třeba vycházet z jiných právních předpisů, které obsahují definice tohoto pojmu – konkrétně zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, který ve svém § 2 písm. b) „byt“ vymezuje jako: *„místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“*, vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, která v § 3 písm. g) stanoví, že bytem se rozumí: *„soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“*, nebo zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, podle jehož § 8 odst. 1 se bytem rozumí *„místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství“*.

Tato právní úprava však není ideální, neboť výše uvedené právní předpisy obsahují definice pojmu „byt“ vždy pro oblast jejich specifické působnosti.³² Obecná definice tohoto pojmu v právním řádu schází. De lege ferenda by proto bylo vhodné definovat pojem bytu přímo v občanském zákoníku s obecnou platností.

S přihlédnutím k těmto jednotlivým zvláštním předpisům s cílem dosáhnout určitého obecného vymezení tohoto pojmu soudní praxe postupně dovodila, že vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů zásadně předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) je způsobilý k trvalému bydlení. Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí dle § 135 odst. 2 věty druhé zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen „OSŘ“), vychází.³³

Lze tedy shrnout, že jednotícím znakem všech uvedených definic bytu je upřednostňování stavu právního před stavem faktickým. Jinak řečeno, je-li místnost či soubor místností užíván

³²Např. § 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, je uvozen větou *„pro účely tohoto zákona se rozumí...“*, obdobně pak § 3 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

³³Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29. 1. 2002.

pro účely trvalého bydlení, aniž by však šlo o byt dle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, o byt nepůjde. Naopak, jsou-li určité místnosti či místnost podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, jedná se o byt, i když jsou fakticky využívány k jinému účelu.

Obdobně jako pojem byt, nedefinuje občanský zákoník ani jiný zákon nebo obecně závazný právní předpis ani pojem „**družstevní byt**“. Z použitého slovního vyjádření a z kontextu, v jakém je tento pojem v občanském zákoníku použit, dovodila soudní praxe, že se družstevním bytem rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.³⁴ Bytovým družstvem je podle § 221 odst. 2 ObchZ družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Přitom není rozhodující, zda má bytové družstvo zajišťování bytových potřeb uvedeno v předmětu podnikání (činnosti), ale zda bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.

Do 1. 11. 2011 používal občanský zákoník také pojem „**služební byt**“. Ačkoli pojem služebního bytu občanský zákoník používal na vícero místech, blíže jej nevysvětloval. Definici služebního bytu bylo tedy nutné hledat v § 7 zákona č. 102/1992 Sb., podle kterého služební byty byly:

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

Smlouvu o nájmu služebního bytu dle písm. a) a b) bylo možné uzavřít pouze pokud se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které byl nájem tohoto bytu vázán. U služebních bytů se neuplatnil přechod nájmu bytu ani právní úprava společného nájmu bytu manžely.

³⁴ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 327/99 ze dne 29. 7. 1999.

Zákonem č. 132/2011 Sb. s účinností od 1. 11. 2011 byl pojem služebního bytu z právního řádu jako nadbytečný vypuštěn, služební byty jako institut přestaly existovat. Nově je pouze umožněno vymežit dobu nájmu právní skutečností, kterou je výkon práce nájemce pro pronajímatele. Paradoxní je, že nový občanský zákoník pojem služebního bytu opět zavádí.

Další zvláštní kategorií bytu, kterou občanský zákoník ve svém § 685 odst. 4 vymezuje jsou **byty zvláštního určení**. Jedná se o byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení. Vzhledem k tomu, že s účinností od 1. 11. 2011 byla zrušena část druhá zákona č. 102/1992 Sb., neobsahuje již právní řád definici domů zvláštního určení, které byly dříve definovány jako domy s pečovatelskou službou a domy s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Také z právního řádu vypadlo ustanovení stanovující podmínku, že smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení je možné uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil, a pokud byl byt pořízen ze státních prostředků, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si předtím vyžádá vyjádření krajského úřadu.

Byty mohou být ve smyslu § 118 odst. 2 OZ ve spojení se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, samostatným předmětem občanskoprávních vztahů za předpokladu, že tvoří tzv. jednotky jako reálně prostorově vymezené části budov. Judikatura dovodila, že předmětem právního vztahu nájmu bytu mohou být jen byty jako celek. Pokud by vlastník bytové jednotky pronajmul jen část této bytové jednotky, nebude se takový vztah řídit ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu, ale obecnými ustanoveními o nájmní smlouvě.³⁵

Občanský zákoník výslovně neuvádí, zda se zvláštní právní úpravou nájmu bytu bude řídit i nájem domu jako celku. Lze dovodit, že i na pronájem domu s jednou bytovou jednotkou se užijí zvláštní ustanovení o nájmu bytu, jelikož i zde se jedná o zajištění bytové potřeby nájemce, která požívá zvláštní ochranu.

³⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2240/2007 ze dne 24. 6. 2009.

4.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU

Příslušenstvím bytu jsou dle § 121 odst. 2 OZ vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Konkrétně Nejvyšší soud dovodil, že vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou pak prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd.³⁶

Soudní praxe dovodila, že definice příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 OZ je zčásti definicí, která závisí na vlastníkově vůli, zprostředkované – z hlediska stavebně technického stavu bytu – kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.³⁷ Z uvedeného vyplývá, že ve vztahu k příslušenství bytu je vlastník bytu „omezen“ zásadně jen kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu; nemůže proto jako příslušenství bytu ve smyslu citovaného ustanovení určit (a tudíž ani pronajmout) např. společné prostory domu (§ 688 a § 689 OZ), tj. prostory, jež lze negativně vymezit tím, že nejde o byty a jejich příslušenství ani nebytové prostory, a pozitivně tak, že jde o prostory sloužící všem nájemcům domu – např. tedy společná chodba, prádelna, sušárna, kočárkárna nebo půda. Pro posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je nutno vycházet ze stavebněprávního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání, a že jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě.³⁸

Příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů (např. nájemních), nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží. Z toho lze dovodit, že garáž nemůže být příslušenstvím bytu, byť je umístěna ve stejném domě jako byt a je společně s bytem užívána, jelikož garáž je určena k parkování motorových vozidel, neslouží k uspokojování bytové potřeby a je samostatným předmětem občanskoprávních

³⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2975/2000 ze dne 17. 1. 2002.

³⁷ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2266/2003 ze dne 25. 11. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1782/2001 ze dne 20. 3. 2002.

³⁸ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2156/2008 ze dne 18. 9. 2008, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4858/2008 ze dne 26. 1. 2010.

vztahů dle zákona č. 116/1993 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.³⁹ Příslušenstvím bytu nejsou dle soudní praxe ani vedlejší stavby, jako jsou např. chlévy, sýpka a stodola, byť byly předány do užívání spolu s bytem, neboť jejich účelové určení jakožto prostory sloužící k chovu zvířectva neodpovídá účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování bytových potřeb.⁴⁰

Z výše citované ustálené judikatury vyplývá, že i ve vztahu k vymezení příslušenství bytu a společných prostor domu je upřednostněn stav právní, tedy účel užívání dle rozhodnutí stavebního úřadu, oproti stavu faktickému.

4.3 POJEM BYTU V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

Zásadní novinkou, kterou nový občanský zákoník přináší, je definice pojmu bytu. Bytem se podle § 2236 NOZ rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Dochází zde tedy k zásadní změně k chápání pojmu bytu. Zatímco v současnosti je rozhodující právní stav, tedy účel užívání dle rozhodnutí stavebního úřadu, do budoucna bude podstatný účel užívání bytu. I pokud tedy bude za účelem bydlení nájemce pronajat nebytový prostor, bude nájemce chráněn podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu, jako by se jednalo o byt, byť jej správní rozhodnutí za byt považovat nebude. Nový občanský zákoník upřednostňuje dohodu smluvních stran před veřejnoprávním rozhodnutím, což lze jistě přivítat. Dle důvodové zprávy může být kolaudační rozhodnutí z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující. Porušení veřejného práva nebude mít negativní dopad na nájemce v tom smyslu, že by se nájemní smlouva považovala automaticky za absolutně neplatnou, ale bude nutné jej posoudit jako správní delikt s důsledky, které veřejné právo stanoví pro toho, kdo se deliktu dopustil.

Dle důvodové zprávy se výrazem „soubor místností“ poukazuje na to, že půjde pravidelně o několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi. Označení „byt“ by se tedy mělo pojít s tzv. samostatným bytem, tj. takovým, který

³⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2975/2000 ze dne 17. 1. 2002.

⁴⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 450/2003 ze dne 10. 7. 2003.

má vlastní vstup, a člověk, který v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byť se nevylučuje, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného.

Nový občanský zákoník výslovně uvádí, že pokud bude k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně. Toto ustanovení považují za nadbytečné, protože již dnes jsou zvláštní ustanovení o nájmu bytu podle § 853 OZ aplikována i na nájem domu za účelem bydlení. Stejně tak nový občanský zákoník v § 10 odst. 1 obsahuje ustanovení, že nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího. Toto pravidlo by se mohlo použít na pronájem domu za účelem bydlení stejně tak, jako se použije na houseboaty nebo obytné vozy sloužící k trvalému bydlení, na které by se měla zvláštní ustanovení o nájmu bytu podle důvodové zprávy také vztahovat.

Nový občanský zákoník používá také **pojem družstevního bytu**. Neobsahuje však specifická ustanovení upravující nájem družstevního bytu, pouze ve věci nájemní smlouvy a práv a povinností stran odkazuje na jiný zákon a na stanovy bytového družstva. S účinností od 1. 1. 2014 by měl právní řád obsahovat definici družstevního bytu v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“). Podle § 729 ZOK se družstevním bytem bude rozumět byt, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem se bude rozumět i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemeni zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Na nájem družstevního bytu se použijí ustanovení nového občanského zákoníku, pokud zákon o obchodních korporacích nestanoví jinak.

Poněkud diskontinuitně zavádí nový občanský zákoník opět **pojem služebního bytu**. Jedná se o situaci, kdy je nájem bytu ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné

práce a je-li podle výslovného určení smlouvy byt pronajat jako byt služební. Práva nájemce služebního bytu mohou být oproti právům nájemců běžných bytů omezena.

Nový občanský zákoník zná i další kategorii bytu – **byt zvláštního určení**. Definici bytu zvláštního určení současného § 685 odst. 4 OZ však nepřebírá, což lze uvítat, neboť se nejedná o definici příliš zdařilou. Podle nového občanského zákoníku je bytem zvláštního určení byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Opětovně bude stanovena podmínka, která ze současné právní úpravy po poslední novelizaci vypadla, a to, že smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení bude pronajímatel moci uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Obdobně výpověď z nájmu bude moci pronajímatel dát pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního zástupce.

5. SUBJEKTY NÁJEMNÍHO VZTAHU

Subjekty nájemního vztahu jsou pronajímatel na straně jedné a nájemce na straně druhé.

Pronajímatelem je vlastník bytu a může jím být jak osoba fyzická, tak i osoba právnická (z právnických osob to bývají zejména bytová družstva, stát nebo obce).

Nájemcem bývá obvykle fyzická osoba. Ohledně toho, zda nájemcem může být i osoba právnická, jsou v odborné literatuře vedeny polemiky. Občanský zákoník se totiž k této otázce výslovně nevyjadřuje a neomezuje právo být nájemcem bytu jen na fyzickou osobu, jak tomu bylo u institutu osobního užívání bytu. Vzhledem k tomu, že nájem bytu je koncipován jako chráněný a tento zásah do principu rovnosti smluvních stran je odůvodněn zajištěním jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení, objevují se v odborné literatuře názory, že nájemcem může být pouze osoba fyzická. Tento názor opírají o znění výpovědních důvodů a dále i právní úpravu nároku nájemce na zajištění bytové náhrady podle § 712 OZ.⁴¹ S názorem, že nájemcem bytu může být pouze osoba fyzická, se ztotožnil i Nejvyšší soud. V rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1385/2005 ze dne 29. 3. 2006 Nejvyšší soud uvedl, že: „Obsahem práva nájmu bytu (ve smyslu § 685 a násl. obč. zák.) je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu (pronajímatel a nájemce) vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení nájemce – fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení.“ Podle právního názoru Nejvyššího soudu je tak nájemní smlouva uzavřená právnickou osobou jakožto nájemcem podle § 685 a násl. OZ absolutně neplatná pro rozpor se zákonem podle § 39 OZ. Zároveň však Nejvyšší soud dovedl, že není vyloučeno, aby právnická osoba uzavřela jakožto nájemce nájemní smlouvu podle § 663 a násl. OZ, aby tedy vznikl ve vztahu k předmětnému bytu obecný nájem.⁴² Domnívám se však, že vzhledem k tomu, že se k této otázce občanský zákoník výslovně nevyjadřuje, měla by se uplatnit soukromoprávní zásada, že co není zakázáno, je dovoleno, a že účastníci v občanských vztazích mají rovné postavení, tedy že i právnické osoby by měly být připuštěny jako účastníci nájemních vztahů k bytu podle § 685 a násl. OZ na straně nájemce.

⁴¹FIALA Josef – KORECKÁ, Věra – KURKA, Vladimír: Vlastnictví a nájem bytů, 2. Aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 7. 2000, Praha, Linde Praha a.s. 2000, ISBN 80-7201-241-X, str. 93

⁴²Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1973/2006 ze dne 26. 10. 2006.

Ačkoliv jde v této věci o otázku, ohledně které panují různé názory, ani nový občanský zákoník ji výslovně neřeší, což mu lze vytknout. Z důvodové zprávy k NOZ se sice dozvídáme, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu lze aplikovat pouze na případy nájmu bytu za účelem bydlení a: „Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, tato zvláštní ustanovení se nepoužijí. To platí i v případě, že nájemcem bytu bude právnická osoba; právnická osoba nemůže bydlet a nemá ani bytovou potřebu ve smyslu těchto ustanovení. Nájemci podle těchto ustanovení mohou být jen lidé.“, nutno však podotknout, že důvodová zpráva není závazná a samotný nový občanský zákoník zákaz aplikace zvláštních ustanovení o nájmu bytu na nájemce – právnickou osobu nestanoví.

Způsobilost být subjektem nájemního vztahu k bytu koresponduje se způsobilostí k právům a povinnostem. Právnické osoby nabývají tuto způsobilost stejně jako způsobilost k právním úkonům svým vznikem a pozbývají zánikem. Fyzické osoby nabývají způsobilost k právům a povinnostem narozením a pozbývají smrtí. Znamená to tedy, že i nezletilá fyzická osoba může být pronajímatelem či nájemcem, k čemuž může dojít zejména tehdy, zdědí-li nezletilý nemovitost, v níž se nachází pronajímáný byt, nebo pokud na něj přejde nájemní právo v důsledku přechodu nájmu bytu. K uzavření nájemní smlouvy je však současně nutná i plná **způsobilost k právním úkonům**, a ta vzniká u fyzických osob zletilostí. Zletilosti se nabývá dovršením osmnáctého roku věku, před dosažením tohoto věku se zletilosti nabývá jen uzavřením manželství. Není-li pronajímatel nebo nájemce plně způsobilý k právním úkonům (jedná-li se o nezletilého nebo osobu s omezenou způsobilostí k právním úkonům nebo osobu zbavenou způsobilosti k právním úkonům), jedná za něj jeho zákonný zástupce. Při uzavírání nájemní smlouvy je třeba postupovat podle § 28 OZ, uzavřít nájemní smlouvu prostřednictvím zákonného zástupce a nechat uzavření nájemní smlouvy schválit soudem. Schválení soudem se vyžaduje, jelikož uzavření nájemní smlouvy není běžnou záležitostí při správě majetku.

Jedná-li pronajímatel nebo nájemce při uzavírání nájemní smlouvy v zastoupení, musí mít plná moc, kterou zmocňuje svého zástupce, písemnou formu podle § 31 odst. 4 OZ, neboť nájemní smlouva je písemným právním úkonem. Obvykle bývá písemná plná moc přiložena ke smlouvě jako příloha, zákon to však nevyžaduje. V judikatuře bylo dokonce konstatováno, že k platnosti smlouvy není ani nutné, aby písemná plná moc byla při uzavírání smlouvy druhé smluvní straně předložena.⁴³

⁴³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2335/2003 ze dne 29. 7. 2004.

Jak na straně pronajímatele, tak i na straně nájemce může vystupovat více osob. U pronajímatele k tomu dojde, jde-li o byt v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Pokud je pronajímaný **byt v podílovém spoluvlastnictví**, rozhodují spoluvlastníci o uzavření nájemní smlouvy většinou počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Uzavření nájemní smlouvy je totiž hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 OZ.⁴⁴ Pokud by s uzavřením nájemní smlouvy nesouhlasila nadpoloviční většina spoluvlastníků počítaná podle spoluvlastnických podílů, jednalo by se o smlouvu absolutně neplatnou.

K bytu v podílovém spoluvlastnictví nelze zřídit jednomu ze spoluvlastníků nájemní právo k bytu v domě, jehož je spoluvlastníkem. Právo spoluvlastníka byt užívat vyplývá z vlastnického práva podle § 123 OZ a je dáno dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů.⁴⁵

Pokud jde o **byt ve společném jmění manželů**, měla by být nájemní smlouva uzavřena oběma manželi, jelikož nejde o obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů. V případě, že by nájemní smlouvu uzavřel jakožto pronajímatel pouze jeden z manželů, mohl by se druhý z manželů dovolat relativní neplatnosti smlouvy podle § 145 odst. 2 OZ.

Také na straně nájemců může vystupovat více osob. Občanský zákoník v takovém případě hovoří o společném nájmu bytu, nebo, pokud jsou nájemci manželé, jedná se o společný nájem bytu manželi.

5.1 SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU

Občanský zákoník výslovně stanoví, že byt může být ve společném nájmu více osob. Tyto osoby pak mají v nájemním vztahu stejná práva a povinnosti. Společný nájem bytu může **vzniknout** tak, že nájemní smlouvu uzavře na straně nájemce více osob. Může však vzniknout i tak, že se nový nájemce dohodne s dosavadním nájemcem a pronajímatelem. Zákon nepředepisuje výslovně formu této dohody. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva musí být uzavřena písemně, musí mít i tato dohoda obligatorně písemnou formu (§ 40 odst. 2

⁴⁴ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2033/2005 ze dne 21. 12. 2006.

⁴⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1835/2000 ze dne 9. 4. 2002.

OZ). Dále může ke společnému nájmu bytu dojít i na základě právní skutečnosti - v důsledku smrti nájemce nebo všech nájemců, pokud nájem bytu přejde podle § 706 OZ na více osob.

Společný nájem bytu mezi jinými osobami než manželi je **vyločen u bytů družstevních**. Proto také není možné, aby v případě smrti nájemce družstevního bytu členský podíl nabylo více dědiců a ti se pak stali společnými nájemci družstevního bytu. Členský podíl v bytovém družstvu může přejít na více dědiců pouze v případě, že existuje více předmětů nájemního vztahu (typicky byt a garáž).

Naopak právo společného nájmu bytu **může vzniknout i k bytu zvláštního určení**. Nemůže k němu však vzniknout společný nájem bytu manžely. Navíc společný nájem k němu může vzniknout pouze na základě smlouvy, možnosti přechodu nájmu jsou v § 709 OZ vyloučeny.

Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců samostatně. Za běžné záležitosti lze považovat zajištění drobných oprav a běžné údržby, placení nájemného, přiměřené pojištění, příjem přeplatků, ale i uznání malého nedoplatku na úhradách za plnění spojená s užíváním bytu, oznámení potřeby oprav, uplatnění práva na slevu z nájemného, uzavření dohody o splátkách dlužného nájemného, sjednání smlouvy o dodávkách elektřiny atp. V ostatních věcech (typicky např. uzavření smlouvy o podnájmu) je třeba souhlasu všech společných nájemců, jinak jde o právní úkon relativně neplatný podle § 40a OZ. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou všichni společní nájemci povinni i oprávněni společně a nerozdílně. Každý se společných nájemců má tedy postavení solidárně zavázaného dlužníka, i bez souhlasu ostatních společných nájemců je oprávněn tedy uplatňovat vůči věřiteli své námitky, např. promlčení, započtení. To platí i pro možnost podání žaloby na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Při neshodách společných nájemců ohledně práv a povinností ze společného nájmu bytu, se může kterýkoliv z nich obrátit na soud.

Společný nájem bytu zaniká stejnými způsoby jako nájem bytu obecně. Lze rozlišit absolutní zánik nájmu bytu, kdy nájem skončí všichni společní nájemci, přičemž nikdo v nájemním vztahu místo nich nepokračuje, a relativní zánik nájmu bytu. Zánikem nájmu ve své podstatě jsou pouze případy absolutního zániku, v případě relativního zániku jde o změnu nájmu v subjektech.

Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce **zrušit společný nájem bytu**, vznikne-li nezávinný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Soud zároveň určí, který nebo kteří ze společných nájemců budou byt nadále užívat. Pod pojmem stav, který brání společnému užívání, si lze představit takové změny, v důsledku kterých není možné řádné společné užívání. Není však třeba, aby společné užívání bylo úplně znemožněno. Může se jednat také o neshody mezi společnými nájemci.⁴⁶ V tom případě však soud zkoumá, zda tyto neshody nelze odstranit. Stav, který brání řádnému užívání bytu, musí být dán v době rozhodování soudu.⁴⁷ Soud není vázán návrhem v otázce, kdo ze společných nájemců bude nadále byt jako nájemce užívat. Při rozhodování by měl přihlídnout zejména k zájmu nezletilých dětí, k účelnému využití bytu, ke zdravotnímu stavu a sociálním poměrům účastníků, k jejich pracovnímu zařazení, k péči o byt, k plnění povinností z nájmu bytu, k příčinám vzniku stavu, který brání řádnému užívání bytu atp. Účastníky soudního řízení musí být všichni společní nájemci, jinak by návrh musel být zamítnut pro nedostatek věcné legitimace. Rozsudek soudu se totiž musí vztahovat na všechny společné nájemce.⁴⁸

Při posuzování nároku na bytovou náhradu toho ze společných nájemců, který nebyl po zrušení práva společného nájmu bytu určen jako další nájemce bytu a je povinen byt vyklidit, se vychází z ustanovení § 712 odst. 3 věta druhá OZ jakožto z ustanovení svým obsahem a účelem nejbližšího (§ 853 OZ). Platí tedy, že bývalý společný nájemce má právo na náhradní byt, soud však může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že postačí náhradní ubytování. Za důvody zvláštního zřetele hodné se považují příčiny, pro které byl společný nájem bytu zrušen, chování společného nájemce, včetně plnění povinností z nájmu bytu, rodinné, zdravotní a sociální poměry atd.⁴⁹ Bytovou náhradu jsou povinny v tomto případě zajistit osoby, které byly určeny nájemci bytu.

Pokud jde o zánik společného nájmu na základě výpovědi, může takto zaniknout i pouze ve vazbě k jednomu ze společných nájemců. Záleží vždy na uplatněném výpovědním důvodu, zda se vztahuje ke všem společným nájemcům nebo jen některému z nich.⁵⁰

⁴⁶ Viz stanovisko Nejvyššího soudu ČSR k dalšímu výkladu některých ustanovení novel občanského zákoníku, zákona o rodině, občanského soudního řádu a notářského řádu z roku 1982 ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84.

⁴⁷ Viz zpráva Nejvyššího soudu ČSR k některým otázkám výkladu a používání ustanovení občanského zákoníku o společném užívání bytů ze dne 1. 12. 1988, sp. zn. Cpj 40/88.

⁴⁸ Viz zpráva Nejvyššího soudu ČSR k některým otázkám výkladu a používání ustanovení občanského zákoníku o společném užívání bytů ze dne 1. 12. 1988, sp. zn. Cpj 40/88.

⁴⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1060/97 ze dne 25. 11. 1997.

V případě, že dojde k zániku nájmu bytu a společní nájemci mají právo na bytovou náhradu, postačí jedna bytová náhrada pro všechny společné nájemce.

Pokud jeden ze společných nájemců zemře, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce. Judikatura dospěla k závěru, že toto ustanovení platí i v případě, že jeden ze společných nájemců trvale opustí společnou domácnost.⁵¹ S účinností od 1. 11. 2011 je tento judikatorní závěr výslovně zakotven v § 708 OZ.

Nový občanský zákoník právní úpravu společného nájmu výrazně zestručnil. Společný nájem bytu podle něj vznikne, pokud nájemní smlouvu s pronajímatelem uzavře více osob, nebo pokud další osoba se souhlasem stávajících stran nájemní smlouvy přistoupí k nájemní smlouvě. O společných nájemcích platí obdobně ustanovení o nájemci, není-li stanoveno jinak. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti, přiměřeně se pak použijí ustanovení o společnosti podle § 2716 a násl. NOZ. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku uvádí, že: „Na právní úpravě se nic nemění, totiž z přiměřeného užití ustanovení o společnosti vyplývá, že běžné věci spravuje (obstarává) každý ze společných nájemců, pro ostatní náležitosti je třeba souhlasu všech; společní nájemci jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně; nemohou-li se v případech hodných zvláštního zřetele společní nájemci spolu dohodnout, může se každý z nich obrátit na soud. V případech hodných zvláštního zřetele soud na návrh společného nájemce zruší společné nájemní právo společných nájemců a zároveň rozhodne, který ze společných nájemců bude napříště nájemcem.“ Nutno podotknout, že odkaz na ustanovení o společnosti právní úpravu společného nájmu dosti znehledňuje, neboť na rozdíl od právní úpravy současné, nejsou výše uvedené závěry důvodové zprávy na první pohled zjištělné. Právní úprava společnosti není jednoduchá, ve věci vzájemných práv a povinností společníků odkazuje na právní úpravu spoluvlastnictví, což bude zřejmě pro společné nájemce – laiky matoucí. Lze konstatovat, že současná právní úprava společného nájmu je přehlednější a pro uživatele daleko lépe pochopitelná, než právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku.

⁵⁰ Tento princip se neuplatní ve vztahu k manželům jako společným nájemcům bytu. V jejich případě nemůže na základě projevu vůle pronajímatele zaniknout nájemní vztah pouze jednoho z nich.

⁵¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1230/99 ze dne 31. 5. 2001.

5.2 SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU MANŽELY

Společný nájem bytu manžely je zvláštním typem společného nájmu bytu, který může existovat pouze mezi manžely nebo bývalými manžely. Nejedná se přitom o majetkovou hodnotu, která by spadala do společného jmění manželů.⁵² Nestanoví-li zákon něco jiného, platí pro společný nájem bytu manžely ustanovení týkající se společného nájmu bytu. Právní úprava společného nájmu bytu je chápána jako právní úprava kogentní, jelikož strany nejsou oprávněny vznik nebo zánik společného nájmu bytu smluvně vyloučit, a to ani dohodou mezi sebou ani dohodou s pronajímatelem. V této souvislosti se přikláním k názoru, že kogentnost právní úpravy společného nájmu bytu není odůvodněná a že by, podobně jako je tomu u společného jmění manželů, měla být dána manželům volnost, aby si své vztahy k pronajatému bytu uspořádali podle svého uvážení.

Společný nájem bytu manžely může vzniknout několika způsoby:

- a) jestliže se manželé za trvání manželství stanou nájemci bytu (§ 703 odst. 1 OZ),
- b) jestliže se jeden z manželů stane za trvání manželství nájemcem bytu (§ 703 odst. 1 OZ),
- c) uzavřením nájemní smlouvy k družstevnímu bytu oběma manžely za trvání manželství (oba manželé se zároveň stanou společnými členy družstva podle § 703 odst. 1 OZ),
- d) uzavřením nájemní smlouvy k družstevnímu bytu jedním manželem za trvání manželství (oba manželé se zároveň stanou společnými členy družstva podle § 703 odst. 2 OZ),
- e) uzavřením manželství, pokud byl jeden z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství (§ 704 odst. 1 OZ),
- f) uzavřením manželství, pokud byl jeden z manželů nájemcem družstevního bytu před uzavřením manželství (společné členství v družstvu v tomto případě nevzniká - § 704 odst. 2 OZ),
- g) v důsledku obnovení trvalého soužití manželů (§ 703 odst. 3 OZ),
- h) přechodem nájmu bytu na manžele (§ 706 odst. 3 OZ),
- i) zánikem společného nájmu bytu podle § 700 OZ, pokud dalšími nájemci jsou manželé nebo jeden z nich,
- j) transformací z práva společného užívání bytu manžely (§ 871 OZ).

Společný nájem bytu manžely však podle písm. a) – d) nevznikne, pokud spolu manželé trvale nežijí. Jedná se o případ, kdy sice manželství sice ještě formálně trvá, ale nese znaky

⁵² Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4486/2007 ze dne 18. 2. 2009.

manželství rozvráceného ve smyslu § 24 zákona č. 94/1963 Sb., zákona o rodině, v platném znění, a manželé již nevedou společnou domácnost ve smyslu ust. § 115 OZ.

Z výše uvedeného vyplývá, že za trvání manželství může platně uzavřít nájemní smlouvu i jen jeden z manželů. Takováto smlouva nemůže být druhým manželem napadena jako relativně neplatná podle § 145 odst. 2 ve spojení s § 40a OZ, protože ustanovení § 703 a násl. OZ je právní úpravou speciální k obecné právní úpravě vztahující se ke správě majetku náležejícího do společného jmění manželů.⁵³

I pro společný nájem bytu manžely platí obecná ustanovení o společném nájmu bytu ohledně zařizování věcí týkajících se společného nájmu bytu. Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů, v ostatních věcech je třeba souhlasu obou, jinak je právní úkon relativně neplatný. Judikaturou bylo dovozeno, že za běžnou věc nelze považovat změnu nájemní smlouvy, jíž by měl být podstatně změněn obsah společného nájemního práva manželů k bytu.⁵⁴

Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

V případě **rozvodu manželů**, kteří mají byt ve společném nájmu manželů, a nejedná-li se o družstevní byt, se manželé musí dohodnout, kdo z nich zůstane výlučným nájemcem bytu. Dohoda musí řešit nejen zánik jejich společného práva nájmu, určení dalšího výlučného nájemce bytu, ale i vyklizení druhého nájemce včetně případného zajištění bytové náhrady. Pokud se manželé nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud, že se zrušuje právo společného nájmu bytu, přičemž současně určí, který z manželů bude byt užívat nadále jako nájemce. Takovéto rozhodnutí má konstitutivní povahu, soudní judikatura proto dovodila, že na něj nelze aplikovat § 3 odst. 1 OZ, neboť občanskoprávní vztah vzniká teprve právní mocí takového rozhodnutí, kdežto aplikace § 3 odst. 1 OZ je možná jen na výkon jednotlivých práv a povinností vyplývajících až ze vzniklého právního vztahu.⁵⁵ Lhůta pro dohodu manželů ani pro podání návrhu na rozhodnutí soudu není stanovena. Společný nájem bytu nezaniká ani uzavřením nového manželství, není tedy vyloučeno, aby rozvedenému

⁵³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3498/2007 ze dne 29. 10. 2008.

⁵⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 64/2000 ze dne 17. 4. 2001.

⁵⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2858/2000 ze dne 5. 9. 2002.

manželovi svědčilo právo nájmu bytu s bývalým manželem k jednomu bytu a s novým manželem k jinému bytu.

U **družstevního bytu** záleží, zda právo na uzavření nájemní smlouvy nabyli rozvedení manželé nebo jeden z nich za trvání manželství, nebo zda toto právo nabyl jeden z manželů před uzavřením manželství. Pokud právo na uzavření nájemní smlouvy nabyl jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem. Právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který se stal členem družstva a nájemcem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech se manželé musí dohodnout, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu. Pokud se nedohodnou, rozhodne na návrh jednoho z nich soud o zrušení práva společného nájmu bytu a o tom, kdo bude nadále nájemcem bytu. Touto dohodou nebo soudním rozhodnutím zanikne také společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Občanský zákoník ukládá soudu, aby při rozhodování o dalším nájmu bytu vzal na zřetel zejména zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Jedná se zde o výčet demonstrativní a o právní normu s relativně neurčitou hypotézou, je tedy na soudu v konkrétní věci, aby dle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hlediska, ke kterým bude při svém rozhodování přihlížet, přičemž výběr hledisek i váhu, kterou jim přiloží, musí řádně odůvodnit. Soud by měl kromě zájmů nezletilých dětí a stanoviska pronajímatele, ke kterým přihlíží vždy, zohlednit zejména příčiny rozvratu manželství, sociální a majetkové poměry účastníků (s ohledem na možnosti nového uspořádání bytových poměrů), jejich zdravotní stav, jak se který z manželů zasloužil o získání bytu, společenský význam a náročnost jejich povolání, účelné využití bytu, jakož i zájem na klidném a spořádaném soužití osob, které zůstanou v bytě bydlet, atd. Tato hlediska mohou v konkrétním případě dokonce převážet hlediska, které občanský zákoník výslovně zmiňuje. Stanovisko pronajímatele přitom není sdělením podle § 128 OSŘ, které je každý povinen na dotaz soudu učinit, proto jej soud nemůže vynucovat.⁵⁶ Vyjádření pronajímatele k otázce dalšího nájemce bytu je jeho právem, nikoliv povinností, která by mu mohla být soudem uložena.

Pokud soud zrušuje právo společného nájmu bytu a určuje budoucího nájemce bytu, měl by zároveň do svého rozhodnutí pojmout i výrok o povinnosti byt vyklidit v závislosti na bytové

⁵⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 866/98 ze dne 29. 4. 1999.

náhradě, a to i v případě, kdy to účastníci sami nenavrhnou. Jedná se totiž o případ, kdy z hmotněprávního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky ve smyslu ustanovení § 153 odst. 2 OSŘ. Právo na bytovou náhradu má bývalý manžel i při zrušení společného nájmu bytu manžely dohodou.

Bytové náhrady po zrušení společného nájmu bytu manželů upravuje občanský zákoník tak, že v případě, že se nejedná o družstevní byt, nebo se jedná o družstevní byt a manželé byli nejen společnými nájemci, ale také společnými členy družstva, má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Soud však může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Okolností zvláštního zřetele hodnou pro přiznání pouze náhradního ubytování může být např. skutečnost, že rozvedený manžel nepřispíval na nájemné a na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu. Pokud se jedná o družstevní byt a manželé nebyli společnými členy družstva, má rozvedený manžel, který nebyl členem družstva, právo na náhradní ubytování. Zde soud může naopak z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. Takovým důvodem zvláštního zřetele hodným může být zejména dlouhá doba trvání manželství. Dlouhodobě se dovozuje, že rozvedenému manželovi může být odepřeno právo na bytovou náhradu, vyplývající ze zákona, svědčí-li mu jiný právní důvod bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit jeho bytovou potřebu. Zajištění bytové náhrady je povinností nájemce, nikoliv pronajímatele.

Do doby zajištění bytové náhrady má rozvedený manžel, který je povinen byt vyklidit, právo bydlení v tomto bytě. Právo bydlení se váže ke konkrétnímu bytu, nikoliv k osobě druhého manžela. V případě zániku nájemního poměru rozvedeného manžela – výlučného nájemce bytu, přechází práva a povinnosti z rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu na nového nájemce. Takovéto rozhodnutí soudu představuje překážku věci pravomocně rozsouzené pro řízení o žalobě nového nájemce bytu na vyklizení rozvedeného manžela, jemuž svědčí k tomuto bytu právo bydlení.⁵⁷

Pokud **manželství zanikne smrtí** jednoho z manželů, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. V tomto případě se neuplatní institut přechodu nájmu bytu. Jinak tomu ovšem bude v situaci, že oba manželé zemřou současně. Tuto situaci sice občanský zákoník neupravuje,

⁵⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2658/2000 ze dne 26. 8. 2002.

nicméně se jí již zabývala soudní praxe a dospěla k závěru, že v tomto případě lze institut přechodu nájmu bytu aplikovat.⁵⁸

Společný nájem bytu manžely (kromě společného nájmu družstevního bytu) zanikne i tehdy, pokud jeden z manželů trvale opustí společnou domácnost. Jediným nájemcem se pak stane manžel, který v bytě zůstal. Pojmem **trvalé opuštění společné domácnosti** se zabývala soudní judikatura a došla k závěru, že se jím obecně rozumí „jednání vedené úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit.“ Pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) tedy pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti, není bez dalšího dostačující. „Trvalé opuštění domácnosti musí být svobodným projevem vůle manžela, který domácnost opouští. O případ takového druhu nejde tam, kde je opuštění domácnosti motivováno snahou vyhnout se neshodám v manželství, případně vyvoláno jednáním druhého manžela spočívajícím např. v znesnadnění přístupu do bytu výměnou zámku u dveří bytu. Trvalé opuštění společné domácnosti je úkonem nejen faktickým, nýbrž i právním ve smyslu ustanovení § 34 obč. zák. Takovým právním úkonem však není jednání, kdy jeden z manželů z bytu odejde pro jednorázový manželský konflikt (např. hrubý fyzický útok), který setrvání ve společné domácnosti činí do budoucna neúnosným.“⁵⁹

Pro byty družstevní také platí, že smrtí jednoho z manželů zaniká společný nájem bytu manžely. Pokud manželé nabyli právo nájmu družstevního bytu za trvání manželství, zůstává členem družstva a nájemcem bytu pozůstalý manžel, k tomu soud přihlédne při projednání dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a právo nájmu družstevního bytu na dědice, který nabyl členský podíl. Vzhledem k tomu, že společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely, je možné, aby členský podíl nabylo více dědiců pouze pokud existuje více předmětů nájmu.

Právo společného nájmu bytu manžely může mimo jiné zaniknout také **výpovědí**. Výpověď učiněná pronajímatelem musí být adresována oběma manželům a oběma musí být také doručena (postačí, když dopis adresovaný oběma manželům převezme jeden z nich a druhého s obsahem výpovědi seznámí). Pokud se jedná o výpovědní důvody podle § 711 odst. 2 písm. c) a d) OZ, musí být výpovědní důvod naplněn u obou manželů. Z postavení manželů jako nerozlučných společníků vyplývá, že i v případě žaloby na neplatnost výpovědi z nájmu bytu,

⁵⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1329/2006 ze dne 20. 9. 2006.

⁵⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1338/99 ze dne 31. 5. 2001.

kteřá byla dána a doručena oběma manželům, musí být oba manželé účastníky soudního řízení. Pokud by tedy žalobu na neplatnost výpovědi z nájmu bytu podal jen jeden z manželů – společných nájemců bytu, je zapotřebí, aby druhého manžela označil jako dalšího žalovaného vedle pronajímatele. Jinou možností je, že žalobu podá pouze jeden z manželů a v řízení před soudem prvního stupně, a to i po uplynutí lhůty podle § 711 odst. 3 OZ, navrhne přistoupení druhého manžela do řízení na straně žalobce nebo na straně žalovaného. Vzhledem k tomu, že soud svým rozsudkem pouze deklaruje, že výpověď je neplatná, je nerozhodné, zda druhý z manželů je jako účastník na straně žalobce nebo žalovaného. V každém případě se však soudního řízení musí účastnit oba manželé, jinak nemůže být žalobě vyhověno pro nedostatek věcné legitimace.⁶⁰ Z výše uvedeného pravidla však platí výjimka. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nemusí být podána oběma manžely – společnými nájemci bytu, jestliže byla výpověď z nájmu bytu dána a doručena pouze jednomu z nich. Jestliže totiž jeden z manželů výpověď neobdržel a neví o ní, nemůže ani podat žalobu na určení její neplatnosti.⁶¹

Ustanovení občanského zákoníku týkající se společného nájmu bytu manžely neplatí pro byty zvláštního určení.

Nový občanský zákoník společné nájemní právo manželů⁶² neupravuje v rámci zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, jak tomu je v současnosti, nýbrž v rámci rodinného práva. Zároveň ustupuje od přísně kogentní úpravy, což lze jistě uvítat. Podle § 745 NOZ je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo. Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. Jedná se o dispozitivní ustanovení, manželé se mohou dohodnout i jinak.

Společné nájemní právo manželů vzniká jen k bytu, ve kterém se nalézá **rodinná domácnost manželů**, bez ohledu na to, že každý z manželů může být dále nájemcem i jiného bytu, ke kterému společné nájemní právo manželů nevznikne. Není však zřejmě vyloučeno, aby existovalo více bytů, ve kterých se bude rodinná domácnost manželů nalézat.

⁶⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1704/2008 ze dne 8. 7. 2009.

⁶¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4831/2008 ze dne 11. 11. 2009.

⁶² Nový občanský zákoník nehovoří o společném nájmu bytu manžely, ale o společném nájemním právu.

Mají-li manželé k bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

Pokud mají manželé společné nájemní právo k bytu, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, platí, že se každý z manželů musí zdržet všeho a předejít všemu, co by mohlo bydlení omezit nebo znemožnit. Manžel nesmí bez souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny. Pokud by tak učinil, jednalo by se o relativně neplatné právní jednání. Souhlas druhého manžela musí být pořízen v písemné formě. I zde dává nový občanský zákoník manželům možnost dohodnout se odchýlně, jejich dohoda však nesmí zhoršit postavení jejich společného nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti, které s nimi žije v rodinné domácnosti a vůči kterému mají vyživovací povinnost, popřípadě nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti a bylo svěřeno do péče manželů nebo jednoho z nich. Takováto dohoda se nesmí dotknout práv třetích osob, ledaže by tyto osoby s dohodou souhlasily. Dohoda i případný souhlas třetích osob vyžadují písemnou formu.

Pokud manželství zanikne smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k bytu, kde se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel, stejně jako je tomu i v současnosti. Pokud by však nájemní právo k bytu, kde se nacházela rodinná domácnost, měl pouze zesnulý manžel, uplatní se ustanovení § 2279 a násl. NOZ o přechodu nájmu bytu.

Pokud manželství zanikne rozvodem a manželé mají k bytu, kde se nacházela rodinná domácnost, společné nájemní právo, měli by se dohodnout, kdo bude v bytě nadále bydlet. Pokud se nedohodnou, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva, přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, jakož i ke stanovisku pronajímatele. Rozvedený manžel, který má byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu soud náhradu nepřiznal, v tomto případě má právo bydlet v bytě nejdéle jeden rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali za trvání manželství nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na návrh tohoto manžela založit v jeho prospěch právo bydlení. Právo bydlení by podle obdobného použití § 767 odst.

2 NOZ mělo být zřízeno nejdéle do doby, než nezletilé dítě nabude trvale schopnost samo se živit, a za úplatu srovnatelnou s nájemným v místě obvyklým.

Pojem náhradního bydlení nový občanský zákoník nedefinuje, jeho upřesnění tedy bude na judikatuře soudů, stejně jako celá řada neurčitých pojmů v novém občanském zákoníku zavedených. Důvodová zpráva dokonce nevyklučuje, že místo náhradního bydlení bude dána náhrada v penězích.

Společné nájemní právo manželů k družstevnímu bytu upravuje zákon o obchodních korporacích.

5.3 VZTAHY REGISTRovaných PARTNERŮ K NÁJEMNÍMU BYTU

U registrovaných partnerů nevzniká společný nájem bytu. Uzavřením registrovaného partnerství vzniká pouze právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená. Ani pokud se registrovaný partner stane nájemcem bytu za trvání partnerství, společný nájem bytu nevznikne. Není ovšem vyloučeno, aby společný nájem bytu vznikl na základě dohody podle obecných ustanovení o společném nájmu bytu. Vznik práva užívat byt nemohou registrovaní partneři dohodou vyloučit. Fakticky však nemusí být vykonáváno.

Zrušením registrovaného partnerství (případně vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství), zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

6. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

Práva a povinnosti z nájmu bytu tvoří obsah nájemního vztahu. Jsou upravena především v občanském zákoníku, částečně pak také v dalších právních předpisech. Vedle toho jsou práva a povinnosti z konkrétního nájemního vztahu dohodnuty účastníky v nájemní smlouvě.

Občanský zákoník obsahuje ve svých ustanoveních § 687 až § 699 široký okruh práv a povinností nájemců a pronajímatelů. Některá z nich se uplatní v každém nájemním vztahu (např. povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, povinnost nájemce platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu), některá z nich se v konkrétním nájemním vztahu vůbec nemusí realizovat (např. povinnost pronajímatele odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, právo nájemce na slevu z nájemného). Právní úprava práv a povinností z nájmu bytu je z velké části kogentní, prostor pro odlišnou dohodu v nájemní smlouvě podle § 2 odst. 3 OZ tedy není veliký. Práva a povinnosti smluvních stran si navzájem odpovídají, tzn. každé právo jedné smluvní strany znamená zároveň odpovídající povinnost druhé smluvní strany a naopak.

6.1 PRÁVO UŽÍVAT BYT

Základním právem nájemce je **právo užívat byt**. Tomuto právu odpovídá **povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu**. Aby mohl nájemce byt plně užívat, je nutné, aby mu byl předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Zákon umožňuje, aby byl byt předán ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se tak strany v nájemní smlouvě dohodnou a vymezí si zároveň práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy bytu. Výše uvedená práva a povinnosti smluvních stran jsou kogentní, smluvní strany se od nich nemohou v nájemní smlouvě odchýlit.

Má-li být byt způsobilý k řádnému užívání, musí v něm být realizovatelné bydlení nájemce. Požadavky na způsobilost bytu se postupem času mění, v dnešní době je již samozřejmostí, že v bytě je rozvod elektřiny, pitné vody, účinné vytápění, odvod odpadních vod, atd. Způsobilost k užívání znamená jak způsobilost faktickou (např. funkčnost příslušenství bytu, estetickou kvalitu), tak způsobilost právní (např. splnění požadavků stanovených právními

předpisy pro byty). K zajištění funkčnosti je nutné základní vybavení koupelny, záchodu, kuchyně. Důležitá je také hygienická nezávadnost bytu. Pokud by byl byt zdraví závadný, má nájemce právo odstoupit od smlouvy, a to i tehdy, pokud o tom při uzavírání smlouvy věděl. Občanský zákoník chrání zdraví nájemce, proto výslovně stanoví, že práva odstoupit od smlouvy se nelze v tomto případě předem vzdát, čímž v podstatě akcentuje obecnou zásadu vyjádřenou v § 574 odst. 2 OZ, podle které dohoda, jíž se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnu teprve vzniknout, je neplatná.

Zajištění plného a nerušeného výkonu práv zahrnuje také povinnost pronajímatele poskytnout ochranu v případě zásahu třetích osob do užívacího práva nájemce, obdobně jako podle § 684 OZ. Jestliže jsou tedy nájemci obtěžováni imisemi, je povinen pronajímatel jako vlastník bytu podat žalobu podle § 127 OZ. Tuto žalobu však mohou podat i nájemci sami (§ 127 odst. 1 OZ per analogiam). Stejně tak je pronajímatel povinen domáhat se vyklizení osoby, která by pronajatý byt užívala bez právního důvodu. K takovéto reivindikační žalobě je opět oprávněn i nájemce, a to podle § 126 odst. 2 OZ.

Pokud pronajímatel nesplní povinnost předat byt v řádném stavu, aniž by tak bylo smluvními stranami sjednáno, má nájemce právo odmítnout převzetí bytu. Ani převzetím bytu však nezaniká právo nájemce na předání bytu ve způsobilém stavu. Pronajímatel se tak dostává do prodlení s důsledky podle § 517 odst. 1 OZ. Sankcí za nepředání bytu ve stavu způsobilém k užívání a nezajištění plného a nerušeného výkonu práva je možnost nájemce odstoupit od smlouvy podle § 679 odst. 1 a odst. 2, § 517 odst. 1 nebo § 684 OZ. Pokud pronajímatel nezajistí nerušený výkon práv nájemce, má nájemce právo požadovat slevu z nájemného podle § 698 nebo může závady po předchozím upozornění pronajímatele⁶³ v nezbytné míře odstranit a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.⁶⁴ Pronajímatel přitom odpovídá také za škodu, která v důsledku porušení jeho povinnosti vznikla.

Nájemce má vedle práva užívat byt i **právo užívat společné prostory a zařízení domu**, zároveň je však **povinen byt i společné prostory domu užívat řádně**. Občanský zákoník po poslední novele hovoří výslovně o nájemci, toto právo a povinnost se však vztahuje také na všechny osoby, které užívají byt spolu s nájemcem. Práva a povinnosti těchto osob jsou

⁶³Soudní praxe dovodila, že předchozí upozornění pronajímatele musí obsahovat nejen upozornění na závadu a poskytnutí přiměřené lhůty k jejímu odstranění, nýbrž rovněž upozornění na to, že neodstraní-li pronajímatel závadu, učiní tak nájemce sám a bude po pronajímateli požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2008/2003 ze dne 17. 12. 2003).

⁶⁴Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů musí nájemce uplatnit u pronajímatele v prekluzivní lhůtě 6 měsíců od odstranění závad, jinak toto právo zanikne.

odvozena od práv a povinností nájemce, přičemž nájemce za jednání těchto osob odpovídá. S účinností do 31. 10. 2011 hovořil občanský zákoník v této souvislosti výslovně o osobách, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Toto označení však nebylo přesné, neboť uvedená práva a povinnosti mají i další osoby např. podnájemce, krátkodobé návštěvy nájemce, atd.

Jak již bylo uvedeno výše, při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor, je nutno vycházet ze stavebněprávního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. Společnými prostory se obecně rozumí vchody, schodiště, chodby, kočárkárny, prádelny, sušárny, kotelny, výměníky tepla, půdní a sklepní prostory. Pojem společných prostor však nelze zaměňovat s definicí společných částí domu dle § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, která je širší a zahrnuje i základy, vodorovné a svislé konstrukce, střechu, tedy části, které nelze považovat za prostory. Společnými zařízeními domu jsou pak vybavení prádelny, výtah, společná anténa, osvětlení společných prostor, atd.

Jestliže nájemce poruší svou povinnost užívat byt řádně, může to vést až k naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Pokud by nájemce i přes písemnou výstrahu užíval byt takovým způsobem, že by pronajímateli vznikala škoda nebo mu hrozila značná škoda, může pronajímatel od smlouvy kdykoliv odstoupit (§ 679 odst. 3 OZ).

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující **ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv**. Opakované porušení této povinnosti přes písemnou výstrahu může v nejzazším případě vést až k výpovědi z nájmu bytu pro porušování dobrých mravů v domě (§ 711 odst. 2 písm. a) OZ).

V souvislosti s užíváním bytu stanoví občanský zákoník i další právo pronajímatele, a to právo kontrolovat užívání bytu (§ 665 odst. 1 OZ). Nájemce mu k tomu musí poskytnout potřebnou součinnost. Zároveň přitom ale nesmí dojít ze strany pronajímatele ke zneužití práva, např. nepřiměřeně častými kontrolami bránícími nájemci v nerušeném užívání bytu (§ 3 odst. 1 OZ). Pokud by nájemce bez vážného důvodu opakovaně odmítal přístup pronajímatele do bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání, šlo by o hrubé porušení povinností nájemce a naplnilo by to výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ.⁶⁵

⁶⁵ Viz rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 26 Co 513/99, SR 2001 č. 10: „O hrubé porušení povinností nájemcem jde i tehdy, jestliže nájemce bez vážného důvodu odmítne pronajímateli přístup do

Občanský zákoník stanoví, že nájemce má právo užívat byt, nestanoví však výslovně, že by nájemce měl i povinnost byt užívat. Z obecných ustanovení o nájmu vyplývá, že nájemce je povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smluveno, nebo neužíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním. Neužívání bytu bez vážných důvodů nebo užívání bytu bez vážných důvodů jen občas, je však výpovědním důvodem pronajímatele bez přivolení soudu. Tento výpovědní důvod se však uplatní v praxi zásadně u bytů s regulovaným nájemným, v případě, že nájemce platí tržní nájemné, není důvod, aby pronajímatel vypovídal nájemní smlouvu z důvodu neužívání bytu. Pokud neužíváním bytu nedochází ke znehodnocování bytu, což většinou nebude docházet, není pro pronajímatele důležité, zda nájemce byt užívá, pokud řádně platí nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Také **nový občanský zákoník** ukládá pronajímateli povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě pořádek obvyklý podle místních poměrů a nájemci ukládá povinnost užívat byt řádně. Nájemce má také povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Jak však vyplývá z důvodové zprávy, pokyny pronajímatele nebudou právně vynutitelné, ledaže by se jednalo o povinnosti stanovené zákonem.

Nový občanský zákoník se nově podrobně věnuje problematice odevzdání bytu. Stejně jako doposud se nájemce a pronajímatel mohou dohodnout, že byt bude předán ve stavu, který není způsobilý k obývání. Podmínkou platnosti takového ujednání je však dohoda o zvláštních právech a povinnostech, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav. Pokud byt nebude způsobilý k nastěhování a obývání, ačkoliv bylo ujednáno, že způsobilý k nastěhování a obývání bude, bude mít nájemce právo odmítnout se nastěhovat. Po dobu, co bude vada trvat, pak nebude povinen platit nájemné. Pokud svého práva nájemce nevyužije a nastěhuje se, může žádat splnění smlouvy a přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní. Tato práva nájemce mít nebude, pokud znal stav bytu již při uzavření smlouvy. To platí i v případě, že stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoliv byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k prohlídce.

pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání. Jestliže nájemce hrubě porušil své povinnosti tím, že opakovaně bez vážného důvodu odmítl pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání, je dán důvod k výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ.“ [*nyin § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ*].

Právo odmítnout se nastěhovat současný občanský zákoník výslovně nezakotvuje. Nicméně i nyní má nájemce právo trvat na tom, aby byl byt předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání a, dokud se tak nestane, uplatnit právo na přiměřenou slevu z nájemného, resp. prominutí nájemného.

Nový občanský zákoník dále stanoví, že pokud není ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní mu byt prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy smlouva nabyla účinnosti. Zpřístupněním se rozumí, že nájemce obdržel klíče od bytu a nic mu nebrání v přístupu do bytu. Domnívám se, že toto ustanovení nebude v praxi často využíváno, neboť se při sjednávání nájemní smlouvy nestává, že by si strany nedohodly datum předání bytu.

Nový občanský zákoník zakotvuje také další práva nájemce, která doposud nebyla zákonem řešena. Jedná se o právo nájemce pracovat nebo podnikat v bytě, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům.⁶⁶ Dále se nájemci přiznává právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Současný občanský zákoník se k otázce chovu zvířat v nájemním bytě nevyjadřuje; v souladu se zásadou, že co není zakázáno, je dovoleno, lze tedy dovozovat, že nájemce má v rámci svého užívacího práva i právo na chov zvířat v pronajatém bytě, pokud nájemní smlouva nestanoví jinak, nebo pokud tím nejsou porušována práva vlastníka domu, případně ostatních nájemců. Vzhledem k tomu, že podle § 2235 odst. 1 NOZ se nepřihlíží k ujednáním, která zkracují nájemcova práva stanovená zákonem, nebude napříště možné, aby se pronajímatel a nájemce v nájemní smlouvě dohodli, že nájemce nebude v bytě chovat zvířata (resp. k takové dohodě se nebude přihlížet). Lze konstatovat, že nový občanský zákoník zde upřednostňuje právo nájemce chovat zvířata před vlastnickým právem pronajímatele, který může mít zájem na tom, aby v bytě zvířata chována nebyla (např. z obavy před poškozením parket, poškrábáním dveří atd.), nicméně nebude mít nadále možnost v chování zvířat nájemci smluvním ujednáním zabránit. Domnívám se proto, že dosavadní první úprava byla dostatečná a vyhovující a nový občanský zákoník se snaží regulovat nájemní vztah do detailů, které by měly být spíše než v zákoně upraveny v konkrétní nájemní smlouvě.

⁶⁶ Toto ustanovení vychází z judikatorních závěrů Nejvyššího soudu uvedených např. v rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 964/2008 ze dne 15. 5. 2008 nebo v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4752/2007 ze dne 24. 8. 2009.

6.2 ÚDRŽBA, OPRAVY A ÚPRAVY BYTU

6.2.1 Údržba a opravy bytu

Z výše uvedené povinnosti pronajímatele zajistit nerušený výkon práv nájemce vyplývá i povinnost pronajímatele odstranit závady bránící řádnému užívání bytu. Pokud se týká ostatních oprav, **občanský zákoník rozlišuje**, zda se jedná o „opravy“ a „drobné opravy“. Opravy je povinen provést pronajímatel, přičemž zákon ukládá nájemci, aby potřebu těchto oprav pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámil a umožnil jejich provedení. Pokud by tak nájemce neučinil, odpovídal by za škodu, která by případně vznikla. Nicméně i pokud nájemce potřebu oprav pronajímateli neoznámí a pronajímatel se o ní dozví jinak, je povinen tyto opravy provést.

Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou jinak, hradí nájemce drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Toto ustanovení je dispozitivní, zákon tedy výslovně umožňuje, aby se smluvní strany dohodly, že i drobné opravy bude hradit pronajímatel.

Pojem drobných oprav bytu definuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění. Podle § 5 tohoto nařízení se za drobné opravy považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a zároveň

- a) je vyjmenováno v tomto nařízení (věcné vymezení), nebo
- b) výše nákladu přesahuje částku stanovenou tímto nařízením (vymezení podle výše nákladu).

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Drobnou opravou je také výměna drobných součástí uvedených předmětů.

Pokud se jedná o opravy a výměny součástí jiných předmětů než uvedených výše, jde o drobnou opravu, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Součet nákladů za všechny výše uvedené drobné opravy nesmí podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy. Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto výpočtu rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. definuje i **pojem nákladů spojených s běžnou údržbou bytu**. Jedná se o náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Jak již bylo uvedeno výše, občanský zákoník umožňuje, aby se pronajímatel a nájemce dohodli ve věci drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu odchylně. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. se tedy použije pouze, pokud není v nájemní smlouvě stanoveno jinak.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ačkoliv tak byl povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu. Stejně tak je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce odstranit závady a poškození, které nájemce nebo osoby, které s ním bydlí, způsobily v domě, pokud tak nájemce sám neučiní. Obsahem předchozího upozornění nájemce by měla být lhůta k provedení oprav (resp. k odstranění závad), jakož i upozornění nájemce na možnost pronajímatele provést opravy (resp. odstranit závady) a požadovat náhradu nákladů. Právo požadovat náhradu nákladů však pronajímatel nemá, nejsou-li výše uvedené podmínky splněny, tedy pokud např. nedojde k předchozímu upozornění nájemce. Náhrady nákladů se pak nemůže domáhat ani prostřednictvím institutu bezdůvodného obohacení. Zákon neomezuje právo pronajímatele na náhradu nákladů žádnou prekluzivní lhůtou, platí zde tedy obecná právní úprava promlčení. Jestliže závadu nebo poškození v domě způsobila osoba, která s nájemcem bydlí, má nájemce právo na regres podle § 440 OZ.

Další povinností nájemce je umožnit po předchozí písemné výzvě pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci nebo údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit přístup i k dalším technickým zařízením.

Zvláštní úpravu práv a povinností nájemce při opravách a údržbě mají nájemci, kteří jsou členy bytového družstva a užívají družstevní byty. U těchto bytů je určující vymezení práv a povinností nájemce ve stanovách bytového družstva.

Také **nový občanský zákoník** stanoví, že drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním bytu provádí a hradí nájemce. Vzhledem k tomu, že pojem drobných oprav a nákladů na běžnou údržbu nový občanský zákoník nedefinuje a zároveň ruší nařízení vlády č. 258/1995 Sb., bude napříště otázkou výkladu, co všechno se drobnými opravami a běžnou údržbou bude rozumět.

Jiné než drobné opravy provádí i podle nového občanského zákoníku pronajímatel. Nájemce je však povinen poškození nebo vady pronajímateli ihned, resp. bez zbytečného odkladu oznámit. Zároveň je nájemce povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může tak učinit sám nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

Nově dává nový občanský zákoník nájemci právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, jestliže prodlení pronajímatele nebo samo poškození nebo vada představuje hrubé porušení povinností pronajímatele.

Nájemce má povinnost odstranit poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Pokud poškození nebo vadu neodstraní, odstraní je pronajímatel na náklady nájemce.

Ustanovení o vadách se použijí i na vady právní, tedy pokud brání užívání bytu právo třetí osoby, případně ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona.

6.2.2 Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě

Pokud se týká **stavebních úprav v bytě nebo jiných podstatných změn v bytě**, nájemce není oprávněn je provádět bez souhlasu pronajímatele ani na svůj náklad. Tímto je chráněno vlastnické právo pronajímatele před neoprávněnými zásahy ze strany nájemce do předmětu nájemního vztahu. V případě, že nájemce tuto povinnost poruší, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez odkladu odstranil. I pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem nájemce. Tento souhlas však může nájemce odepřít jen z vážných důvodů. Pokud by pronajímatel tyto stavební úpravy prováděl na příkaz příslušného orgánu

státní správy, je nájemce povinen provedení stavebních úprav umožnit, jinak by odpovídal za škodu, která nesplněním této povinností vznikla.

Zákon nestanoví, v jaké formě má být **souhlas** udělen. Může být proto učiněn i konkludentně. S ohledem na důsledky provedení stavby bez souhlasu, jakož i eventuální prokázání souhlasu v rámci stavebního řízení, je však praktický souhlas v písemné formě. Vážné důvody k odepření souhlasu ze strany nájemce budou dány, jestliže by tyto úpravy měly vést k dlouhodobému či dokonce trvalému a podstatnému zhoršení kvality pronajatého bytu.⁶⁷ Vážnost důvodů, pro které nájemce odmítne souhlas udělit je přezkoumatelná soudem. Lze se tak domáhat nahrazení projevu vůle nájemce nebo přímo umožnění provedení konkrétní stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu, což je i praktičtější. Soud bude zkoumat především okolnosti jednotlivého případu, zejména přihlédne k naléhavosti stavebních úprav, k tomu, jaké si úpravy vyžádají náklady ze strany pronajímatele a nájemce, zda se pronajímatel zavázal tyto náklady nájemci uhradit, k rozsahu a době trvání omezení nájemce v užívání bytu, k věku a zdravotnímu stavu nájemce, apod.

Dá-li pronajímatel nájemci souhlas ke stavebním úpravám, bude se jejich vztah řídit obecnou úpravou § 667 odst. 1 OZ, tzn. že nájemce může požadovat po pronajímateli úhradu nákladů, jen pokud se k tomu pronajímatel smluvně zavázal, a to ve lhůtě určené dle jejich dohody. Pokud se pronajímatel k úhradě nákladů smluvně nezaváže, může nájemce po skončení nájmu požadovat po pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Stavební úpravou se rozumí každá změna stavebního nebo funkčního uspořádání bytu. Tradičně se tak posuzují zavádění a změna elektrického, plynového nebo vodovodního vedení, zazdívání oken, vysekávání děr do komína, odstraňování nebo zřizování příček. Pod pojem stavební úpravy spadá i změna bytového jádra nebo výměna oken. Naopak se tak dlouhodobě neposuzuje instalace venkovní antény, ani satelitní. Pro vymezení pojmu stavebních úpravy není rozhodné, zda je k nim potřebné stavební povolení, ohlášení stavby či dokonce vůbec nic.

Stavební úpravou nejsou udržovací práce, jimiž se pouze zabezpečuje dobrý stavební stav bytu tak, aby nedocházelo k jeho znehodnocení a co nejvíce se prodloužila jeho užitelnost.

⁶⁷Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 170/2002 ze dne 18. 9. 2003.

Stavební úpravou nebo jinou podstatnou změnou bytu nemohou být drobné opravy a běžná údržba, k níž je nájemce povinen.

Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn nájemcem v bytě bez souhlasu pronajímatele je závažným porušením povinností, vyplývajících z nájmu bytu, přičemž může odůvodnit i uplatnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Při podstatnější intenzitě může pronajímatel od nájemní smlouvy odstoupit podle § 679 odst. 3 věta první OZ. Kromě této možnosti dát nájemci výpověď může pronajímatel navíc požadovat, aby nájemce všechny provedené úpravy a změny bez odkladu – a nikoliv až při vyklizení – odstranil a tak obnovil původní stav. Tato povinnost nájemce obnovit původní stav na výzvu pronajímatele je soudně vynutitelná a právo pronajímatele na obnovení původního stavu se nepromlčuje. Pronajímatel se však může domáhat odstranění stavebních úprav jen vůči tomu nájemci, který úpravy provedl.⁶⁸

Nový občanský zákoník se věnuje úpravám, přestavbám a jiným změnám bytu podrobněji než občanský zákoník současný. Podobně jako doposud bude moci pronajímatel provést úpravu bytu, přestavbu nebo jinou změnu jen se souhlasem nájemce. Zároveň jsou však širěji vymezeny případy, kdy se souhlas nájemce nevyžaduje – pokud se nesníží hodnota bydlení a lze-li změnu provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li mu zvlášť závažná újma. Pokud se v případech, kdy souhlas nájemce není nutný, vyžaduje vyklizení bytu, může pronajímatel započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu. Pronajímatel má povinnost sdělit nájemci podrobné informace ohledně plánovaných prací a vyklizení bytu nejméně tři měsíce před zahájením prací. Jestliže má být byt vyklizen nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí toto sdělení učinit deset dnů před zahájením prací. Pokud nájemce do deseti dnů (resp. do pěti dnů pokud má být byt vyklizen nejdéle na dobu jednoho týdne) neprohlásí, že byt vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl. Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu; nepodá-li však návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo vymáhat se vyklizení bytu zaniká. Před rozhodnutím soudu o vyklizení bytu nelze práce začít provádět, ledaže soud provádění prací povolí.

⁶⁸Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2536/2005 ze dne 28. 2. 2007.

Nový občanský zákoník kopíruje současnou právní úpravu také ohledně změn v bytě prováděných nájemcem. Nájemce bude moci provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu pouze se souhlasem pronajímatele. Nově však souhlas pronajímatele bude moci být nahrazen rozhodnutím soudu v případě, že pronajímatel nebude souhlasit se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž bude mít k odmítnutí souhlasu vážný nebo spravedlivý důvod.

Zatímco současný občanský zákoník hovoří o stavebních úpravách bytu a jiných podstatných změnách v bytě, nový občanský zákoník používá pojmy „úprava bytu nebo domu, přestavba nebo jiná změna“. Lze se tedy domnívat, že nově se bude výše uvedená právní úprava vztahovat i na menší (a nikoli pouze stavební) úpravy a změny bytu než doposud.

6.3 POČET OSOB V BYTĚ A OZNAMOVACÍ POVINNOSTI

S ohledem na zkušenosti některých pronajímatelů, jejichž nájemci si do bytu nastěhovali svou širokou rodinu bez ohledu na sociální a hygienické standardy, aniž by tomu mohli pronajímatelé jakkoliv zabránit, bylo do občanského zákoníku vloženo s účinností od 1. 11. 2011 ustanovení, podle něhož má pronajímatel právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly být řádně užívat a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Ačkoliv se zřejmě bude jednat o ustanovení, které nebude využíváno často, lze jej přivítat, neboť v extrémních případech ochrání pronajímatele jakožto vlastníka bytu před přepřehováním bytu a s tím souvisejícím větším opotřebením a poškozením předmětu nájmu.

S tím souvisí i právo pronajímatele vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. Toto právo však pronajímatel nemá, pokud se jedná o nájemcovu osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Osobou blízkou jsou podle § 116 OZ příbuzní v řadě přímé, sourozenec, manžel, partner, a jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Další případy zvláštního zřetele hodné budou do budoucna vymezeny judikaturou soudů, lze však očekávat, že by se mohlo jednat o vzdálenější příbuzné, kteří např. budou vzhledem ke svému zdravotnímu stavu odkázáni na péči nájemce apod.

Nájemci je zákonem uložena povinnost oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Pokud tak nájemce neučiní ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti, což je výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Oproti právní úpravě účinné do 31. 10. 2011 tak byla prodloužena lhůta, kterou má nájemce ke splnění své oznamovací povinnosti a také byla vyřešena sporná otázka, jak dlouhý pobyt v bytě již nelze považovat za krátkodobou návštěvu a je tedy nutné jej pronajímateli hlásit.

Další oznamovací povinnost nájemce je vázána na uzavření manželství nájemce a na přechod nájmu. I v těchto případech je důsledkem nesplnění této povinnosti nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy tyto skutečnosti nastaly, sankce v podobě vyvratitelné domněnky naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. I když lze chápat, že pronajímatel by se měl výše uvedené skutečnosti včas dozvědět, aby byl informován, že došlo ke vzniku společného nájmu bytu manželů nebo ke změně v osobě nájemce v důsledku přechodu nájmu bytu, jeví se mi sankce v podobě naplnění výpovědního důvodu pro hrubé porušování povinností nepřiměřeně přísná, a to zvláště ve srovnání s ostatními skutkovými podstatami hrubého porušování povinností.

Novou povinností nájemce je také oznámit pronajímateli svou dlouhodobou nepřítomnost v bytě spojenou se složitou dosažitelností své osoby, pokud o ní předem ví. Současně musí nájemce označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Uložení této povinnosti lze uvítat, neboť umožňuje pronajímateli ochránit svůj majetek v případě nehod, závad, poruch či katastrof, které by ohrožovaly nebo poškozovaly byt.

Nový občanský zákoník výslovně uvádí, že nájemce má právo přijímat do své domácnosti kohokoliv. Pokud přijme nového člena domácnosti, bude povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou měsíců, oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímateli (jména, příjmení a data narození tedy opět nebude muset oznamovat). Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, bude se mít za to, že závažně porušil svou povinnost. Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti bude nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nesplnění této povinnosti však nebude stíháno vyvratitelnou domněnkou závažného porušení povinností.

Stejně jako nyní upravuje nový občanský zákoník právo pronajímatele vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena domácnosti. Nově se však pro souhlas pronajímatele bude výslovně vyžadovat písemná forma.

Také právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, zůstane zachováno, stejně jako povinnost nájemce hlásit svou nepřítomnost v bytě. Neurčitý pojem „dlouhodobé nepřítomnosti“ však bude změněn na nepřítomnost, která má být delší než dva měsíce. Nově bude stanovena sankce za nesplnění této oznamovací povinnosti – bude se považovat za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to však nebude platit, pokud nenastane z tohoto důvodu vážná újma.

7. NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Nájemní vztah je pojmově vztahem úplatným. Pokud by byl byt přenechán dočasně k bezplatnému užívání, nejednalo by se o nájem. Na takový vztah by bylo nutné aplikovat ustanovení § 659 a násl. OZ upravující výpůjčku. Nájemné lze platně sjednat pouze ve formě peněžitého plnění, sjednání naturálního plnění není přípustné.⁶⁹

Povinnost nájemce platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu vzniká k okamžiku vzniku nájemního vztahu. Je tedy nerozhodné, jestli nájemce byt fakticky užívá či nikoliv.

Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu zaniká společně se zánikem nájmu bytu. Není tedy rozhodné, zda nájemce byt skutečně vyklidil. Pokud nájemce byt užívá i poté, co došlo k zániku nájemního vztahu, je nutné rozlišit, zda mu svědčí právo bydlení do doby, než mu bude zajištěna bytová náhrada, nebo zda byt užívá bez právního důvodu. Pokud mu svědčí právo bydlení, práva a povinnosti této osoby a pronajímatele se posuzují přiměřeně podle § 687 a § 699 OZ. Na případ, kdy je byt užíván bez právního důvodu, je nutné aplikovat § 451 a násl. OZ o bezdůvodném obohacení. Rozlišení mezi oběma případy je důležité zejména s ohledem na rozdílné promlčecí lhůty.

7.1 VÝŠE NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je kromě jiného také výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, nebo alespoň způsob jejich výpočtu. U nájmu bytu se neuplatní obecné ustanovení § 671 odst. 1 OZ, podle kterého v případě nedostatku ujednání o výši nájemného je nájemce povinen platit nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě věci a způsobu jejího užívání. Právní úprava nájmu bytu totiž obsahuje ustanovení týkající se určení nájemného v § 696 OZ, přičemž toto zvláštní ustanovení má přednost před obecnou úpravou.

⁶⁹Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 558/2002 ze dne 27. 1. 2003 nebo usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4202/2008 ze dne 28. 10. 2010.

Způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu musí být dostatečně určitý, jinak by byla nájemní smlouva absolutně neplatná (§ 37 odst. 1 OZ). Musí jít o takové ujednání ve smlouvě, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek dospět ke konkrétní peněžité částce.⁷⁰ Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu jsou dvě různé platby, musí proto být v nájemní smlouvě od sebe odlišeny. Nebylo-li by určeno, co je nájemné a co úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu, šlo by o neplatnou nájemní smlouvu.⁷¹

Nájemné a jeho případná změna se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Vzhledem k zvýšené ochraně nájemce bylo v minulosti nájemné předmětem regulace, jejíž počátky se datují již do dob první republiky. Po druhé světové válce došlo ke zpřísnění úpravy, když nájemné bylo v některých případech stanoveno právními předpisy kogentně.⁷² Navíc platilo, že pokud se pronajímatel a nájemce nedohodli na výši nájemného, mohlo být stanoveno místním národním výborem (§ 22 zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty). Tato nejednotná a roztržitá úprava byla sjednocena po přijetí současného občanského zákoníku.

V návaznosti na přijetí současného občanského zákoníku byla vydána vyhláška č. 60/1964 Sb, o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, která byla účinná až do 31. 12. 1993. Úhrada za užívání bytu byla stanovena kogentně, bez ohledu na to, kdo byl vlastníkem bytu. Výpočet závisel na kategorii a vybavení bytu, rodinám s nezaopatřenými dětmi byla úhrada snížena, rodinám užívajícím byty s větší podlahovou plochou se naopak úhrada zvyšovala. V případě sporu o výši úhrady, ji určil místní národní výbor. Dohoda byla připuštěna pouze ve vztahu k bytům nacházejícím se v rodinných domcích v osobním vlastnictví.

Dne 1. 1. 1994 nabyla účinnosti vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. I tato vyhláška dělila byty na čtyři kategorie a obsahovala způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Významnou odlišností od předchozí úpravy bylo, že nestanovila nájemné, ale jeho maximální výši. Konkrétní výši nebo způsob výpočtu musela obsahovat nájemní smlouva. Od předchozí

⁷⁰Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2041/2003 ze dne 19. 1. 2005, nebo sp. zn. 26 Cdo 4836/2007 ze dne 20. 1. 2009.

⁷¹Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2240/2007 ze dne 24. 6. 2009.

⁷²Např. vyhláška č. 224/1946 Ú. 1., o určení úplaty za užívání bytů a jiných místností v domech konfiskovaných podle dekretu č. 108/1945 Sb. v pohraničí, vyhláška č. 411/1950 Ú. 1., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945.

právní úpravy se odlišovala také tím, že dopadala pouze na užší okruh nájemních vztahů. S účinností od 1. 7. 1995 se neuplatnila na případy sjednávání nájemného s novým nájemcem (kromě případů přechodu nájmu, výměny bytů atd.). Představovala proto citelný krok k celkové deregulaci. V zásadě tato vyhláška regulovala pouze nájmy, které vznikly dříve, a to ještě v užším rozsahu. Pronajímatel měl totiž možnost v souladu s touto vyhláškou nájmy jednostranně zvyšovat.

Vyhláška č. 176/1993 Sb. byla ke dni 1. 1. 2002 zrušena nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000. Ústavní soud dospěl k závěru, že vyhláška je v rozporu s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, čl. 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Ústavy.

Základní argumentace se opírala o diskriminaci určité kategorie vlastníků bytů s regulovaným nájmem, kteří jsou povinni, pokud jde o otázku zvyšování nájemného, podřídit se omezením. To je sice obecně možné, ale pouze při splnění podmínek vyplývajících z čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod. Podle odstavce 3 uvedeného článku zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky, zatímco podle odstavce 4 tohoto článku při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Princip přiměřené (spravedlivé) rovnováhy vyžaduje, aby při respektování požadavků obsažených v čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech byl vzat zřetel na proces destrukce vlastnického práva, zejména pokud se týče vlastníků nájemních domů, diskriminovaných v poměru k ostatním vlastníkům kupř. tzv. rodinných domků tím, že je jim odepřeno požívat plody a užitky svého vlastnictví, neboť ve skutečnosti vzhledem k výši nájemného a výši nákladů nezbytných k provozu, často v katastrofickém stavu se nacházejících nemovitostí, jsou část nájemného, jaké by jinak s přihlédnutím ke všem okolnostem bylo možno považovat za přiměřené, nuceni hradit ze svého. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí snížit cenu tak, aby ta vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.

Ústavní soud dále dospěl k závěru, že ochrana nájemců je součástí našeho právního řádu na základě mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách ve smyslu tehdy platného čl. 10 Ústavy, zejména čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních

a kulturních právech, čl. 16 Evropské sociální charty a čl. 4 Dodatkového protokolu k Chartě; právu nájemců na určitou ochranu, jak vyplývá z rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva v případě Mellacher a ostatní proti Rakousku ze dne 19. 12. 1989 (A-168) koresponduje i povinnost pronajímatelů (vlastníků) strpět zavedení regulace, avšak jen za podmínky, že je zde dán rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli.⁷³

Zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. mělo paradoxně negativní dopad na pronajímatele bytů s regulovaným nájemným. Těm totiž vyhláška umožňovala nájemné jednostranně (byť v omezeném rozsahu) zvyšovat a o tuto možnost zrušením vyhlášky přišli. Nájemci byli povinni platit nájemné naposledy podle této vyhlášky určené.

Po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. byl připravován zákon o nájemném, tento zákon však nakonec nebyl přijat. Následně vydalo Ministerstvo financí s účinností od 1. 1. 2002 cenový výměr č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Podle něho je na dobu od 1. 1. 2002 do 30. 6. 2002 maximálním měsíčním nájemným v bytech, kde do 31. 12. 2001 bylo nájemné regulováno maximální cenou podle vyhlášky č. 176/1993 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), nájemné platné k 31. 12. 2001 (s uvedením některých výjimek např. z důvodů kvality bytu apod.). K 1. 7. 2002 došlo ke zvýšení maximálního nájemného podle tohoto výměru. Vzhledem k tomu, že byl cenový výměr č. 01/2002 napaden u Ústavního soudu, byl v části regulující cenu nájmu bytu nahrazen výměrem Ministerstva financí č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002,⁷⁴ a to s účinností od 15. 11. 2002. Regulace nájemného tímto výměrem se již nevztahovala na nájemní smlouvy uzavřené s novým nájemcem po 30. červnu 1993. Ústavní soud zrušil tento poslední výměr již 18. 12. 2002.⁷⁵ Výměr MF č. 06/2002 shledal v rozporu s čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a čl. 2 odst. 3 Ústavy ve spojení s čl. 1, čl. 4 odst. 3, 4 a čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě o lidských právech ve spojení s čl. 14 Evropské úmluvy o lidských právech. Ministerstvo financí nerespektovalo svou zákonem vymezenou působnost v oblasti regulace cen a zasáhlo do oblasti regulace vyhrazené zákonům. Současně svým postupem diskriminovalo zvláštní skupinu vlastníků, aniž zde pro to byl zjištěn „rozumný poměr“ mezi

⁷³Viz náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. června 2000 (vyhlášen pod č. 231/2000 Sb.)

⁷⁴Publikováno v částce č. 18/2002 Cenového věstníku MF ČR.

⁷⁵Nález ze dne 20. 11. 2002 sp. zn. Pl. ÚS 8/02 byl publikován dne 18. 12. 2002 ve Sbírce zákonů pod č. 528/2002 Sb.

použitými prostředky a sledovaným cílem s ohledem na dobu, která uplynula od roku 1989. Rovněž tak došlo při jeho vydání k překročení kompetence Ministerstva financí, které cenovým rozhodnutím upravilo i vztahy a definovalo pojmy, které by měly být vyhrazeny zákonům a prováděcím právním předpisům vydaným na jejich základě. Tím byly rovněž porušeny čl. 1 a 15 Ústavy, které zakotvují princip demokratického právního státu a ústavní princip dělby moci.

Ústavní soud se však nepostavil proti regulaci nájemného obecně. Dovodil, že ochrana vlastnických práv nevyklučuje regulaci nájemného (zejména čl. 11 odst. 3 a čl. 26 odst. 1 a 2 Listiny) jako ústavní formu realizace politiky státu v případě, že se pohybuje v rámci vymezeném ústavním pořádkem a mezinárodními závazky České republiky. Zasahování státu musí respektovat přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. Pravidlem by proto mělo být stanovení nájemného dohodou (čl. 2 odst. 3 Listiny) jako volného (nikoli libovolného) nájemného, jeho regulace by měla být výjimkou, která by měla být časově omezena na nutnou dobu.

Z hlediska postavení pronajímatelů byla po zrušení cenových výměrů situace stejná jako po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. Navíc bylo s účinností od 20. 12. 2002 přijato nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Podle tohoto nařízení vlády nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z takového bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, nelze po dobu 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení zvyšovat. Toto nařízení vlády bylo však nadbytečné, neboť nájemné nešlo zvyšovat i bez tohoto nařízení, ledaže se na tom smluvní strany dohodly.

Nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 2/03 ze dne 19. 3. 2003 (vyhlášeným pod č. 84/2003 Sb.) bylo nařízení vlády č. 567/2002 Sb. zrušeno. Opět byla shledána protiústavnost z důvodu porušení čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a čl. 2 odst. 3 Ústavy ve spojení s čl. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 a čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k Evropské úmluvě o lidských právech ve spojení s čl. 14 Evropské úmluvy o lidských právech. Nezbytným zákonným předpokladem pro přijetí cenového moratoria by mohl podle Ústavního soudu být vznik nepředvídané výjimečné situace na daném trhu, jež by

byla vyvolána skutkovými okolnostmi. Za takovou mimořádnou tržní situaci lze obecně považovat případ, kdy dojde nebo by mohlo dojít ve velmi krátké době k několikanásobnému růstu ceny u položky, jež se zásadním způsobem podílí na nezbytných výdajích jedince. Situace, jež by umožňovala nárazový růst nájemného, však vůbec nenastala, jelikož neexistoval právní předpis, který by jednostranné zvyšování nájemného umožňoval.

Po zrušení nařízení vlády č. 567/2002 Sb., mohla být výše nájemného měněna pouze dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Stejně tak jednostranné zvyšování nájemného mohlo být založeno pouze dohodou, např. ve formě inflační doložky. Problém tak přetrvával zejména u nájemních vztahů, které byly dříve regulovány ať už vyhláškou č. 60/1964 Sb., nebo později vyhláškou č. 176/1993 Sb. Zrušením těchto předpisů byla zrušena postupná deregulace a nájemné až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, tj. do 31. 3. 2006, zůstalo na úrovni cen z roku 2002, jelikož k dohodě o zvýšení nájemného v těchto případech prakticky nedocházelo.

Pronajímatelům tedy v tomto období nezbylo, než hledat ochranu svých práv u soudu. Žaloby na určení výše nájemného byly nejprve obecnými soudy zamítány z důvodu, že soudy nemají oprávnění zasahovat do soukromoprávního vztahu a měnit jeho obsah. Otázka možnosti určení výše nájemného soudem se tak dostala až k Ústavnímu soudu, který ji řešil nálezem sp. zn. Pl. ÚS 20/05 (vyhlášeným pod č. 252/2006 Sb.). Vyjadřoval se k ní nikoliv bezprostředně ve výroku rozhodnutí, ale v jeho odůvodnění. Podle Ústavního soudu ČR obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného, a to v závislosti na místních podmínkách, tak aby nedocházelo k diskriminaci. Přitom však je nutno se vyvarovat libovůle. Rozhodnutí se musí zakládat na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu, na použití přirozených zásad a zvyklostí občanského života, na závěrech právní nauky a na ustálené ústavně konformní soudní praxi.

V nálezu sp. zn. I. ÚS 489/05 pak Ústavní soud doplnil, že není přípustné, aby soud odmítl rozhodnutí z důvodu „mlčení, nejasnosti či nedostatečnosti zákona“; takový případ by byl odmítnutím spravedlnosti (*denegatio iustitiae*). Při rozhodování o výši nájemného má obecný soud svým konstitutivním rozhodnutím (pro futuro) dotvářet objektivní právo. Vzhledem k mimořádnosti tohoto postupu musí dát soud účastníkům dostatek prostoru pro seznámení se s principy jím dotvářeného práva a k využití adekvátních instrumentů včetně případné změny žalobního petitu nebo možnosti uzavřít smír. V tomto smyslu se musí žalobci dostat od

obecného soudu vhodného poučení, a to i nad rámec obecné poučovací povinnosti zakotvené v § 5 OSŘ.

Podobně se vyjádřil Ústavní soud i ve Stanovisku pléna Ústavního soudu Pl.ÚS-st. 27/09 ze dne 28. 4. 2009, když uvedl, že obecné soudy mohou rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby do 31. 12. 2006. Nájemné za období před podáním žaloby zvyšovat nemohou, neboť tomu brání povaha rozhodnutí s konstitutivními účinky; zvýšení nájemného za období od 1. 1. 2007 přiznat nelze, neboť od tohoto data již jednostranné zvyšování nájemného připouští § 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Podle názoru Ústavního soudu se pronajímatel nemůže domáhat zaplacení rozdílu mezi obvyklým a regulovaným nájemným za dobu minulou na nájemci. Pokud však pronajímatelův důvodný nárok nebude v plné míře uspokojen, nezbude mu jiná cesta, než uplatnit vůči státu požadavek na náhradu škody.⁷⁶ V této souvislosti se tedy začaly množit i žaloby pronajímatelů na náhradu škody za nucené omezení vlastnického práva vůči státu.

Významným průlomem dané situace byl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který nabyl účinnosti 31. 3. 2006 a kterým byla umožněna postupná deregulace nájemného. Tento zákon dopadá v zásadě na všechny nájmy bytů,⁷⁷ tedy jak na byty, kde nájemné bylo regulováno, tak na byty, kde výše nájemného byla již sjednána smluvně, ať už v nájemní smlouvě nebo v dohodě o změně nájemného. Zákonodárce se tímto chtěl zřejmě vyhnout diskriminaci různých skupin pronajímatelů, když i výše smluvně sjednávaného nájemného byla deformována přetrvávající faktickou regulací. Přestože tedy jde o nájemní smlouvu, na níž se předpisy o regulaci nájemného nevztahovaly, nebo se strany

⁷⁶Viz např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 489/05, sp. zn. I. ÚS 123/06, sp. zn. IV. ÚS 111/06.

⁷⁷Podle § 1 odst. 2 zák. č. 107/2006 Sb. se tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech

a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,

b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,

c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,

d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,

e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

před účinností zákona o jednostranném zvyšování nájemného dohodly na zvýšení nebo zvyšování nájemného, není postup podle tohoto zákona vyloučen.

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu upravuje jednak možnost jednostranného zvýšení nájemného, jednak maximální výši zvýšení nájemného tímto způsobem.⁷⁸ Pronajímatel je podle něj oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak (dohoda má tedy přednost).

Jednostranné zvyšování nájemného má své limity. Jednak absolutní, který je dán cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu. Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců pak nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu. Způsob výpočtu je uveden v příloze k zákonu.

Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstu měsíčního nájemného. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného. Podání žaloby nemá suspensivní účinky na vznik povinnosti platit zvýšené nájemné. Jestliže bude shledáno, že nájemné bylo zvýšeno platně, byl nájemce v prodlení a musí nést eventuální negativní důsledky.

Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem na základě tohoto zákona bylo možné uplatnit v období, které skončilo dnem 31. prosince 2010. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, skončí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.

⁷⁸Jestliže aktuální nájemné dosahuje již cílového nájemného za 1 m², v závislosti na velikosti obce a kvalitě bytu, k jednostrannému zvyšování nájemného dojít nemůže.

Po tomto období je pronajímateli i nájemci umožněno, nedojde-li mezi nimi k dohodě, obrátit se na **soud**, aby **výši nájemného určil**. Stejně tak se mohou obrátit na soud, pokud bylo sice nájemné sjednáno dohodou, ale jedná se o nájem na dobu neurčitou a došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného smluvní strany vycházely (klauzule rebus sic stantibus). Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného musí být učiněn písemně. Pokud s ním nájemce souhlasí, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud určí nájemné tak, aby se jednalo o nájemné v místě a čase obvyklé. Výši nájemného určí soud ke dni podání návrhu soudu. Obdobně se postupuje, pokud naopak nájemce žádá snížení nájemného. Tento postup však nelze použít u družstevních bytů.

Také ohledně **úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu** by se měl pronajímatel a nájemce v první řadě dohodnout. Pokud se nedohodnou, odkazuje občanský zákoník na zvláštní právní předpis. Tímto zvláštním právním předpisem byla nyní již zrušená vyhláška č. 176/1993 Sb., resp. cenové výměry Ministerstva financí č. 1 a 6/2002. V současnosti náš platný právní řád takový zvláštní právní předpis neobsahuje.

Zvláštní právní úprava platila pro **družstevní byty**. Pro 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, byly věcně usměrňované nájemné a výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů stanoveny podle vyhlášky č. 85/1997 Sb. Tato vyhláška byla zrušena vyhláškou č. 301/2010 Sb., kterou se zrušuje vyhláška Ministerstva financí č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, s účinností od 1. 1. 2011. Po tomto datu neexistuje obecný právní předpis, který by nájemné v družstevních bytech reguloval. Družstva proto musí způsob stanovení výše nájemného zahrnout do svého vnitřního předpisu, resp. stanov.

7.2 DŮSLEDKY PORUŠENÍ POVINNOSTI PLATIT NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu patří mezi základní povinnosti nájemce. Splnění této povinnosti nelze přitom podmiňovat tím, zda pronajímatel splní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Tyto povinnosti nemají povahu vzájemných (synallagmatických) závazků, nelze je proto na sebe vázat.

Jestliže se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo záloh, má pronajímatel v první řadě **právo domáhat se splnění této povinnosti u soudu**. Je-li byt ve společném nájmu, jsou pasivně legitimováni k žalobě o placení nájemného, ale i úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, všichni společní nájemci (§ 701 odst. 2 OZ). Pronajímatel však může žalovat i pouze jednoho nebo některé ze společných nájemců. Právo na zaplacení se promlčuje podle § 101 OZ v obecné promlčecí lhůtě, která počíná běžet pro každou platbu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu samostatně.

Kromě toho, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, má pronajímatel právo požadovat **poplatek z prodlení**. Právo na poplatek z prodlení vzniká pronajímateli již od okamžiku, kdy se nájemce dostal do prodlení. Stanovená pětidenní lhůta neposouvá dobu splatnosti. Jestliže však nájemce splní své závazky v této dodatečné lhůtě, právo na poplatek z prodlení pronajímateli nevznikne. Výše poplatku z prodlení je stanovena nařízením vlády č. 142/1994 Sb. a činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Přepočteno na roční úrokovou sazbu jde o 91,25 %. Je to výše, která více než desetinásobně překračuje současnou míru úroků z prodlení. Tato výše poplatku z prodlení již byla předmětem přezkumu Ústavního soudu, který ji však shledal v souladu s ústavními principy a označil ji za odpovídající kompenzaci zvýšené ochrany nájemců.⁷⁹

Dále není vyloučeno, aby si pronajímatel a nájemce v nájemní smlouvě dohodli, že se nájemce pro případ prodlení s úhradou nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním

⁷⁹Nález pléna Ústavního soudu ze dne 14. března 2006 sp. zn. Pl. ÚS 30/04.

bytu zavazuje zaplatit **smluvní pokutu**. V takovém případě je nájemce povinen uhradit pronajímateli jak smluvní pokutu, tak i poplatek z prodlení.

Pokud by nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, přičemž se nemusí jednat o dlužnou částku za poslední tři měsíce, ale i za delší období, jelikož dlužné částky se sčítají, porušil by hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, v důsledku čehož má pronajímatel právo dát nájemci **výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ**.

Pokud by prodlením nájemce vznikla pronajímateli **škoda**, mohl by pronajímatel požadovat po nájemci její náhradu, avšak pouze pokud by nebyla kryta poplatkem z prodlení (§ 519 OZ).

K **zajištění nájemného** a jeho příslušenství (nikoliv však úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu) má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem nájemce a osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, umístěným v bytě nebo jeho příslušenství, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Toto zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže byly odstraněny na soudní příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí zažádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat.

7.3 SLEVA Z NÁJEMNÉHO A Z ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Podle § 698 OZ vzniká nájemci **právo na přiměřenou slevu z nájemného**:

- a) do doby, než pronajímatel přes upozornění nájemce neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání,
- b) jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo,
- c) jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

Závada, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu, musí být závadou trvající. Jejím odstraněním právo na slevu z nájemného zaniká, a to i pokud závadu odstraní nájemce. Vyžaduje se určitý stupeň intenzity zásahu do užívacího práva, který se bude odvíjet od okolností konkrétního případu. Bude se zkoumat doba omezení a rozsah, v jakém šlo byt nebo dům užívat. Od intenzity zásahu se bude odvíjet také výše slevy z nájemného. Může dokonce dojít k situaci, kdy nájemce nebude povinen platit nájemné vůbec (673 OZ). Není rozhodné, zda se jedná o závadu odstranitelnou nebo neodstranitelnou. Pokud by však bylo trvale vyloučeno užívání bytu, závazek pronajímatele by zanikl v důsledku dodatečné nemožnosti plnění. Předpokladem vzniku práva na slevu je předchozí upozornění pronajímatele. Tradičně se dovozuje, že nájemce nemusí upozorňovat pronajímatele, že v případě neodstranění závad bude uplatňovat právo na slevu z nájmu. Toto právo vzniká přímo ze zákona. Pro vznik práva na slevu stačí i oznámení závad podle § 692 OZ. Upozornění není třeba, jestliže se pronajímatel dozvěděl o závadách jinak, např. vlastní kontrolní činností.

Právo na slevu z nájemného vzniká také v případě, že **nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně,** a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Toto právo nevznikne v případě jednorázového přerušení dodávek (např. výpadek elektrické energie, oprava vodovodního zařízení atd.) Musí se jednat o déle trvající stav, který zapříčiňuje zhoršení užívání bytu. Právo na slevu vzniká bez ohledu na důvody, proč plnění nebyla poskytována nebo proč byla poskytována vadně, tedy i v případech nezaviněných pronajímatelem. V praxi není vyloučeno paralelní uplatnění práva na přiměřenou slevu z nájemného podle § 698 odst. 1 OZ i právo na slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu podle § 698 odst. 3 OZ. Na rozdíl od slevy v důsledku závad v domě nebo v bytě zde není nutné upozornění pronajímatele.

Nájemci vzniká právo na přiměřenou slevu z nájemného, jestliže dochází k **podstatnému nebo déletrvajícímu zhoršení užívání bytu nebo domu v důsledku stavebních úprav domu.** Na rozdíl od stavebních úprav v bytě, nepotřebuje pronajímatel ke stavebním úpravám domu souhlas nájemce. Nesmí jimi však být zasahováno do jeho práva užívat byt nebo společné prostory.

Nájemci může vzniknout i **právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,** pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Půjde tedy o případy, kdy plnění spojené s užíváním bytu není poskytováno vůbec, je poskytováno pozdě nebo vadně. I

zde se musí jednat o déletrvající stav, nikoliv jen o jednorázový výpadek např. z důvodu opravy potrubí. Právo na slevu vzniká nájemci bez ohledu na důvody neposkytování plnění spojených s užíváním bytu. Právo na slevu však nevzniká, jestliže důvodem je porušení povinností tohoto nájemce podle § 687 odst. 3 OZ nebo § 693 OZ. Upozornění pronajímatele se jako předpoklad vzniku práva na slevu nevyžaduje.

Právo na slevu z nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu je nutné **uplatnit u pronajímatele** bez zbytečného odkladu. Pokud se tak nestane ani v šestiměsíční prekluzivní lhůtě od odstranění závad, právo zanikne.

7.4 NÁJEMNÉ V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

Co se týče nájemného, přináší nový občanský zákoník zásadní změnu. Zatímco podle nynějších právních předpisů musí být výše nájemného nebo alespoň způsob jeho výpočtu stanoven v nájemní smlouvě, do budoucna se **nebude jednat o povinnou náležitost nájemní smlouvy**. Pokud si strany výši nájemného neujednají, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, která je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. V zájmu předcházení sporům však lze doporučit sjednávat i nadále výši nájemného ve smlouvě.

Nový občanský zákoník stanoví, že strany si nájemné ujednají pevnou částkou. Nebude tedy možné, aby nájemné činilo za každý měsíc jinou částku. Pokud nebude uvedeno za jakou dobu, má se za to, že za jeden měsíc. Jde však o ustanovení dispozitivní, smluvní strany se mohou dohodnout i jinak a sjednat nájemné například za čtvrtletí. Dispozitivně je také stanoveno, že nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období. Společně s nájemným pak nájemce platí i zálohy nebo náklady za služby, které zajišťuje pronajímatel. Jiná plnění nesmí pronajímatel po nájemci požadovat, ať již ve formě vkladu nebo jinak, nesmí ani požadovat platbu nájemného za budoucí platební období později datovaným šekem, směnkou nebo obdobným způsobem. Zákon také zakazuje ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit smluvní pokutu.

Výslovně nový občanský zákoník uvádí, že si strany mohou ujednat každoroční **zvyšování nájemného**. To však mohou i nyní, ačkoliv to zákon výslovně nezmiňuje. Neujednají-li si

strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nebude přihlížet. Pokud bude nájemce s návrhem na zvýšení nájemného souhlasit, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, bude mít pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu. Podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě stanoví prováděcí právní předpis. Pro návrh nájemce na snížení nájemného se výše uvedený postup použije obdobně.

Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Pokud k takové dohodě nedojde, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; bude se mít za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nebude přihlížet.

Pokud se týká **sankcí za neplacení nájemného**, dojde s účinností nového občanského zákoníku ke změně. Nový občanský zákoník již nezakotvuje právo pronajímatele na poplatek z prodlení, tudíž pronajímatel bude moci požadovat pouze úrok z prodlení. Podle § 1970 NOZ si budou moci smluvní strany sjednat výši úroku z prodlení odchýlnou od výše úroku z prodlení stanovené nařízením vlády, což podle současné právní úpravy možné není. Na druhou stranu nový občanský zákoník stanoví, že věřitel nemá nárok na zaplacení úroku z prodlení, pokud dlužník není za prodlení odpovědný - bude se tedy zkoumat i otázka zavinění.

Jak již bylo zmíněno výše, k případně sjednané smluvní pokutě za prodlení dlužníka s placením nájemného se nebude přihlížet. V tomto směru budou peněžité nároky pronajímatele při prodlení nájemce s placením nájemného podle nového občanského zákoníku nižší, než v současnosti. I pokud by totiž úrok z prodlení byl sjednán ve vyšší než nařízením vlády stanovené výši, nepochybně by bylo považováno za odporující dobrým mravům, pokud by byl sjednán ve výši 91,25% ročně, což je výše současného poplatku z prodlení, přičemž nyní si strany mohou navíc sjednat i smluvní pokutu.

Naopak se zlepší situace pronajímatele v otázce **výpovědi pro neplacení nájemného**. Pokud nájemce nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, poruší tím svou povinnost zvláště závažným způsobem. Pronajímatel bude v takovém případě oprávněn po předchozí výzvě k nápravě vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. V souladu s dosavadní judikaturou Nejvyššího soudu se dá předpokládat, že tento výpovědní důvod bude naplněn pokud nájemce nezaplatí nájemné a náklady za služby po tři měsíce nebo po dobu tří měsíců bude platit pouze jejich část. Nebude tedy rozhodná celková výše dluhu, ale doba, po kterou nebylo placeno řádně. Nový občanský zákoník zde hovoří o nákladech za služby nikoliv o zálohách na služby, což jsou dva různé pojmy,⁸⁰ lze tedy dovodit, že výpovědní důvod bude naplněn, i pokud by zálohy na služby byly hrazeny řádně. Na druhou stranu nový občanský zákoník hovoří o nájemném „a“ nákladech za služby, výpověď tedy zřejmě nebude moci být dána, pokud by nájemce jednu z těchto plateb řádně platil. Vhodnější by zde proto bylo použití disjunkce (spojky „nebo“). Na rozdíl od současné právní úpravy, kdy se nezaplacené částky sčítají a musí dosáhnout výše trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, aby mohl pronajímatel dát nájemci výpověď, přičemž teprve po doručení výpovědi počne běžet výpovědní lhůta v délce tří kalendářních měsíců, podle nového občanského zákoníku se bude neplaticí nájemce muset vystěhovat dříve, což je určitě krok správným směrem.

Nový občanský zákoník výslovně upravuje situaci, kdy se strany nedohodnou o dlužném nájemném. V takovém případě nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, pokud nájemce uloží dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část, do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.

⁸⁰Viz § 2251 odst. 1 NOZ.

Stejně jako podle současné právní úpravy platí, že pronajímatel může po nájemci požadovat také **náhradu škody**, pokud by mu prodlením nájemce vznikla, avšak pouze jestliže by nebyla kryta úrokem z prodlení (§ 1971 NOZ).

Pokud se týká **zadržovacího práva** pronajímatele, stanoví nový občanský zákoník v § 2234 NOZ, že pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní. Tato úprava se jeví jednodušší než je tomu v současném § 672 OZ, otázkou je ale praktická aplikace tohoto ustanovení (např. jak se pronajímatel dostane k věcem nájemce, aby je mohl zadržet). Zástavní právo ve vztahu k nájmu nový občanský zákoník neupravuje.

7.5 KAUCE

Institut kauce byl do zvláštních ustanovení o nájmu bytu zaveden zákonem č. 107/2006 Sb. s účinností od 31. 3. 2006. I před tímto datem však nebylo vyloučeno, aby se pronajímatel a nájemce na složení kauce dohodli. Právní úprava kauce zavedená tímto zákonem vykazovala několik nedostatků, zejména byla koncipována jako kogentní a v rozporu se zásadou smluvní volnosti stanovovala povinnosti, které se ukázaly jako nadbytečné a neodůvodněné (např. povinnost pronajímatele zřídit ke složení kauce zvláštní účet u banky a nést náklady na jeho vedení). Nepraktické bylo také, že omezovala, k čemu je možné složené peněžní prostředky použít, aniž by připouštěla odchylnou dohodu smluvních stran. Dále obsahovala několik nejasností (např. vztah mezi čerpáním kauce a započtením). Novela provedená zákonem č. 132/2011 Sb. se proto uvedené nedostatky snažila odstranit a změnila tato ustanovení ve prospěch větší smluvní volnosti, což lze jistě uvítat.

Podle § 686a OZ je pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Jiným závazkem vzniklým v souvislosti s nájmem je například škoda způsobená na předmětu nájmu. Kauce slouží k zajištění i příslušenství těchto pohledávek. Kogentně zůstalo stanoveno, v jaké výši může pronajímatel tyto peněžní prostředky požadovat – a sice výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Ohledně použití složených prostředků se nyní pronajímatel a nájemce mohou dohodnout. Pokud se nedohodnou jinak, je pronajímatel oprávněn tyto

peněžní prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.

Pokud pronajímatel tyto prostředky oprávněně čerpá, je nájemce povinen je doplnit. Původní ustanovení stanoví tuto povinnost vyvolávalo spory, neboť byla stanovena lhůta pro doplnění peněžních prostředků jeden měsíc, aniž by bylo uvedeno, od kdy lhůta běží. Stávalo se také, že se nájemce o čerpání kauce vůbec nedozvěděl, jelikož pronajímatel nebyl povinen jej informovat. Po novele provedené zákonem č. 132/2011 Sb. je pronajímateli uložena povinnost písemně nájemce k doplnění kauce vyzvat, přičemž lhůta pro doplnění kauce běží od doručení této výzvy.

Nedoplnění kauce ve stanovené lhůtě na původní výši kvalifikuje zákon jako hrubé porušení povinností z nájemní smlouvy ze strany nájemce, což zakládá výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Zároveň to znamená prodlení nájemce se všemi důsledky z toho plynoucími.

Také lhůta, ve které měl pronajímatel po skončení nájmu nevyčerpané peněžní prostředky a jejich příslušenství vrátit, byla původně stanovena kogentně na jeden měsíc ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, což v mnohých případech nebylo splnitelné. Proto i zde je nyní upřednostněna smluvní volnost a ustanovení zákona se použije, pokud se strany nedohodnou jinak.

Pokud by došlo k čerpání prostředků pronajímatelem v rozporu se smluvním ujednáním nebo se zákonem, šlo by o porušení právní povinnosti. Nájemci by v takovém případě vzniklo právo na náhradu škody. Jeho pohledávka na vrácení složených prostředků podle § 686a odst. 4 by byla takovým čerpáním nedotčena.

Také **nový občanský zákoník** počítá s možností, že si strany ujednají, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Výše jistoty nebude podle nového občanského zákoníku moci být vyšší než šestinásobek nájemného. Při skončení nájmu pak pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Jedná se o úpravu stručnější, než je tomu v současnosti, nicméně postačující. Zároveň je správné, že je koncipována dispozitivně (až na omezení výše

jistoty) a bližší ujednání (např. lhůta pro doplnění jistoty, lhůta pro její vrácení) jsou ponechána na dohodě smluvních stran. Také lze hodnotit kladně, že započtení není omezeno na dluhy přiznané vykonatelným rozhodnutím nebo písemně uznané.

Nový občanský zákoník dále uzákoňuje právo nájemce na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Otázkou zůstává, co se pojmem zákonná sazba rozumí, jestli zákonná sazba úroků z prodlení, nebo nějaká jiná sazba. Odpověď nedává ani důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku.

8. PODNÁJEM BYTU

Podnájem bytu je jedním z důvodů užívání bytu. Jedná se o právní důvod odvozený od práva nájemce bytu, který může v rámci svých dispozičních oprávnění založit právo jiného užívat byt. Pro nájem bytu platí zvláštní úprava týkající se práva nájemce dát byt do podnájmu. Zatímco obecná úprava obsažená v § 666 odst. 1 OZ říká, že nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak, zvláštní úprava v § 719 odst. 1 OZ umožňuje nájemci dát byt nebo jeho část do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu, jinak je absolutně neplatná podle § 40 odst. 1 OZ. Stejně tak souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu, pokud by souhlas nebyl udělen, nebo by byl udělen v jiné než písemné formě, zakládalo by to absolutní neplatnost smlouvy o podnájmu podle § 39 a § 719 odst. 1 OZ.

Je-li byt ve společném nájmu nebo společném nájmu manželů, je k uzavření smlouvy o podnájmu nutný souhlas všech společných nájemců, neboť nejde o běžnou záležitost (§ 701 odst. 1 OZ), a to pod sankcí relativní neplatnosti.

Občanský zákoník nehovoří o tom, zda je podnájem vztahem úplatným nebo bezúplatným. I když ve většině případů bude nájemce požadovat po podnájemci protiplnění za přenechání bytu, bude se o podnájem bytu jednat také v případě, že nájemce byt přenechá podnájemci k bezplatnému užívání.⁸¹ O podnájem však nepůjde, pokud nájemce, který sám v bytě bydlí, přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.

Podnájemní vztah je pojmově vztahem akcesorickým, závislým na vztahu nájemním. Proto také práva podnájemce nemohou jít nad rámec práv nájemce. Podnájemce není v přímém smluvním vztahu s pronajímatelem, vykonává tedy svá práva a povinnosti při užívání bytu zprostředkovaně přes nájemce (např. při řešení otázky odstranění závad v bytě, větších oprav, slevy z nájemného, atd.).

Podnájem může být sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Není-li sjednáno jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému

⁸¹Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 701/2000 ze dne 14. 6. 2000.

účastníkovi podnájemního vztahu. Podnájem bytu může skončit také dohodou, smrtí podnájemce (smrtí nájemce zaniká, pokud nedojde k přechodu nájmu bytu) nebo uplynutím doby. V každém případě však, vzhledem k akcesoritě tohoto právního vztahu, podnájem zanikne, pokud dojde k zániku nájmu bytu. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Pokud by nájemce dal byt nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, jednalo by se o hrubé porušení povinností, které naplňují výpovědní důvod nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ.

Nový občanský zákoník přináší novou právní úpravu podnájmu. Nájemce bude nově moci dát část bytu třetí osobě do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, pokud v bytě zůstane sám trvale bydlet. Přiměřeně se přitom použije ustanovení § 2272 NOZ upravující oznamovací povinnost nájemce ohledně počtu osob žijících v bytě.

V případě, že nájemce v bytě trvale bydlet nebude, bude moci dát třetí osobě byt nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem budou vyžadovat písemnou formu. Pokud se pronajímatel k žádosti nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce, bude se považovat souhlas za daný; toto však nebude platit, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu.

Pokud dá nájemce byt nebo jeho část do podnájmu v rozporu s výše uvedenými ustanoveními, hrubě tím poruší svou povinnost, což naplní výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ.

Do budoucna podnájemní smlouva nebude muset mít písemnou formu, což zhorší důkazní situaci v případných sporech.

I nadále bude platit, že podnájem je akcesorickým právním vztahem a skončí společně s nájmem. Nájemce bude v případě skončení nájmu povinen sdělit to podnájemci včetně uvedení rozhodných skutečností, jimiž jsou zejména den skončení nájmu, případně délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

Ani podle nového občanského zákoníku nebude mít podnájemce žádná další zvláštní práva a podnájem nebude koncipován jako chráněný.

9. PŘECHOD NÁJMU BYTU

Problematika přechodu nájmu bytu je upravena v § 706 - § 709 OZ. Jde o zvláštní případ právního nástupnictví, ke kterému dochází ex lege dnem smrti nájemce. Důsledkem je vstup nového nájemce do stávajícího nájemního vztahu. Tato právní úprava je velmi diskutovaná, jelikož mnohdy svádí k jejímu zneužívání, proto také dochází k poměrně její časté novelizaci. Jde v podstatě o omezení práv pronajímatele, jelikož nemůže svobodně projevit svou vůli a rozhodnout se, s kým nájemní vztah uzavře. Projevuje se zde tak zvýšená ochrana osob, které s nájemcem žily ve společné domácnosti a splňují další stanovené podmínky.

Jak již bylo zmíněno, právní úprava přechodu nájmu bytu se v poslední době poměrně často a zásadně mění, přičemž lze říci, že změny jsou spíše chaotické bez jednotícího společného směru, kterým by se právní úprava ubírala.

Podle právní úpravy účinné od 1. 1. 1995 do 30. 3. 2006 platilo, že: „Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt.“

Vzhledem k tomu, že tato právní úprava byla často zneužívána zejména vnuky nájemců žijících v bytech s regulovaným nájemným, kteří po smrti svých prarodičů tvrdili, že v den smrti žili s nájemcem bytu, došlo zákonem č. 107/2006 Sb. s účinností od 31. března 2006 k zpřísnění podmínek právě ve vztahu k vnukům, kteří byli přeřazeni z první skupiny vyjmenovaných osob do skupiny druhé, čili stejně jako osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce anebo na něj byly odkázány výživou, museli prokázat, že s nájemcem žili alespoň po dobu 3 let ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Jako určitá kompenzace bylo vloženo ustanovení, že pokud jde o vnuky, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti se zemřelým netrvalo tři roky. Zároveň pro vnuky neplatilo další omezení týkající se osob druhé skupiny, které stanoví, že pokud je nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy,

může na ně nájem přejít pouze v případě, že se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli.⁸²

V roce 2006 prošel uvedený výčet osob ještě jednou dílčí změnou, kterou přinesl zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a změně některých souvisejících zákonů, který do první skupiny osob zařadil i registrované partnery.

Další velkou novelu ustanovení § 706 OZ přinesl zákon č. 132/2011 Sb., který zavedl nové dvě skupiny osob a sice:

- skupinu osob, kde pro přechod nájmu bytu není podmínkou souhlas pronajímatele s jejich bydlením v bytě, do této skupiny patří manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě, vnuk,⁸³
- skupinu osob, na kterou mohou přejít práva a povinnosti z nájmu jen pokud pronajímatel s jejich bydlením v bytě souhlasil, přičemž pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

Pro obě tyto skupiny dále platí podmínka, že nesmí mít vlastní byt a musí žít v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti.

Z výše uvedeného vyplývá zřetelná diskontinuita právní úpravy, když vnuci nájemce museli kromě absence vlastního bytu nejdříve splňovat podmínku, že s nájemcem žili v den smrti ve společné domácnosti, poté s ním museli žít po dobu alespoň tří let a nyní opět stačí žít s nájemcem v den jeho smrti.

Za zajímavost považuji, že zákonodárce do první skupiny osob výslovně zařadil manžela nájemce bytu. Vzhledem k tomu, že v případě společného nájmu bytu nedochází při smrti jednoho z manželů k přechodu nájmu bytu, ale nájemcem se stává pozůstalý manžel, domnívám se, že zařazení manžela do skupiny osob, na něž přechází právo nájmu bytu je nadbytečné. Manželé jsou totiž vždy společnými nájemci, ať už právo nájmu bytu vznikne jednomu z nich před uzavřením manželství (§ 704 OZ) nebo i když právo nájmu vznikne po uzavření manželství manželům nebo jednomu z nich (§ 703 OZ). Výjimka je stanovena v § 703 odst. 3 OZ, podle kterého společný nájem bytu manželů za trvání manželství nevznikne,

⁸² Podle přechodného ustanovení v § 6 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb. se souhlas pronajímatele se soužitím dalších osob v domácnosti nájemce u nájemních smluv uzavřených před účinností tohoto zákona nevztahuje na osoby, které nájemce přijal do společné domácnosti před účinností tohoto zákona, tedy před 31. 3. 2006.

⁸³ Tento výčet osob je taxativní a nelze jej rozšiřovat např. o pravnuky atp.

pokud spolu manželé trvale nežijí. Pokud spolu však manželé trvale nežijí, domnívám se, že není odůvodnitelné, aby na pozůstalého manžela přecházel nájem bytu.

Je-li osob splňujících předpoklady přechodu nájmu více, bez ohledu na to, do které z uvedených skupin naleží, vznikne jim ex lege právo společného nájmu bytu. Neplatí tedy, že by osoby z první skupiny vyloučily přechod nájmu na osoby ze skupiny druhé. Nájemcem se stanou všichni, kteří zákonné podmínky splňují. Výjimka je stanovena ve prospěch nezletilých dětí, jestliže totiž mezi osobami, na něž by měl nájem přejít, je nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně (§ 706 odst. 3 OZ). Nezletilé dítě práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu vykonává prostřednictvím svých zákonných zástupců (§ 26 OZ) a v případě střetu zájmů prostřednictvím soudem ustanoveného zvláštního zástupce (§ 30 OZ).

Právní úprava nově výslovně umožňuje, aby osoba, která splňuje podmínky pro přechod nájmu, pronajímateli písemně do jednoho měsíce od smrti nájemce oznámila, že v nájmu nechce pokračovat. Její nájem pak zaniká dnem tohoto oznámení.

Novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. ve snaze posílit postavení pronajímatele zavedla pravidlo, že nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let od okamžiku přechodu nájmu. Zároveň však obsahuje „sociální klauzuli“, která chrání před skončením nájmu osoby, které k okamžiku přechodu nájmu dosáhly 70 let, nebo naopak nedosáhly 18 let (u těchto osob skončí nájem nejpozději dnem dovršení 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodne jinak).

Pokud pronajímatel zastává názor, že zákonné podmínky přechodu nájmu bytu splněny nebyly a dotčené osoby tudíž nemají právo v bytě bydlet, nezbývá než proti pronajímateli podat žalobu na určení, že k přechodu nájmu bytu skutečně došlo. Důkazní břemeno v tomto případě nese osoba, která tvrdí, že na ni nájem přešel.⁸⁴ Měla by zároveň podat u soudu návrh na vydání předběžného opatření a požádat soud, aby jí dovolil předmětný byt užívat, jinak se vystavuje mimo jiné i nebezpečí trestního postihu za neoprávněné užívání bytu.⁸⁵

V případě sporů je velmi důležitý právní výklad jednotlivých pojmů použitých ve zmíněných ustanoveních občanského zákoníku. Významnou úlohu zde hraje judikatura soudů, která

⁸⁴ Viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1447/97, nebo ze dne 20. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2000.

⁸⁵ Viz § 208 odst. 1 zák. č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku.

jednotlivé pojmy objasňuje a vysvětluje. Za **vlastní byt** tak soudní praxe považuje jakýkoli právní titul, který umožňuje uspokojení základní lidské potřeby bydlení, jak plyne z následujících judikátů:

„Slovy ‚mít vlastní byt‘ zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody (výlučné nebo odvozené právo, právo nájmu nebo společného nájmu, právo z věcného břemene, právo založené nepojmenovanou smlouvou podle § 51 obč. zák.), od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv jen přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele. Jestliže osoba uvedená v § 706 odst. 1 větě druhé obč. zák. disponuje některým z těchto titulů bydlení, pak přechodem nájmu v její prospěch nelze spravedlivě pronajímatele omezovat ve volném nájmu bytu.“⁸⁶ „Spoluvlastník domu má vlastní byt (ve smyslu ust. § 706 obč. zák.) tehdy, má-li právní možnost užívat byt v tomto domě.“⁸⁷ „O ‚vlastní byt‘ ve smyslu ust. § 706 obč. zák. jde i tehdy, disponuje-li osoba, jejíž vyklizení z bytu je požadováno, právním titulem odvozeným od rodinněprávního vztahu ke svému manželovi – vlastníku (spoluvlastníku) domu. Manžel – nevlastník má totiž za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem v bytě, nacházejícím se ve vlastnictví (spoluvlastnictví) druhého manžela, a manžel – vlastník (spoluvlastník), má povinnost mu užívání tohoto bytu umožnit.“⁸⁸

Podmínka, že osoba nemá vlastní byt, musí být splněna ke dni smrti nájemce, nestačí tedy, jestliže se tak stane později.⁸⁹ Soudní praxe však dovodila, že pokud osoba, která uplatňuje přechod nájmu bytu, uzavřela před smrtí nájemce bytu kupní smlouvu, jíž prodala svůj vlastní byt a předala jej kupujícímu do užívání, neměla v den smrti vlastní byt, i když vlastnické právo kupujícího dosud nebylo vloženo do katastru nemovitostí.⁹⁰ Naopak pokud se osoba, na kterou má nájem přejít, bez vážného důvodu vzdala vlastního bytu s úmyslem dosáhnout přechodu nájmu bytu, je nutné tuto situaci posoudit, jako by měla vlastní byt.⁹¹ Pokud se týče posuzování, zda je byt způsobilý k bydlení a zda zakládá právo na bydlení trvalé povahy, je nutno vycházet z objektivních hledisek, nikoli ze subjektivního názoru toho, komu toto právo svědčí.⁹²

⁸⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdo 393/96.

⁸⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2000, sp.zn. 20 Cdo 1653/98.

⁸⁸ Viz rozsudky Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2000, sp.zn. 26 Cdo 813/99 a ze dne 11.10.2000, sp.zn. 26 Cdo 2471/99.

⁸⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 1998, sp. zn. 26 Cdo 1961/98.

⁹⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 923/2009 ze dne 16. 3. 2010.

⁹¹ Viz rozsudek 26 Cdo 1329/2006 ze dne 20. 9. 2006.

⁹² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdo 883/96.

Pojem **společné domácnosti** je právní praxí vykládán rozdílně u osob první a druhé skupiny. U osob první skupiny se nevyžaduje naplnění znaku spotřebního společenství, tedy aby tyto osoby společně uhrazovaly náklady na své potřeby, z čehož vyplývá, že výklad je volnější než podle § 115 OZ, podle kterého domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Naproti tomu u osob druhé skupiny se společná domácnost posuzuje dle § 115 OZ. Nicméně u obou skupin se vyžaduje podmínka trvalosti společného soužití v bytě nájemce.⁹³ „Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjištělné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce a osoby s ním v jeho bytě žijící žít v trvalém životním společenství. Nestačí proto, aby tyto osoby nájemce občas navštěvovaly, poskytovaly mu přechodnou nebo příležitostnou výpomoc v domácnosti anebo aby byly v bytě nájemce pouze formálně hlášeny k trvalému pobytu.“⁹⁴ Přihlášení k trvalému pobytu je veřejnoprávním institutem, který má pouze evidenční charakter a podle § 10 odst. 2 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, nevyplývají občanovi z přihlášení k trvalému pobytu žádná práva ani k objektu, v němž je k trvalému pobytu přihlášen, ani k vlastníkovému nemovitosti. Přihlášení k trvalému pobytu může být proto posuzováno jako jeden z důkazů, nicméně samo o sobě právo na přechod nájmu bytu nezakládá.

Jistá specifika vykazuje úprava **družstevních bytů**. Zemře-li nájemce družstevního bytu (pokud se nejedná o byt ve společném nájmu manželů), přechází smrtí jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Stejně je tomu i v případě, že zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství. Jestliže je předmět nájmu více (např. byt a garáž), může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Pokud je však předmět nájmu jen jeden a dědiců více, musí se mezi sebou vypořádat tak, aby členský podíl vlastnil jen jeden z nich. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl, k čemuž soud přihlédně v řízení o dědictví.

Jak bylo uvedeno výše, přechod práva nájmu bytu je zvláštním případem právního nástupnictví. Nový nájemce či nájemci vstupují do původního vztahu a není proto nutné uzavírat novou nájemní smlouvu.⁹⁵ Na nového nájemce však nepřechází jednotlivá dílčí

⁹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.3.2003, sp. zn. 26 Cdo 1297/2002: „...spolužití jiné osoby s nájemcem bytu musí být uskutečňováno v tomtéž bytě“.

⁹⁴ K tomu např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1826/96, ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000, nebo ze dne 16. 9. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2603/2001.

⁹⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002: „K přechodu práva nájmu bytu podle ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. dochází přímo ze zákona (ex lege), za splnění podmínek v tomto

peněžité práva a povinnosti původního nájemce, jako je například právo na slevu z nájemného nebo nedoplatky na dlužném nájemném, atd. Tato práva a závazky přechází na dědice zemřelého, jejichž okruh se ale s osobami, na které přechází nájem, nemusí krýt. Na druhou stranu je ale nový nájemce vázán smlouvou o podnájmu, dohodou a výměně bytu či o zániku nájmu bytu dle § 710 odst. 1 OZ uzavřenou zemřelým nájemcem. Pokud dojde k přechodu nájmu u smlouvy uzavřené na dobu určitou, nájem nového nájemce zůstává touto dobou omezen.⁹⁶

K přechodu nájmu bytu není třeba žádného schvalovacího úkonu pronajímatele ani žádného právního úkonu nájemce. Nově je však nájemci v § 689 odst. 3 uložena zákonná povinnost oznámit pronajímateli přechod nájmu bytu. Pokud tak nájemce neučiní ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, nájem sice nadále trvá, ale nájemce hrubě porušuje svou povinnost se všemi následky z toho plynoucími.

Institut přechodu nájmu bytu výrazně zasahuje do práv pronajímatele, a proto ho nelze, a to ani za použití analogie, aplikovat na přechod „práva na bydlení“, upraveného v § 712a OZ, podle kterého 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. Proto v případě, že v tomto období nájemce (s nímž žije v bytě ještě další osoba) zemře, k přechodu nájmu nedochází. Tato další osoba ztrácí smrtí bývalého nájemce právní důvod k bydlení a je povinna byt vyklidit.⁹⁷

Stejně důsledky jako smrt má i prohlášení nájemce za mrtvého (§ 7 odst. 2 OZ). K přechodu nájmu dochází v takovém případě ke dni, který je uveden v rozsudku o prohlášení za mrtvého jako den úmrtí (§ 198 OSŘ). Právní úprava přechodu nájmu bytu se s účinností do 31. 10. 2011 vztahovala nejen na situaci, kdy nájemce zemřel, ale i na situaci, kdy trvale opustil společnou domácnost. Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb.

ustanovení uvedených. Tato změna subjektů nájemního vztahu není podmíněna žádným právním úkonem osob, které do nájemního vztahu namísto stávajícího nájemce vstupují, a nastává bez ohledu na projev vůle (souhlas) pronajímatele. Předpokladem tohoto zvláště upraveného právního nástupnictví na straně nájemce není ani uzavření nájemní smlouvy mezi osobou, na níž právo nájmu přešlo, a pronajímatelem. Ustanovení § 685 odst. 1 obč. zák. upravující vznik práva nájmu bytu nájemní smlouvou se zde neuplatní, neboť míří toliko na případy nově zakládaných nájemních vztahů, nikoliv na případ změny v subjektech existujícího (již vzniklého) nájemního vztahu k bytu.“

⁹⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 113/2004.

⁹⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1000/2001.

posílila právní postavení pronajímatelů, když zavedla, že institut přechodu nájmu bytu se nadále použije pouze na případ, kdy nájemce zemřel.

Ustanovení o přechodu nájmu bytu neplatí pro byty zvláštního určení. Nevztahuje se ani na byt ve společném nájmu manželů.⁹⁸ Dokud náš právní řád znal pojem bytů služebních, neplatila ani pro byty služební. Institut služebních bytů byl však zrušen a namísto služebních bytů byly novelou č. 132/2011 Sb. zavedeny byty, k nimž je sjednán nájem na dobu určité práce nájemce. Tyto byty však nejsou vyloučeny z aplikace přechodu nájmu bytu, což zřejmě nebylo úmyslem zákonodárce, zvláště když dle důvodové zprávy měla tato novela vést „...k větší smluvní volnosti pronajímatelů“.⁹⁹

Přechod nájmu bytu upravuje i **nový občanský zákoník**, a to prakticky shodně, jako je tomu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. Rozdílem však je, že přechod nájmu bytu na jinou osobu, než je nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, podmiňuje nový občanský zákoník souhlasem pronajímatele s přechodem nájmu bytu na tuto osobu. Formu takového souhlasu však výslovně nestanoví.

Další změnu přináší nový občanský zákoník v ustanovení, že pokud nepřejdou práva a povinnosti z nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, **přejdou na nájemcova dědice**. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, budou s nájemcovým dědicem společně a nerozdílně zavázány z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí. Pronajímatel bude moci nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena domácnosti nepřešla, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Nájemcův dědic bude mít právo vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem bude mít i ten, kdo spravuje pozůstalost. Pokud nájemcův dědic nebude znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, bude pronajímatel moci byt vyklidit, čímž nájem zanikne. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele; nepřevzme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

⁹⁸ Až na případ, kdy oba manželé zemřou současně.

⁹⁹ Viz bod 1.3. důvodové zprávy k zákonu č. 132/2011 Sb.

Domnívám se, že výše uvedená nová právní úprava bude zbytečně komplikovat situaci, kdy nájemce zemře a nedojde k přechodu nájmu bytu. Zatímco podle současné právní úpravy v takovém případě nájem zanikne, po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku bude nájem trvat dále, a to vzhledem k délce dědických řízení zřejmě většinou dalších šest měsíců. Přitom v bytě nebude nikdo bydlet a dědic nájemce bude povinen platit nájemné za byt, který neužívá. Jestliže dědic s nájemcem ve společné domácnosti nebydlel a má bytovou potřebu uspokojenu jinak, nevidím důvod, proč by měl nájemní vztah ze zákona pokračovat. Pokud by nájemcův dědic chtěl v bytě bydlet, jistě by se mohl dohodnout s pronajímatelem na pokračování nájemního vztahu, takových případů však zřejmě mnoho nebude.

Důvodová zpráva k výše uvedenému ustanovení uvádí: „Pojetí, podle něhož by nájem v takovém případě zanikl již nájemcovou smrtí a podle něhož by musely být zaniklé povinnosti a práva vypořádány již k tomuto dni, přestože nájemcovy věci v bytě stále jsou, by nutně vedlo k vzniku řady nejasných situací - např. proto, že by pronajímatel neměl od okamžiku nájemcovy smrti právo na nájemné.“ Paradoxem je, že pokud do šesti měsíců nebude nájemcův dědic znám, což je velmi pravděpodobné, stejně k výše uvedené situaci dojde, na což nový občanský zákoník reaguje tím, že pronajímateli dává možnost byt vyklidit. V důvodové zprávě uvedená „nejasná situace“ by tedy mohla být jednoduše vyřešena stejně, mohlo být pronajímateli přiznáno právo byt po smrti nájemce vyklidit a věci nájemce uložit u schovatele.

10. VÝMĚNA BYTU

Občanský zákoník umožňuje, aby se nájemci se souhlasem pronajímatelů dohodli o výměně bytu. Právní úprava výměny bytu vychází z ustanovení § 715 a § 716 OZ. V právní teorii nebyl po dlouhou dobu jednotný názor na to, zda při výměně bytu dochází k zániku nájmu bytu, či nikoli. Zejména ve starších rozhodnutích soudů a odborných publikacích se hojně vyskytovaly názory, že při výměně bytu je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy, přičemž nebylo jednotné stanovisko, zda by měly být obsahově stejné jako smlouvy původní.¹⁰⁰ Radikální změnu v rozhodovací praxi přinesl rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, v němž byl vyjádřen názor, že ke vzniku nového nájemního vztahu není potřeba uzavírat novou nájemní smlouvu, ale že účastník vstupuje do nájemní smlouvy svého právního předchůdce, se kterým si vyměnil byt, a ke stejnému okamžiku mu zaniká dosavadní nájemní vztah. V rozsudku se uvádí: „Není-li zde před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy, pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích, jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného.“

S účinností do 31. 10. 2011 měli nájemci možnost obrátit se na soud, aby rozhodnutím nahradil projev vůle pronajímatele v případě, že pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu odepřel. Závažné důvody zákon nedefinoval, jejich specifikace byla nechána na judikatuře. V tomto ustanovení bylo možné spatřovat prvek zvýšené ochrany nájemců a naopak omezení práv pronajímatelů, kteří si nemohli sami vybrat protistranu pro nájemní vztah a svobodně rozhodnout o naložení s vlastní nemovitostí. Novelou provedenou zákonem

¹⁰⁰ Např. v díle Korecká, V.: *Nájem bytu*, Brno, IURIDICA BRUNENSIA 1995, str. 80 je zastáván názor, že: „ke vzniku nových nájemních vztahů je nutné po realizaci dohody uzavřít nové nájemní smlouvy, které ovšem nemusí být již stejného obsahu, jako byly nájemní smlouvy původní“. Obdobně též v díle JEHLÍČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jirí – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: *Občanský zákoník – komentář*, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1072: „Původně se v soudní praxi vycházelo z toho, že...je třeba uzavřít nové písemné nájemní smlouvy, jejich podmínky mohly být jiné, než byly mezi předešlými účastníky včetně výše dohodnutého nájemného“ Nebo v díle FIALA Josef – KORECKÁ, Věra – KURKA, Vladimír: *Vlastnictví a nájem bytů*, 2. Aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 7. 2000, Praha, Linde Praha a.s. 2000, ISBN 80-7201-241-X, str. 114: „Předpokladem vzniku nových nájemních vztahů ke směňovaným bytům je (vedle realizace dohody) uzavření nové nájemní smlouvy. Protože zde nedochází ke změně subjektů původních nájemních vztahů, ale k zániku stávajících a ke vzniku nových vztahů nájmu bytu, nemusí být nová nájemní smlouva téhož obsahu jako byla předchozí“. Naopak v díle SALAČ, Josef: *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 126: „Dříve se soudní praxe celkem shodla, že nová smlouva má být adekvátní předchozí smlouvě“.

č. 132/2011 Sb. byla proto v zájmu narovnání postavení nájemců a pronajímatelů a posílení smluvní volnosti stran tato možnost zrušena.

Písemná dohoda nájemců musí předcházet souhlasu pronajímatelů. Jak pro dohodu nájemců, tak i pro souhlas pronajímatele je předepsána písemná forma. Pokud by byly tyto právní úkony učiněny ve formě jiné, znamenalo by to jejich absolutní neplatnost podle § 40 OZ. Dohoda o výměně se stává perfektní teprve v okamžiku, kdy pronajímatelé udělí souhlas, který může být vtělen přímo do dohody nebo i na samostatné listině.

Dohoda o výměně bytu je smlouvou, která může mít i více než dva subjekty (jedná se pak o tzv. vícesměnu). V případě, že by na jedné smluvní straně stálo více nájemců užívajících byt na základě práva společného nájmu, je třeba, aby s dohodou souhlasili všichni společní nájemci, jinak by šlo o relativně neplatný právní úkon podle § 701 odst. 1 ve spojení s § 40a OZ. Obdobně je nutné postupovat, pokud by na jedné smluvní straně stáli manželé.

Odvozená práva rodinných příslušníků domácnosti k původním bytům zanikají a automaticky vznikají k novému vyměněnému bytu. Jinak je tomu ovšem u podnájmu, který zaniká současně se zánikem nájmu bytu.

§ 716 OZ chrání účastníky dohody pro případ, že si druhá smluvní strana výměnu bytu bezdůvodně rozmyslí tím, že stanoví prekluzivní lhůtu 3 měsíců, ve které je možné uplatnit právo na splnění dohody u soudu. Na druhou stranu stanoví, že pokud nastanou dodatečně po uzavření dohody u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí tak však učinit bez zbytečného odkladu. Eventuální náhrada škody tím dotčena není a lze ji tedy požadovat.

Zákon hovoří o nájemcích, nikoli o osobách, kterým svědčí jiný právní titul bydlení, a jelikož jde o úpravu omezující práva pronajímatele, nemělo by zde docházet k rozšiřujícímu výkladu pojmu nájemce. Dohodu o výměně bytu tedy nemohou sjednat osoby, kterým svědčí pouze „právo na bydlení“ podle § 712a OZ.

Nový občanský zákoník ustanovení, která by upravovala výměnu bytu, neobsahuje.

11. ZÁNİK NÁJMU BYTU

V současné době je zánik nájmu bytu upraven v § 710 až § 714 OZ. Tato právní úprava byla založena velkou novelou občanského zákoníku, zákonem č. 509/1991 Sb., která znamenala návrat ke klasickému institutu nájemní smlouvy, přičemž obsahovala také zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Další dílčí změny pak byly provedeny zákonem č. 267/1994 Sb. Největší novelizace přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 31. března 2006, a dále zákon č. 132/2011 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 11. 2011. Dílčí novelizaci přinesl i zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a změně některých souvisejících zákonů.

Této problematice se dotýká i zákon č. 102/1992 Sb., upravující otázky bytových náhrad, zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, který nově přináší další, i když zřejmě ne příliš častý, výpovědní důvod, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a spousta dalších norem, ať již s právní silou zákona, tak i podzákoných.

Co se týče způsobů zániku nájmu bytu, je třeba vycházet i z jiných ustanovení občanského zákoníku, než jen z výše uvedených § 710 až § 714. Není-li totiž v této zvláštní úpravě stanoveno něco jiného, uplatní se i obecná ustanovení o nájemní smlouvě a obecné způsoby zániku závazků.

Jako způsoby zániku nájemního vztahu k bytu tedy přicházejí v úvahu:

- dohoda pronajímatele a nájemce podle § 570 a násl. ve spojení s § 710 odst. 1;
- uplynutí doby u nájmu sjednaného na dobu určitou dle § 578 ve spojení s § 710 odst. 3;
- ukončení výkonu práce pro pronajímatele podle § 710 odst. 4, 5;
- výpověď pronajímatele podle § 710 odst. 1, 2, ale jen ze zákonem stanovených taxativních důvodů § 711 a § 711a OZ a § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.;
- výpověď nájemce podle § 710 odst. 1, 2;
- nemožnost plnění podle § 575 a násl. ve spojení s § 680 odst. 1;
- odstoupení od smlouvy podle § 48 ve spojení s § 679;
- splnutí podle § 584;
- narovnání podle § 585 a násl.;
- smrt nájemce nebo pronajímatele podle § 579 ve spojení s § 680 odst. 1, 2 a § 706 a násl.;

– zánik členství v bytovém družstvu podle § 714.

Většina z těchto způsobů zániku nájmu bytu může být uplatněna u všech bytů, tzn. i u bytů družstevních a bytů zvláštního určení. Některé způsoby zániku nájmu bytu však mohou být uplatněny jen pro některý typ bytů, např. zánik nájmu družstevního bytu zánikem členství v družstvu.

Mezi způsoby zániku bytu bývají někdy řazeny¹⁰¹ i přechod nájmu bytu a výměna bytu. Přikláním se však k názoru, že nájem v těchto případech nezaniká, pouze dochází ke změně v osobě nájemce.¹⁰²

11.1 ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

Zánik nájmu bytu písemnou dohodou je umožněn na základě § 710 odst. 1 OZ. Občanský zákoník ho tedy uvádí jako první ze způsobů zániku nájmu bytu, což plně odpovídá i zásadě smluvní svobody. Volnost stran je zde omezena pouze kogentními ustanoveními právních předpisů. K dohodě dojde zejména tehdy, když nájemce respektuje důvody pronajímatele a souhlasí s vystěhováním nebo se sám chce vystěhovat, přičemž si obě strany ušetří čas a náklady související s výpovědní lhůtou a případným soudním řízením.

Občanský zákoník pod sankcí absolutní neplatnosti¹⁰³ stanoví, že forma této dohody musí být písemná. Nelze ji proto platně uzavřít ani ústně ani konkludentním jednáním, jelikož v takovémto případě by nájemní vztah nadále trval. Za dohodu o zániku nájmu bytu nelze tedy považovat pouhé odstěhování se nájemce z bytu, v tomto případě by z právního hlediska nájem stále trval a pronajímatel by s bytem nemohl volně nakládat.

Není vyloučeno, aby dohoda pronajímatele a nájemce byla uzavřena i po zahájení soudního řízení, a to formou soudního smíru podle § 67 a násl. a § 99 OSŘ. Tím pak dohoda nabude

¹⁰¹ Dejllová, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 77: „...je tedy přechod nájmu bytu nutno považovat za jakýsi ‘zánik sui generis’.“

¹⁰² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 862/96: „Přechod nájmu podle § 706 OZ je právním nástupnictvím (sukcesí) svého druhu. Za splnění tam uvedených podmínek právo nájmu nájemce nezaniká, nýbrž dochází ke změně v jednom z jeho subjektů; namísto dosavadního nájemce vstupuje do nájemního vztahu (určitých práv a povinností) jiná osoba, tímto ustanovením určená.“

¹⁰³ Viz § 40 odst. 1 OZ.

nejen hmotněprávních, ale i procesněprávních účinků, tj. účinků pravomocného soudního rozhodnutí.

Občanský zákoník nestanoví konkrétně obsah této dohody, je tedy nutné vycházet z jeho obecných ustanovení o právních úkonech. Jednoznačně však z dohody musí být zřejmé, kdo je pronajímatel a kdo nájemce, kterého bytu se týká, kdy nájem bytu končí (není zde omezení výpovědní lhůtou), zda má dojít k nějakému dalšímu plnění (např. poskytnutí bytové náhrady), zda bylo poskytnuto odstupné a jestli jsou vzájemné pohledávky smluvních stran vyrovnány. Důvod uzavření této dohody není nutno uvádět.

Je třeba mít na zřeteli, že v praxi často dochází k pluralitě subjektů na některé ze stran. Pokud se jedná o spoluvlastnictví, je nutné respektovat ustanovení § 139 OZ, podle kterého rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů. Navíc se zásadně jedná o důležitou změnu na společné věci a tudíž mohou přehlasovaní spoluvlastníci podat žalobu na určení nepřípustnosti změny k soudu. V případě, že jednou ze stran jsou manželé, musí být dohoda uzavřena se souhlasem obou manželů, jinak hrozí relativní neplatnost dohody podle § 40a v souvislosti s § 145 odst. 2 a § 701 odst. 1 OZ. Obdobně to platí i pro případ, že je byt ve společném nájmu a nájemní vztah má zaniknout ohledně všech společných nájemců. Je však možné, aby jeden ze společných nájemců (pokud se nejedná o manžele) platně uzavřel takovou dohodu s účinky pouze pro sebe samého.

Občanský zákoník nestanoví pro případ zániku nájmu bytu dohodou právo na bytovou náhradu. Na základě aplikace zásady smluvní volnosti však není vyloučeno, aby se pronajímatel k zajištění bytové náhrady zavázal smluvně v dohodě. Nájemci lze doporučit, aby se s pronajímatelem dohodl na odkládací podmínce spočívající v tom, že nájem bytu skončí až opatřením náhradního bytu. Mezi okamžikem dohody a skutečným odstěhováním nájemce pak nájemci nesvědčí pouhé právo bydlení, ale stále právo nájmu, což je pro něj výhodnější (např. může po tuto dobu dojít k přechodu nájmu).

V případě dohody o zániku nájmu bytu nelze uplatnit ustanovení zákona č. 102/1992 Sb. a požádat o zajištění bytové náhrady obec, protože tato možnost je dána pouze v případě, že pronajímatel vypověděl nájem bytu s přivolením soudu nebo byla v jeho prospěch rozhodnutím soudu nájemci stanovena povinnost vyklidit byt. Dohodu o zániku nájmu bytu však nelze subsumovat ani pod jednu z těchto podmínek. Pokud by ale pronajímatel přesto

chtěl využít pomoci obce při zajišťování bytové náhrady, nabízí se mu možnost uzavřít dohodu o zániku nájmu bytu formou soudního smíru (podle § 67 nebo § 99 OSŘ), ve kterém by nájemci byla stanovena povinnost vyklidit byt, neboť dle § 99 odst. 3 OSŘ má schválený smír účinky pravomocného rozsudku, čímž by byla podmínka zákona č. 102/1992 Sb. naplněna.¹⁰⁴ Pokud jde o druh bytové náhrady sjednaný v dohodě, záleží plně na domluvě stran, ze zákona nevyplývá žádné omezení.

11.2 ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY

Byl-li nájem bytu sjednán na dobu určitou, skončí dle § 710 odst. 3 OZ uplynutím této doby, pokud již předtím nezanikl z jiného zákonného důvodu. Na základě gramatického výkladu lze totiž dovodit, že i nájem uzavřený na dobu určitou může zaniknout dohodou či výpovědí, jak vyplývá ze slůvka „také“ v § 710 odst. 3 OZ.¹⁰⁵ Nájem uplynutím doby zaniká prostým uplynutím časové lhůty a není již potřeba činit žádný další právní úkon, tedy ani sepsovat žádnou smlouvu o zániku nájmu.

Tento způsob zániku se uplatní jen u smluv uzavřených výslovně na dobu určitou, pokud by nebyla doba nájmu dohodnuta, má se totiž podle § 686 odst. 2 OZ za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Pro počítání lhůt platí obecná pravidla stanovená v § 122 OZ.

Do 30. března 2006 platilo, že i u nájmu bytů lze použít ustanovení § 676 odst. 2 OZ, obsažené v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě, které stanoví, že užívá-li nájemce věc i po skončení doby nájmu a pronajímatel nepodá návrh na vyklizení nemovitosti u soudu do 30-ti dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, přičemž nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok a nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje opět na tuto kratší dobu. Aplikaci tohoto ustanovení na nájem bytu posvětil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 5. února 1998, sp.zn. 2 Cdon 141/97. Tento výklad se tak stal dalším rozšířením zvýšené ochrany nájemců. Šlo o výklad poněkud diskutabilní, neboť omezoval práva pronajímatele, který se v případě, že se nájemce po skončení doby, na kterou byla smlouva uzavřena, nevystěhoval, musel obrátit na soud, což bezesporu znamená značné jak časové, tak finanční náklady. Dalším negativem bylo, že mohlo dojít k situaci, kdy nájemce sice byt vyklidil, ale až po 30-ti dnech

¹⁰⁴ K tomu viz DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 5

¹⁰⁵ K tomu viz DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 7

a tudíž již právně došlo k obnovení nájmu a pronajímatel nemohl byt znovu pronajmout, jelikož ač byl volný fakticky, nebyl volný právně. V tomto případě nelze dovodit, že by k zániku nájmu bytu došlo dohodou, jelikož ta musí mít písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti.

Zmíněné problémy vyřešila a změnu v této praxi přinesla novela občanského zákoníku v podobě zákona č. 107/2006 Sb. Aby se předešlo dalším sporům ohledně použitelnosti § 676 odst. 2 OZ, byla do § 686a odst. 6 OZ vložena věta, že na nájem bytu nelze ustanovení o prodloužení nájmu použít. Z důvodu větší přehlednosti právní úpravy bylo toto ustanovení s účinností od 1. 11. 2011 přesunuto do § 710 odst. 3 OZ s tím, že bylo změněno z kogentního na dispozitivní. Smluvní strany se tedy na prolongaci nájmu mohou dohodnout, pokud se však nedohodnou, neplatí automaticky.

Pokud jde o bytové náhrady pro případ zániku nájmu bytu uplynutím doby, občanský zákoník tuto otázku neřeší ani neupravuje, nájemci tedy právo na bytovou náhradu zásadně nepřisluší. Výjimkou je ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb., podle kterého má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud zanikl nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby a jestliže po uzavření nájemní smlouvy nastaly na straně nájemce takové závažné okolnosti, že na něm není možné vyklizení bytu bez náhrady spravedlivě požadovat. Uvedené ustanovení však blíže nespécifikuje o jaký typ bytové náhrady by se mělo jednat, bude to tedy záležet buď na dohodě pronajímatele a nájemce nebo na rozhodnutí soudu. Zmíněný § 6 ve svém odst. 1 zakládá také nárok na bytovou náhradu v případě, že nájem bytu smlouvený na dobu určitou zanikl výpovědí před uplynutím sjednané doby. Bytová náhrada by měla být poskytnuta v rozsahu jako „při zániku nájmu bytu“, čímž se zřejmě rozumí zánik nájmu bytu výpovědí. V tomto případě je ovšem právo na bytovou náhradu omezeno jen na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.

11.3 ZÁNİK NÁJMU BYTU UKONČENÍM VÝKONU URČITÉ PRÁCE

Občanský zákoník zvlášť upravuje situaci, kdy nájem bytu byl sjednán na dobu výkonu určité práce.¹⁰⁶ Je zde usnadněno ukončení nájmu bytu v případě, že nájemce přestane vykonávat

¹⁰⁶S účinností od 31. 3. 2006 do 31. 10. 2011 se hovořilo „o výkonu práce pro pronajímatele“. Nyní se připouští, že nájemce může práce vykonávat i pro někoho jiného.

práci bez vážného důvodu, na druhou stranu je zajištěna určitá ochrana nájemce, který práci nemůže vykonávat z důvodů vážných.

Pokud nájemce přestane bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce, na které je vázán nájem bytu, skončí nájem posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž k ukončení prací došlo. Pokud však má nájemce vážný důvod, pro který přestal práci vykonávat, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy tuto práci vykonávat přestal.¹⁰⁷

Občanský zákoník s účinností do 31. 10. 2011 v § 710 odst. 6 demonstrativně vypočítával, co se za vážný důvod na straně nájemce považuje. Šlo zejména o splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu či o skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku sjednanou práci dále vykonávat a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci nebo jestliže došlo ke skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn. V současnosti uvádí občanský zákoník demonstrativně pouze dva důvody, a sice že se může jednat o důvody spočívající ve věku nebo zdravotním stavu nájemce. Jistě bude ale možné mezi vážné důvody zahrnout i důvody dříve výslovně uvedené.

Uzavírání nájemní smlouvy na dobu výkonu práce bylo možné i před výslovným zavedením institutu nájmu na dobu výkonu práce do občanského zákoníku, ale v teorii i praxi se vedly spory, zda se jedná o smlouvu na dobu určitou nebo neurčitou. I když Nejvyšší soud¹⁰⁸ sjednotil judikaturu v tom smyslu, že pokud byl pracovní poměr, na který se nájem bytu odvolává, sjednán na dobu neurčitou, je na dobu neurčitou sjednána i nájemní smlouva k bytu, existovaly i názory protichůdné.

Občanský zákoník v § 713 odst. 2 OZ zakládá právo bydlení pro osoby blízké nájemci, pokud nájemce, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu určité práce, zemře. Vyzve-li však tyto osoby pronajímatel, aby byt vyklidili, jsou povinni tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě, že nájemce zemřel v souvislosti s výkonem práce, na jejíž dobu výkonu byl nájem sjednán, nejsou osoby blízké nájemci povinny se vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce a osoby užívající byt jsou povinny jej vyklidit.

¹⁰⁷Podle ust. § 710 odst. 5, 6 OZ účinného od 31. 3. 2006 do 31. 10. 2011 se v takovém případě měnil nájem bytu na nájem na dobu neurčitou. Taková ochrana nájemce však byla shledána jako příliš znevýhodňující pronajímatele.

¹⁰⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2138/99.

11.4 ZÁNÍK NÁJMU BYTU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ

Nemožnost plnění, jakožto obecný způsob zániku závazků upravený v § 575 OZ, může být aplikována i v případě nájmu bytu. Podle této úpravy povinnost dlužníka plnit zanikne, pokud se plnění stane nemožným. Z povahy věci nemůže k nemožnosti plnění dojít na straně nájemce, jelikož jeho povinnost platit nájemné není nikdy zcela znemožněna. Pokud nájemné může být zapláceno jen za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase, nejedná se podle § 575 odst. 2 OZ o nemožnost plnění.

Na druhou stranu není nemožnost plnění vyloučena na straně pronajímatele. Zde bude mít zásadně podobu zániku předmětného bytu, který předvídá i § 680 odst. 1 OZ, když stanoví, že zánikem pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. K zániku bytu či domu může dojít několika způsoby. Jednak nezávisle na vůli pronajímatele jako tzv. *vis maior*, v konkrétní podobě zemětřesení, požáru, povodně či další živelní a jiné pohromy, nebo na základě rozhodnutí stavebního úřadu o demolici, ať již na návrh vlastníka či *ex offio*, například hrozí-li bezprostřední nebezpečí zřícení stavby. Může však dojít i k situaci, kdy dům či byt nebude zcela zničen, stane se však nezpůsobilým k bydlení. Na tento případ pamatuje výpovědní důvod § 711a odst. 1 písm. b) OZ, dle kterého je majitel oprávněn dát nájemci výpověď mimo jiné také tehdy, vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při kterých jej nelze užívat. Rozhodující pro závěr, že nájem bytu zanikl pro nemožnost plnění nebo naopak že je nutné dát nájemci výpověď, bude posouzení, zda byt lze objektivně, třebaže za značně ztížených podmínek, obývat či zda je stav domu či bytu takový, že jej dále užívat není objektivně možné, přičemž tento stav je neodstranitelný.

Pro případ zániku nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění nestanoví občanský zákoník žádnou bytovou náhradu. Zejména v případě událostí *vis maior* je však možnost obrátit se na obec a o bytovou náhradu požádat, jelikož obce pro takové situace určité rezervy mají.

11.5 ZÁNÍK NÁJMU BYTU SMRTÍ PRONAJÍMATELE

Podle obecné úpravy závazkového práva v § 579 odst. 2 OZ zaniká právo smrtí věřitele jen v případě, že je plnění vázáno na jeho osobu. O takový případ se však u nájemní smlouvy nejedná. Naopak, v obecných ustanoveních o nájemní smlouvě v § 680 odst. 2 OZ je změna v osobě pronajímatele předvídána. Dojde-li tedy ke změně vlastnictví k pronajaté věci (bez

ohledu na to, zda z důvodu smrti pronajímatele nebo převodu práva např. kupní smlouvou), neznamená to zánik závazku, ale nabyvatel vstupuje do právního postavení původního pronajímatele. Jedná-li se o nemovitou věc, může z důvodu změny pronajímatele vypovědět nájem pouze nájemce, pronajímatel nikoli. Nájemce může z tohoto důvodu výpověď podat i v případě, že nájem byl původně sjednán na dobu určitou. Pokud se týká nájmu bytu, nemá toto ustanovení v praxi velký význam, neboť – jak bude uvedeno dále - nájemce bytu může nájemní smlouvu, a to i nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou, vypovědět kdykoli a z jakéhokoli důvodu.

11.6 ZÁNÍK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE

Smrt nájemce je právní skutečností, která může zánik nájmu bytu způsobit, ovšem pouze za předpokladu, že nedojde k přechodu nájmu bytu podle § 706 a násl. OZ. Vůči zemřelému nájemci nájemní vztah samozřejmě zaniká, ať již k přechodu nájmu bytu dojde či nikoli. Jelikož podle § 709 OZ se institut přechodu nájmu bytu neuplatní u bytů zvláštního určení, smrtí nájemce zde k zániku nájmu bytu dojde vždy.

V důsledku smrti nájemce může nájem skončit také tehdy, pokud sice nájem bytu přejde na člena nájemcovy domácnosti, ale tento člen nájemcovy domácnosti do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat. Tímto způsobem nájem zaniká nikoliv dnem smrti nájemce, ale dnem dojití oznámení pronajímateli.

11.7 ZÁNÍK NÁJMU BYTU Odstoupením od smlouvy

Institut odstoupení od smlouvy představuje další možný způsob zániku nájmu bytu. Obecnou úpravu nalezneme v § 48 OZ, podle kterého může účastník odstoupit od smlouvy, jen pokud tak zákon stanoví nebo tak bylo účastníky dohodnuto. Podle této úpravy, není-li stanoveno či dohodnuto jinak, odstoupením od smlouvy dojde k jejímu zrušení od počátku, tedy s účinky ex tunc. Na základě ustanovení o bezdůvodném obohacení, tedy podle § 451 a násl. OZ, jsou pak účastníci smlouvy povinni vrátit si veškerá plnění uskutečněná z tohoto právního důvodu, který odpadl.

Aplikace tohoto ustanovení na nájem bytu se jeví poněkud problematická, protože nájemce jen těžko bude vracet pronajímateli plnění v podobě užívání bytu. Muselo by tak dojít k tomu, že pronajímatel by nájemci vrátil přijaté nájemné a zároveň by na nájemci žádal náhradu škody, která mu vznikla tím, že nájemce obýval byt a tudíž nebylo možné byt pronajmout nikomu jinému. Tento postup by byl zbytečně komplikovaný a náročný. Jako rozumné řešení se tedy jeví názor, že nájemní smlouva, od níž je odstoupeno, zaniká s účinky k okamžiku doručení oznámení o odstoupení druhé straně, tedy ex nunc.¹⁰⁹

Jakou formu má mít právní úkon odstoupení od smlouvy občanský zákoník výslovně neuvádí. S ohledem na ustanovení § 686 odst. 1 OZ, podle kterého musí mít nájemní smlouva písemnou formu, v souvislosti s § 40 odst. 2 OZ, který stanoví, že písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně, lze dovodit, že i odstoupení od nájemní smlouvy musí mít písemnou formu. Další podmínkou účinnosti odstoupení od smlouvy je doručení druhé smluvní straně.

Odstoupit od smlouvy může jak nájemce, tak i pronajímatel. Co se týče důvodů pro odstoupení od smlouvy, přichází zde v úvahu obě skupiny důvodů, čili jak důvody zákonné, tak i smluvní. Zákonné důvody lze nalézt v obecné úpravě právních úkonů, tj. v § 49 OZ, ale i v ustanoveních upravujících nájemní smlouvu, konkrétně v § 667 odst. 2, § 679 a § 684 OZ.

11.7.1.1 Odstoupení nájemce

Podle § 49 OZ má právo odstoupit od smlouvy účastník, který smlouvu uzavřel v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Teoreticky by z tohoto důvodu mohl nájemní smlouvu vypovědět jak pronajímatel, tak i nájemce, prakticky se však toto ustanovení bude týkat spíše nájemce. Z důvodu zvýšené ochrany nájemníků si nedovedu představit situaci, kdy by byl uznán tento důvod pronajímateli, byť by se s nájemcem dohodl na nápadně nízkém nájemném z důvodu např. své finanční nouze, kterou potřeboval okamžitě řešit.

Pojem tísně není v občanském zákoníku definován, nicméně podle ustálené judikatury je vykládán tak, že se jedná o „objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav, jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji

¹⁰⁹ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 73.

omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jež by jinak neučinila.“¹¹⁰
„Tíseň musí mít základ v objektivně existujícím a působícím stavu - musí tedy pro ni být objektivní důvod a současně se musí stát pohnutkou pro projev vůle jednající dotčené osoby tak, že jedná ke svému neprospěchu.“¹¹¹

Samotná skutečnost, že účastník uzavřel smlouvu v tísní, ještě nezakládá jeho právo odstoupit od smlouvy. Musí být splněna i druhá podmínka, a sice, že smlouva byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek. Rovněž tímto pojmem se zabývala judikatura a dospěla k výkladu, že „nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat jen v subjektivním cítění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně podle okolností jednotlivého konkrétního případu. U úplatných smluv půjde především o posuzování toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění.“¹¹²

Jak již bylo naznačeno výše, v praxi se tento důvod odstoupení od smlouvy bude uplatňovat zejména u nájemců, kteří se z důvodu ztráty bydlení dostali do tíživé životní situace, kterou museli okamžitě řešit, a byli tedy nuceni uzavřít nájemní smlouvu i za cenu neúnosně vysokého nájemného či jiných nápadně nevýhodných podmínek.

Další možnost odstoupení od smlouvy upravuje § 679 OZ, který je sice obsažen v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě, nicméně podle zásady, že nestanoví-li zvláštní ustanovení jinak, platí ustanovení obecná, lze použít i na nájem bytu. § 679 odst. 1 OZ zakládá právo nájemce odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svou povinnost – nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy. Poslední dvě zmíněné možnosti se v praxi u nájmu bytu zřejmě moc neuplatní, nicméně k tomu, že je byt nezpůsobilý k užívání, může dojít poměrně často.

Také § 679 odst. 2 OZ dává možnost odstoupit od smlouvy pouze nájemci. Jedná se o situaci, kdy místnosti, které byly pronajaty k bydlení nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, jsou zdraví závadné. V tomto případě má nájemce právo odstoupit od smlouvy i tehdy, pokud o

¹¹⁰ Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 47/1992, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 36/1993.

¹¹¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 350/2000 ze dne 30. 5. 2001.

¹¹² Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2347/2006 ze dne 25. 10. 2006.

tom věděl už při jejím uzavření. Jak zdůrazňuje občanský zákoník, práva odstoupit od smlouvy z tohoto důvodu se nelze předem vzdát, čímž navazuje na § 574 odst. 2 OZ, podle kterého je dohoda, kterou se někdo vzdává svých budoucích práv, jež mají v budoucnosti teprve vzniknout, absolutně neplatná.

Dalším důvodem pro to, aby nájemce odstoupil od smlouvy, je situace specifikovaná v § 684 OZ. Jedná se o případ, kdy třetí osoba uplatňuje k věci práva, která jsou neslučitelná s právy nájemce, a pronajímatel neučiní v přiměřené lhůtě opatření k ochraně nájemce, či jsou-li tato jeho opatření neúspěšná. V praxi se bude zejména jednat o situace, kdy třetí osoba uplatňuje k bytu vlastnické právo, právo z věcných břemen či právo byt užívat.

11.7.1.2 Odstoupení pronajímatele

Důvody, při kterých může pronajímatel odstoupit od smlouvy, jsou uvedeny mimo jiné v § 679 odst. 3 OZ. Jde o případ, kdy nájemce přes písemnou výstrahu užívá pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. Jde tedy o podobné důvody, které lze uplatnit u výpovědi dané pronajímatelem z důvodu § 711 odst. 2 písm. a) a b) OZ. Pro odstoupení od smlouvy je ale na rozdíl od výpovědi vyžadována vyšší intenzita takového závadného jednání. Funkci písemné výstrahy může plnit i rozhodnutí orgánu, které dané jednání postihuje (např. jako přestupek). Pronajímatel není vázán žádnou prekluzivní lhůtou, do kdy musí po výstraze odstoupit od smlouvy nebo do kdy musí po závadném jednání výstrahu dát.¹¹³

Otázka, zda lze tohoto obecného ustanovení použít i na právní úpravu nájmu bytu, se stala předmětem diskuzí odborné veřejnosti. Jsou vyslovovány dva protichůdné názory:

- a) Jedna skupina odborníků zastává názor, že jestliže jsou pro nájem bytu upraveny výslovně důvody pro výpověď pronajímatele, nelze je obcházet užitím tohoto obecného ustanovení o odstoupení od smlouvy.
- b) Druhá skupina vidí v právní úpravě výpovědi z nájmu a odstoupení od smlouvy dva rozdílné instituty, které se navzájem nevylučují a mohou existovat paralelně vedle sebe. Obecná ustanovení o odstoupení od smlouvy lze tedy aplikovat i na nájem bytu.¹¹⁴

¹¹³ Srov. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1013

¹¹⁴ Tento druhý názor zastávají i autoři Komentáře k občanskému zákoníku, viz JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1013

Výše uvedenému důvodu odstoupení od smlouvy se svým způsobem podobá i důvod uvedený v § 667 odst. 2 OZ, podle kterého je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy pokud mu hrozí v důsledku změn na věci prováděných nájemcem značná škoda. Jde opět o obecnou úpravu nájemní smlouvy, nicméně nic nebrání jejímu použití i na nájem bytu, protože speciální ustanovení neuvádí nic, co by aplikaci této normy bránilo, a v souladu s odůvodněním uvedeným výše by šlo o nepřiměřený zásah do práv vlastníka bytu, pokud by nemohl okamžitě ukončit nájemní vztah, ze kterého mu hrozí značná škoda.

Mezi obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě, konkrétně v § 666 odst. 1 OZ, je uveden další důvod odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Jedná se o situaci, kdy nájemce dá věc do podnájmu v rozporu se smlouvou. Tento případ se ale kryje s výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 719 odst. 1 OZ. Uplatní se tedy zásada *lex specialis derogat legi generali* a obecná úprava odstoupení od smlouvy se v tomto případě nepoužije.

11.7.1.3 Smluvené odstoupení od smlouvy

Vedle výše zmíněných případů odstoupení od smlouvy ze zákonných důvodů mají strany možnost odstoupit od smlouvy i v případě, že se tak samy dohodnou podle § 48 odst. 1 OZ. Důvody si mohou sjednat různé, smluvní volnosti zde občanský zákoník neklade žádná omezení kromě požadavků na platnost právních úkonů jako takových.

11.7.2 Bytové náhrady v případě odstoupení od smlouvy

Občanský zákoník neupravuje pro případ odstoupení od smlouvy žádnou bytovou náhradu. Tato absence bytové náhrady v právní úpravě je poněkud diskutabilní zejména v případě, že právo odstoupit od smlouvy využije nájemce například z důvodu, že byt se stane nezpůsobilý k užívání nebo že je závadný pro zdraví, tedy v případě, kdy pochybení je na straně pronajímatele. Dojde pak k značné disproporci v právní úpravě, jelikož u výpovědi z bytu z důvodu závadného chování nájemce (výpovědní důvody podle § 711 odst. 2 písm. a), b) OZ) přiznává občanský zákoník nájemci alespoň přístřeší a v případě výpovědi z důvodů na straně pronajímatele (např. výpovědní důvody podle § 711a odst. 1 písm. a), c) OZ) dokonce náhradní byt. Bylo by tedy *de lege ferenda* vhodné tuto právní úpravu sjednotit, aby nedocházelo k těmto do očí bijícím nesrovnalostem.

V praxi se tedy bude nájemce zřejmě snažit vyřešit situace, kdy byt není způsobilý k užívání či je zdravotně závadný, spíše pomocí §§ 664, 668, 669, 691 nebo 692 OZ, tedy tím, že oznámí nedostatky pronajímateli a bude požadovat jejich nápravu. Vedle toho může nájemce uplatnit slevu na nájemném podle § 674 a § 698 OZ, pokud lze byt užívat pouze omezeně, popř. neplatí nájemné vůbec podle § 673 OZ, pokud pro vady, které nezpůsobil, nemohl byt užívat dohodnutým způsobem.

11.8 ZÁNİK NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM

Důvodem zániku závazku může být i splynutí neboli konsolidace podle § 584 OZ. Stane se tak, jestliže splyne právo s povinností v jedné osobě, tj. věřitel se stane zároveň dlužníkem a naopak.

Jedná se o obecnou úpravu, kterou však zvláštní ustanovení nevylučují, proto ji lze aplikovat i na nájemní vztah k bytu. K tomuto závěru dospěla i soudní praxe, když Nejvyšší soud judikoval, že: „Právo osobního užívání bytu (nyní právo nájmu bytu) zanikne, nabude-li uživatel bytu (nyní nájemce) vlastnictví k domu, v němž byt je. Zánikem tohoto vlastnictví k domu se právo osobního užívání bytu (nyní právo nájmu bytu) neobnoví.“¹¹⁵ Je tedy „pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího (nájemního) vztahu. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím (nájemním) vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého (spolu)vlastnického práva k domu.“¹¹⁶

Právní důvod splynutí přitom není podstatný. Nejčastěji bude v praxi docházet k situaci, kdy se nájemce bytu stane zároveň vlastníkem či spoluvlastníkem domu z důvodu převodu nebo přechodu práva vlastnického práva.

¹¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu R 67/1972, shodně pak v usnesení sp. zn. 26 Cdo 1258/98 ze dne 15. 12. 1999.

¹¹⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1258/98 ze dne 15. 12. 1999.

11.9 ZÁNÍK NÁJMU BYTU NAROVNÁNÍM

Dalším možným způsobem zániku nájmu bytu, upraveným v obecné úpravě zániku závazků, je narovnání podle § 585 a násl. OZ. Dohodou o narovnání si účastníci upravují sporná nebo pochybná práva mezi sebou. Jsou-li tedy mezi pronajímatelem a nájemcem taková práva, mohou svůj původní nájemní vztah zcela nebo částečně nahradit vztahem zcela novým, vzniklým z narovnání. Existence sporných či pochybných práv může být i pouze subjektivní, dokonce ani omyl o tom, co je sporné nebo pochybné, nezpůsobuje neplatnost dohody o narovnání. Aby došlo k zániku nájmu bytu, musí dojít k úplnému nahrazení původní dohody a k nové úpravě všech práv a povinností. Pokud by totiž byla upravena jen některá práva a povinnosti, jednalo by se o změnu nájemního vztahu, nikoli o jeho zánik.

V praxi se tento způsob zániku nájmu bytu zřejmě často neuplatní, nicméně lze si představit narovnání v případě sporného přechodu nájmu bytu. Jestliže nájemce zemře, může vzniknout pochybnost, zda došlo k přechodu nájmu na oprávněné osoby. Pokud k přechodu nájmu skutečně došlo (a nájem tedy nezanikl již smrtí nájemce), může pronajímatel a nový nájemce svůj spor vyřešit právě narovnáním. Dosavadní závazek z předešlého nájmu tak zanikne a vznikne nájemní vztah nový. V takovém případě bude ovšem muset dohoda o narovnání obsahovat všechny náležitosti požadované občanským zákoníkem pro platnou nájemní smlouvu.

Pro dohodu o narovnání platí, že byl-li původní závazek zřízen písemnou smlouvou, musí být i dohoda o narovnání uzavřena písemně. Jelikož pro nájemní smlouvu je v § 686 odst. 1 OZ předepsána forma písemná, dohoda o narovnání bude muset mít tutéž formu.

11.10 ZÁNÍK NÁJMU BYTU ZÁNÍKEM ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Specifickým způsobem zániku nájmu bytu, který se uplatní pouze u družstevních bytů, je zánik členství nájemce v bytovém družstvu. Občanský zákoník tento důvod upravuje v § 714, nicméně podrobnou úpravu zániku členství v bytovém družstvu je nutné hledat v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, v platném znění, a ve stanovách konkrétního družstva. Podle §§ 231 a 232 obchodního zákoníku zaniká členství v bytovém družstvu z následujících důvodů:

- písemnou dohodou
- převodem členství
- vystoupením
- vyloučením
- prohlášením konkurzu na majetek člena
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- zánikem družstva
- smrtí člena - fyzické osoby

U členů – právnických osob připadají v úvahu ještě tyto způsoby zániku členství:

- vstupem do likvidace
- prohlášením konkurzu
- zánikem právnické osoby

Jakmile tedy osobě zanikne z některého z výše uvedených důvodů členství v bytovém družstvu, zanikne jí ex lege i nájem družstevního bytu. Tato osoba však není povinna se z bytu vystěhovat, dokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek § 712 odst. 2, 3 OZ, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5 OZ. Nájemce má tedy právo na bytovou náhradu bez ohledu na to, z jakých důvodů jeho členství v bytovém družstvu zaniklo. Občanský zákoník neobsahuje podrobnější úpravu o tom, jaká bytová náhrada v jakém případě zániku členství v družstvu náleží. Je zde tedy nechán prostor pro judikaturu, která se shoduje v názoru, že by měla být poskytnuta taková bytová náhrada, která je jinak poskytována při výpovědním důvodu, který je nejbližší důvod zániku členství v družstvu. Pokud tedy např. nájemci byli vyloučeni z bytového družstva pro jednání jinak naplňující výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ, bude se otázka bytové náhrady řídit ustanovením o bytových náhradách pro tento výpovědní důvod, tedy § 712 odst. 5 OZ.¹¹⁷ Teprve po vystěhování z bytu se člen může domáhat vrácení členského podílu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

¹¹⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2263/99 ze dne 4. 4. 2001, nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2433/2003 ze dne 1. 4. 2004.

K zániku nájmu družstevního bytu dojde také tehdy, pokud se jedná o byt ve společném nájmu manželů (u družstevního bytu mohou být společní nájemci podle § 700 odst. 3 OZ pouze manželé) a zaniklo-li členství v družstvu manželovi, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství. Vznikne-li totiž před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství, nicméně nevznikne jim právo společného členství v bytovém družstvu (výkladem § 703 odst. 2 OZ a contrario). „Zánikem členství v bytovém družstvu a s tím spojeným zánikem nájmu družstevního bytu jednoho z manželů podle ustanovení § 714 OZ tak současně zaniká právo společného nájmu bytu manžely (v případě, že v té době existovalo), přičemž není dán ani zákonný důvod přechodu nájmu družstevního bytu z tohoto důvodu na druhého z manželů, neboť občanský zákoník takovouto možnost nepředpokládá.“¹¹⁸

Kromě těchto zvláštních způsobů zaniká nájem družstevního bytu i z obecných důvodů, vztahujících se na všechny byty. V teorii ani v soudní praxi tak není pochyb o tom, že právo nájmu družstevního bytu může zaniknout rovněž výpovědí z nájmu danou pronajímatelem podle ustanovení § 711 a § 711a OZ.¹¹⁹

11.11 ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ NÁJEMCE

Podle § 710 odst. 1 OZ má jak pronajímatel, tak i nájemce právo ukončit nájemní vztah výpovědí, jakožto jednostranným právním úkonem. Výpovědí může být ukončena nájemní smlouva uzavřená jak na dobu neurčitou, tak i na dobu určitou.

V právní úpravě výpovědi z nájmu bytu se nejvýraznějším způsobem projevuje zvýšená ochrana nájemců. Na rozdíl od výpovědi pronajímatele, na kterou jsou kladeny další podrobné požadavky, popř. Je vyžadováno i přivolení soudu, není výpověď nájemce v občanském zákoníku blíže upravena. Nájemce může tedy dát výpověď kdykoliv z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu za předpokladu, že splní náležitosti, které jsou kladeny na platný právní úkon jako takový, a dodrží předepsané požadavky na formu a obsah.

¹¹⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 988/2000 ze dne 31. 10. 2001.

¹¹⁹ Srov. KORECKÁ, Věra: Nájem bytu, Brno, IURIDICA BRUNENSIA 1995, str. 79; JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1051; rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 26 Cdo 521/99, ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1081/2002, či ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2237/2003.

Forma výpovědi musí být písemná. Pokud se týče obsahových náležitostí, musí výpověď obsahovat lhůtu, kdy má nájem skončit. Tato výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce, přičemž začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Zákon tedy nevylučuje, aby byla výpovědní lhůta stanovena delší než 3 měsíce, nesmí však být stanovena výpovědní lhůta kratší. Uplynutím výpovědní lhůty uvedené v platné výpovědi pak nájem zaniká bez ohledu na to, zda byl byt vyklizen či nikoli.¹²⁰ Pokud by výpověď neměla písemnou formu nebo by neobsahovala výpovědní lhůtu tak, jak ji upravuje občanský zákoník, byla by absolutně neplatná. Aby mohla výpověď vyvolat zamýšlené právní účinky, musí být doručena druhé straně.

Výpověď je oprávněn dát pouze nájemce bytu, tedy nikoli osoba, jež s ním bydlí jako příslušník jeho domácnosti. Je-li byt ve společném nájmu manželů, musí výpověď podat oba manželé, neboť ukončení nájmu bytu nelze považovat za obvyklou správu majetku podle § 145 odst. 2 nebo vyřizování běžných věcí podle § 701 odst. 1 OZ. Pokud by výpověď dal v tomto případě pouze jeden manžel, mohl by se druhý manžel dovolávat relativní neplatnosti podle § 145 odst. 2, resp. 701 odst. 1 v souladu s § 40a OZ. V případě, že by byt byl ve společném nájmu více osob (nikoli manželů), může každý ze společných nájemců dát výpověď pouze s účinností pro sebe samého, přičemž nájemní právo ostatních společných nájemců tím není dotčeno.

Pro případ výpovědi nájemce neupravuje občanský zákoník žádnou bytovou náhradu, nájemce na ni proto právo nemá. Výjimku ale stanoví zákon č. 102/1992 Sb. v již výše zmíněném § 6 odst. 1, 2, podle kterého má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu, jestliže zanikne nájem bytu smluvený na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby. Toto právo na bytovou náhradu má ovšem nájemce jen po dobu, po kterou byl nájem původně sjednán.

11.12 ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ PRONAJÍMATELE

Velmi častým způsobem ukončení nájemního vztahu k bytu je výpověď podaná pronajímatelem. Ačkoli jí lze vypovědět nájemní vztah na dobu neurčitou i dobu určitou, je v praxi používána zejména u nájmu bytu na dobu neurčitou. Úprava tohoto právního institutu

¹²⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2908/99 ze dne 14. 12. 2000.

se vyznačuje značným omezením práv pronajímatele ve prospěch ochrany nájemce, což se projevuje zejména tím, že jsou taxativně stanoveny důvody, ze kterých může pronajímatel výpověď nájemci dát. Do 31. března 2006 zároveň platilo, že pronajímateli musel ke každé výpovědi přivolit soud, jinak byla neplatná. Novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., došlo k jistému zlepšení situace pro pronajímatele, kdy nadále již k výpovědi z některých důvodů není zapotřebí souhlasu soudu. Tuto právní úpravu nelze než uvítat, protože ulehčuje pronajímateli postup při výpovědi z tzv. důvodů na straně nájemce. Nájemci byl však zajištěn jistý způsob obrany, jelikož má v těchto případech možnost obrátit se ve stanovené lhůtě na soud a žádat, aby soud určil, že je výpověď neplatná. Došlo tedy v těchto případech ke změně právní konstrukce, kdy se nemusí na soud obracet pronajímatel dávající výpověď, ale nájemce má možnost bránit se soudně v případě, že s výpovědí nesouhlasí. Skutkové podstaty jednotlivých výpovědních důvodů zůstaly i po této novele zachovány, pouze tedy byly výpovědní důvody rozčleněny do dvou kategorií, a sice na výpovědní důvody, ke kterým je třeba přivolení soudu, a na výpovědní důvody, ke kterým přivolení soudu požadováno není. Od rozdělení do těchto skupin se pak odvíjí i právní úprava bytových náhrad.

Právní otázky týkající se výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele jsou častým předmětem sporu mezi nájemci a pronajímateli, a proto se jimi v minulosti zabývaly a stále zabývají soudy všech instancí. V současné době již proto existuje bohatá judikatura, ze které je možno vycházet. Vzhledem k tomu, že po novele nedošlo ke změně skutkových podstat jednotlivých výpovědních důvodů, lze již ustálenou judikaturu používat i nadále.

11.12.1 Forma a náležitosti výpovědi

§ 710 odst. 1 OZ předepisuje pro výpověď pronajímatele písemnou formu. Tento požadavek je možné považovat za nadbytečný, neboť písemná forma výpovědi z nájemní smlouvy vyplývá již z obecného ustanovení § 40 odst. 2 OZ. Pokud by písemná forma výpovědi nebyla dodržena, šlo by o absolutně neplatný právní úkon.

Výpověď musí splňovat obecné požadavky na platnost právního úkonu obsažené v § 34 a násl. OZ a musí z ní být patrné, kdo ji činí, čeho se týká (specifikace bytu) a vůči komu směřuje. Dále musí obsahovat výpovědní lhůtu, která musí splňovat stejná kritéria jako u

výpovědi nájemce,¹²¹ a důvod výpovědi. U výpovědi, ke kterým není nutný souhlas soudu, musí dále výpověď obsahovat poučení nájemce, že do 60-ti dnů ode dne doručení výpovědi může podat k soudu žalobu na určení její neplatnosti.

Předmětný byt by měl být ve výpovědi specifikován co nejpřesněji, aby nebylo pochyb, o jaký byt se jedná. Podle ustálené judikatury však platí, že: „Jestliže mezi účastníky řízení není sporu o tom, že žalovaný na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývá jediný byt a jen ohledně tohoto bytu je v nájemním vztahu k žalobci, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, resp. v ní bylo nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobuje neplatnost výpovědi.“¹²²

Pokud se týká výpovědního důvodu, není nutné, aby byl ve výpovědi vymezen přímo citací jednotlivých paragrafů občanského zákoníku. Postačí, pokud je popsán skutkový stav tak, že z něj jednoznačně vyplývá, že některý výpovědní důvod byl naplněn.

Výpověď je nutné doručit, aby mohla vyvolat zamýšlené účinky. Náhradní doručení zde není možné, neboť se jedná o hmotněprávní úkon. Postačuje ale, pokud měl adresát objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky, není již rozhodné, zda tak skutečně učinil.¹²³ Aby bylo doručení výpovědi účinné, postačí, měl-li nájemce na základě oznámení pošty objektivně možnost vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět. Hmotněprávní účinky doručení výpovědi tak nastanou v okamžiku, kdy i přes oznámení o uložení této zásilky této objektivní

¹²¹ Z ustálené rozhodovací praxe soudů (viz např. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 12. 1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93) vyplývá, že pro platnost výpovědi z nájmu bytu je bezpodmínečně nutné uvést zákonem stanovenou popř. delší výpovědní lhůtu a dobu počátku běhu lhůty, aby bylo jasně a konkrétně zjistitelné, kdy nájem bytu uplynutím stanovené výpovědní lhůty skončí. Soud tu nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím.

¹²² Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 2018/98 ze dne 30. 3. 2000.

¹²³ K tomu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004: „Účinnost adresovaných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45 odst.1 obč. zák.). Slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozice“ nelze ztotožňovat s pojmem doručení ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost adresáta seznámit se s jemu adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením dopisu či telegramu obsahujícího projev vůle do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení o uložení takové zásilky do poštovní schránky, nabyl adresát úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit. Podle závěrů judikatury výpověď z nájmu bytu danou a adresovanou oběma manželům – společným nájemcům bytu lze mít za řádně doručenu i v případě, převezme-li listinu obsahující výpověď pouze jeden z nich a druhého s jejím obsahem seznámí.“ K tomu srovnej rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 72/2004 ze dne 29.6.2004 a sp. zn. 32 Odo 442/2003 ze dne 15.1.2004.

možnosti seznámit se s obsahem zápisu nájemce nevyužil.¹²⁴ V případě, že pobyt nájemce není znám, je řešením návrh pronajímatele, aby soud ustanovil nájemci opatrovníka, který by jej ve věcech nájmu zastupoval.

Pokud se jedná o byt ve společném nájmu manželů, musí být výpověď z nájmu bytu doručena oběma manželům, jinak soud žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podanou jen proti jednomu z nich zamítne pro nedostatek pasivní legitimace.¹²⁵ Jestliže se jedná o jiné společné nájemce než manžele a má-li výpověď směřovat proti všem, musí být také všem adresována a doručena. Jinak tomu bude, pokud se výpověď týká jen některého ze společných nájemců, v tomto případě stačí výpověď doručit jen nájemci, kterému má nájem skončit.

Výpověď se musí vždy týkat bytu jako celku, nelze tedy vypovědět nájem pouze části bytu.¹²⁶

11.12.2 Procesní postup při výpovědi pronajímatele

Mezi odbornou veřejností nebyl v minulosti jednotný názor na to, zda (v případech, kdy je požadováno přivolení soudu k výpovědi) je nutné doručit nájemci nejdříve výpověď a teprve poté podat žalobu, či zda je možné výpověď jakožto hmotněprávní úkon obsáhnout do žaloby jakožto úkonu procesněprávního a nechat ji doručit až spolu se žalobou soudem, popřípadě zda je samotná žaloba dostačující a nemusí tedy výpověď obsahovat. Ani judikatura soudů nebyla po dlouhou dobu v tomto směru jednotná.

Nakonec se soudní judikatura ustálila na výkladu, že je možné, aby výpověď byla součástí žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Podle názoru Nejvyššího soudu: „Nedal-li pronajímatel nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu před tím, než se obrátil na soud s návrhem na přivolení k výpovědi, může být tato výpověď - srozumitelně a určitě formulovaný projev vůle pronajímatele směřující k nájemci - pojata do textu písemného návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, tím výpověď neztrácí povahu jednostranného hmotněprávního úkonu pronajímatele, jehož adresátem je nájemce.“ Žalobní návrh je procesněprávním úkonem adresovaným soudem a „bez dalšího v sobě neobsahuje výpověď z nájmu, byť by zahrnoval odůvodnění výpovědi a výpovědní lhůtu odpovídající zákonu“¹²⁷

¹²⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 238/2008 ze dne 19. 11. 2008.

¹²⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 37/97 ze dne 26. 6. 1997.

¹²⁶ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1616/98 ze dne 7. 2. 2000.

¹²⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze sp. zn. 2 Cdo 127/96 dne 28. 5. 1996.

Výpověď tedy nemůže být obsažena pouze v žalobním petitu, neboť skutečnosti zde uvedené nemají hmotněprávní účinky. V jiném rozsudku vyslovil Nejvyšší soud názor, že: „Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož se výpověď týká, byl označen v jiné části žaloby.“¹²⁸

Uvedený výklad zjednodušuje postavení pronajímatele, neboť v praxi se nájemce mnohdy převzetí výpovědi vyhýbá či jeho pobyt ani není pronajímateli znám. Pronajímatel v takových případech může obsáhnout výpověď do žaloby a doručení pak již za něho zařídí soud spolu s doručením návrhu na zahájení řízení.

Výše uvedené však nelze použít u výpovědí z nájmu bytu, ke kterým není nutné přivolení soudu. Pronajímatelé mají v mnohých případech nelehký úkol – doručit výpověď nájemci. V praxi se objevily pokusy zahrnout výpověď z nájmu bytu do žaloby na vyklizení. Nejvyšší soud však tuto praxi neposvětil, když konstatoval, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu jako úkon hmotněprávní, nemůže být součástí žaloby na vyklizení bytu, jakožto úkonu procesního. Jednak by tím totiž docházelo k nárůstu počtu žalob na vyklizení, kdy by pronajímatelé využívali soud k doručování výpovědí, jednak v době podání žaloby na vyklizení nájemce užívá byt oprávněně, protože mu výpověď ještě nebyla doručena, přičemž v žalobě na vyklizení je nutné tvrdit a prokázat neoprávněné užívání bytu.¹²⁹

Věcně příslušným k žalobám týkajícím se nájmu bytu je podle § 9 odst. 1 občanského soudního řádu okresní soud, místní příslušnost se řídí podle § 88 písm. g) OSŘ, tedy místem, kde se nachází nemovitost, pokud ovšem nejde o vypořádání manželů po rozvodu a zrušení jejich společného nájmu bytu.

Žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu musí obsahovat jak obecné náležitosti specifikované v § 42 odst. 4 OSŘ, tak i náležitosti zvláštní podle § 79 odst. 1 OSŘ.

Pokud jsou pronajímateli manželé a předmětný byt je ve společném jmění manželů, je nutné, aby s žalobou souhlasili oba, jinak je tento právní úkon relativně neplatný podle § 145 odst. 2 v souladu s § 40a OZ, jelikož se nejedná o obvyklou správu majetku.

¹²⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 868/98 ze dne 12. 1. 1999.

¹²⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 78/2008 ze dne 25. 11. 2009.

Není vyloučeno, aby pronajímatel ve výpovědi uvedl výpovědních důvodů více. Pokud by pak během řízení o přivolení k výpovědi chtěl počet výpovědních důvodů omezit, je možné tak učinit částečným zpětvzetím žaloby. Naproti tomu v případě, že by chtěl pronajímatel výpovědní důvody během řízení rozšířit, musel by rozšířit nejen žalobní návrh, ale i výpověď včetně nového doručení.

Soudní judikatura dovodila, že v případě, kdy žaloba obsahuje více výpovědních důvodů, přičemž některé nejsou shledány jako odůvodněné, nemá být žaloba částečně zamítnuta, ale s jednotlivými výpovědními důvody by se měl soud vypořádat v odůvodnění rozsudku, i když k výpovědi přivoluje pouze z některého z nich. Z rozhodnutí pak musí být patrné, na základě kterého důvodu bylo k výpovědi přivoleno, jelikož na to poté navazuje i rozhodnutí o bytové náhradě.

Není ani vyloučeno, aby byl před nebo v průběhu řízení mezi účastníky uzavřen smír podle § 67 a § 99 odst. 1 OSŘ v podobě dohody o skončení nájmu. Soudní smír má povahu hmotněprávní dohody účastníků a podle § 99 odst. 3 OSŘ má účinky pravomocného rozsudku. Poté by mohl být podle § 95 odst. 1 OSŘ k návrhu žalobce se souhlasem soudu změněn návrh na zahájení řízení, a to na žalobu na vyklizení bytu.¹³⁰

Soud rozhoduje o přivolení k výpovědi z nájmu rozsudkem, ve kterém k výpovědi přivolí, nebo žalobu zamítne. Pokud k výpovědi přivolí, současně určí délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta podle § 710 odst. 2 OZ nesmí být kratší než 3 měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Zřejmě není pochyb, že soud může určit výpovědní lhůtu i delší, otázkou však po poslední novele zůstává, zda soud může určit výpovědní lhůtu i kratší. Domnívám se, že § 710 odst. 2 OZ určuje minimální délku výpovědní doby kogentně, že tedy nemůže být zkrácena ani rozhodnutím soudu. Výpovědní lhůta začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Dále soud rozhodne o povinnosti nájemce vyklidit byt nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty, jestliže pronajímatel nemá povinnost zajistit mu bytovou náhradu, jinak do 15 dní po zajištění bytové náhrady. Součástí rozsudku je i rozhodnutí o nákladech řízení.

Pokud se jedná o výpovědní důvod, u kterého není třeba přivolení soudu, musí pronajímatel nájemce ve výpovědi poučit, že do 60-ti dnů od doručení výpovědi může k soudu podat

¹³⁰ Srov. SALAČ, Josef: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 95.

žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Pokud nájemce tuto žalobu podá, není povinen být vyklidit, dokud řízení neskončí pravomocným rozhodnutím soudu. Zákonná šedesátidenní lhůta je lhůtou hmotněprávní a prekluzivní. Žaloba tedy musí být poslední den lhůty již doručena soudu. Jedná se o specifický příklad určovací žaloby, žalobce tedy nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na požadovaném určení, jako je tomu u žalob podle § 80 písm. c) OSŘ. Pokud by však nájemce zákonnou šedesátidenní lhůtu zmeškal, je zde ještě možnost žalovat o určení neplatnosti výpovědi z nájmu právě podle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ s tím, že v takovém případě nájemce musí naléhavý právní zájem na určení tvrdit a prokázat.¹³¹

Z procesního hlediska je nutné upozornit na rozdíl mezi řízením o určení neplatnosti výpovědi a řízením o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je totiž uvedeno v § 120 odst. 2 OSŘ jako jedno z řízení, u kterých je soud povinen provést i jiné důkazy, než byly účastníky navrhovány, aby zjistil skutkový stav věci. Při řízení o určení neplatnosti výpovědi však toto ustanovení nemůže být použito, soud proto není povinen provádět jiné důkazy, než které účastníci sami navrhnou.

11.12.3 Kategorie výpovědních důvodů

Výčet výpovědních důvodů, ze kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu, je taxativní. Tyto výpovědní důvody lze rozdělit podle různých hledisek. Jedním z nich je dělení podle chování nájemce, podle kterého je možné rozlišovat tři skupiny:¹³²

- 1) Důvody, za které nenese nájemce vinu. Do této skupiny patří výpovědní důvody podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a § 711 odst. 2 písm. e) OZ a výpovědní důvod podle § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.
- 2) Důvody, kdy vina je na straně nájemce. Do této skupiny lze subsumovat výpovědní důvody podle § 711 odst. 2 písm. a), b) OZ.
- 3) Do třetí skupiny lze zařadit důvody, kdy bytová potřeba nájemce již byla uspokojena jinak, jako je tomu v případě výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c) a d) OZ.

¹³¹Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2076/2009 ze dne 15. 7. 2010.

¹³² Viz SALAČ, Josef: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str.103.

Dalším dělením, které vyplývá z právní úpravy účinné od 31. března 2006, je dělení podle toho, zda k výpovědi musí přivolit soud, či nikoli. Z tohoto hlediska je možné rozdělit výpovědní důvody na dvě skupiny:

- 1) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu z důvodů uvedených v § 711 odst. 2 písm. a), b), c), d), e) OZ a zřejmě i z důvodu § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.
- 2) Pouze s přivolením soudu pak může nájem vypovědět z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) OZ.

11.12.4 Jednotlivé výpovědní důvody

11.12.4.1 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. a)

Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, **jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě**. Tento výpovědní důvod je jedním ze dvou důvodů spočívajících v závadném chování nájemce a majících tak v podstatě sankční charakter.

Pokud se týká subjektu porušujícího dobré mravy v domě, nebude zřejmě sporu o tom, kdo je nájemce, neboť nájemce je osoba, která uzavřela nájemní smlouvu či na kterou přešel nájem bytu v souladu se zákonem. Výkladové nejasnosti mohou ale nastat ohledně osob, „které s nájemcem bydlí“. Jak uvádí autoři publikace „Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku“,¹³³ budou do této skupiny osob jistě patřit nájemcovi příbuzní s ním bydlící, a to bez ohledu na to, o jak vzdálené příbuzné se jedná. Dokonce ani o příbuzného jít vůbec nemusí, pokud osoba s nájemcem v bytě žije (např. druh, družka a jeho či její děti, podnájemník a jiné osoby, které se souhlasem nájemce v bytě přespávají, například přátelé a známí). Není tedy významné, zda jsou tyto osoby k nájemci v nějakém příbuzenském vztahu či zda s nájemcem tvoří společnou domácnost a uhrazují náklady na své potřeby společně. Lze ovšem polemizovat s názorem zmíněných autorů, že mezi tyto osoby patří i občasné návštěvy příbuzných, známých a přátel, jelikož občanský zákoník požaduje, aby dotyčné osoby s nájemcem „bydlely“, což jen občasnými návštěvami splněno není.

¹³³ Srov. KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 48.

Shodnout se však lze na tom, že nájemce neodpovídá za nahodilé návštěvy, které do bytu nepozval, jako jsou podomní obchodníci. Ve všech případech bude nicméně záležet na postoji nájemce k rušivému chování těchto osob, zda se bude snažit jim v něm zabránit a následky tohoto chování odstranit, či zda nevhodné chování bude dokonce podporovat. Toto bude významné zejména u malých dětí, které samy neumějí zhodnotit nevhodnost svého chování a u nichž bude tedy pro posouzení důležitosti, zda se jim rodiče snaží domluvit, či zda je v nevhodném chování podporují.

Při výkladu pojmu „**dobré mravy v domě**“ lze vycházet z obecnějšího pojmu „dobré mravy“, tak jak jej zná § 3 nebo § 39 OZ. Tento pojem ovšem občanský zákoník nedefinuje, je proto nutné vycházet z ustálené judikatury, podle které jsou dobré mravy „soubor společenských, kulturních a mravních pravidel chování, který je vlastní obecně uznávaným vzájemným vztahům mezi lidmi a mravním principům společenského řádu a který v historickém vývoji osvědčil jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, které jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních“¹³⁴ a současně „souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.“¹³⁵ Dobré mravy v domě jsou pak pojmem užším, proto je tento všeobecný výklad nutné zúžit tak, že jde o dobré mravy související se soužitím obyvatel v konkrétním daném domě. Jsou vytvářeny všemi obyvateli domu, přičemž se dům od domu mohou lišit, protože měřítko toho, co jsou dobré mravy, může mít každá skupina osob jiné. V každém domě se sejde jiné složení osob různých názorů, vzdělání a povah, proto bude rozdílné i vnímání dobrých mravů. Obecně však lze za dobré mravy v domě považovat takové, které respektují právo jednotlivce na klidné bydlení a nezasahují do téhož práva jiných obyvatel domu.¹³⁶ Tato povinnost je nájemci ostatně dána i v § 690 OZ, který stanoví, že nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

Při aplikaci tohoto výpovědního důvodu byla dříve velmi těžká úloha soudu rozklíčovat vztahy v domě a zjistit, kde se v konkrétním případě hranice dobrých mravů nachází. V současnosti je situace poněkud jednodušší, protože ne všechny výpovědi z tohoto

¹³⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 51/96 ze dne 30. 9. 1998 a rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 473/96 ze dne 29. 5. 1997.

¹³⁵ Viz náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 249/97 ze dne 26. 2. 1998.

¹³⁶ Srov. KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 49.

výpovědního důvodu se před soud dostanou. Soudy se tak těmito výpověďmi zabývají pouze v případech, kdy nájemník podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

V konkrétních případech se může lišit i vnímání toho, co je „**hrubým porušováním**“ dobrých mravů v domě. Nejčastěji pod tento pojem budou v praxi spadat případy hluku v bytě, který je slyšitelný do ostatních bytů nebo společných prostor, hádky, urážky, slovní či dokonce fyzické napadání jiných obyvatel domu, zápach plynoucí ze špíny v bytě takového rozsahu, že obtěžuje ostatní obyvatele, chování domácích zvířat, které obtěžují hlukem, agresivitou či zápachem ostatní nad únosnou míru, opětovné znečišťování či poškozování společných prostor domu, opětovné a hrubé nedodržování domovního řádu nebo závadné chování po stránce mravnostní, např. provozování prostituce v bytě. Ve většině těchto případů bude pro dosažení intenzity hrubého porušování nutné, aby k závadnému chování docházelo opakovaně nebo po delší dobu. Není ovšem podmínkou, aby tyto situace řešila policie či jiný úřední orgán nebo byly postiženy např. jako přestupek.

Opakovanost závadného chování vyplývá především ze samotné podmínky tohoto výpovědního důvodu, protože k hrubému porušování dobrých mravů v domě musí dojít „**přes písemnou výstrahu**“. Oprávnění pronajímatele dát nájemníkovi výpověď tedy vznikne již při druhém hrubém porušení dobrých mravů, pokud ovšem při prvním hrubém porušení písemnou výstrahu nájemníkovi dal. Za pronajímatele může dát písemnou výstrahu i jakákoli jiná osoba, ale pouze tehdy, je-li k tomu od pronajímatele zmocněna. Výstraha, kterou by bez zmocnění dal například jiný nájemník, byť je sám nevhodným chováním postižen nebo tuto svou pravomoc opírá o funkci domovníka, nemá v tomto případě právní význam. Předmětem sporů je otázka, zda ve výjimečných případech může být výstrahou i rozhodnutí orgánů místní samosprávy či státního orgánu.¹³⁷ Mám za to, že s ohledem na povahu nájemního vztahu jakožto vztahu čistě mezi pronajímatelem a nájemcem je zásah správních orgánů do něj nepřijatelný už jen proto, že správní orgány se řídí veřejným právem, kdežto nájemní vztah právem soukromým. Navíc by mělo být na uvážení pronajímatele, zda výstrahu udělí, či nikoli. Rozhodnutí orgánů státní správy a samosprávy, popř. to, že nájemci udělily nějakou sankci, tak může být podkladem pro podání výstrahy pronajímatelem, nicméně nemělo by být považováno za výstrahu jako takovou.

¹³⁷ Srov. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1057; DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 32; KŘEČEK Stanislav: Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2006, str. 76 nebo rozdílný názor v SALAČ, Josef: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 109.

V každém případě musí být výstraha adresována nájemci, nikoli jiné osobě, a to i tehdy, pokud se závadného chování dopustil někdo jiný. Vyplývá to i z toho, že se zde jedná o nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, s jinými osobami pronajímatel v právním vztahu není. Jsou-li manželé společnými nájemci, lze dát výstrahu jen jednomu z nich vzhledem k nedílné povaze jejich nájemního poměru. I v tomto případě lze však doporučit dát výstrahu raději oběma, aby se předešlo možným problémům.

Zákonem je stanoveno, že forma výstrahy musí být písemná. Z textu výstrahy by mělo být zjevné, k jakému hrubému porušení došlo, nejlépe tak, že je závadné chování popsáno. Zákon nestanoví, zda ve výstraze musí být obsažena pohružka výpovědi, nicméně postavení pronajímatele se zjednoduší, jestliže do výstrahy uvede, že při dalším hrubém porušení dobrých mravů v domě již k výpovědi dojde.¹³⁸

Otázkou je, zda hrubé porušení dobrých mravů v domě musí být stále stejného rázu. Ačkoliv v odborné literatuře se setkáváme s názorem, že není vyloučeno, aby nájemce dostal výstrahu za určitý nevhodný způsob chování a výpověď pak za skutek úplně jiný, pokud i toto další chování lze subsumovat pod hrubé porušení dobrých mravů v domě,¹³⁹ judikatura naopak dovodila, že aby mohl být tento výpovědní důvod použit, musí jednání porušující dobré mravy v domě být stejné (obdobné) povahy jako závadné chování vytýkané výzvou a musí z něj být patrné, že nájemce, resp. osoby jež s ním bydlí, předchozí písemnou výstrahu nerespektovaly, neboť své závadné chování nezměnily.¹⁴⁰

Aby mohla být výpověď použita, není nutné, aby bylo hrubé porušení dobrých mravů v domě stále stejného rázu. Není tak vyloučeno, že nájemce dostane výstrahu za určitý nevhodný způsob chování a výpověď pak za skutek úplně jiný, pokud i toto další chování lze subsumovat pod hrubé porušení dobrých mravů v domě. Může dojít i k tomu, že se hrubého porušení dobrých mravů v domě dopustí pokaždé jiný subjekt, čili např. nájemce a po výstraze pak jeho rodinný příslušník. Ani tato skutečnost nebrání podání výpovědi.

¹³⁸ Ke stejnému názoru dospěla i judikatura. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004: „Z významu použitého výrazu „výstraha“ lze soudit, že pronajímatel by měl upozornit nájemce nejen na jeho konkrétní závadné jednání (resp. na jednání osob, jež s ním bydlí), ale i na následky, jež nastanou, bude-li v takovémto jednání pokračováno, tj. na to, že může být z tohoto důvodu nájemní vztah ukončen.“ Naopak někteří autoři zastávají názor opačný – viz SALAČ, Josef: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 108- 109: „Dle mého názoru postačuje, aby písemná výstraha konstatovala porušování dobrých mravů v domě.“

¹³⁹Srovnej např. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 32 – 33.

¹⁴⁰Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4004/2008 ze dne 20. 10. 2009 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4111/2008 ze dne 12. 5. 2010.

Problémem se může stát skutečnost, že občanský zákoník nspecifikuje dobu, během které je možné dát výpověď poté, co byla podána výstraha. Není ani blíže určeno maximální časové období, které od hrubého porušení dobrých mravů může uplynout, aby mohla být výpověď platně dána. Je tedy nutné řídit se obecnou úpravou pro promlčecí lhůtu, která je v tomto případě pro občanskoprávní vztahy tříletá.¹⁴¹ Nájemce tedy bude poměrně dlouho v nejistotě, zda výpověď dostane, či nikoli.

Občanský zákoník uvádí, že pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu musí být hrubě porušeny dobré mravy „v domě“. Pokud bychom použili čistě slovní výklad, jednání před domem nebo obecně v okolí domu by takto postiženo být nemohlo. V odborné literatuře¹⁴² nicméně panuje shoda na tom, že toto ustanovení je nutné vykládat spíše extenzivním způsobem a že se tedy vztahuje i na jednání v blízkosti domu či na chodníku před domem. I v těchto místech může obtěžující chování nabýt takové intenzity, že značně znepříjemní ostatním obyvatelům život (např. ničení fasády, házení kamenů do oken ostatním nájemníkům, napadání ostatních nájemníků, atd.) a přitom by jej jinak nebyla možnost postihnout, neboť jiné výpovědní důvody na něj uplatnit nelze.

Výjimečně může dojít k situaci, že se změní vlastník nemovitosti poté, co již byla podána výstraha, ale dříve, než byla podána výpověď, resp. v době, kdy již výpověď podána byla, ale ještě se o určení její neplatnosti stále vede soudní řízení. Podle § 680 odst. 2 OZ jde o zvláštní případ právního nástupnictví a lze dovodit, že na nového pronajímatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele původního. Nový vlastník bytu je tedy oprávněn dát nájemci výpověď za stejných podmínek jako předchozí pronajímatel. Na druhou stranu může dojít i k situaci, kdy nájemce ve výše uvedeném období zemře a nájem přejde na zákonem určené osoby. Touto situací se již zabývala judikatura soudů a došla k závěru, že tito noví nájemci nevstupují do práv a povinností zemřelé osoby a není tedy možné jim z tohoto důvodu dát výpověď, pokud na ně nájem platně přešel, což platí dokonce i v případě, že původně tyto osoby způsobily, že nájemci byla dána výstraha, resp. výpověď.¹⁴³ S tímto závěrem se však

¹⁴¹ Viz § 100 a násl. OZ.

¹⁴²Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 30-31, KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 51, KŘEČEK Stanislav: Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2006, str. 79.

¹⁴³ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1671/97 ze dne 28. ledna 1998 in Právní rozhledy, 1998, č. 7, str. 375: „Ze zákona však nevyplývá, že by práva a povinnosti účastníků nájemního poměru, vzniklá v důsledku výpovědi dané nájemci podle § 711 odst. 1 písm. c) ObčZ, přešla v případě smrti nájemce (pochopitelně v případě, že ke dni smrti nájemní poměr trval) i na osoby uvedené v § 706 odst. 1 ObčZ. V této souvislosti není rozhodné, že po smrti dosavadního nájemce se staly novými nájemci osoby, pro jejichž chování byla původnímu nájemci dána výpověď.“

v odborné literatuře vyskytuje i nesouhlas,¹⁴⁴ neboť zvláště odůvodnění citovaného rozhodnutí vycházející z toho, že uplatnění výpovědi není možné, protože při přechodu nájmu bytu vzniká nový nájemní vztah, je přinejmenším sporné.

Jak plyne z výše uvedeného, posuzování, zda byl naplněn tento výpovědní důvod, bude záviset na každém konkrétním jednotlivém případě, přičemž nemůže existovat jednoduchá šablona, podle které by bylo možné jednoznačně určit, zda již jeho skutková podstata naplněna byla, či nikoli. To, co jeden může považovat za prohřešek proti dobrým mravům, může jinému připadat jako zcela normální chování bez závad. V případě sporů tedy bude objektivní posouzení na úvaze soudu.

11.12.4.2 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b)

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu také z důvodu, že **nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3 OZ.** Jedná se opět o výpovědní důvod založený na nevhodném chování nájemce, tedy o ustanovení sankčního charakteru. Na rozdíl od předchozího výpovědního důvodu nejsou v tomto případě chráněni ostatní obyvatelé domu a jejich právo na nerušené bydlení, ale samotný pronajímatel. Jde o významné porušení nájemní smlouvy, které vážně poškozuje pronajímatele, a to - v případě neplacení nájemného - zejména ekonomicky.

V tomto výpovědním důvodu došlo od 31. března 2006 k částečné změně skutkové podstaty, jelikož dříve bylo požadováno, aby nájemce “nezaplatil nájemné *nebo* úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu *za dobu delší než tři měsíce.*“¹⁴⁵ Zřejmě si proto lze novou úpravu vyložit tak, že zatímco dříve stačilo nezaplatit jednu z plateb - buď nájemné nebo úhradu za služby, ale po delší dobu, neboť se jednalo o dobu delší než tři měsíce, nyní zavdává nájemce příčinu k použití tohoto výpovědního důvodu, pokud nezaplatí obě platby, přičemž

¹⁴⁴ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 33.

¹⁴⁵ Nejvyšší soud k otázce naplnění tohoto výpovědního důvodu ve znění občanského zákoníku účinném do 30. 3. 2006 dovodil, že doba delší než 3 měsíce může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou. Nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byt' jen části nájemného za čtvrtý měsíc. Nezaplacením nájemného se ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rozumí rovněž situace, kdy nájemce neplatí v plné výši. (Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 731/2008 ze dne 20. 5. 2008.)

stačí, pokud se tak děje pouze tři měsíce. Podle nové úpravy se jednotlivé dlužné částky sčítají a podmínka výpovědního důvodu je splněna, jakmile jejich výše dosáhne trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za poskytovaná plnění.

S účinností od 31. 3. 2006 byla do právní úpravy vložena i věta o nedoplnění peněžních prostředků. **Tzv. kauce** podle § 686a OZ je právním institutem zavedeným novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb. Do této novely bylo možné kauci sjednat v nájemní smlouvě na základě smluvní volnosti, ale zákon její úpravu neobsahoval. Nyní je pronajímatel přímo oprávněn při sjednání smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě svých závazků v souvislosti s nájmem. Výše peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Pronajímatel může kauci použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Pokud pronajímatel kauci uvedeným způsobem oprávněně použije, je nájemce povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele k jejich doplnění. Od tohoto ustanovení se pak odvíjí možnost použít proti nájemci výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Po skončení nájmu musí být kauce nájemci vrácena, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se strany jinak.

Pokud se týká **nájemného a úhrady za služby**, neobsahuje občanský zákoník jejich přesnou definici. Nájemným se však obecně rozumí pravidelné plnění za užívání bytu. Sjednává se dohodou nájemce a pronajímatele, není-li stanoveno jinak. Úhradou za plnění spojená s užíváním bytu se myslí platby za služby, které čerpá nájemce, ale odvádí pronajímatel. Zejména se bude jednat o platby za teplo, elektrickou energii, plyn, odvoz odpadů, užívání výtahu, správu a úklid domu, vodné a stočné atd. Zákon v tomto případě nemá na mysli služby, které hradí nájemce poskytovatel přímo, tedy nikoli přes pronajímatele. Pokud by nájemce neplatil tyto služby, vyřeší si to poskytovatel sám odpojením přívodu, přerušením dodávek či podáním žaloby, pro pronajímatele to ale nezakládá důvod podat výpověď.

V souvislosti s nájemným a úhradami za služby obsahuje tento výpovědní důvod výslovně dobu, při které se jejich neplacení považuje za hrubé porušení povinností. Pokud by tedy nájemce neplatil například „jen“ 2 měsíce, tento výpovědní důvod použit nelze, ačkoli to pronajímateli problémy jistě způsobí. Důvody pro neplacení nájemného mohou být samozřejmě různé od těch pochopitelných (sociální situace rodiny s malými dětmi, nemoc nebo smrt živitele rodiny, rozvod atd.) až po lajdáctví a spoléhání se na to, že „přece mě nemůžou vystěhovat“. Ale ani neplacení nájemného ze sociálních důvodů, ač lidsky pochopitelné, by nemělo být omluvou. I tyto situace lze řešit, ať již domluvou s pronajímatelem, sjednáním si další práce za účelem zvýšení příjmu rodiny nebo přestěhováním se do menšího bytu, nehledě na to, že v České republice je poskytováno velké množství různých sociálních dávek, které tyto situace a potřeby pokrývají. Odpovědnost za sociální politiku by tak stát rozhodně neměl přenášet na pronajímatele, jak se v praxi často stává.

Pronajímatel má zároveň možnost podat v těchto situacích k soudu žalobu, již se bude domáhat zaplacení dlužné částky. Tato žaloba není podmínkou pro uplatnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ, ale v případě, že nájemce tvrdí, že žádný dluh neexistuje, je jistě rozhodnutí soudu jasným důkazem. Pokud současně probíhá soudní řízení o určení neplatnosti výpovědi a řízení o zaplacení dluhu a existence dluhu je sporná, soud zpravidla přeruší řízení o určení neplatnosti výpovědi a vyčká rozhodnutí o výši, resp. existenci či neexistenci dluhu. Pokud by žaloba o zaplacení dluhu podána nebyla, posoudí si soud rozhodující o neplatnosti výpovědi existenci dluhu sám, nemůže však nájemci přiznat povinnost zaplatit dlužnou částku.

Za podmínek stanovených zákonem je nájemce zbaven povinnosti platit nájemné, popřípadě má právo na slevu z nájemného. Tak tomu je v situacích předvídaných v § 673, § 674 a § 698 OZ. Podle § 699, resp. § 675 OZ musí být právo na prominutí nájemného nebo poskytnutí slevy uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, toto právo zaniká není-li uplatněno do šesti měsíců odstranění závad. Těmito ustanoveními se nájemce může při splnění všech zákonných podmínek proti případné výpovědi bránit.

Nájemné a příslušné další platby je nutné zaplatit přímo pronajímateli, popř. jeho zmocněnci nebo zákonnému zástupci. Pokud nájemce hradí nájemné a úhradu za poskytovaná plnění převodem z účtu nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí podle § 567

odst. 2 OZ za předpokladu, že není stranami ujednáno jinak, že je dluh splněn okamžikem připsání částky na účet pronajímatele nebo vyplacením hotovosti pronajímateli. Odepřel-li by pronajímatel přijmout tyto platby, může nájemce využít úřední úschovy.

Podmínka, že nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních plateb, neznamená, že dluh musí vzniknout ve třech měsících po sobě jdoucích. Dlužné částky se sčítají, přičemž není právně významné, zda mezi nimi jsou období, kdy nájemce platil. Pronajímatel nemá podle současné právní úpravy povinnost dávat nájemci nějakou výstrahu, upomínku, vyzývat jej k zaplacení či mu poskytnout dodatečnou lhůtu k vyrovnání dluhu.

Podle právní úpravy účinné do 31. března 2006 platilo, že i k výpovědi z tohoto důvodu musel přivolit soud. Soudy tak byly postaveny před otázkou, jak posuzovat případy, kdy nájemce dlužnou částku zaplatil, i když až v době, kdy mu byla výpověď podána. Dlouhou dobu soudy přivolení k výpovědi zamítaly z důvodu, že v průběhu řízení byl dluh zaplacen. Odůvodňovaly to ustanovením § 154 odst. 1 OSŘ, podle kterého je pro rozsudek rozhodující stav v době jeho vyhlášení. Posléze se však soudní praxe ustálila na názoru, že naplnění konkrétních podmínek výpovědního důvodu se posuzuje k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu.¹⁴⁶ Pokud byla dlužná částka vyrovnána až po doručení výpovědi, tedy v průběhu řízení před soudem, měla tato skutečnost význam pouze při posouzení toho, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 OZ. Průlomovým pak byl rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp.zn. 26 Cdo 532/2000, ve kterém se uvádí: „Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč.zák.¹⁴⁷ nelze tedy podmiňovat tím, že v zákoně specifikované protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni dání (doručení) výpovědi, resp. ke dni vyhlášení rozsudku soudu (§ 154 odst. 1 OSŘ). Jiný výklad by ve svých důsledcích vedl k zákonem neodůvodněnému zásahu do práv pronajímatele, neboť nájemce by mohl (opakovaně) – za situace, kdy zaplatí dlužné nájemné před dáním (doručením) výpovědi – porušovat svoji základní povinnost vyplývající z nájemního vztahu, aniž by se tomu pronajímatel mohl účinně bránit.“ Nadále se tedy ke dni doručení výpovědi sleduje, zda k hrubému porušení povinností nájemcem došlo, ale není předpokladem, že by muselo stále trvat.

¹⁴⁶ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 2937/99 ze dne 19. 7. 2001 nebo rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdo 1706/97 ze dne 12. 11. 1998.

¹⁴⁷ Nyní § 711 odst. 2 písm. b) OZ.

Podle mého názoru lze tuto judikaturu aplikovat i na současnou situaci, kdy přivolení soudu již není nutné. I nadále by mělo platit, že se splnění podmínek pro podání výpovědi posuzuje k okamžiku doručení výpovědi, i když v té době již porušení povinností nemusí trvat, a pozdější zaplacení dluhu může ve výjimečných případech zohlednit soud v souladu s ustanovením o dobrých mravech za předpokladu, že nájemník podá žalobu o určení neplatnosti výpovědi.

Dalším problémem, kterým se zabývaly soudy, je otázka, zda je ve výpovědi nutné konkrétně specifikovat měsíce, za které nebylo nájemné zaplaceno. V době, kdy platilo, že výpovědní důvod byl naplněn, pokud nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší než 3 měsíce dospěla judikatura k závěru, že: „požadavku určitosti výpovědi z nájmu bytu neodporuje, je-li v ní daný výpovědní důvod vymezen uvedením skutkových okolností, které jej zakládají, např. i tak, že nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší než tři měsíce, aniž by přitom pronajímatel uvedl konkrétní měsíce, za něž nájemné nebylo zaplaceno.“¹⁴⁸ Jinak je tomu ovšem s účinností po 31. 3. 2006, kdy se požaduje, aby 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. Aby byla výpověď dostatečně určitá, je v současnosti nutné, aby pronajímatel přesně specifikoval, kdy a kolik nájemce na nájemném či na službách neuhradil.¹⁴⁹

K hrubému porušení povinností může ale dojít i jiným způsobem než pouze demonstrativně uvedeným v občanském zákoníku, tedy nezaplacením nájemného a úhrady za poskytovaná plnění a nedoplněním peněžních prostředků na účtu. „Povinnosti vyplývající z nájmu bytu“ je širší pojem než „povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy“ a zahrnuje především také povinnosti uložené zákonem. Povinnosti nájemce upravuje občanský zákoník zejména v § 687, § 689, § 690, § 692, § 693 a § 694. U všech vyjmenovaných povinností může dojít k jejich hrubému porušení tak, že je nasnadě použít výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Příkladem může být provádění stavebních úprav nájemcem v bytě, jimiž se podstatně mění byt, bez souhlasu pronajímatele nebo užívání bytu k jiným účelům než bydlení.¹⁵⁰

¹⁴⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2259/98 ze dne 8. 6. 1999.

¹⁴⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1109/2009 ze dne 25. 11. 2009.

¹⁵⁰ Za hrubé porušení povinností z nájmu bytu se však nepovažuje situace, kdy nájemce v bytě provozuje výdělečnou činnost bez souhlasu pronajímatele, jestliže tím neobtěžuje pronajímatele ani další nájemce a byt stále převážně užívá k bydlení (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 964/2008 ze dne 15. 5. 2008) nebo pokud pouze uvede adresu pronajatého bytu jako místo podnikání (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4752/2007 ze dne 24. 8. 2009).

Výslovně pak občanský zákoník na tento výpovědní důvod odkazuje v § 719, když říká, že je naplněn v případě, že nájemce byt nebo jeho část přenechá do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Přejícné ustanovení v § 6 odst. 3 zákona č. 107/2006 Sb. pak stanoví, že toto ustanovení se vztahuje na podnájenní smlouvy uzavřené po účinnosti tohoto zákona. Tím však nechce říci, že podnájenní smlouva uzavřená dříve by nebyla výpovědním důvodem, neboť tím byla i podle právní úpravy předchozí, ale že nájemci lze dát výpověď z tohoto důvodu bez přivolení soudu, jen pokud podnájenní smlouvu uzavřel až po 31. 3. 2006.

Nová úprava zjednodušila důkazní situaci pronajímatele, neboť v současnosti musí mít smlouva o podnájmu písemnou formu. V minulosti se uznávala i forma ústní nebo konkludentní a nájemce se často odvolával na to, že žádná smlouva o podnájmu neexistuje. Pro naplnění výpovědního důvodu není přitom rozhodné, zda nájemce získával od podnájemce nějaké protiplnění. Stejně jako podnájem se podle judikatury posuzuje, jestliže nájemce umožní nastěhování se do bytu osobě, se kterou uzavřel dohodu o výměně bytu, avšak ještě před zaujetím písemného stanoviska pronajímatele.¹⁵¹

Dalším ustanovením, ve kterém občanský zákoník výslovně odkazuje na výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ, je § 689 odst. 3 OZ. Za hrubé porušení povinností se zde považuje, jestliže nájemce písemně do dvou měsíců neoznámí pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob, které s ním žijí v bytě, pokud lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Na druhou stranu nelze podle judikatury považovat výpovědní důvod za naplněný pouze z toho důvodu, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.¹⁵²

Další oznamovací povinností nájemce, při jejímž nesplnění do dvou měsíců se uplatní vyvratitelná domněnka, že došlo k hrubému porušení povinností, je povinnost oznámit přechod nájmu nebo uzavření manželství. Sice lze chápat, že pronajímatelé mají zájem, aby se tyto skutečnosti dozvěděli, neboť s nimi zákon spojuje důležité následky ve vztahu k nájmu bytu (vznik společného nájmu bytu manžely, přechod nájmu bytu), nicméně považují za nepřiměřeně přísné, že nesplnění této povinností může být sankcionováno až výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu.

¹⁵¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1004/2001 ze dne 13. 5. 2002.

¹⁵² Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1900/99 ze dne 7. 3. 2001.

V souvislosti s oznamovacími povinnostmi bylo judikaturou dovozeno, že naplnění výpovědního důvodu nelze podmiňovat tím, že porušení oznamovací povinnosti trvá i v den dání (doručení) výpovědi, stačí tedy, že nebyla dodržena lhůta stanovená zákonem. Okolnost, zda nájemce splnil svoji povinnost později, však může být významná pro posouzení z hlediska dobrých mravů.¹⁵³

Na rozdíl od výpovědního důvodu předchozího, může zde být subjektem zásadně pouze nájemce sám, nikoli další osoby.

Protichůdné názory vyvolává otázka, zda stačí jednorázové hrubé porušení povinností, či zda je nutné, aby se porušování opakovalo.¹⁵⁴ Ze slovního výkladu vyplývá, že porušení by mělo být opakované, jelikož zákon nepoužívá slovo „poruší-li“, nýbrž „porušuje-li“, což předpokládá opakované jednání. Na druhou stranu ale v konkrétních odkazech na tento výpovědní důvod v § 719 odst. 1 nebo § 689 odst. 3 nepožaduje občanský zákoník, aby se tato činnost opakovala, a bylo by tedy nelogické požadovat opakovanost hrubého porušení povinností v jiných případech. Proto se přikláním k názoru, že stačí, pokud nájemce hrubě poruší své povinnosti jednou. Mluví pro to i skutečnost, že zde zákon nevyžaduje žádnou výstrahu, není tedy nájemce nutné na nevhodné chování upozorňovat a vyzývat jej k nápravě. Pro právní jistotu pronajímatele však lze doporučit, aby i v tomto případě nájemci výstrahu dal, neboť to usnadní dokazování v případném sporu.

Stejně jako u předchozího výpovědního důvodu ani zde zákon nestanoví žádnou lhůtu, do kdy může být výpověď po hrubém porušení povinností podána. Opět se zde tedy uplatní obecné ustanovení o promlčecí době. Nicméně tříletá promlčecí doba je poměrně dlouhá a staví nájemce do značné právní nejistoty, proto by bylo vhodné, aby zákon tuto dobu blíže specifikoval. V této specifikaci by měla být uvedena nejen objektivní, ale i subjektivní lhůta, neboť mnohdy se o hrubém porušení povinností (např. o přenechání bytu do podnájmu či stavebních úpravách) pronajímatel dozví až se značných zpožděním. Do 31. března 2006 se tato mezera v zákoně řešila tak, že soud při rozhodování, zda přivolí k výpovědi, zohlednil dobu, která od porušení povinností uběhla, a to podle ustanovení o dobrých mravech § 3 odst.

¹⁵³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 28/2009 ze dne 13. 5. 2010.

¹⁵⁴ Srov. BALÍK, Stanislav – HRUBÝ, Josef – KRTKOVÁ, Petra – POKORNÁ, Hana: Výpovědní důvody z nájmu bytu - komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku, Praha, Linde Praha, a.s. 2005, str. 69, DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2002, str. 32.

1 OZ.¹⁵⁵ Podle současné úpravy se však již výpověď k soudu vůbec dostat nemusí, a proto tato možnost v mnoha případech odpadne.

I u tohoto výpovědního důvodu je možné, že dojde ke změně v subjektu na straně pronajímatele či nájemce, a bude tedy nutné řešit právní nástupnictví. Změnu v osobě pronajímatele upravuje občanský zákoník v § 680 odst. 2, podle kterého jde o zvláštní případ právního nástupnictví. Navíc se jí zabývaly i soudy, podle kterých: „Dojde-li ke změně vlastnictví domu, v němž je pronajatý byt, je nový vlastník oprávněn dát nájemci výpověď (mimo jiné) podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč.zák.¹⁵⁶ zásadně za stejných předpokladů jako vlastník původní.“¹⁵⁷ Z toho plyne, že nový pronajímatel může dát nájemci výpověď, i když se hrubého porušení povinností nájemce dopustil ještě v době, kdy dům vlastnil pronajímatel předchozí. Na druhou stranu ale: „Na nabyvatele nepřechází peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako je např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod.“¹⁵⁸ Nový pronajímatel tedy nemůže po nájemci vyžadovat, aby mu zaplatil dluh, který vznikl ještě za vlastníka původního.

Jestliže zemře nájemce a dojde k přechodu nájmu bytu dříve, než byla podána výpověď, není možné novým nájemcům výpověď dát, protože by tak byli postiženi za jednání, které nezpůsobili. Zvláště při dluhu na nájemném a úhradách za poskytnutá plnění je podání výpovědi nemyslitelné, neboť na nové nájemce ani dluh na nájemném nepřechází. Z judikatury totiž vyplývá, že: „...osoby uvedené v § 706 odst. 1 obč. zák. nevstupují do závazků nájemce vzniklých přede dnem jeho smrti a ani do případných práv – nároků nájemce vzniklých před jeho smrtí. Případné nedoplatky nájemného jsou tedy povinni uhradit dědici nájemce podle režimu § 470 obč. zák.“¹⁵⁹

11.12.4.3 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. c)

Výpověď bez přivolení soudu lze dát také nájemci, **má-li dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.** Tento důvod se typicky uplatní pouze pro byty s tzv. regulovaným nájemným, protože

¹⁵⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 20 Cdo 2059/98 ze dne 31. 3. 1999.

¹⁵⁶ Podle úpravy OZ účinné od 31. 3. 2006 jde o § 711 odst. 2 písm. b).

¹⁵⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 863/97 ze dne 31.10.1997.

¹⁵⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 863/97 ze dne 31.10.1997.

¹⁵⁹ Viz odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 862/96 ze dne 26. června 1997.

v podmínkách volného trhu s byty a smluvně sjednaného nájemného naprosto ztrácí smysl omezovat nájemce v počtu bytů, které si najme. Oproti tomu mezi nájemci bytů s tzv. regulovaným nájemným je mnoho takových, kteří by svou bytovou potřebu mohli uspokojit i jinak, protože sami nemovitosti vlastní, ale vyhovuje jim žít na náklady někoho jiného, proto se sami dobrovolně takového bytu nevzdají a raději svůj vlastní byt za nesrovnatelně vyšší nájemné pronajmou.

Zákon nespécifikuje, jaký **právní titul** by nájemce **k druhému bytu** měl mít. K výkladu tohoto ustanovení však přispěla judikatura, na základě které se dovozuje, že je jím vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytu, právo odpovídající věcnému břemeni doživotního užívání bytu a právo nájemní. Nestačí pouze faktický stav, že nájemce užívá více bytů, ani podnájemní smlouva vzhledem k její akcesorické povaze. Pokud jde o manželský pár, bylo judikováno, že: „Za situace, kdy jeden byt je ve společném nájmu manželů a k druhému bytu svědčí právo nájmu pouze jednomu z manželů, není zákonný předpoklad existence dvou nebo více bytů splněn, když tento nedostatek nelze zhojit ani poukazem na dobré mravy.“¹⁶⁰ V případě společných nájemců, kteří nejsou manžely, bude pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu pronajímatelem zapotřebí, aby podmínka druhého bytu byla splněna u všech, přičemž se ale nemusí jednat o tentýž byt.

Pojem „mít vlastní byt“ je tak vykládán shodně jako u problematiky přechodu nájmu bytu. Pro naplnění tohoto výpovědního důvodu není významné, zda je druhý byt právě obývaný někým jiným. Toto se může projevit v případné delší výpovědní lhůtě, ale nemůže to být výpovědi na překážku, neboť by jinak byl význam tohoto výpovědního důvodu popřen.

Pro naplnění výpovědního důvodu není ani důležité, zda nájemce získal další byt až v průběhu trvání nájemního vztahu nebo jej měl již při uzavírání nájemní smlouvy. V tomto případě lze dát z tohoto důvodu výpověď, i pokud pronajímatel o existenci druhého bytu již v době uzavírání nájemní smlouvy věděl.

Nájemci mají proti výpovědi z tohoto důvodu jistou obranu v tom, že jim výpověď nemůže být dána, pokud po nich **nelze spravedlivě požadovat**, aby užívali byt pouze jeden. Zákon však nedefinuje, co pod tímto pojmem myslí. Rozhodnutí soudů se ustálila na několika málo případech, ve kterých je tato podmínka naplněna, ale poněvadž život přináší rozmanité

¹⁶⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1993, sp. zn. 2 Cdo 80/93.

situace, bude těžké v konkrétním případě určit, kdy už toto kritérium naplněno bylo a kdy ještě ne. Výsledné rozhodnutí pak bude v rukou soudu, pokud se na něj účastníci obrátí.

Podle ustálené judikatury tak po nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, v případě, že oba (všechny) byty používá k bydlení (rozhodně se nelze odvolávat na to, že v bytě provozuje živnost, používá ho k uskladnění nábytku atd.) a zároveň - objektivně posuzováno - nemůže být jeho bytová potřeba uspokojena bydlením jen v jednom bytě. Obecně lze jako důvody uvést nedostatečnost bytu (tedy jestliže je byt pro danou rodinu příliš malý), vzdálenost bytu od zaměstnání nájemce, nedostatečné vybavení bytu po stránce hygienické (např. není zavedena tekoucí voda), vážná nemoc v rodině nájemce (blízkost bytu k nemocnici atd.), provozovna náležející k bytu, kde nájemce vykonává živnost, atp.

Žádné z těchto odůvodnění nicméně samo o sobě nezakládá pro pronajímatele povinnost nechat nájemce v bytě bydlet. Každou jednotlivou situaci bude třeba posoudit individuálně. Podle současné právní úpravy, kdy k výpovědi není nutné přivolení soudu, bude zřejmě docházet k tomu, že pronajímatelé prostě výpověď dají bez toho, že by zvažovali, co lze a co nelze spravedlivě požadovat, a bude na nájemci, aby se v případě, že si myslí, že je v právu, obrátil na soud.

Splnění podmínek pro použití uvedeného výpovědního důvodu se bude, podobně jako u jiných výpovědních důvodů, zkoumat ke dni doručení výpovědi. Potvrzuje to i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/97: „Existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. g/ obč. zák.¹⁶¹ je nutno posuzovat k okamžiku doručení výpovědi nájemci bytu.“ Je tak zamezeno případům, kdy se nájemce snaží vyhnout výpovědi tím, že svou vlastní nemovitost na někoho převede. V teorii se však v minulosti vyskytovaly i jiné názory, které vycházely z toho, že podle předchozí úpravy soud musel k výpovědi přivolit a že pro rozhodnutí soudu je rozhodný stav v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 OSŘ). Soud pak podle nich musel v rozhodnutí zohlednit, jestliže nájemci v průběhu řízení právo k druhému bytu odpadlo.¹⁶² Tento výklad však umožňoval čistě účelově převést majetek na někoho jiného, tedy jednání in fraudem legis. Naštěstí podle současné úpravy již přivolení soudu nutné není a tedy tento výkladový problém odpadl.

¹⁶¹ Podle nové úpravy účinné od 31. 3. 2006 jde o § 711 odst. 2 písm. c) OZ.

¹⁶² Srov. KORECKÁ, Věra: Nájem bytu, Brno, IURIDICA BRUNENSIA 1995, str. 67, JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1058.

11.12.4.4 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. d)

Výpověď bez přivolení soudu lze dát nájemci, i **pokud neužívá byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas**. Tento výpovědní důvod se v mnohém podobá výpovědnímu důvodu předchozímu, neboť i on byl do zákona vložen z důvodu pokřiveného trhu s byty, kdy část obyvatel využívá výhod regulovaného nájemného a část musí platit nájemné tržní. Pokud by byl trh s byty volný a nájemné by bylo tvořeno interakcí poptávky s nabídkou, ztratil by tento výpovědní důvod smysl, protože by pronajímatele vůbec nemuselo zajímat, zda nájemce v bytě žije nebo nikoli, pokud by pravidelně platil sjednanou sumu. Jinak je tomu ale u bytů s regulovaným nájemným. Nájemníci si jsou vědomi toho, jak směšně nízké částky v porovnání s tržním nájemným platí, a vyplatí se jim proto držet si takovýto byt, i když v něm vůbec nebydlí a nepotřebují ho. Počítají tak například s tím, že jednou se tam nastěhují jejich děti nebo někdo jiný z rodiny. Přitom ale značně omezují na právech majitele takovéto nemovitosti, neboť ten nemůže se svou nemovitostí nakládat podle své vůle a navíc musí hradit náklady na její údržbu, které regulované nájemné rozhodně nepokryje, a v podstatě tím tedy hradí svým nájemníkům část jejich nákladů na bydlení. Je proto správné, pokud má pronajímatel možnost vystěhovat takovéto nájemce a pronajmout byt na principu smluvní volnosti, neboť bezdůvodné držení prázdného bytu nájemcem není omluvitelné ani sociálními hledisky, kterými se jinak institut regulovaného nájemného odůvodňuje.

Základ tohoto i předchozího výpovědního důvodu je v podstatě totožný v tom, že bytová potřeba nájemce je již uspokojena jinak. Ale je tu jeden významný rozdíl. Zatímco u výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c) OZ musí mít nájemce právní titul k užívání jiného bytu, zde jej mít nemusí. Vychází se totiž z toho, že jestliže bydlí někde jinde, asi svou bytovou potřebu nějakým způsobem uspokojuje. Přitom k tomuto dalšímu bytu nemusí mít žádné právo. Pokud však nájemce užívá jiný byt na základě právního titulu jakým je vlastnictví, nájem či věcné břemeno a předmětný byt neužívá, nic nebrání tomu, aby pronajímatel ve výpovědi uplatnil oba dva výpovědní důvody – podle § 711 odst. 2 písm. c) i d) OZ.

Aby byl před výpovědí chráněn nájemce, který z pochopitelné příčiny po určitou dobu v bytě bydlet nemůže, ačkoli jinak v bytě bydlí a jiné bydlení nemá, stanoví zákon podmínku, že tento výpovědní důvod lze použít jen pokud byt není užíván „**bez vážných důvodů**“. Co se tímto výrazem myslí, definováno není, ani v zákoně nejsou uvedeny žádné příklady takových

vážných důvodů. Výklad byl tedy opět na judikatuře, podle které se za vážný důvod považuje například výkon vojenské služby, výkon trestu odnětí svobody kratšího trvání, pobyt v nemocnici nebo ústavním léčení, služební nebo studijní pobyt v zahraničí, dočasný studijní nebo pracovní pobyt v jiném městě, atd. Pro vážné důvody pro užívání bytu jen občas je typický pobyt na chatě, i pokud trvá od jara do podzimu, dále pak například péče o nemocného příbuzného. Vážné důvody je nutné posuzovat individuálně, jelikož každý případ je specifický, musí však být zhodnoceny z objektivního hlediska.¹⁶³ Jejich prokázání v případě soudního řízení bude na nájemci.

Tyto vážné důvody musejí být pouze dočasného charakteru. Pokud by byly charakteru trvalého (např. výkon trestu odnětí svobody na doživotí, trvalé umístění v léčebném ústavu apod.), znamenalo by to, že byt se uvolnil a pronajímatel může výpověď dát. Tento názor vyplývá z ustálené judikatury soudů, podle které: „Vážnými důvody neužívání bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.¹⁶⁴ jsou pouze takové okolnosti, které dočasně brání nájemci, aby byt užíval.“¹⁶⁵

Mezi neužíváním bytu, užíváním bytu jen občas a užíváním bytu není jasná hranice. Za nesporné neužívání bytu lze považovat, pokud si nájemce vyklidí všechny nábytek a do bytu vůbec nedochází. Pod pojem neužívání bytu lze podřadit i situaci, kdy má nájemce v bytě pouze uskladněny věci, protože byt jako takový není určen k uskladňování, ale k bydlení, což by měl být jeho primární způsob využití. Také pokud nájemce v bytě nebydlí z důvodu, že jej dal neoprávněně do podnájmu, lze tento výpovědní důvod podpůrně uvést, vedle výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ.¹⁶⁶ Občasné užívání je naproti tomu takové, které nemá trvalý charakter. Příkladem je pouhé docházení do bytu, popř. občasné přespání v něm.¹⁶⁷

¹⁶³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 453/2004 ze dne 9. 12. 2004: „Vážnost neužívání bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, nikoli jen podle subjektivního stanoviska nájemce. Obecně lze mít za to, že vážnými důvody pro neužívání bytu nájemcem mohou být např. zdravotní důvody, výkon práce mimo obec, v níž je byt, výkon vojenské služby apod. Je pak věcí konkrétního případu, zda zmíněné okolnosti, pro něž není byt nájemcem užíván, jsou v té které věci dány, přičemž je nutno zohlednit nejen zájmy nájemce, ale i oprávněné zájmy pronajímatele, zejména jeho zájem na řádném využití bytu.“

¹⁶⁴ Podle současné právní úpravy § 711 odst. 2 písm. d) OZ.

¹⁶⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 252/96 ze dne 31. 10. 1996.

¹⁶⁶ Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 13 Co 194/94 in KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 132-133.

¹⁶⁷ Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2363/2003 plyne, že: „řídke a nahodilé návštěvy bytu žalovanou v rozsahu nejvýše 4 – 6 dnů v měsíci nepředstavují užívání bytu k bydlení.“

Ke obdobné situaci dojde, jestliže nájemce byt neužívá, ale užívají jej jiné osoby, které nejsou společnými nájemci, neslouží jim žádný právní titul užívání bytu a své právo odvozují od práva nájemce. Proti nájemci by pak mohl být uplatněn tento výpovědní důvod a pronajímatel by se mohl domáhat vyklizení osob, které byt obývají.

Jde-li o byt ve společném nájmu manželů, může být tento výpovědní důvod uplatněn jen tehdy, pokud je dán u obou manželů. Pokud by byt neužíval jen jeden z nich a jeho chování by se dalo považovat za trvalé opuštění společné domácnosti, výlučným nájemcem by se stal podle § 707 odst. 1 OZ v souvislosti s § 708 OZ druhý manžel.

V době, kdy bylo k výpovědi z tohoto výpovědního důvodu nutné přivolení soudu, nebyl výsledek řízení pro pronajímatele jistý, ani pokud své důkazní břemeno unesl a prokázal, že byt nebyl bez vážných důvodů užíván. Pro soudy byl důležitý stav v době vynesení rozsudku a nájemce měl tedy možnost se výpovědi vyhnout tím, že se do bytu nastěhoval a začal jej znovu trvale užívat.¹⁶⁸ Pozdější soudní judikatura se však naštěstí přiklonila k názoru, že: „Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že jde o výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. h/ obč. zák.¹⁶⁹; k tomuto okamžiku tedy posuzuje, zda na základě zjištěných skutečností je naplněn zákonný předpoklad uvedeného ustanovení – neexistence vážného (závažného) důvodu neužívání (občasného užívání) bytu.“¹⁷⁰ Podle současné právní úpravy již přivolení soudu není podmínkou, a proto by mělo být naplnění výpovědního důvodu zkoumáno ke dni doručení výpovědi, stejně jako je tomu i u jiných výpovědních důvodů.

Stejně jako všechny ostatní výpovědní důvody i tento výpovědní důvod se uplatní také u družstevních bytů. S ohledem na odlišnost institutu nájmu družstevního bytu, dojde však k naplnění tohoto výpovědního důvodu zejména tehdy, jestliže nájemce družstevní byt dlouhodobě neužívá, nekontroluje jeho stav a pronajímateli, resp. ostatním nájemcům bytů tím vzniká škoda.¹⁷¹

¹⁶⁸ Srov. KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 75.

¹⁶⁹ Podle současné právní úpravy jde o § 711 odst. 2 písm. d) OZ.

¹⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2937/99.

¹⁷¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1894/2007 ze dne 1. 4. 2009.

11.12.4.5 Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. e)

Posledním výpovědním důvodem stanoveným občanským zákoníkem, ke kterému není třeba přivolení soudu, ale který je možné použít jen u vymezených bytů, je situace, kdy **jde o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba**. Smyslem tohoto výpovědního důvodu je zachování bytů zvláštního určení k účelu, ke kterému jsou určeny, tedy k ubytování osob se zdravotním postižením. Jde o byty speciálně upravené, jejichž vybudování a úprava jsou nákladné, přičemž zdravé osoby toto zařízení stejně nevyužijí a naopak pro osoby s handicapem jsou významným ulehčením jejich životní situace. U těchto bytů proto není možné aplikovat ani institut přechodu nájmu bytu, jak vyplývá z § 709 OZ.

Zákonem č. 132/2011 Sb. byla do občanského zákoníku zařazena **sociální klauzule**, která vylučuje použití tohoto výpovědního důvodu, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Byty zvláštního určení jsou definovány v § 685 odst. 4 OZ jako byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení. S účinností do 31. 10. 2011 byly tyto byty definovány v § 9 zákona č. 102/1992 Sb.

Nájem bytu zvláštního určení lze vypovědět i z jiných výpovědních důvodů, než jen podle § 711 odst. 2 písm. e). S účinností do 31. 10. 2011 platilo, že pokud byl nájem vypovídán z důvodů podle § 711a odst. 1 OZ, musel pronajímatel získat předchozí souhlas toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na zřízení nebo jeho právního zástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, bylo možné nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.¹⁷² V současnosti žádný takový předchozí souhlas nebo předchozí rozhodnutí nejsou vyžadovány, což naopak postavení nájemců – zdravotně postižených osob zhoršuje.

Občanský zákoník nedefinuje, kdo je osobou zdravotně postiženou. V praxi mohou ohledně naplnění tohoto znaku vzniknout spory, které – v případě, že se dostanou před soud - bude nutné řešit znaleckým posudkem.

Jak již bylo zmíněno, neuplatní se u těchto bytů institut přechodu nájmu bytu. Kromě toho jsou tyto byty vyloučeny i z institutu společného nájmu manželů. Není tedy možné, aby se změnila osoba nájemce, aniž by byla uzavřena nová nájemní smlouva s pronajímatelem.

¹⁷² Viz § 711a odst. 4 OZ ve znění účinném do 31. 10. 2011.

Z toho vyplývá, že výpověď bude v tomto případě vždy směřovat proti osobě, která jako nájemce nájemní smlouvu s pronajímatelem podepsala, a neuplatní se zde právní nástupnictví na straně nájemce.

Pokud tedy nájemce zemře nebo se rozvede a byt nadále užívá jeho manžel, bývalý manžel nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1 OZ, nejsou tyto osoby podle § 713 odst. 1 OZ povinny se vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí dvou let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit. Povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu však ani po této době nezanikne, jestliže byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 70 let věku.

Zákon zde tedy zavádí pro výše uvedené osoby tzv. právo bydlení. Pokud se tyto osoby nevystěhují z bytu dobrovolně, bude se pronajímatel muset obrátit na soud s návrhem na vyklizení těchto osob, výpověď v tomto případě podat nemůže, neboť tyto osoby nemají žádný právní titul pro užívání předmětného bytu.

11.12.4.6 Výpověď podle zákona o vyvlastnění

Od 1. ledna 2007 platí, že důvody, ze kterých lze vypovědět nájem bytu, nejsou všechny uvedeny výlučně v občanském zákoníku, ale že je lze nalézt i v jiném zákoně. Tuto změnu přinesl zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který právě k 1. lednu 2007 nabyl účinnosti.

Ve svém § 7 uvádí, že vyvlastněním právo nájmu bytu nezaniká a že po vyvlastnění může pronajímatel vypovědět nájem bytu kromě důvodů uvedených v § 711 občanského zákoníku též tehdy, **jestliže dalšímu užívání bytu brání účel vyvlastnění**. Tento účel vyvlastnění vždy musí být obsažen ve zvláštním předpise, na základě kterého k vyvlastnění dochází. Nájemce má v takovém případě právo na bytovou náhradu podle § 712 OZ.

Nic bližšího zákon o vyvlastnění k výpovědi z tohoto důvodu neuvádí. Vzhledem k tomu, že výslovně odkazuje na § 711 a ne na § 711a OZ, je možné dovodit, že k této výpovědi nebude nutné přivolení soudu.

11.12.4.7 Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. a)

Prvním výpovědním důvodem, ke kterému musí přivolit soud, je situace, kdy **pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence**. Tímto výpovědním důvodem je alespoň částečně kompenzováno znevýhodnění pronajímatelů, kteří se stali majiteli bytů obývaných nájemníky na dobu neurčitou s regulovaným nájemným, a tudíž nemohou o těchto svých bytech svobodně rozhodovat a pronajmout je na základě nájemní smlouvy, ve které by byly sjednány podmínky na principu smluvní volnosti. Pokud by tito pronajímatelé nesměli své domy využívat ani v případě, že sami, popř. jejich blízcí příbuzní, nemají kde bydlet, bylo by omezeno jejich vlastnické právo tak závažným způsobem, že by nastal rozpor s článkem 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (úst. zákon č. 2/1993 Sb.), který stanoví, že vlastnické právo smí být nuceně omezeno jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Podmínka veřejného zájmu ani náhrady by v tomto případě totiž splněna nebyla.

Výčet osob, v jejichž prospěch lze tento výpovědní důvod uplatnit je taxativní, nelze jej tedy rozšířit o žádné jiné příbuzné pronajímatele či další osoby. Lze si proto klást otázku, proč právě tyto osoby mají toto výsadní postavení, když jiné osoby (např. prarodiče, bratrance, sestřenice, druh, družka či registrovaný partner atd.) mohou být pronajímateli daleko bližší. V zásadě by měl mít pronajímatel právo nechat ve svém bytě bydlet kohokoli a neměl by být v tomto svém právu omezován. Taxativní výčet osob má za cíl zamezit zneužívání této právní úpravy, nicméně je možné jej považovat za příliš restriktivní.

Slovy, že pronajímatel „**potřebuje**“ byt, je v souladu s ustálenou judikaturou myšlena pouze potřeba bydlení. Není tedy možné, aby tento výpovědní důvod uplatnil pronajímatel, který si chce v bytě uskladnit nábytek, provozovat zde živnost, přeměnit jej na nebytové prostory atp. Dovozuje se, že je taktéž vyloučeno, aby tento výpovědní důvod uplatnila právnická osoba, která potřebu bydlení nemá a mít nemůže. Nebude jej moci použít, ani kdyby zde chtěla ubytovat své členy či zaměstnance, jelikož mezi vyjmenovanými osobami zákon členy ani zaměstnance neuvádí. V teorii a praxi byl však v minulosti zastáván i názor opačný, tedy že i právnická osoba může výpověď z tohoto důvodu dát, jelikož slova „potřebuje byt pro sebe“ byla vykládána rozšiřujícím způsobem, že se nejedná jen o potřebu bydlení, nýbrž o projev vlastníka užívat věc ve smyslu § 123 OZ.¹⁷³

¹⁷³ Srov. např. SEKANINOVÁ, Eva: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, Právní rozhledy, 1994, č. 2, str. 41, nebo DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 20-21.

Nejednotný názor na tuto problematiku měli nejen teoretikové, ale i soudy, a tak často docházelo k tomu, že každý soud rozhodl jinak, v důsledku čehož byla rozhodnutí soudu značně nepředvídatelná. Nakonec se soudní praxe ustálila na tom, že vypovědět nájem bytu z tohoto výpovědního důvodu může pouze pronajímatel, který je fyzickou osobou.¹⁷⁴ Nejvyšší soud svůj názor odůvodňuje tím, že zákon nechrání jakoukoli potřebu pronajímatele, ale pouze potřebu bydlení. Právnícká osoba tuto potřebu mít nemůže, neboť ji nelze ztotožnit s fyzickými osobami, které tvoří její osobní základ. Nelze nevidět, že jde o výklad, který je jednoznačně na újmu pronajímatele, tentokrát právnícké osoby. Pokud by se totiž vycházelo čistě ze slov zákona, nelze v něm zmínku o tom, že je potřebou nutně myšlena potřeba bydlení, nalézt. Takový výklad jde i proti ustanovení § 2 odst. 2 OZ, podle kterého mají účastníci v občanskoprávních vztazích rovné postavení. Domnívám se, že tímto výkladem dochází k diskriminaci právníckých osob, neboť nelze svévolně pouze výkladem někomu určité právo přiznat a jinému odeprít.

Občanský zákoník nerozlišuje, zda se jedná o rodinný, činžovní, panelový nebo jiný dům. Pro všechny typy domů je úprava jednotná. Podle některých autorů¹⁷⁵ je však nutné činit rozdíl mezi rodinným domem a ostatními domy, poněvadž název rodinný dům již sám o sobě napovídá, že by v něm měl žít majitel s rodinou, jelikož mnohdy dům vlastníma rukama postavili a mají k němu blízký vztah. Primárně tedy rodinný dům není určen k pronájmu, což by si měl jeho nájemce uvědomovat a počítat s tím. Na rozdíl od toho se u činžovního či panelového domu nepředpokládá, že jej celý bude jeho majitel obývat sám, respektive jen se svými rodinnými příslušníky. Nájemce zde proto považuje své bydlení za trvalé. Pokud se tedy posuzuje naléhavost potřeby bydlení pronajímatele a jeho rodiny, měli by být podle těchto názorů majitelé rodinných domů zvýhodněni. S těmito názory však osobně nemůžu souhlasit, protože pro ně v občanském zákoníku nelze nalézt opodstatnění. Dokonce v nich vidím porušení článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu.

Aby byla výpověď určitá, musí v ní být jmenovitě uvedena osoba, v jejíž prospěch je byt vypovídán. Pouze k takto konkretizované výpovědi může soud za splnění dalších podmínek přivolit. Toto pravidlo bylo potvrzeno i Nejvyšším soudem, když judikoval, že: „Požadavku

¹⁷⁴ Srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96, ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97, ze dne 26. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 921/97, ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99, ze dne 6. 12. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1295/2005, a ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 cdo 1973/2006.

¹⁷⁵ Srov. KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 80-95.

skutkové konkretizace důvodu výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák.¹⁷⁶ odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl, ve prospěch které z osob v tomto ustanovení uvedených byt potřebuje.¹⁷⁷ Podle tohoto rozhodnutí není splněn požadavek určitosti, uvede-li pronajímatel, že byt potřebuje pro „některé ze svých čtyř dětí“. Pokud by pronajímatel v průběhu řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu chtěl změnit osobu, ve prospěch které uvedený byt potřebuje, může tak učinit změnou žaloby, pokud soud takovou změnu připustí. Takovýto postup však nepřichází v úvahu v řízení odvolacím. Další podmínkou je, že byla podána další výpověď, ve které je konkrétně uvedena osoba, ve prospěch které má být byt uvolněn.¹⁷⁸

K výpovědi z výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) OZ musí vždy přivolit soud. Bude tedy na pronajímateli, aby věrohodně prokázal, že jeho bytová potřeba, popř. bytová potřeba zákonem stanovených osob není uspokojena. Tato tvrzení soud musí posoudit z objektivního hlediska, jestliže by totiž bylo rozhodné subjektivní hledisko pronajímatele, nemusela by vůbec být stanovena nutnost přivolení soudem. Soud bude věc zvažovat i z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 OZ, podle kterého 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. Znamená to, že i pokud bude potřeba bytu pronajímatelem objektivně prokázána před soudem, soud nemusí v rozsudku žalobě vyhovět s odkazem právě na toto ustanovení. V tomto smyslu bude soud posuzovat zejména věk a zdravotní stav nájemce, délku doby, po niž byt užívá, jaké důsledky by mělo přestěhování do jiného bytu a na druhou stranu naléhavost bytové potřeby pronajímatele či jeho příbuzného, pro něhož má být byt uvolněn.

V praxi může dojít k několika různým situacím. Zřejmě nejjednodušší bude situace, kdy pronajímatel nemá právní titul k žádnému jinému bytu a bydlí tak například v podnájmu. Jeho potřebu bydlení nelze však uznat, pokud jeho manžel(ka) takový právní titul k nějakému bytu má. Podle zákona o rodině (zákon č. 94/1963 Sb., § 18) jsou totiž manželé povinni žít spolu. Není však vyloučeno, aby i v tomto případě bylo před soudem prokázáno, že manželé spolu žít nemohou (např. z důvodu nevyhovujícího nebo nedostačujícího bytu).

¹⁷⁶ Podle současné úpravy jde o § 711a odst. 1 písm. a) OZ.

¹⁷⁷ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1477/96 ze dne 22. 12. 1998.

¹⁷⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1153/2006 ze dne 21. 3. 2007.

Složitější bude důkazní situace v případě, že pronajímatel má právní titul k jinému bytu, ať již půjde o právo vlastnické, spoluvlastnické, nájemní nebo právo vyplývající z věcného břemene. Bude pak muset před soudem dostatečně zdůvodnit, proč chce přesto svého nájemce vypovědět. Ale i v tomto případě pronajímatel šanci na úspěch má, zejména pokud jeho byt zdravotně, hygienicky, velikostně, vzdálenostně nebo z jiných důvodů nevyhovuje, pokud chce dům opravovat nebo jestliže byt chce užívat někdo z blízkých příbuzných pronajímatele vyjmenovaných v zákoně. Tito příbuzní pronajímatele jsou zde v podstatě postaveni na úroveň pronajímatele, ať již potřebuje byt kdokoli z nich, nejsou mezi nimi činěny rozdíly. V novější judikatuře se objevuje přivolení k výpovědi i v případech, kdy pronajímatel obývá byt stejné kvality, jako je byt vypovídáný, a výpovědí chce své bytové poměry zlepšit. Tuto tendenci nelze než uvítat, protože alespoň částečně zmírňuje omezení kladená na pronajímatele bytů.

Potřeba bydlení pro osoby blízké bývá často důvodem, jehož uplatněním se pronajímatel snaží obejít zákon. Soud bude proto pečlivě zkoumat, zda tyto osoby mají nějaký právní titul k jinému bytu a jak uspokojují své bytové potřeby. V zásadě jim soud vyhoví z podobných důvodů jako pronajímateli. Navíc zde mohou přistupovat další specifické důvody dané vztahem k pronajímateli, jako je například potřeba bydlet v jeho blízkosti (stará-li se pronajímatel o staré nebo nemocné rodiče nebo o vnuky či oni o něho, apod.) V každém případě je na soudu, aby posoudil přivolení k výpovědi z nájmu bytu z hlediska § 3 odst. 1 OZ, tedy zda výkon práv a povinností není v rozporu s dobrými mravy, přičemž úvaha soudu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem nejen na straně nájemce, ale i na straně pronajímatele.

K podání žaloby je aktivně legitimován pouze pronajímatel, a to i tehdy, pokud byt nepotřebuje pro sebe, ale pro jinou osobu zákonem uvedenou. Vyplývá to ze skutečnosti, že pouze pronajímatel je s nájemcem v nájemním vztahu. Problém nastane, jestliže v průběhu soudního řízení dojde ke změně v osobě pronajímatele. Nový pronajímatel sice podle § 680 odst. 2 OZ vstupuje do právního postavení původního vlastníka bytu, nicméně na rozdíl od jiných výpovědních důvodů nebude moci v řízení pokračovat, protože nebude splněna základní hmotněprávní podmínka, tedy, že byt potřebuje pro sebe nebo pro osoby uvedené. Právní nástupnictví na straně pronajímatele nebude v tomto případě ve sporu možné. Pokud se týká právního nástupnictví na straně nájemce v důsledku přechodu nájmu bytu, platí, že nový nájemce v zásadě vstupuje do práv a povinností nájemce původního, kromě práv a povinností,

kteře přechází na dědice. Nicméně na otázku, zda je tedy původně podaná výpověď účinná i proti novému nájemci, lze nalézt v literatuře i judikatuře protichůdné odpovědi.¹⁷⁹ Přikláním se však k názoru, že by účinná být měla, jelikož se zde jedná o tentýž nájemní vztah, jen se změněným obsahem, tedy o právní nástupnictví a právní úkon učiněný vůči právnímu předchůdci by měl být účinný i vůči právnímu nástupci.

Řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu dle § 711a odst. 1 písm. a) OZ je typickým případem, kdy by měl soud aplikovat ustanovení § 143 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění, podle kterého žalovaný, který neměl úspěch ve věci, má právo na náhradu nákladů řízení proti žalobci, jestliže svým chováním nezavdal příčinu k podání návrhu na zahájení řízení.

11.12.4.8 Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. b)

Pronajímatel může vypovědět nájem s přivolením soudu také v případě, **je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.** Tento výpovědní důvod je v podstatě možné rozdělit na dva samostatné důvody:

- a) veřejný zájem, kvůli kterému je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že jej nelze užívat;
- b) opravy domu či bytu, při nichž dům či byt nebude možné delší dobu užívat.

V prvním případě by měl být zájem pronajímatele v pozadí, důležitý je **zájem veřejný**. Tímto se tento výpovědní důvod liší od ostatních, které předpokládají, že pronajímatel podává výpověď čistě na základě své vlastní vůle. Veřejný zájem občanský zákoník nedefinuje, ani neuvádí žádné příklady, kdy je možné o veřejném zájmu mluvit. Jedná se tedy o právní normu s relativně neurčitou hypotézou a bude na soudu, aby si tento pojem v konkrétním případě vyložil.

Soud bude vycházet z úředního rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bude zejména rozhodnutí o nařízení nebo povolení odstranění stavby podle § 128 a násl., resp. § 135 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), v platném

¹⁷⁹ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, Praha, C. H. Beck 2005, ISBN 80-7179-390-6, str. 22-23.

znění, dále nařízení o vyklizení stavby podle § 140 stavebního zákona, pokud jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, či rozhodnutí o vyvlastnění podle § 170, nezbytných úpravách podle § 137 nebo o změně v účelu užívání stavby podle § 126 stavebního zákona, atd. Těmito rozhodnutími ve stavebním řízení nájemcovo právo nezaniká, nájemní vztah tedy skončí až dohodou pronajímatele s nájemcem nebo přivolením soudu k výpovědi.

Zmíněné úřední rozhodnutí musí mít pronajímatel k dispozici již v okamžiku, kdy výpověď nájemci dává.¹⁸⁰ Podle § 135 odst. 2 OSŘ je těmito rozhodnutími soud v řízení o přivolení k výpovědi vázán a nemůže je přezkoumávat, může se pouze zabývat otázkou, zda bylo rozhodnutí vydáno příslušným orgánem v rámci jeho pravomoci a zda je rozhodnutí účinné.

Důvodem pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu není pouhý územní plán, ze kterého vyplývá, že dům je určen k demolici. Tento názor zaujal Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99, podle kterého samotná existence územního plánu, na jehož základě je dům určen k demolici, sama o sobě výpovědní důvod nezakládá, neboť „...územní plán řeší toliko funkční vymezení a uspořádání ploch a stanoví základní zásady organizace území, postup při jeho využití a podmínky výstavby, a to zpravidla na dlouhé období.“ Vyžaduje se proto, aby pronajímatel doložil příslušný správní akt stavebního úřadu, zpravidla tedy rozhodnutí o nařízení nebo povolení odstranění stavby.

Druhou skutkovou podstatou tohoto výpovědního důvodu je **potřeba oprav** v domě nebo bytě. Podmínkou zde je, aby při nich byt či dům nebylo možné delší dobu užívat. Nepostačí, pokud je potřeba oprav vnímána subjektivně pronajímatelem, je nutné jejich doložení z objektivního hlediska. Soudní praxe dokonce dovodila, že i u výpovědi z tohoto výpovědního důvodu bude nutné doložit příslušné úřední rozhodnutí. „Stejně tak jako první z uvedených skutkových podstat předpokládá příslušné rozhodnutí stavebního úřadu, je nutno i druhou z nich vykládat ve vazbě na stavebněprávní předpisy... Existence správního rozhodnutí o povolení stavby je tedy nezbytným předpokladem pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, opírající se o tvrzení, že byt nebo dům potřebuje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. Nestačí tedy pouhý znalecký

¹⁸⁰ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96: „...a proto i důvod výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. (podle současné úpravy § 711a odst. 1 písm. b) OZ) může být dán jen tehdy, jsou-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu podle stavebně právních předpisů.“

posudek, který prokazuje, že dům nebo byt vyžaduje opravy, a to ani když byly jeho závěry účastníky řízení učiněny nespornými.¹⁸¹

Důležitá je také odpověď na otázku, jaký cíl by měly opravy sledovat. Nejvyšší soud vyjádřil názor, že aby byla potřeba oprav způsobila založit uvedený výpovědní důvod, musí: „...oprava domu nebo bytu směřovat k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu, tj. musí jít o stavební opravy či úpravy směřující k zachování pro účely bydlení. Mělo-li by jít o případ, kdy by mělo být změněno stavební určení bytu (nemovitosti), jinými slovy řečeno, kdyby byt nebo dům, jenž dosud sloužil k bydlení, měl napříště tohoto účelu pozbýt, bylo by nutno takovou situaci podřadit pod prvou skutkovou podstatu výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák.¹⁸² - o potřebu naložit z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem tak, že byt nelze dále užívat.“¹⁸³ Za nedostatečný považuje ve stejném rozhodnutí Nejvyšší soud pouhý zájem vlastníka provést udržovací práce na své nemovitosti, aby tak zachoval hodnotu předmětu svého vlastnického práva. Zároveň odmítá názor, že potřebu oprav je nutno uznat za odůvodnitelnou, je-li v zájmu řádné údržby domu či bytu. S tímto rozhodnutím se ovšem nemohu ztotožnit, jelikož by vlastník měl mít právo udržovat svou nemovitost v dobrém stavu a neměl by v tomto ohledu být omezován. Také závěr, že skutková podstata tohoto výpovědního důvodu vyžaduje, aby bylo zachováno stavební určení nemovitosti, je, dle mého názoru, výkladem až příliš rozšiřujícím, nemajícím v zákoně oporu.

Důležitým hlediskem při rozhodování soudu o přivolení k výpovědi bude i doba, po kterou mají být opravy prováděny a kdy tedy nebude možné byt řádně užívat. Za delší dobu se nepovažuje doba, která je obvykle potřebná k výměně tzv. stoupaček v bytě, nebo doba 3-4 týdnů potřebná k výměně vodovodního či odpadního potrubí.¹⁸⁴ Dále se bude soud muset zabývat otázkou, zda při provádění oprav bude objektivně znemožněno užívání bytu či zda byt bude možné užívat, i když s omezeními. V tomto případě by totiž výpovědní důvod naplněn nebyl.

Z uvedeného vyplývá, že každý případ bude nutné posoudit individuálně, aby se zabránilo zneužívání tohoto výpovědního důvodu ze strany pronajímatelů. Vzhledem k velkému

¹⁸¹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu z sp. zn. 25 Cdo 1281/2001 e dne 30. 7. 2003.

¹⁸² Podle současné právní úpravy § 711a odst. 1 písm. b) OZ.

¹⁸³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 933/2000 ze dne 26. 4. 2001.

¹⁸⁴ Srov. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1058.

množství situací, které mohou v životě nastat, není možné stanovit jednotné pravidlo, jak by měl soud rozhodnout.

11.12.4.9 Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. c)

Posledním výpovědním důvodem, který je možné uplatnit jen s přivolením soudu, je situace, kdy **jde o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.**

K podání výpovědi je i zde aktivně legitimován pronajímatel,¹⁸⁵ nicméně výpověď při tomto výpovědním důvodu nemusí být vždy dána v jeho zájmu, nýbrž v zájmu jiných osob – nájemce nebo vlastníka nebytových prostor. Zákon totiž nevylučuje, že tyto osoby mohou být od pronajímatele odlišné. V praxi však většinou pronajímatel určitý zájem na podání výpovědi má. Může jim být zvýšení atraktivity těchto nebytových prostor a tím zvýšení ceny jeho nemovitého majetku nebo získání perspektivnějšího nájemního vztahu než s původním nájemcem. Motivy tedy mohou být různé, mnohé ani nemusí být na první pohled zřejmé. Pokud však pronajímatel ve sloučení předmětného bytu a nebytových prostor nebude pro sebe žádnou výhodu spatřovat a nebude tedy chtít náročné soudní řízení absolvovat, nemůže ho k tomu vlastník nebo nájemce nebytových prostor žádným způsobem přinutit. Aby byla vůle pronajímatele nahrazena rozhodnutím soudu, je vyloučeno.

Účelem tohoto výpovědního důvodu je podpořit podnikatelskou činnost a obnovit původní stav, jelikož v minulosti v zásadě předmětný byt součástí těchto nebytových prostor býval. Ve srovnání s ostatními výpovědními důvody jde dle mého názoru o ustanovení poněkud neobvyklé, poněvadž jsou zde upřednostňovány jiné soukromé zájmy konkrétní osoby před potřebou bydlení, což se jeví v protikladu se zvýšenou ochranou nájemců akcentovanou zvláštními ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu. Tím ovšem nechci říct, že jde o ustanovení nesprávná, i v tomto případě by měl mít pronajímatel právo rozhodovat svobodně o osudu své nemovitosti.

¹⁸⁵ V teorii je zastáván názor, že aktivní legitimace k podání výpovědi jiným osobám nepřísluší. Srovnej např. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1058 nebo KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str.116.

Předpokladem uplatnění tohoto výpovědního důvodu je, že vlastník nebo nájemce nebytových prostor projeví svou vůli v tom smyslu, že chce předmětný byt užívat. Není tedy nutné, aby dokazoval svou potřebu bydlení, ani není rozhodné, zda má právní titul k jinému bytu. Pro jeho projev vůle nejsou předepsány žádné náležitosti, nicméně musí existovat již v době podání výpovědi. Pro lepší důkazní pozici pronajímatele lze tedy doporučit, aby byl proveden písemně. Není-li písemný, bude důkaz zřejmě proveden výslechem těchto osob před soudem. Není tedy možné, aby byla podána výpověď pronajímatelem s úmyslem obejít zákon a vystěhovat nájemce, přičemž vlastník nebo nájemce nebytových prostor by vůbec neměl zájem předmětný byt užívat.

Zákon výslovně uvádí nájemce nebo vlastníka nebytových prostor jako osoby, ve prospěch kterých může být k výpovědi z nájmu přivoleno. Toto ustanovení není možno rozšířit na další osoby, a to ani výkladem. Soud tedy k výpovědi nepřivolí, pokud by chtěl byt užívat podnájemce nebytových prostor či zájemce o koupi nebytových prostor, který svůj zájem podmiňuje právě tím, že bude moci užívat i předmětný byt.¹⁸⁶

Co se myslí pod pojmem „**prostory určené k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti**“, zákon nedefinuje. Toto určení bude pronajímatel muset prokázat zřejmě na základě rozhodnutí ve stavebním řízení, ve kterém je účel užívání příslušné stavby určen. Podnikatelská činnost, resp. podnikání je pak definována v § 2 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, jako soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikatelská činnost může být kromě sídla či místa podnikání zapsaného v obchodním popř. živnostenském rejstříku vykonávána také v provozovně.¹⁸⁷ Nebytové prostory jsou pak definovány v § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, jako místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a dále jako byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Všechny tyto skutečnosti budou předmětem přezkoumání v rámci řízení před soudem, nicméně charakter či druh podnikatelské činnosti provozované v nebytových prostorech by neměl hrát při rozhodování soudu žádnou roli.

¹⁸⁶ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 42.

¹⁸⁷ Pojem provozovny definuje § 7 odst. 3 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, a § 17 odst. 1 zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Dalším předpokladem je **stavební souvislost** bytu a nebytových prostor. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000: „... je stavební souvislost nutno chápat jako souvislost prostorovou, která je dána v případě, jsou-li byt a nebytový prostor (v souladu s kolaudačním rozhodnutím) vzájemně propojeny (dveřmi, chodbou společnou bytu a nebytovému prostoru, apod.), anebo podle původního kolaudačního rozhodnutí propojeny byly, a později došlo k jejich oddělení. Požadavek stavební souvislosti bytu a nebytového prostoru proto není naplněn v případě, kdy podle kolaudačního rozhodnutí byly byt a nebytový prostor určeny k zcela samostatnému užívání.“ Dále pak Nejvyšší soud v jiném rozhodnutí¹⁸⁸ uvádí, že: „Pokud dovozatel dovozuje stavební souvislost předmětného bytu s nebytovými prostory, nacházejícími se v přední části domu, v nichž podniká, resp. z toho, že předmětný byt je součástí věci (nemovitosti ve vlastnictví žalobce) ve smyslu ustanovení § 120 odst. 1 obč. zák., nelze jeho argumentaci přisvědčit. Do důsledku vzato by totiž tato argumentace nutně vedla k závěru, že uvedený výpovědní důvod je dán ve všech případech, kdy se byt, jehož nájem je vypovídán, a nebytový prostor, nacházejí v téže nemovitosti. Takovýto výklad by však odporoval nejen účelu, ale i jazykovému a logickému výkladu ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák.¹⁸⁹“ Podle teorie¹⁹⁰ by pak mělo být účelem této právní úpravy užívání bytu i nebytových prostor jedním subjektem (fyzickou osobou) tak, aby došlo k současnému uspokojení potřeby bydlení i podnikatelské činnosti. Potřebou bytu se zde totiž rozumí potřeba pro účely bydlení, nikoliv pro jeho změnu na nebytové prostory.¹⁹¹

Souvislost s prostorami pro provozování obchodu a jiné podnikatelské činnosti tu musí být již v době podání výpovědi, nikoli až v průběhu soudního řízení. Naplnění uplatněného výpovědního důvodu se totiž i v tomto případě zkoumá k okamžiku doručení výpovědi nájemci.¹⁹² Pokud by tedy tato souvislost byla později účelově dotvářena, byť se stavebním povolením, nelze návrhu přivolit.

Pokud se týče změny v subjektech, ať již se jedná o pronajímatele nebo nájemce, nemělo by to u tohoto výpovědního důvodu činit žádný problém a účinky výpovědi by měly zůstat v obou případech zachovány. Pokud by nový pronajímatel výpověď nájemci dát nechtěl, nic mu nebrání, aby vzal návrh na přivolení k výpovědi zpět.

¹⁸⁸ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 933/2000 ze dne 26. 4. 2001.

¹⁸⁹ Podle účinné právní úpravy jde o § 711a odst. 1 písm. c) OZ.

¹⁹⁰ KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str.118.

¹⁹¹ Srov. KORECKÁ, Věra: Nájem bytu, Brno, IURIDICA BRUNENSIA 1995, str. 67 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2000 sp. zn. 26 Cdo 2823/99.

¹⁹² Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 933/2000 ze dne 26. 4. 2001.

11.12.5 Stěhovací náklady podle § 711a odst. 3 OZ

Právní úprava stěhovacích nákladů doznala určitých změn v souvislosti s přijetím zákona č. 107/2006 Sb. Pokud před přijetím tohoto zákona došlo k přivolení k výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. a), b), e), f) OZ, měl soud možnost v odůvodněných případech uložit pronajímateli povinnost nahradit nájemci stěhovací náklady. Výši těchto nákladů soud ve svém rozhodnutí sám určil. V praxi však činilo problém zjistit, kdy se jedná o odůvodněný případ a kdy nikoli. Naplnění těchto výpovědních důvodů nevyžaduje závadné chování nájemce, na jednu stranu by se tedy zdálo, že soud by měl náhradu těchto nákladů přiznat automaticky. Musí však být zvážena i situace pronajímatele. Výpovědi uplatňuje pouze zákonem stanovené právo na dispozici s vlastním majetkem, které je přitom právní úpravou značně okleštěné. Pokud tedy potřebuje byt pro sebe nebo je nucen provést na domě opravy, bude to pro něho znamenat finanční investice. V takové situaci se jeví placení stěhovacích nákladů nájemci zbytečně zatěžující. Soud tedy musel vyjít z konkrétního případu a posoudit jej individuálně vycházejíc především z finanční, sociální a rodinné situace pronajímatele a nájemce.

V právní teorii i praxi vyvolávala diskuzi otázka, jakým způsobem a v jaké výši by stěhovací náklady měly být stanoveny. Vyskytovaly se i názory, že soud by měl v rozsudku o přivolení k výpovědi rozhodnout pouze o tom, že pronajímatel je stěhovací náklady povinen nahradit, a o jejich výši by měl rozhodnout až po jejich vzniku.¹⁹³ Nakonec se ale v praxi prosadil názor opačný,¹⁹⁴ tedy že soud by měl o stěhovacích nákladech rozhodnout již v rozsudku o přivolení k výpovědi. Soudy proto rozhodovaly předem, což vyvolávalo do jisté míry problém, protože výše stěhovacích nákladů určená předem soudem nemusela vůbec odpovídat stěhovacím nákladům skutečným. Ke skutečnému přestěhování nájemce mohlo dojít až po nějaké době od rozhodování soudu a výše stěhovacích nákladů již proto mohla být zcela odlišná. Tyto okolnosti vedly k tomu, že se zmíněné ustanovení v praxi příliš nevyužívalo.

Podle novely občanského zákoníku účinné od 31. března 2006 platí, že v případě, že soud přivolí k výpovědi dané pronajímatelem z důvodů podle § 711a odst. 1 OZ, (tedy z důvodu, že pronajímatel byt potřebuje pro sebe či zákonem stanovené členy rodiny nebo z důvodu nezbytných oprav a dále výpovědi ve prospěch nájemce či majitele nebytových prostor), je pronajímatel povinen podle § 711a odst. 3 OZ uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady.

¹⁹³ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 61.

¹⁹⁴ Zastávány např. v díle JEHLÍČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1060.

Jde zde o ustanovení dispozitivní, pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout jinak. Rozhodnutí soudu o přiznání těchto nákladů nadále není zapotřebí. Pokud se pronajímatel a nájemce na úhradě stěhovacích nákladů dohodnou, právo na jejich úhradu vznikne až při skutečném přestěhování nájemce. Pronajímatel tedy hradí náklady skutečné a odpadá tím problém předchozí úpravy. Na druhou stranu je nutné odmítnout rozšiřující výklad, podle kterého by pronajímatel měl hradit též náklady se stěhováním související, jako je například ušlá mzda nájemce či jeho rodinných příslušníků.¹⁹⁵ Stěhovací náklady by měly být hrazeny pouze v adekvátní výši, nájemce by si neměl sjednávat nepřiměřeně drahou stěhovací službu.

11.12.6 Zneužití výpovědi pronajímatelem

Novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 267/1994 Sb. s účinností od 1. 1. 1995 byl do textu zákona přidán § 711 odst. 5 (dnes § 711a odst. 4). Toto ustanovení umožňuje nájemci, který se dozví o tom, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil byt k účelu, který uvedl jako výpovědní důvod, podat návrh k soudu, aby uložil pronajímateli povinnosti specifikované zákonem. Zákon tedy předpokládá návrh nájemce, není možné, aby soud zahájil řízení ex offo. Soud může pronajímateli uložit tyto povinnosti:

- Povinnost uhradit nájemci, který byt uvolnil, dodatečně stěhovací náklady (toto platí za předpokladu, že stěhovací náklady nebyly nájemci pronajímatelem uhrazeny již dříve, resp. pokud byla uhrazena nižší částka než jsou skutečné stěhovací náklady). Na rozdíl od stěhovacích nákladů podle § 711a odst. 3 OZ jsou zde skutečné stěhovací náklady nájemci již známy a měl by být schopen je nejen vyčíslit, ale i doložit.
- Povinnost uhradit nájemci, který byt uvolnil, další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Jsou zde myšleny náklady, které nájemce vynaložil na to, aby náhradní byt odpovídal požadavkům na důstojné, zdravotně nezávadné bydlení srovnatelné s bydlením v bytě, jehož nájem byl vypovězen. Mělo by však jít o náklady pouze „na potřebnou úpravu“, čili o žádné nadstandardní vybavení, a dále pouze o náklady, které vynaložil sám nájemce, nikoli například nový pronajímatel. Teorie toto ustanovení

¹⁹⁵ Názor, že by měla být nahrazena i ušlá mzda nájemce a jeho rodinných příslušníků, je zastáván např. v díle KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, str. 101, názor opačný v díle SALAČ, Josef: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 120-121.

vykládá restriktivně, tedy že se nevztahuje na bytovou náhradu ve formě náhradního ubytování.¹⁹⁶

- Povinnost uhradit rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a 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 na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jde tedy o prodlouženou promlčecí dobu oproti obecné úpravě. Sporná je otázka, kdy tato promlčecí doba počíná běžet, zda je to již od prvního dne měsíce, v němž se nájemce přestěhoval, nebo až od okamžiku, kdy nárok nájemce na náhradu rozdílu v nájemném vznikne, tedy v okamžiku, kdy pronajímatel využije byt k jinému účelu, než jaký uvedl ve výpovědi. Podle obecné úpravy promlčecí doby, kterou obsahuje občanský zákoník v § 101 a následujících, se zdá správnější výklad druhý, jelikož obecně promlčecí doba běží ode dne, kdy mohlo být právo vykonáno poprvé. V tom případě ale není vyloučeno, aby promlčecí doba uplynula až poté, co skončí pětileté období, za které může být rozdíl v nájemném nárokován.

Novela občanského zákoníku, zákon č. 107/2006 Sb., přinesla ještě možnost pro toho, kdo poskytl nájemci bytovou náhradu, podat soudu návrh, aby pronajímateli uložil uhradit přiměřenou náhradu. Vyřešily se tím situace, kdy vlastník bytové náhrady upravil na své náklady bytovou náhradu pro nájemce nebo mu vznikly jiné náklady či škoda tím, že nájemci bytovou náhradu poskytl. Předchozí právní úprava žádné takové speciální ustanovení neobsahovala, proto se nový pronajímatel mohl svých práv domáhat pouze na základě obecných ustanovení o náhradě škody. Zákon zde bezpochyby nemá na mysli pronajímatele, kteří bytovou náhradu poskytnou na komerčním základě, ale spíše obec nebo například charitativní organizaci, které v souvislosti se zajištěním bytové náhrady pro nájemce vznikly dodatečné náklady.

Ustanovení § 711a odst. 5 OZ nelze použít na všechny výpovědní důvody. Některé totiž neobsahují účel, pro který je nájem vypovídán. Účel výpovědi je výslovně obsažen v ustanoveních § 711a odst. 1 písm. a), b), c) OZ. Dále jej lze dovodit i z výpovědního důvodu uvedeného pod § 711 odst. 2 písm. e) OZ. Jde-li totiž o byt zvláštního určení a byl-li

¹⁹⁶ Srov. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1059, DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 58.

nájemce vypovězen proto, že není zdravotně postiženou osobou, bylo by nelogické, pokud by byl pronajat jinému nájemci, který by zdravotně postiženou osobou rovněž nebyl.

Otázkou zůstává, jak často bude mít nájemce v praxi možnost zjistit, jestli pronajímatel s bytem naložil tak, jak deklaroval. Nájemce totiž nemá žádné právo kontroly nad tím, jak byl ve skutečnosti byt využit. Mnohé situace pak budou nejasné, protože není nikde stanoveno, jak dlouho musí pronajímatel byt využívat k účelu, pro který dal výpověď. Mohou tedy nastávat sporné situace, kdy pronajímatel, který dal například výpověď z důvodu, že byt potřebuje pro sebe, v bytě bude měsíc bydlet a pak byt prodá.

Dalším problémem je výklad slov „**bez vážných důvodů**“. Zákon ani demonstrativně vážné důvody neuvádí, ani soudní judikatura neposkytuje žádnou definici. Bude tedy na soudu, aby zvážil, zda důvody pronajímatele jsou, či nejsou vážné. Pro nájemce však skutečnost, že nemá žádné vodítko, jak si tento pojem vykládat, znamená, že není schopen dopředu odhadnout výsledek sporu, a proto při podání žaloby riskuje, že prohraje a ponese náklady soudního řízení.

Soudním rozhodnutím podle § 711a odst. 5 OZ nejsou dotčeny jiné nároky nájemce, jako například **náhrada škody**. Občanský zákoník však speciální ustanovení o náhradě škody způsobené nájemci neobsahuje, je tedy nutné vycházet z obecné úpravy obsažené v § 420 a násl. OZ. Může se jednat o situace, kdy škoda vznikne při stěhování na stěhovaných věcech nebo dokonce na zdraví nájemce, či osob pomáhajících mu se stěhováním. Za škodu je pak odpovědný pronajímatel, pokud by bylo prokázáno jeho zavinění (podle § 420 OZ) nebo úmyslné jednání proti dobrým mravům (podle § 424 OZ), popřípadě též porušení povinnosti počínat si tak, aby nedocházelo k škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí (podle § 415 OZ).

11.12.7 Bytové náhrady

S problematikou zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele úzce souvisí i problematika bytových náhrad, upravená především v § 712 OZ. Pořízení náležité bytové náhrady pro nájemce je totiž předpokladem pro to, aby byl byt, jehož nájem byl vypovězen, skutečně uvolněn. Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není podle zákona povinen byt

uvolnit, dokud mu není zajištěna. Další souvislost lze spatřovat v tom, že kvalita bytové náhrady se odvíjí od výpovědního důvodu, pro který byl nájem bytu vypovězen.

Podle § 712 odst. 1 OZ jsou bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování. Otázkou zůstává, zda je možné za bytovou náhradu považovat i přístřeší. Někdy bývá i přístřeší řazeno mezi bytové náhrady, jinde se naopak lze dočíst, že se jedná o náhradu sui generis, ale nikoli bytovou.¹⁹⁷ Za nejdůležitější lze zřejmě považovat názor Nejvyššího soudu, podle kterého je přístřeší bytovou náhradou svého druhu.¹⁹⁸

Náhradní byt je definován v § 712 odst. 2 OZ jako byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Citované ustanovení dále zavádí pojem „**přiměřený náhradní byt**“, kterým se rozumí náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit. Tento pojem rozvádí dále judikatura, podle které: „Přiměřeným náhradním bytem nemůže být byt s podstatně nižší podlahovou plochou nebo s podstatně menším počtem obytných místností než je vyklizovaný byt. Se zřetelem k místním podmínkám v dané obci, t. j. k rozdílné velikosti bytů, jejich vybavenosti apod., však nelze trvat na absolutní srovnatelnosti výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení, kvality.“¹⁹⁹ „Třebaže náhradní byt nespĺňuje z hlediska rozlohy podlahové plochy a počtu místností požadavky uvedené v ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku, jde o přiměřený náhradní byt i v případě, že oprávněný neměl objektivně možnost zajistit povinnému byt, který by těmto požadavkům odpovídal spíše.“²⁰⁰ „Požadavek, aby šlo o byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit, je třeba současně vykládat tak, že klade na oprávněného povinnost vyvinout veškeré úsilí, které lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil byt, který se podle místních podmínek co nejvíce blíží vyklizovanému bytu, a že nemůže mít za následek zmaření práva oprávněného na vyklizení bytu, je-li v místních podmínkách obtížné nebo nemožné zajistit pro povinného takový byt, který by plně odpovídal vyklizovanému bytu. Vedle hledisek výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení bytu a jeho kvality je třeba pro závěr, zda byt zajištěný pro povinného je podle místních podmínek zásadně rovnocenný vyklizovanému bytu, přihlídnout též ke srovnání toho, jak vysoké jsou u

¹⁹⁷ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 65-66.

¹⁹⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 568/97 ze dne 17. 7. 1997.

¹⁹⁹ Viz rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 100/93 ze dne 31. 3. 1994.

²⁰⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 129/98 ze dne 30.7.1998.

obou bytů nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jaká je jejich dopravní a jiná obslužnost a vhodnost z hlediska zdravotního stavu povinného.²⁰¹

Z uvedeného tedy plyne, že v podstatě existují dvě varianty náhradního bytu – přiměřený náhradní byt, který je zásadně rovnocenný bytu, který se má vyklidit, a dále pak náhradní byt, který může mít menší podlahovou plochu, resp. i nižší kvalitu, horší vybavení a nacházet se mimo obec.

Vedle výměry podlahové plochy, počtu obytných místností, vybavení bytu a jeho kvality, výše nájemného atd. je třeba pro závěr, zda se jedná o přiměřený náhradní byt, přihlídnout též k objektivní možnosti pronajímatele takový byt v dané lokalitě zajistit. Požadavek „zásadní rovnocennosti“ tedy není absolutní. Neexistence volného bytu, který je srovnatelný s vyklizovaným bytem, by totiž v případě, že by právní výklad trval na absolutně srovnatelné bytové náhradě, znamenala praktickou nemožnost vypovědět nájem bytu. Tím by došlo k značnému omezení vlastnického práva pronajímatele. Náhradní byt by měl být nicméně zásadně zajištěn ve stejné obci, jako se nachází byt vyklizovaný.²⁰²

Pokud se týká časového hlediska, Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1401/97 dovodil, že: „U bytových náhrad, jimiž jsou přiměřený náhradní byt, náhradní byt nebo náhradní ubytování, je podmínka jejich zajištění z časového hlediska splněna pouze tehdy, je-li náhrada zajištěna na dobu neurčitou. Možnost zajistit bytovou náhradu pouze na dobu určitou stanoví občanský zákoník bez dalšího jen pro přístřeší, jež je jako provizorium definováno (srov. § 712 odst. 5 obč. zák.). V jiných případech zákon se zajištěním bytové náhrady (jen) na dobu určitou nepočítá.“ Zajištění bytové náhrady na dobu určitou tedy není postačující, výjimkou je však ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., podle kterého má nájemce právo pouze na zajištění bytové náhrady na dobu určitou, pokud výpovědi skončil nájem bytu uzavřený na dobu určitou.

Další bytovou náhradou je **náhradní ubytování**. Podle § 712 odst. 4 OZ se jím rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Jde tedy o výrazně nižší standard, než poskytuje náhradní byt. Pronajímatel tedy nebude mít se sháněním náhradního ubytování takové obtíže jako u

²⁰¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1835/2004 ze dne 18. 1. 2005.

²⁰² Viz usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2896/99 ze dne 9. 11. 2000: „Pojem 'náhradní byt' ve smyslu tohoto ustanovení se tedy váže k bytu, který se nachází v téže obci jako je byt vyklizovaný.“

náhradního bytu, nebude se zde muset ani srovnávat rovnocennost s původním bytem. Výčet podob náhradního ubytování je však vykládán jako taxativní a není možné zajistit ubytování obdobné, jako je například pokoj v hotelu či penzionu.²⁰³ Jak již bylo uvedeno výše, i zde je ale požadováno, aby náhradní ubytování bylo zajištěno na dobu neurčitou. Výjimkou je opět pouze výpověď nájemní smlouvy na dobu určitou.

V určitých případech zákon stanoví, že při vyklizení stačí poskytnout pouze **přístřeší**. Myslím tím dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí či osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců. I přesto, že přístřeší občanský zákoník mezi bytové náhrady neřadí, jde podle Nejvyššího soudu o bytovou náhradu sui generis a je nutno – má-li na ni vyklizovaný nájemce právo - rozhodnout o ní ve výroku rozsudku. U přístřeší není vyžadován trvalý charakter, může jít tedy i o dočasně pronajatý pokoj v hotelu, hostelu, penzionu, lůžko v ubytovně nebo poskytnutí možnosti bydlet v bytě jiné osoby, aniž by přitom nájemci vzniklo k tomuto bytu jakékoli právo, a to ani podnájemní. K vlastnostem přístřeší se vyjádřil Krajský soud v Hradci Králové, podle kterého: „Přístřeší musí dosahovat té kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.“²⁰⁴

Pronajímatel má zároveň povinnost poskytnout nájemci prostor k uskladnění jeho věcí. Pokud tedy nebude pokoj, který pro něj dočasně zajistí, dostatečně veliký, bude muset nájemci poskytnout další prostory vhodné k uskladnění jeho majetku.

Zákon nedává odpověď na otázku, kdo je povinen platit za ubytování a skladovací prostory v případě, že jsou poskytnuty jako přístřeší. V teorii²⁰⁵ se setkáváme s názorem, že tuto povinnost má nájemce, a to i v případě, že tyto prostory se nachází v nemovitosti pronajímatele. S tímto výkladem nelze než souhlasit, jelikož i u ostatních typů bytové náhrady platí, že úhradu za jejich užívání musí platit vyklizovaný nájemce.

²⁰³ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 65.

²⁰⁴ Srov. usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/97, uveřejněné v Soudních rozhledech č. 4, ročník 1999 na str. 123.

²⁰⁵ Srov. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, Praha, C. H. Beck 2005, str. 66.

Pronajímatel samozřejmě splní řádně svou povinnost poskytnout přístřeší i tím, že poskytne bytovou náhradu vyšší kvality. Obdobně pak pro náhradní ubytování platí, že je povinnost pronajímatele řádně splněna, zajistí-li náhradní byt. Tento fakt by neměl být na překážku nařízení výkonu rozhodnutí exekučním soudem.

O nároku na bytovou náhradu rozhoduje soud v řízení o přivolení k výpovědi. U výpovědních důvodů, ke kterým není nutné přivolení soudu, náleží nájemci ze zákona přístřeší. Aby byl rozsudek soudu vykonatelný, musí být bytová náhrada v jeho výroku přímo specifikována, a to alespoň tak, aby bylo jasné, zda je pronajímatel povinen zajistit náhradní byt přiměřený, nebo zda bude stačit byt o nižší kvalitě, nižší podlahové ploše atd. Exekuční soud pak již jen posoudí, zda byt nabízený pronajímatelem odpovídá specifikaci vyjádřené ve výroku rozsudku a zda odpovídá požadavkům kladeným na tu kterou bytovou náhradu. Soud příslušný k výkonu rozhodnutí není totiž sám oprávněn posuzovat, zda byla bytová náhrada přiznána soudem, který rozhodoval, správně, či nikoli. Platí tedy, že: „Vyslovil-li nalézací soud ve výroku rozhodnutí v souladu s jeho odůvodněním povinnost vyklidit byt ve stanovené lhůtě, aniž ji učinil závislou na zajištění bytové náhrady, pak bylo o otázce bytové náhrady rozhodnuto.“²⁰⁶

Jakou bytovou náhradu bude pronajímatel povinen zajistit, záleží především na tom, jaký výpovědní důvod uplatní. Problém může nastat v situaci, kdy pronajímatel ve výpovědi uvede více výpovědních důvodů nebo kdy soud přivolí k výpovědi z vícero výpovědních důvodů. V tomto případě by měl mít nájemce nárok pouze na bytovou náhradu nejnižšího typu, resp. přístřeší. Opačný postup by byl nelogický, neboť jestliže by nájemce dostal výpověď z důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu a zároveň z důvodu, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe, a jako bytová náhrada by mu byl přiznán náhradní byt, byl by bezdůvodně zvýhodněn oproti nájemci, který dostal výpověď pouze pro hrubé porušování povinností, přičemž by se oba dopustili stejně závadného chování.

Na přiměřený náhradní byt má nájemce primárně nárok, zejména je-li výpověď dána z důvodů na straně pronajímatele. Jedná se o výpovědní důvody podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) OZ. Na návrh pronajímatele může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo pouze na náhradní byt o menší podlahové ploše, než má vyklizovaný byt.

²⁰⁶ Viz usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 3 Cdon 102/96 ze dne 28. 8. 1997.

Pokud skončí nájemní poměr výpovědí podle § 711 OZ, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

S účinností do 31. 10. 2011 obsahoval občanský zákoník výjimku pro případ, že se jednalo o rodinu s nezletilými dětmi a výpověď byla dána z důvodů podle § 711 odst. 2 písm. a) a b).²⁰⁷ V těchto případech mohl soud na návrh nájemce, byly-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. Bytová náhrada mohla být poskytnuta i mimo obec, v níž byl vyklizovaný byt. V této souvislosti však Nejvyšší soud dovedl, že: „Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele – mimo jiné z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.²⁰⁸ – je přiznání práva na bytovou náhradu v podobě náhradního ubytování či náhradního bytu především podmíněno tím, že jde o rodinu s nezletilými dětmi. Jedině za splnění této podmínky může soud rozhodnout, že nájemci tato bytová náhrada přísluší, a to tehdy, je-li splněna i další podmínka – důvody zvláštního zřetele hodné. Obě podmínky musí být splněny kumulativně.“²⁰⁹ Bytová náhrada vyšší kvality tedy ani v dřívější právní úpravě nebyla pro rodiny s dětmi automatická.

Od 1. 11. 2011 již zákon soudu učinit takovéto rozhodnutí neumožňuje. Vzhledem k tomu, že se tato možnost týkala výpovědních důvodů spočívajících v závadném chování nájemců, lze souhlasit s tím, že ani ochrana rodin by neměla převažovat zájem na ochraně majetku pronajímatelů. Nájemci by totiž v první řadě měli jednat tak, aby výpovědní důvody vůbec nenaplnili, ne spoléhat, že vzhledem k nezletilým dětem jim bude kvalitní bytová náhrada zajištěna.

V rámci právní úpravy bytových náhrad věnuje občanský zákoník zvláštní pozornost řešení situace rozvodu manželů. Pokud jeden z rozvedených manželů nabyl členský podíl v bytovém družstvu před uzavřením manželství, stává se po rozvodu výlučným nájemcem družstevního bytu. Druhému manželu stačí poskytnou náhradní ubytování, soud však z důvodů zvláštního

²⁰⁷ Zákon č. 107/2006 Sb. zde ponechal staré znění, podle kterého se jedná o důvody podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), nicméně není pochyb o tom, že zde byly myšleny výpovědní důvody podle nynějšího § 711 odst. 2 písm. a) a b) OZ. I na této nedůslednosti lze demonstrovat nedbalé provedení novelizace občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. V teorii (např. SELUCKÁ, Markéta: Nájem bytu po novelách občanského zákoníku, Právní rozhledy, 2006, č. 18, str. 659) se objevily názory, že nelze výkladem nahrazovat ustanovení zákona a jestliže zákon odkazuje na paragraf, který již neexistuje, nelze toto ustanovení použít. Ochrana rodiny s dětmi tedy podle nich z platné úpravy úplně vypadla již s účinností zákona č. 107/2006 Sb. a jedinou bytovou náhradou přicházející v úvahu je přístřeší.

²⁰⁸ Podle účinného znění jde o § 711 odst. 2 písm. b) OZ.

²⁰⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 71/96 ze dne 25. 11. 1997.

zřetele hodných může rozhodnout, že má právo na náhradní byt. Ve všech ostatních případech, kdy zanikne společný nájem manželů, má rozvedený manžel právo na náhradní byt, ledaže by soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že má právo pouze na náhradní ubytování.

Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna. Společní nájemci mají přitom nárok jen na jednu bytovou náhradu. Po zajištění odpovídající bytové náhrady je pak nájemce povinen byt vyklidit do 15 dnů. Není však povinen se vystěhovat, pokud jde o výpovědní důvod, ke kterému není nutné přivolení soudu, a podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi. V tomto případě může nájemce v bytě zůstat, dokud není řízení ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Zajištění bytové náhrady je pro pronajímatele ve většině případů poměrně těžkým úkolem, jelikož v České republice stále nefunguje volný trh s byty. Nalezení náhradního ubytování a natožpak náhradního bytu, který by odpovídal vyklizovanému bytu, a přitom by byla srovnatelná i výše nájemného, je v zásadě nemožné. Tato okolnost prakticky brání pronajímatelům, aby po podané výpovědi nájemce vystěhovali.

Určité usnadnění pronajímatelům přináší zákon č. 102/1992 Sb., podle jehož § 1 odst. 1 má pronajímatel možnost, pokud vypověděl nájem bytu s přivolením soudu nebo pokud byla v jeho prospěch jiným osobám stanovena rozhodnutím soudu povinnost vyklidit byt, požádat obec o pomoc při zajištění bytové náhrady, jestliže sám bytovou náhradu zajistit nemůže. Stejné právo má i pronajímatel, jehož nájemci se musí vystěhovat z důvodu, že stavební úřad povolil odstranění stavby. Zákon č. 102/1992 Sb. však nebyl novelizován zároveň s občanským zákoníkem, a proto nezaznamenal, že u některých výpovědních důvodů se přivolení soudu nevyžaduje. V těchto případech tedy pronajímatel nemá nárok na pomoc obce. Na druhou stranu je nutné uvést, že naštěstí má u těchto výpovědí pronajímatel povinnost poskytnout pouze přístřeší, které nebude tak obtížně sehnatelné jako bytové náhrady vyšší kvality.

Obec tuto bytovou náhradu zajistí tím, že nájemci navrhne uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě místností v domě, který je v jejím vlastnictví, anebo tím, že uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna

byt vyklidit. Tuto činnost obec provádí v samostatné působnosti. Pro přidělování bytových náhrad si vytvoří pořadník, žádosti řadí podle naléhavosti. Podrobnější kritéria pro stanovení pořadí může obec upravit obecně závaznou vyhláškou. Přednostně by však měla zajišťovat bytové náhrady v případě výpovědi z nájmu bytu z důvodu podle § 711a odst. 1 písm. a) OZ, tedy že pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své blízké příbuzné. Bytovou náhradu může obec zajistit i v jiné obci, ale pouze v případech, kdy tuto možnost občanský zákoník připouští.

Poté, co obec zajistí bytovou náhradu, která je způsobilá k nastěhování a k řádnému užívání, vydá o tom pronajímateli potvrzení. Na základě tohoto potvrzení se nájemce vystěhuje, jelikož má takto zaručeno, že bude mít kde bydlet. Také ve výjimečných případech, kdy pronajímatel zajistí bytovou náhradu sám, bude muset předložit dokument, jímž existenci bytové náhrady prokáže. Tímto dokumentem může být prohlášení vlastníka nemovitosti o tom, že s nájemcem nájemní smlouvu uzavře, popř. uzavřená nájemní smlouva ve prospěch třetí osoby (tedy nájemce) ve smyslu § 50 OZ.

Teoreticky tak zajištění bytové náhrady vypadá jednoduše, v praxi však obce k dispozici potřebné množství bytů nemají, neboť obecně je na trhu s byty volných bytů nedostatek, a může trvat poměrně dlouhou dobu, než k zajištění bytové náhrady dojde. Proto zejména v případě, že je pronajímatel povinen zajistit přiměřený náhradní byt, bude jeho sehnání a vystěhování nájemce neuskutečnitelné.

Ve výjimečných případech se může stát, že nájemce po skončení nájmu výpovědí sám získá náhradní bydlení (např. si koupí byt nebo zdědí členský podíl v bytovém družstvu). Pro pronajímatele pak připadá v úvahu, aby se domáhal určovací žalobou u soudu rozhodnutí, že dříve uložená povinnost s ohledem na dobré mravy (§ 3 odst. 1 OZ) již neplatí. Jde zřejmě o jedinou situaci, kdy může být ustanovení o dobrých mravech použito ve prospěch pronajímatele. Tuto praxi potvrdila i judikatura soudů, podle které: „Za splnění předpokladu změny poměrů, v jejímž důsledku by výkon práva vyklizovaným (trvání na zajištění určené bytové náhrady jako na podmínce vyklizení) byl v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč. zák.), může soud - podle § 80 písm. c/ o.s.ř. - určit, že dříve uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady. Podstatou takového řízení je určení, zda výkon práv a povinností, tak, jak byly založeny předchozím rozhodnutím, není v důsledku později změněných poměrů na straně vyklizované osoby v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč.

zák.). Je-li tomu tak, může soud tento nárok zcela odepřít, případně rozhodnout o změně formy bytové náhrady.²¹⁰

S tím, že se nájemce, kterému byla dána výpověď, nevystěhuje z bytu ihned, počítá i občanský zákoník. V § 712a proto zavádí tzv. **právo na bydlení**, které lze v podstatě interpretovat jako právo užívat byt. Toto právo má nájemce v období od skončení nájemního vztahu do posledního dne lhůty k vyklizení bytu. Pronajímatel i bývalý nájemce mají v této době práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až § 699 OZ a přiměřeně pak § 700 až § 702 odst. 1 OZ. Nelze tedy například uplatnit institut přechodu nájmu bytu, uzavřít smlouvu o podnájmu či dohodu o výměně bytu. Po uplynutí tohoto období je pak již nájemcovu další užívání bytu protiprávní a pronajímatel může postupovat podle ustanovení o výkonu rozhodnutí a bezdůvodném obohacení.

Zákon tedy neodkazuje na přiměřené použití zaniklé nájemní smlouvy, ale přímo na zákonná ustanovení, kterými se má vztah bývalého pronajímatele a bývalého nájemce řídit. To může vyvolávat spory o tom, jaké nájemné by mělo být placeno. Zda nájemné, které bylo sjednáno v nájemní smlouvě, resp. které nájemce platil po dobu trvání nájemního vztahu, nebo nájemné tržní či dokonce nájemné v úplně jiné výši. Soudní praxe dospěla k závěru, že výše plateb by měla odpovídat nájemnému, které nájemce platil před skončením nájemního poměru: „Osoba, již svědčí právní důvod bydlení, má povinnost platit úhradu za užívání bytu, a to ve výši, která odpovídá výši nájemného, sjednaného za trvání nájemního vztahu.“²¹¹ Naproti tomu v teorii se objevují názory, že bývalý nájemce by měl platit částku odpovídající nájemnému tržnímu, tedy částku odpovídající poptávce a nabídce na trhu s byty.²¹² Osobně se domnívám, že soudy by svou rozhodovací praxi měly postupně měnit tímto směrem, protože není důvod (snad jen kromě sociálních důvodů, které by ale měl řešit stát a ne pronajímatelé), aby byly nemovitosti pronajímatelů blokovány a tím jim zabráněno v jejich volném užívání vlastního majetku.

²¹⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1827/99 ze dne 27. 10. 1999 nebo též např. rozsudek sp. zn. 26 Cdo 2741/2000 ze dne 30. 11. 2000.

²¹¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 492/2001 ze dne 24. 10. 2002.

²¹² Srov. např. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, str. 1069: „Bylo by patrně spravedlivé, aby bývalý nájemce, nyní pouze neoprávněný uživatel bytu, byl pronajímateli povinen zaplatit nikoliv částku odpovídající tzv. regulovanému nájemnému, ale částku blízkou nájemnému za byt podle tržních podmínek, tj. nájemnému odpovídajícímu v místě a čase stavu nabídky a poptávky. Pokud soudy zatím tento názor nevzaly zasvé, může docházet k poškození práva vlastníka nemovitosti jako pronajímatele užívat za běžných podmínek vlastněnou věc, tedy ji i pronajímat, pokud jsou k tomu splněny podmínky, za neregulované nájemné.“

12. SKONČENÍ NÁJMU BYTU PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku je ještě méně přehledná, než právní úprava současná. Ačkoliv nový občanský zákoník sdružuje §§ 2285- 2296 NOZ pod nadpis „Skončení nájmu“, rozhodně tato ustanovení neobsahují všechny možnosti skončení nájmu. Je proto nutné vycházet nejen ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, ale i z obecných ustanovení o nájmu a z obecných ustanovení o zániku závazků.

Nájem bytu podle nového občanského zákoníku může skončit z následujících důvodů:

- 1) Dohodou pronajímatele a nájemce
- 2) Uplynutím doby
- 3) Ukončením výkonu práce
- 4) Nemožností plnění
- 5) Smrtí nájemce
- 6) Odstoupením od smlouvy
- 7) Splynutím
- 8) Narovnáním
- 9) Zánikem členství v bytovém družstvu
- 10) Vyklizením bytu
- 11) Výpovědí nájemce
- 12) Výpovědí pronajímatele

Stejně jako je tomu doposud, nájem bytu neskončí smrtí pronajímatele. Nový občanský zákoník výslovně stanoví, že byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. Toto ustanovení je kogentní, k opačnému ujednání se nepřihlíží.

Nový občanský zákoník neupravuje bytové náhrady (až na náhradní bydlení rozvedeného manžela). Pronajímatel tedy nebude do budoucna povinen zajišťovat nájemci po skončení nájmu bytovou náhradu, což výrazně usnadní a urychlí skončení nájmu bytu. Tuto změnu pronajímatelé jistě uvítají.

12.1 SKONČENÍ NÁJMU DOHODOU

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu v novém občanském zákoníku se o skončení nájmu bytu dohodou nezmiňují. I přesto je nepochybné, že nájem bytu bude moci být dohodou pronajímatele a nájemce ukončen. Právním základem bude § 1981 NOZ, podle kterého je stranám na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový. Pokud se týká formy takového ujednání, bude nutné aplikovat § 564 NOZ, podle kterého vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Pro nájemní smlouvu se vyžaduje dle § 2237 NOZ písemná forma, i dohoda o skončení nájmu by proto měla mít písemnou formu.

Oproti současnému stavu, kdy za dohodu o zániku nájmu bytu nelze považovat pouhé odstěhování se nájemce z bytu, dojde k významné změně. Podle § 2292 NOZ totiž platí, že jestliže nájemce opustí byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Důvodová zpráva se k tomuto ustanovení blíže nevyjadřuje a jeho uplatnění v praxi bude záležet na tom, jak se k němu postaví judikatura, přesto se domnívám, že jde o ustanovení významné a velmi usnadní situace, kdy se nájemce odstěhuje, je pro pronajímatele nedohledatelný a nelze mu doručit výpověď ani jinak ukončit nájemní vztah.

12.2 SKONČENÍ NÁJMU UPLYNUTÍM DOBY

V rámci ustanovení o nájmu ani v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu nový občanský zákoník nestanoví, že by nájem skončil uplynutím doby. Je tedy nutné aplikovat obecné ustanovení o právních událostech, podle kterého platí, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny (§ 603 NOZ).

Nový občanský zákoník opětovně zavádí pravidlo o automatickém prodloužení nájmu bytu. Pokud bude nájemce pokračovat v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby opustil byt, platí, že nájem je ujednán znovu na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí ujednají-li si strany něco jiného. Výzva pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

Dle důvodové zprávy je toto ustanovení sankcí pro pronajímatele za nedostatečnou péči o svá práva (vigilantibus iura) a zároveň ustanovením chránícím nájemce. Z pohledu nájemce jde tedy o ustanovení výhodné, z pohledu pronajímatele již méně, ale naštěstí je pronajímateli dána dostatečná lhůta, aby mohl automatickému prodloužení smlouvy zabránit. Formulace tohoto ustanovení je určitě vhodnější, než tomu bylo s účinností do 30. 3. 2006, kdy musel pronajímatel do 30-ti dnů podat návrh na vyklizení nemovitosti u soudu, pokud chtěl automatickému obnovení smlouvy zabránit.

12.3 SKONČENÍ NÁJMU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE

Tento způsob skončení nájmu bytu upravuje nový občanský zákoník u služebních bytů. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v souvislosti s jejímž výkonem byl sjednán nájem bytu, aniž k tomu měl vážný důvod. Pokud přestane nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku, zdravotním stavu, z důvodů na straně pronajímatele nebo z jiných vážných důvodů, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

Právní úprava v novém občanském zákoníku je tedy shodná s právní úpravou současnou s tím rozdílem, že současná právní úprava pojem služebního bytu nezná.

12.4 SKONČENÍ NÁJMU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ

Jak již bylo uvedeno výše, o skončení nájmu bytu pro nemožnost plnění lze uvažovat především v situaci, kdy dojde k zániku bytu. V rámci obecných ustanovení o nájmu v § 2226 nový občanský zákoník stanoví, že zanikne-li věc během nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájmného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Otázkou je, zda může nastat situace, kdy byt zanikne pouze zčásti, lze si ale například představit případ, kdy zanikne sklep pronajatý jako příslušenství bytu.

12.5 SKONČENÍ NÁJMU SMRTÍ NÁJEMCE

Smrtí nájemce podle nového občanského zákoníku nájem bytu ve většině případů neskončí, neboť se použije ustanovení o přechodu nájmu bytu podle § 2279 a násl. NOZ a, i pokud k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nedojde, práva a povinnosti z nájmu bytu přejdou podle § 2282 NOZ na nájemcovy dědice. Ke skončení nájmu smrtí nájemce tedy dojde pouze za situace, kdy nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nebude mít nájemce žádné dědice, a dále pak v případě služebních bytů a bytů zvláštního určení, na které se ustanovení o přechodu nájmu bytu nepoužijí.

V důsledku smrti nájemce může nájem skončit také tehdy, pokud sice nájem bytu přejde na člena nájemcovy domácnosti, ale tento člen nájemcovy domácnosti do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Tímto způsobem nájem zaniká nikoliv dnem smrti nájemce, ale dnem dojití oznámení pronajímateli.

Zemře-li nájemce služebního bytu, nájem služebního bytu podle § 2299 NOZ skončí. Osoba, která v bytě s nájemcem bydlela, má právo v bytě nadále bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdržela.

Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení, nájem bytu skončí a pronajímatel vyzve osoby, které v bytě bydlely společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy tuto výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

12.6 SKONČENÍ NÁJMU Odstoupením od smlouvy

Nový občanský zákoník v ustanoveních upravujících nájem, resp. nájem bytu a nájem domu, o možnosti odstoupit od smlouvy nehovoří. Místo toho zavádí institut výpovědi bez výpovědní doby.

Podle obecného ustanovení § 2001 NOZ lze od smlouvy odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon. Obecně nový občanský zákoník stanoví, že od smlouvy lze odstoupit, poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem. Podle § 2232 NOZ však platí, že pokud strana porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím způsobí značnou

újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědi doby. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu pak pro případ porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, přičemž tato zvláštní ustanovení mají přednost. Lze tedy konstatovat, že ze zákona nájemce ani pronajímatel nebudou mít právo odstoupit od smlouvy, což však nevylučuje, aby si právo odstoupit od smlouvy sjednali v nájemní smlouvě.

Zákonodárce v novém občanském zákoníku dává ve vztahu k nájmu bytu přednost institutu výpovědi bez výpovědní doby před odstoupením od smlouvy, což v důvodové zprávě nijak nevysvětluje. Domnívám se, že účelem je předejít sporům ohledně účinků odstoupení od smlouvy, neboť podle § 2004 NOZ se odstoupením od smlouvy závazek zrušuje od počátku. Mohlo by tedy dojít k nejasnostem, jak nahlížet na dosavadní vzájemné plnění stran, zda si strany podle zásad o bezdůvodném obohacení budou povinny svá plnění vracet, což je u nájemního vztahu dosti komplikované. Na druhou stranu však podle § 2004 odst. 3 NOZ bude platit, že zavazuje-li smlouva k nepřetržité či opakované činnosti, lze od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. Tímto ustanovením se rozdíl mezi odstoupením od smlouvy a výpovědí bez výpovědní doby stírají.

12.7 SKONČENÍ NÁJMU BYTU SPLYNUTÍM

Také podle nového občanského zákoníku bude možné skončení nájmu splynutím. Ustanovení § 1993 odst. 1 NOZ bude totiž platit, že splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou jak toto právo, tak povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Ohledně nájmu bytu zákon jinak nestanoví, tato obecná úprava se tedy použije.

12.8 SKONČENÍ NÁJMU BYTU NAROVNÁNÍM

Také nový občanský zákoník upravuje dohodu o narovnání, kterou strany mohou dosavadní závazek nahradit novým závazkem. Ustanovení o narovnání však nenalezneme mezi způsoby zániku závazků, jako v občanském zákoníku současném, ale v rámci obecných ustanovení o změně obsahu závazků. Dohoda o narovnání vyžaduje písemnou formu, byl-li původní závazek zřízen v písemné formě. Vzhledem k tomu, že pro nájemní smlouvu se písemná forma vyžaduje, bude muset mít dohoda o narovnání také písemnou formu.

12.9 SKONČENÍ NÁJMU BYTU ZÁNÍKEM ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Zvláštním způsobem skončení nájmu bytu, který se použije pouze u družstevních bytů, je zánik členství v bytovém družstvu. Podle § 610 ZOK **členství v družstvu zaniká:**

- dohodou,
- vystoupením člena,
- vyloučením člena,
- převodem družstevního podílu,
- přechodem družstevního podílu,
- smrtí člena družstva,
- zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- prohlášením konkurzu na majetek člena,
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2 ZOK, neurčí-li stanovy jinak, nebo
- zánikem družstva bez právního nástupce.

Pokud se týká **smrti člena** bytového družstva, zanikne sice jeho členství v družstvu, ale nezaniká nájem bytu, protože podle § 2279 odst. 5 NOZ přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Ohledně **vyloučení člena** bytového družstva § 734 ZOK stanoví, že člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Otázkou je, zda lze kromě výše uvedených důvodů využít i obecné důvody pro vyloučení člena družstva uvedené v § 614 ZOK, na základě kterých lze člena z družstva vyloučit, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Vzhledem k tomu, že § 734 obsahuje taxativní výčet a neodkazuje na použití § 614 ZOK, domnívám se, že člen bytového družstva bude moci být z bytového družstva vyloučen právě jen z důvodů uvedených v § 734 ZOK.

Na rozdíl od současné úpravy, kdy nájem družstevního bytu může být ukončen také všemi ostatními způsoby skončení nájmu bytu (tzn. včetně výpovědi pronajímatele z nájmu),²¹³ podle § 734 odst. 2 ZOK bude platit, že ustanovení o **výpovědi z nájmu** se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

Další důležitou změnou oproti současnosti bude skutečnost, že **převodem družstevního podílu**, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dojde k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem. Zákon o obchodních korporacích také výslovně stanoví, že při převodu nebo přechodu družstevního podílu nájem družstevního bytu nezaniká. Nebude tedy nadále třeba, aby nabyvatel družstevního podílu a bytové družstvo uzavírali novou nájemní smlouvu.

Výše uvedená právní úprava nevychází ze současné judikatury soudů,²¹⁴ která dovodila, že zároveň s převodem členských práv a povinností nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu zároveň do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Na

²¹³Viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 26 Cdo 521/99, ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1081/2002, či ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2237/2003.

²¹⁴Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2724/2004 ze dne 20. 10. 2005.

nabyvatele tedy nepřechází právo nájmu konkrétního družstevního bytu, ale spolu s členstvím získává nabyvatel právo na uzavření nájemní smlouvy k tomuto bytu. Jestliže s ohledem na stanovy daného bytového družstva zakládá převod členství i právo na uzavření nájemní smlouvy k určitému družstevnímu bytu, je družstvo zároveň povinno po prokázání převodu členství s nabyvatelem takovou novou nájemní smlouvu uzavřít. V případě, že družstvo po oznámení převodu odmítne vystavit nabyvateli novou nájemní smlouvu, je možno se uzavření nájemní smlouvy, resp. splnění povinnosti družstva, domáhat i soudně.

12.10 SKONČENÍ NÁJMU VYKLIZENÍM BYTU

Nový občanský zákoník přináší úplně nový způsob ukončení nájmu bytu. Bude možné jej využít v situaci, kdy nájemce zemřel, nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti. V takovém případě může pronajímatel byt vyklidit, čímž nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele; nepřeveze-li nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

12.11 SKONČENÍ NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ

Nový občanský zákoník vyžaduje pro výpověď z nájmu písemnou formu. Další podmínkou je, že výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Dále stanoví, že výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Otázkou je, zda se bude jednat o **neplatnost** absolutní nebo neplatnost relativní, které se nájemce bude muset dovolat. Nový občanský zákoník totiž již neuvádí výčet relativně neplatných právních úkonů, jako je tomu v § 40a OZ, ale volí kritérium obecné. Zároveň upřednostňuje hledisko relativní neplatnosti před neplatností absolutní. V § 586 stanoví, že je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba. Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné. Je zřejmé, že neplatnost výpovědi z nájmu, pokud

neobsahuje poučení nájemce, je stanovena na ochranu nájemce, což by mohlo navozovat závěr, že se jedná o neplatnost relativní, které se nájemce musí dovolat. Absolutní neplatnost stanoví nový občanský zákoník mimo jiné pro případy, kdy právní jednání odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Nezahrnutí poučení nájemce do výpovědi z nájmu odporuje § 2286 odst. 2 NOZ. Zároveň lze říci, že smysl a účel zákona vyžaduje, aby se jednalo o jednání absolutně neplatné, jelikož smyslem daného ustanovení je informovat nájemce, který je považován za chráněnou smluvní stranu, že má možnost vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Předpokládá se zde, že nájemce tuto informaci nemá, proto musí být poučen, aby mohl svého práva využít. Závěr o relativní neplatnosti by zde nemohl obstát, protože jestliže nájemce neví o svém právu vznést námitky, nebude vědět ani o tom, že výpověď musí toto poučení obsahovat a že se v opačném případě může neplatnosti výpovědi dovolat. Ustanovení na jeho ochranu by jej tedy v takovém případě neochránilo. Dalším důvodem, proč se domnívám, že by neplatnost výpovědi při absenci poučení nájemce měla být absolutní, je formulace daného ustanovení, kdy se uvádí: „jinak je výpověď neplatná“. V ustanoveních, kde nový občanský zákoník zakotvuje relativní neplatnost právního jednání, využívá formulace znějící: „může vznést námitku neplatnosti“ nebo „ má právo namítnou neplatnost“.

V případě výpovědi dané pronajímatelem, bude mít nájemce právo vznést proti výpovědi námitky a podat do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla, **návrh soudu na přezkoumání**, zda je výpověď oprávněná. Nový občanský zákoník tedy opouští konstrukci, kdy k výpovědi pronajímatele z určených důvodů musel přivolit soud, což je vhodné řešení. Napříště bude pouze na nájemci, zda se bude chtít proti výpovědi soudně bránit, či nikoliv.

Další nejasnost nového občanského zákoníku spatřuji v otázce, co je myšleno **právem vznést námitky**. Zda se bude jednat o jednostranný hmotněprávní úkon vůči pronajímateli, nebo zda mají být námitky sděleny soudu v rámci návrhu na přezkoumání výpovědi. K povaze námitek se nový občanský zákoník blíže nevyjadřuje, není tedy zřejmé, zda vznesení námitek vůči pronajímateli bude podmínkou pro podání návrhu k soudu. Ze znění § 2286 odst. 2 nového občanského zákoníku dovozují, že by se mělo jednat o dvě samostatná práva – právo vznést námitky a právo podat návrh soudu. Je přitom evidentní, že návrh soudu musí být nějak odůvodněn, proto se domnívám, že vznesení námitek by mělo být učiněno spíše vůči pronajímateli. Ovšem následek podání námitek (bez podání návrhu na přezkoumání soudem) nebo naopak absence námitek před podáním návrhu soudu zůstává v právní úpravě nového

občanského zákoníku nedořešen. Pro podání námitek není také stanovena žádná lhůta. Z těchto důvodů považují zakotvení práva podat námitky za nadbytečné a vyvolávající zbytečné nejasnosti.

Novému občanskému zákoníku lze dále vytknout, že právní úprava výpovědních důvodů v něm obsažená je oproti současné právní úpravě dosti nepřehledná až zmatečná. Pro laika bude velmi těžké až skoro nemožné se ve výpovědních důvodech zorientovat, přitom z povahy věci vyplývá, že právě laici by měli být převážnými uživateli těchto ustanovení.

12.11.1 Výpověď ze strany nájemce

Nový občanský zákoník stanoví, že nájemce může **vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti**, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Určit, za jakých podmínek bude tento výpovědní důvod naplněn, bude do budoucna úkolem judikatury soudů. Nový občanský zákoník nestanoví, jak dlouhá má být při užití tohoto výpovědního důvodu výpovědní doba, nezmiňuje se o tom ani důvodová zpráva, jelikož toto ustanovení bylo do návrhu nového občanského zákoníku vloženo až v průběhu legislativního procesu. Odpověď na otázku, jak dlouhá by měla být výpovědní doba, nedávají ani obecná ustanovení o nájmu, když stanoví délku výpovědní doby pouze pro nájmy ujednané na dobu neurčitou. Podle obecného ustanovení o výpovědi v § 1998 odst. 2 platí, že: Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Lze-li však závazek vypovědět bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi.“ Ve výše uvedeném ustanovení se však nehovoří o tom, že by nájemce mohl nájem vypovědět bez výpovědní doby. Lze tedy předpokládat, že by zde nějaká výpovědní doba měla být. Domnívám se tak i proto, že se nejedná o případ sankční výpovědi z důvodů porušení povinností druhé smluvní strany. Otázkou tedy bude, jak by výpovědní doba měla být dlouhá. Nejjednodušší bude, pokud si strany v nájemní smlouvě pro tento případ délku výpovědní doby sjednají (případně si sjednají, že je možné dát z tohoto důvodu výpověď bez výpovědní doby). Pokud tak však neučiní, nebude jasná odpověď na otázku, kdy nájem zanikne. Spatřuji v tom velký nedostatek a nedomyšlenost tohoto ustanovení, kvůli které může vzniknout spousta zbytečných sporů. Další otázkou u tohoto výpovědního důvodu je, zda musí být důvod výpovědi ve výpovědi uveden. Zřejmě by tomu tak být mělo, aby mohlo být případně přezkoumáno, zda byl tento výpovědní důvod naplněn,

nový občanský zákoník tak však výslovně nestanoví (jako je tomu např. v ustanovení § 2288 odst. 3 NOZ).

Dalšími výpovědními důvody nájemce, které nový občanský zákoník zakotvuje, jsou **výpovědní důvody sankční** při porušení povinnosti pronajímatele. U těchto výpovědních důvodů nový občanský zákoník nespecifikuje, zda je lze použít u nájmu na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, lze tedy dovodit, že na době trvání nájmu nezáleží. Ve všech případech se jedná o výpověď **bez výpovědní doby**, tudíž podle § 2231 odst. 2 NOZ musí být ve výpovědi uveden výpovědní důvod. Jedná se o následující případy:

- neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 NOZ – jedná se o speciální ustanovení k § 2208 odst. 1 NOZ),
- brání-li užívání bytu právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2268 odst. 1 NOZ ve spojení s § 2266 NOZ),
- brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2268 odst. 2 NOZ ve spojení s § 2266 NOZ),
- pokud je potřebná nezbytná oprava bytu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 NOZ),
- stane-li se byt nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo (není-li účel ujednan) k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227),
- porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci (§ 2232).

Specifický výpovědní důvod zakotvuje nový občanský zákoník v § 2283 odst. 1. Podle něj může nájemcův dědic nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od

nájemcovy smrti. Právo vypovědět za těchto podmínek nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost. Jak jsem již uvedla, nepovažuji řešení, že nájem v případě, že nepřejde na člena nájemcovy domácnosti, přejde na nájemcovy dědice, za nejšťastnější. Pokud nájemcův dědic do šesti měsíců od nájemcovy smrti nájem nevypoví (např. proto, že se o smrti nájemce nebo o svém dědickém právu nedozví), bude muset v nájmu pokračovat bez ohledu na to, zda chce a zda byt užívá. Pokud byl nájem sjednán na dobu neurčitou, může následně nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době podle § 2231 odst. 1 NOZ. Pokud se však jedná o nájem na dobu určitou a ve smlouvě není sjednán žádný výpovědní důvod, který by mohl použít, bude zřejmě muset využít ustanovení § 2287 NOZ, které je však výkladově nejasné a nejednoznačné. Jinou možnost výpovědi smlouvy na dobu určitou však dědici nájemce nový občanský zákoník nedává (pomineme-li důvody sankční).

Kromě výše uvedených výpovědních důvodů, které vyplývají přímo z nového občanského zákoníku, lze v nájemní smlouvě **sjednat další výpovědní důvody**, pro které může nájemce nájem bytu vypovědět.

Pokud se jedná o nájem uzavřený **na dobu určitou**, může podle § 2229 NOZ nájemce nájem vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.

Pokud se jedná o nájem **na dobu neurčitou**, mohou být další výpovědní důvody také ujednány v nájemní smlouvě, je to však nadbytečné, neboť podle § 2231 odst. 1 NOZ nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jedné ze stran, která nemusí být odůvodněna, ledaže má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Jedná-li se o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní úprava výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce je velmi komplikovaná. Dle mého názoru by bylo lepší, kdyby byla převzata jasná a jednoznačná právní úprava současná, kdy nájemce má právo vypovědět nájem bytu bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době. V životě nájemce může nastat mnoho různých situací a osobních důvodů, kvůli kterým bude chtít nájem bytu ukončit (rozvod či rozchod, změna zaměstnání, nemoc v rodině, nedostatek finančních prostředků, atd.), přičemž všechny jistě nelze ve výpovědních důvodech postihnout. Je tedy zbytečné, aby musely být výpovědní důvody uvedeny v zákoně nebo ve smlouvě. Naopak pro pronajímatele je doba tří měsíců pro

hledání nového nájemce dostačující. Současná právní úprava počítá i s možností odstoupení od smlouvy v případě porušení nejdůležitějších povinností pronajímatele, domnívám se tedy, že je daleko vhodnější, než právní úprava v novém občanském zákoníku.

12.11.2 Výpověď ze strany pronajímatele

Neméně složitá a nepřehledná je také budoucí právní úprava výpovědi pronajímatele podle nového občanského zákoníku.

Výpovědní důvody pronajímatele lze rozdělit do několika skupin:

- a) zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou,
- b) zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou,
- c) zákonné výpovědní důvody při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby,
- d) zákonný výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou,
- e) smluvní výpovědní důvody.

Z právní úpravy zmizely výpovědní důvody, jako jsou neužívání bytu nájemcem bez vážných důvodů nebo více bytů nájemce. Vzhledem k tomu, že pronajímatel se může u soudu domáhat zvýšení nájemného až do výše nájemného obvyklého, ztratily tyto výpovědní důvody smysl.

12.11.2.1 Zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Podle § 2288 odst. 1 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen 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 nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Jedná se o demonstrativní výčet, pronajímatel může tedy podle tohoto ustanovení dát výpověď i z jiného závažného důvodu, než jsou výše uvedené. Podstatné je, že výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, aby mohlo být případně přezkoumáno, zda je výpověď oprávněná.

Pod hrubé porušení povinností vyplývající z nájmu lze zřejmě zařadit i nesplnění oznamovací povinnosti nájemce ohledně zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců, co tato změna nastala (§ 2272 odst. 1 NOZ), nebo nesplnění povinnosti nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, pokud z tohoto důvodu nastane vážná újma (§ 2269 odst. 2 NOZ). Zákon v těchto případech zakotvuje domněnku závažného porušení povinnosti nájemce; ve výpovědním důvodu se však hovoří o hrubém porušení povinnosti nájemce. I přes tuto nesrovnalost, která je dalším důkazem o nejasnosti právní úpravy výpovědi pronajímatele v novém občanském zákoníku, se domnívám, že závažné porušení povinnosti patří spíše pod hrubé porušení povinností než pod porušení povinností zvláště závažným způsobem, při kterém lze nájem vypovědět bez výpovědní doby. Vycházím přitom z myšlenky, že porušení povinností zvláště závažným způsobem by nemělo být vykládáno extenzívně, jelikož je z tohoto důvodu možné dát výpověď bez výpovědní doby, což je významný zásah do nájemcova života. Nedomnívám se, že by neoznámení zvýšení počtu osob v bytě nebo neoznámení plánované nepřítomnosti nájemce v bytě bylo závažnějším porušením povinností než je přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo spáchání trestného činu na pronajímateli. V odborných článcích se však již objevily i názory opačné.²¹⁵

Dále nový občanský zákoník výslovně stanoví, že nájemce hrubě poruší svou povinnost, pokud dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a § 2275 NOZ. I v tomto případě bude tedy pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ.

²¹⁵ Viz např. DOBROVOLNÁ, Eva: Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu Návrhu nového občanského zákoníku. In *Cofola 2010: The conference proceedings*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010, ISBN 978-80-210-5151-5: „V takovém případě má pronajímatel právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby, ovšem musí nejdříve nájemce na zvláště závažné porušení upozornit a vyzvat ho k nápravě a uvést ve výpovědi konkrétní vymezení tohoto zvláště závažného porušení (nejenom poškozování bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, ale i když např. porušuje-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem třeba tím, že přenechá neoprávněně byt podnájemci nebo neoznámí-li do dvou měsíců pronajímateli zvýšení počtu osob v domě nebo tím, že neinformuje pronajímatele o tom, že bude více než dva měsíce v bytě nepřítomen nebo jen těžko dostupný a nezajistí osobu, která umožní pronajímateli vstoupit do bytu).“

Další skutkové podstaty, které budou moci být pod uvedené výpovědní důvody podřazeny, přinese časem judikatura soudů.

12.11.2.2 Zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Podle § 2288 odst. 2 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době také v případě, že:

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Tato skupina výpovědních důvodů, stejně jako skupina osob, v jejichž prospěch lze nájem bytu vypovědět, je taxativní. Oproti stávající právní úpravě je v novém občanském zákoníku rozšířen okruh osob, v jejichž prospěch lze nájem vypovědět. Počítá se zde nejen s příbuznými pronajímatele v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenci), ale i s příbuznými manžela v těchto stupních. Na druhou stranu nelze vypovědět z důvodu potřeby manžela pronajímatele, ledaže jde o rozvádějícího se nebo rozvedeného manžela. Doposud přitom byla naopak zohledňována bytová potřeba manžela, nikoliv rozvedeného manžela. Domnívám se, že i z důvodu potřeby na straně manžela by měla být dána možnost nájmu bytu vypovědět, neboť manželé sice mají povinnost žít spolu, ale určitě mohou existovat důvody (např. zaměstnání v jiném městě), pro které spolu žít nemohou.

Také ve výpovědi z těchto důvodů musí být uveden výpovědní důvod. Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z těchto důvodů, je povinen mu byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

12.11.2.3 Zákonné výpovědní důvody při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby

Pronajímatel má podle § 2291 odst. 1 NOZ právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. Zákon zároveň demonstrativně uvádí, že za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem se považuje například:

- nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Pronajímatel musí v těchto případech nájemce nejdříve vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav, teprve poté může dát výpověď, jinak se k výpovědi nepřihlíží. K výpovědi se nebude přihlížet také tehdy, nebude-li v ní uvedeno, v čem je spatřováno zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.

Konstrukci, kdy při porušování povinností nájemcem zvláště závažným způsobem ukládá zákon pronajímateli povinnost nájemce nejdříve vyzvat, aby své závadné chování v přiměřené době odstranil, zatímco při hrubém porušení povinnosti nájemce pronajímatel povinnost vyzvat nájemce k nápravě nemá a může rovnou přikročit k výpovědi, považuji přinejmenším za zvláštní. Spíše bych očekávala, že povinnost zaslat výzvu zákon stanoví pro méně závažná jednání nájemce, která by bylo možné ještě napravit, než pro zvláště závažné porušení povinností, kdy pronajímatel již asi zájem na dalším pokračování nájemního vztahu mít nebude. Závěr, že „hrubé“ porušení povinnosti vykazuje nižší intenzitu než porušení povinností „zvláště závažným způsobem“, dovozují ze skutečnosti, že při porušení povinností zvláště závažným způsobem, je možné dát nájemci výpověď bez výpovědní doby.

Při uplatnění výpovědi z nájmu na základě výše uvedeného ustanovení má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Také obecná ustanovení o nájmu zakotvují právo pronajímatele dát nájemci výpověď bez výpovědní doby, konkrétně podle § 2220 odst. 2 NOZ, může pronajímatel vypovědět nájem

bez výpovědní doby tehdy, provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu.

Podle § 2228 odst. 1,2 NOZ může pronajímatel dát nájemci výpověď bez výpovědní doby také v případě, že nájemce užívá byt takovým způsobem, že se byt opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, přičemž nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby byt užíval řádně. Výzva pronajímatele vyžaduje písemnou formu. Musí obsahovat přiměřenou lhůtu k nápravě, upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy a musí být nájemci doručena. Pokud však hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě.

U výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby není rozhodující, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Podle § 2231 odst. 2 NOZ musí být výpověď, která může být dána bez výpovědní doby, odůvodněna.

12.11.2.4 Zákonný výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou

Podle ustanovení § 2283 NOZ může pronajímatel nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Není přitom rozhodné, zda se jednalo o nájemní smlouvu na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

12.11.2.5 Smluvní výpovědní důvody

Na rozdíl od občanského zákoníku současného, nový občanský zákoník nestanoví, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět jen ze zákonných důvodů. Lze tedy v souladu se zásadou § 1 odst. 2 NOZ dovodit, že smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat další důvody výpovědi pronajímatele. Je však nutné mít na zřeteli ustanovení § 2235 odst. 1 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva. Zřejmě by se tak nepřihlíželo k ustanovení nájemní smlouvy, kterým by bylo sjednáno, že pronajímatel může dát nájemci výpověď bez uvedení důvodu nebo z nějakého malicherného důvodu. Na otázku, zda se bude ke smluvním výpovědním důvodům pronajímatele přihlížet a jaké smluvní výpovědní důvody budou uznávány, odpoví až soudní praxe.

12.12 ODEVZDÁNÍ BYTU

Nový občanský zákoník se na rozdíl od občanského zákoníku stávajícího podrobně věnuje problematice odevzdání bytu. Nájemce má podle něj odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

Nově je zakotveno, že opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Ačkoliv to z důvodové zprávy nevyplývá a není tak zřejmé, jestli to bylo úmyslem zákonodárce, domnívám se, že toto ustanovení zakládá možnost konkludentního ukončení nájmu faktickým úkonem nájemce – opuštěním bytu. Bude záležet na judikatuře soudů, jak se k výkladu tohoto ustanovení postaví, pokud se však k tomuto názoru také přikloní, bude to znamenat výrazné ulehčení situace pronajímatele, jehož nájemce se odstěhoval neznámo kam a není možné mu doručit výpověď.

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Pokud se týká změn, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, spatřuji zásadní rozpor mezi ustanovením § 2263 odst. 2 NOZ a § 2293 odst. 2 NOZ. Podle § 2263 odst. 2 NOZ má nájemce odstranit při skončení nájmu změny v bytě nebo domě, které provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá. Primárně se tedy požaduje odstranění změn. Podle § 2293 odst. 2 NOZ však platí, že změny, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, je povinen odstranit pouze pokud si strany ve smlouvě ujednaly, že byt bude při skončení nájmu uveden do původního stavu. Pokud tedy není jiné ujednání, nájemce změny odstraňovat nemusí. Jedná se o nesrovnalost, kterou by bylo do budoucna vhodné odstranit.

Dále platí, že zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Nový občanský zákoník se zabývá i situací, kdy nájemce neodevzdá byt v den skončení nájmu. V takovém případě má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá.

Jestliže i po odevzdání bytu zůstane v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Tento postup se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

ZÁVĚR

Právní úprava nájmu bytu doznala v posledních letech velké množství změn, přesto však stále vykazuje mnoho nesrovnalostí a nedostatků, pro které ji nelze považovat za vyhovující. Mnoho pojmů, které obsahuje, blíže nevysvětluje a jejich definování ponechává na judikatuře soudů, které se tohoto úkolu zhostily poměrně dobře, jelikož judikaturu v této oblasti je možné považovat za bohatou.

Mnohé dříve kritizované nedostatky právní úpravy týkající se nájmu bytu vyřešila novela provedená zákonem č. 107/2006 Sb. Například odpověděla na otázku, zda lze na nájem bytu sjednaný na dobu určitou aplikovat obecné ustanovení § 676 odst. 2 OZ. Je nutno konstatovat, že ačkoli se řešení nabízela různá, novela správně zakotvila, že toto ustanovení použít nelze, čímž nejen sjednotila různorodý výklad, ale i zjednodušila praktický postup. Jestliže totiž pronajímatel a nájemce mají zájem na dalším pokračování nájemního vztahu, nic jim nebrání uzavřít novou smlouvu nebo dodatek k původní smlouvě a mohou v nájmu pokračovat. Při aplikaci § 676 odst. 2 OZ byl pronajímatel nucen, v případě, že nechtěl v nájmu dále pokračovat, obrátit se na soud, což celou situaci komplikovalo a prodražovalo.

Zmíněná novela zasáhla i další často kritizované oblasti. Jednou z nich je právní úprava výpovědi z nájmu bytu dané pronajímatelem. Pozitivně lze hodnotit, že u některých výpovědních důvodů není nadále nutné přivolení soudu a aktivita je přenesena na nájemce, který se v souladu s právní zásadou „vigilantibus iura scripta sunt“ může na soud obrátit, pokud s výpovědí nesouhlasí. Je jistě správné, že pronajímatel, který dal nájemci výpověď za nevhodné chování, se nemusí obracet na soud, absolvovat celé náročné řízení a ještě zatěžovat již tak dost přetížené soudy. Pokud se nájemce cítí v právu, má možnost se na soud obrátit, ale je-li si sám svého nevhodného chování vědom, zřejmě se na soud obracet nebude a ušetří se tím čas i náklady.

Zákon č. 107/2006 Sb. byl tedy pro právní úpravu nájmu bytu značným přínosem, nicméně nelze nevidět, že obsahoval mnoho chyb a nedostatků, které by právní norma obsahovat neměla. Novelizace rozhodně nebyla provedena důsledně. Jako příklad hrubé nejasnosti lze uvést § 712 odst. 5 OZ, který obsahoval odkaz na neexistující ustanovení.

Další významná novela občanského zákoníku týkající se nájmu bytu - zákon č. 132/2011 Sb. sice odstranila nejvýraznější nedostatky (např. zmiňovaný odkaz na neexistující ustanovení) a přinesla snahu o rozšíření dispozitivních ustanovení na úkor kogentních (příkladem může být právní úprava „kauce“ nebo právní úprava drobných oprav v bytě), nicméně ne vždy zachovává jednotnou linii směrem k zlepšení postavení pronajímatelů (krok zpět lze vysledovat u institutu přechodu nájmu bytu ve vztahu k vnukům nájemce, kdy byla opět zkrácena požadovaná doba soužití s nájemcem před jeho smrtí). Podle důvodové zprávy zákona č. 132/2011 Sb. je tato novela formulována tak, aby na ni mohl nový občanský zákoník plynule navázat. V tomto směru lze však mít určité pochybnosti, neboť právě naopak některé změny zakotvené touto novelou jsou s ustanoveními nového občanského zákoníku v rozporu. Snad nejvýznamnějším příkladem je institut služebních bytů, který zákon č. 132/2011 Sb. z našeho právního řádu odstraňuje, přičemž jej nový občanský zákoník opět zavádí.

Lze hodnotit pozitivně, že z provedených novelizací je zřejmý posun k větší rovnosti mezi pronajímatelem a nájemcem, která je jistě žádoucí, neboť doposud byly zájmy nájemců chráněny na úkor pronajímatelů do té míry, že to hraničilo s ústavností či již se dostávalo za hranici ústavnosti, jelikož docházelo k zásahům do základních práv pronajímatelů zaručených Listinou základních práv a svobod a Evropskou úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod. Pokud chce stát, respektive zákonodárce, nájemce chránit, měl by tak činit prostřednictvím práva veřejného a nepřenášet své povinnosti na soukromé osoby. Sociální politika je věcí státu a není možné, aby se stát této odpovědnosti zbavoval na úkor jiných. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud, když judikoval, že: „Princip přiměřené (spravedlivé) rovnováhy vyžaduje, aby při respektování požadavků obsažených v čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech č. 120/1976 Sb. byl vzat zřetel na proces destrukce vlastnického práva, zejména pokud se týče vlastníků nájemních domů, diskriminovaných v poměru k ostatním vlastníkům, kupř. tzv. rodinných domků tím, že je jim odepřeno požívat plody a užitky svého vlastnictví, neboť ve skutečnosti vzhledem k výši nájemného a výši nákladů nezbytných k provozu, často v katastrofickém stavu se nacházejících nemovitostí, jsou část nájemného, jaké by jinak s přihlédnutím ke všem okolnostem bylo možno považovat za přiměřené, nuceni hradit ze svého. Jinými slovy, v důsledku dosavadní právní úpravy existují dnes v naší společnosti sociální skupiny či subjekty, které hradí ze svého to, co v zájmu naplnění již konstatovaného čl. 11 Paktu má

zajišťovat stát.²¹⁶ Podobně situaci vidí i Evropský soud pro lidská práva.²¹⁷

Právě ve vztahu k regulaci nájemného měl velký význam zákon č. 107/2006 Sb. zavádějící možnost jednostranného zvyšování nájemného, kterou bylo možno ve většině měst uplatnit do 31. 12. 2010, resp. je stále možné uplatnit do 31. 12. 2012 u určených velkých měst. Na tento zákon pak navázal zákon č. 132/2011 Sb., který do občanského zákoníku zakotvil pro pronajímatele možnost navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Pokud nájemce se zvýšením nesouhlasí, je pronajímatel oprávněn obrátit se na soud, aby výši nájemného určil. Stejně tak se může na soud obrátit i nájemce a žádat snížení nájemného. Soud by pak měl rozhodnout o výši nájemného, které je v místě a čase obvyklé. S účinností od 1. 1. 2013 tedy dojde k významné změně, jelikož na celém území České republiky skončí regulace nájemného a nájemné by se tak mělo postupně dostat na tržní úroveň.

Další změny pak s účinností od 1. 1. 2014 přinese nový občanský zákoník. Dojde k dalšímu kroku směrem ke zrovnoprávnění smluvních stran, i když se stále bude klást důraz na ochranu nájemce. Ochrana nájemce však bude na rozdíl od současné právní úpravy zdůrazněna spíše při uzavírání nájemní smlouvy, než při skončení nájmu bytu, jak je tomu doposud. Například se nebude přihlížet k ustanovením smlouvy zkracujícím zákonná práva nájemce, ukládajícím mu povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená, nebo ke sjednání smluvní pokuty v neprospěch nájemce. Ochrana nájemce se projeví i v tom, že pronajímatel nebude mít právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek písemné formy, nebo že smlouva bude považována za řádně uzavřenou, pokud nájemce bude byt po dobu tří let v dobré víře užívat.

Naopak při skončení nájmu bytu bude ochrana nájemce oslabena. Pronajímatelům například ubude povinnost zajišťovat nájemcům bytové náhrady, což je jistě správné řešení, neboť zajistit bytovou náhradu byl pro pronajímatele ve většině případů nesplnitelný úkol. Kromě toho bytová politika by měla být otázkou veřejného práva a neměla by být suplována soukromými subjekty – pronajímateli. Dalším ulehčením pro pronajímatele bude úplné zrušení povinnosti žádat přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. Pokud s výpovědí nebude nájemce souhlasit, bude mít právo obrátit se na soud sám a požadovat přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Kogentní výčet výpovědních důvodů, pro které může dát pronajímatel

²¹⁶ Viz nálezy Ústavního soudu ze dne 21.6. 2000, 231/2000 Sb.

²¹⁷ Srovnej judikáty *Hutten-Czapska v. Polsko* nebo *Mellacher a ostatní v. Rakousko*.

výpověď, bude nahrazen demonstrativním výčtem, pronajímatel bude tedy moci dát nájemci výpověď i z jiného než v zákoně výslovně uvedeného důvodu.

Lze konstatovat, že nový občanský zákoník obecně klade větší váhu na dispozitivní ustanovení, což je další pozitivum pro obě smluvní strany, neboť si mohou svá práva a povinnosti v nájemní smlouvě upravit tak, jak to vyhovuje jejich konkrétní situaci.

Na druhou stranu jsem při důkladném studiu ustanovení nového občanského zákoníku upravujících nájem bytu a nájem domu narazila na spoustu výkladových nejasností, které značně zkomplikují život jak nájemcům tak i pronajímatelům. Konkrétně například problematika skončení nájmu je velmi nepřehledná. Ačkoliv nový občanský zákoník obsahuje v pododdíle týkajícím se nájmu bytu a nájmu domu podnadpis „Skončení nájmu“, lze ustanovení o skončení nájmu najít jak v jiných ustanoveních tohoto pododdílu, tak i v obecných ustanoveních o nájmu a dále v obecných ustanoveních o zániku závazků. Jednotlivé možnosti skončení nájmu je tak nutné hledat na několika různých místech, což je ostatně nedostatek i současné právní úpravy. Pro nájemce a pronajímatele tak nebude jednoduché se zorientovat, jakými způsoby vlastně může být nájem skončen. Ještě větším problémem pro praxi však bude dle mého názoru skutečnost, že u některých výpovědních důvodů není vůbec zřejmé, jak dlouhá by měla běžet výpovědní doba a zda bude nutné dávat nejprve výzvu k nápravě. Zřejmě vyvstanou také spory o tom, pod jaké výpovědní důvody lze jednotlivé skutkové podstaty podřadit, resp. co spadá pod hrubé porušení povinnosti a co pod porušení povinnosti zvláště závažným způsobem. Z nového občanského zákoníku ani jednoznačně nevyplývá, zda si smluvní strany budou moci sjednat další výpovědní důvody v nájemní smlouvě či nikoliv.

Jako problematický institut hodnotím také nově zavedený přechod nájmu na dědice nájemce. Dle důvodové zprávy bylo jeho zakotvení vedeno snahou vyhnout se nejasným situacím, domnívám se však, že přinese spíše komplikace jak pronajímateli, který bude muset zjišťovat nájemcovy dědice, aby mohl nájem vypovědět, tak nájemcovým dědicům, kteří budou povinni platit nájemné, aniž by byt potřebovali a užívali.

Novému občanskému zákoníku bych dále vytkla, že se snaží upravit práva a povinnosti z nájmu bytu až zbytečně podrobně. Dochází pak bohužel k tomu, že si jednotlivá ustanovení protiřečí (viz např. § 2263 odst. 2 a § 2293 odst. 2 NOZ) nebo že zakotvuje práva, která by

mohla a měla být spíše ponechána na ujednání stran. Nedomnívám se například, že by právo nájemce chovat v bytě zvíře, bylo natolik zásadní, aby jej zákon zakotvoval, aniž by umožňoval odlišnou dohodu ve smlouvě. Jsem přesvědčena, že spíše než podrobná právní úprava je vhodnější právní úprava obecná, která však poskytuje určité vodítko pro řešení všech situací a nesklouzává k tomu, že by některé otázky upravovala velmi podrobně a jiné naopak úplně vynechala.

Již nyní je tedy zřejmé, že nový občanský zákoník, ač přinese spoustu změn, které lze uvítat, obsahuje také velké množství nedostatků a výkladových problémů, které by bylo vhodné odstranit ještě předtím, než nabude účinnosti, aby se předešlo zbytečným soudním sporům vyplývajícím z nejasné a nesrozumitelné právní úpravy. Vzhledem k tomu, že nájem bytu se týká velké skupiny občanů, kteří tyto otázky mnohdy nekonzultují s právníkem, měla by být právní úprava nájmu bytu jasná, jednoduchá a všem srozumitelná.

ABSTRAKT

Disertační práce se zaměřuje na rozbor institutu nájmu bytu. V úvodu je popsán stručný historický vývoj právní úpravy nájmu bytu s odkazem na společenské okolnosti, které ji ovlivňovaly. Následně je věnována pozornost nájemní smlouvě, jakožto právnímu důvodu bydlení. Dále se disertační práce zabývá předmětem nájemní smlouvy, tedy bytem a jeho vymezením v právních předpisech, a také subjekty nájemní smlouvy - pronajímatelem a nájemcem. V další části disertační práce přibližuje práva a povinnosti smluvních stran nájemního vztahu. Zvláštní kapitola je věnována nájemnému, jakožto jedné z podstatných náležitostí nájemní smlouvy. Zmíněny jsou i instituty podnájmu, přechodu nájmu a výměny bytu. Podrobně je zpracována i problematika zániku nájmu bytu. Vše je doplněno o důležité judikatorní závěry soudů a o nastínění změn, které přinese nový občanský zákoník.

ABSTRACT

The dissertation is focused on the analysis of the institute of residential lease. At the beginning a brief historical progress of the legal regulations of the lease of the apartment is described with the reference to social circumstances which influenced it. Subsequently, attention is paid to the lease agreement as the legal reason for using an apartment. The dissertation deals also with the object of the lease agreement, i.e. with the apartment and its definition in the legal regulations, and also with the subjects of the lease agreement, i.e. with the landlord and the tenant. In the next part the dissertation describes rights and obligations of the contracting parties. A special chapter is dedicated to the rent, as one of the essential requirements of the lease agreement. Also the institutes of the subtenancy, passage of the lease of flat and exchange of the apartments are mentioned. Furthermore, the issue of the termination of the lease is elaborated in detail. The whole dissertation contains also important rulings of the courts and presents changes that will come into effect with new civil code.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

- „**ABGB**“ - zákon č. 946/1811 Sb.z.s., tzv. rakouský Všeobecný občanský zákoník
- „**c.ř.s.**“ - zákon č. 113/1895 ř. z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních, tzv. civilní řád soudní
- „**důvodová zpráva**“ - důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, Praha, vydáno 18. 5. 2011, přístup z internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> dne 10. 4. 2012
- „**Nejvyšší soud**“ - Nejvyšší soud České republiky
- „**nový občanský zákoník**“ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- „**NOZ**“ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- „**občanský zákoník**“ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- „**ObchZ**“ - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- „**OSŘ**“ - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- „**OZ**“ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- „**zákon o obchodních korporacích**“ - zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
- „**ZOK**“ - zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace:

1. BALÍK, Stanislav – HRUBÝ, Josef – KRTKOVÁ, Petra – POKORNÁ, Hana: Výpovědní důvody z nájmu bytu - komentář k ustanovení §711 občanského zákoníku, Praha, Linde Praha, a.s. 2005, ISBN 80-7201-529-X
2. SALAČ, Josef: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Praha, Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, ISBN 80-85889-53-6
3. JEHLIČKA, Oldřich – ŠVESTKA, Jiří – ŠKÁROVÁ, Marta a kol.: Občanský zákoník – komentář, Praha, C. H. Beck 2004, 9. vydání, ISBN 80-7179-881-9
4. DEJLOVÁ, Hana: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, Praha, C. H. Beck 2005, ISBN 80-7179-390-6
5. KŘEČEK Stanislav: Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2006, ISBN 80-7201-617-2
6. KŘEČEK, Stanislav: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Praha, Linde Praha, a.s. 2001, ISBN 80-7201-139-X
7. KŘEČEK, Stanislav - HRUBÝ Josef a kol: Výpovědní důvody z nájmu bytu – komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku, 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Praha, Linde Praha a.s. 2007, ISBN 978-80-7201-659-4
8. KOCOUREK, Jiří: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů – soubor právních předpisů s výkladem a judikáty, 7. doplněné vydání, Praha, Eurounion Praha, s.r.o. 2006, ISBN 80-7317-046-9
9. JEHLIČKA, Oldřich – PETŘÍKOVÁ, Libuše – VOPÁLENSKÝ, Jiří: Byty a bydlení – praktická příručka pro nájemce i pronajímatele, Praha, Prospektrum, spol. s.r.o. 1992, ISBN 80-85431-32-7
10. KORECKÁ, Věra: Nájem bytu, Brno, IURIDICA BRUNENSIA 1995, ISBN 80-85964-08-2
11. KORECKÁ, Věra: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, 2. Aktualizované a rozšířené vydání. Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, ISBN: 978-80-7357-637
12. FIALA Josef – KORECKÁ, Věra – KURKA, Vladimír: Vlastnictví a nájem bytů, 2. Aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 7. 2000, Praha, Linde Praha a.s. 2000, ISBN 80-7201-241-X

13. KŘEČEK, Stanislav: Slovník nájemníka, Praha, VICTORIA PUBLISHING a.s. 1996, ISBN 80-7187-110-9
14. ADAMOVIČ, Karolina: Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, Praha, C. H. Beck 2001, ISBN 80-7179-283-7
15. KINCL, Jaromír – URFUS, Valentin – SKŘEJPEK, Michal: Římské právo, Praha, C. H. Beck 1995, ISBN 80-7179-031-1
16. TARABA, Milan: Rádce nájemníka bytu, Praha, Grada Publishing, a.s. 2006, ISBN 80-247-0481-1

Články a studie:

1. DOBROVOLNÁ, Eva: Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu Návrhu nového občanského zákoníku. In *Cofola 2010: The conference proceedings*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5151-5, 16
2. KRÁLÍK, Michal: Bytové náhrady – jejich odraz a vývojové trendy v judikatuře Nejvyššího soudu (vybrané otázky), *Soudní rozhledy*, 2003, č. 7, ISSN 1211-4405, str. 217
3. KŘEČEK, Stanislav: Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., *Bulletin Advokacie*, 2011, č. 7-8, ISSN 1210-6348, str. 15
4. MÁŠA, David: Přejít na nájem bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, *Právní rozhledy*, 2005, č. 22, ISSN 1210-6410, str. 830
5. SELUCKÁ, Markéta: Nájem bytu po novelách občanského zákoníku, *Právní rozhledy*, 2006, č. 18, ISSN 1210-6410, str. 656
6. SEKANINOVÁ, Eva.: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe, *Právní rozhledy*, 1994, č. 2, ISSN 1210-6410, str. 41.
7. Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor bytové politiky: Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmu bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, červenec 2006, přístup z internetu: <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035038>
8. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla: Nájem bytu, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Oddělení bytového práva, červen 2006, přístup z internetu: http://www.mmr.cz/upload/files/0630_Najem_bytu.pdf

Právní předpisy:

1. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
3. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
4. 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
5. Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění občanský zákoník a zákon č. 102/1992 Sb.
6. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
7. Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů
8. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
9. Zákon č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník
10. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů
14. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
15. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
16. Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
17. Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů
18. Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů
19. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
20. Zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství, ve znění pozdějších předpisů
21. Zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi, ve znění pozdějších předpisů
22. Nařízení ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi
23. Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů
24. Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

25. Zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku, ve znění pozdějších předpisů
26. Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., tzv. rakouský Všeobecný občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
27. Zákon č. 113/1895 ř.z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních, tzv. civilním řádem soudním, ve znění pozdějších předpisů
28. Zákon č. 79/1896 ř.z., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů
29. Zákon č. 112/1896 jímž se uvádí zákon o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní) ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1948
30. Nařízení č. 34/1917 ř.z., o ochraně nájemců
31. Nařízení č. 53/1917 ř.z., o úřadování nájemních úřadů a okresních soudů ve věcech ochrany nájemců
32. Nařízení č. 21/1918 ř.z., o ochraně nájemců,
33. Nařízení ministerstva sociální péče č. 114/1918 ř.z., o opatřeních péče bytové
34. Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců
35. Nařízení 62/1919 Sb. z. a n., kterým se doplňuje a mění nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců
36. Zákon 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
37. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
38. Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
39. Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
40. Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
41. Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
42. Vládní nařízení č.103/1930 Sb. z. a n.
43. Vyhláška ministra sociální péče č. 62/1934 Sb. z. a n., kterou se vyhlašuje upravené plné znění zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
44. Vládní nařízení č. 159/1934 Sb. z. a n.
45. Vládní nařízení č. 177/1940 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
46. Vládní nařízení č. 248/1941 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků proti výpovědi
47. Vládním nařízením č. 377/1942 Sb. z. a n.
48. Vládní nařízení č. 79/1944 Sb.z.a n.

Důvodové zprávy:

1. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, Praha, vydáno 18. 5. 2011, přístup z internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> (dne 10.4.2012)

Internetové stránky:

www.nsoud.cz – Nejvyšší soud České republiky

www.mmr.cz – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

www.obcanskyzakonik.justice.cz – Ministerstvo spravedlnosti České republiky