

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Aneta Vávrová

NÁJEM BYTU

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Sala , Ph.D.

Katedra: Obecného práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): březen 2015

Prohlášení

Prohláuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 16. března 2015

í í í í í í í í í í í í

Aneta Vávrová

Podkování:

Děkuji vedoucímu své diplomové práce doc. JUDr. Josefovi Salašovi, Ph.D. za odborné rady, velmi vstřícný přístup, vedení a včasně připomínky. Dále bych chtěla podkovat rodinu a přátelům za podporu při studiu.

Obsah:

Úvod:	7
1. Historický vývoj nájmu bytu na území českého státu	9
1.1. Právní úprava nájmu bytu od Obecného zákoníku občanského po druhou světovou válku	9
1.2. Právní úprava nájmu bytu v letech 1950 až 1989	10
1.3. Právní úprava nájmu bytu v letech 1989 až do současnosti	11
2. Definice základních pojmů nájmu	12
2.1. Nájemní bydlení	12
2.2. Byt a jeho definice	14
2.2.1. Služební byt	16
2.2.2. Byt zvláštního určení	17
2.2.3. Podnájem	17
2.2.4. Družstevní byt	18
3. Vznik nájmu bytu	19
3.1. Prameny právní úpravy nájmu bytu	19
3.2. Nájemní smlouva	19
3.2.1. Forma nájemní smlouvy	20
3.2.2. Obsah nájemní smlouvy	21
3.2.3. Zakázaná ujednání o smluvních pokutách	22
3.2.4. Institut dobré víry nájemce	22
3.2.5. Ostatní způsoby vzniku nájmu bytu	22
3.3. Společný nájem bytu	24
3.3.1. Společný nájem bytu manželé	24
4. Práva a povinnosti smluvních stran nájmu bytu	26
4.1. Povinnost nájemce užívat byt řádně	26

4.2.	Právo nájemce pracovat v byt	27
4.3.	Právo nájemce chovat v byt zví e	28
4.4.	Povinnost nájemce strp t úpravu a p estavbu bytu nebo domu	29
4.5.	Úpravy bytu provád ěné nájemcem	30
4.6.	Odstra ování po–kození í vad bytu	30
4.7.	Dal–í práva a povinnosti smluvních stran	31
5.	Nájemné a dal–í platby spojené s nájmem bytu	32
5.1.	Nájemné	32
5.1.1.	Zvy–ování nájemného	33
5.2.	Pln ní spojená s využíváním bytu	34
5.3.	Placení nájemného a úhrad za pln ní spojená s využíváním bytu	36
5.4.	Jistota	37
6.	Skon ění nájmu	37
6.1.	Právní úprava zániku nájmu bytu dle Ob . zák.	37
6.1.1.	Zánik nájmu bytu dohodou	37
6.1.2.	Zánik nájmu bytu uplynutím doby	38
6.1.3.	Zánik nájmu bytu výpov dí	38
6.1.4.	Odstoupení od nájemní smlouvy	40
6.1.5.	Zánik nájmu smrtí pronajímatele/nájemce	41
6.1.6.	Zánik nájmu bytu ukon ěním výkonné práce	41
6.1.7.	Zánik nájmu bytu splynutím	42
6.1.8.	Zánik nájmu bytu narovnáním	42
6.1.9.	Zánik nájmu bytu zánikem ělenství v bytovém drufstvu	42
6.1.10.	Zánik nájmu bytu pro nemoflnost pln ní	42
6.2.	Skon ění nájmu dle O. z.	43
6.2.1.	Skon ění nájmu výpov dí	43

6.2.2.	Skončení nájmu dohodou pronajímatele a nájemce	49
6.2.3.	Skončení nájmu uplynutím doby	49
6.2.4.	Skončení nájmu ukončením výkonu práce	49
6.2.5.	Skončení nájmu v důsledku zániku podmínky nájmu	49
6.2.6.	Skončení nájmu smrtí nájemce	50
6.2.7.	Skončení nájmu odstoupením od smlouvy	50
6.2.8.	Skončení nájmu splnutím	50
6.2.9.	Skončení nájmu zánikem členství v bytovém družstvu	50
6.2.10.	Skončení nájmu vyklizením bytu	51
7.	Judikatura	51
Závěr	.....	55
Seznam zkratek	.....	56
Použitá prameny	.....	57
Abstrakt	.....	60
Summary	.....	61

Úvod:

Již delší dobu se pohybuji ve svém profesním životě v oblasti realitních služeb, tedy si plně uvědomuji, jak je téma nájmu bytu významné, obzvláště pak v této době, kdy jsme svými aplikacemi nové úpravy zavedené zákonem č. 89/2012 občanský zákoník. Institut nájmu bytu dostal mnohých změn, proto se v této práci pokusím nastínit ty nejdůležitější z nich, hlavně s ohledem na jejich praktické využití. Považuji problematiku nájmu bytu za celospolečenský fenomén, který se jako nejčastější druh bydlení, zásadně dotýká převážné části obyvatelstva České republiky, a to buď na straně nájemce i pronajímatele. Jedním z důvodů pro jsem si za téma diplomové práce zvolila nájem bytu je jeho rozsáhlost v nové úpravě. Jedinečnost tohoto tématu spočívá v jeho nesmírné důležitosti, jelikož se jedná o jeden z nejzásadnějších prostředků zajištění velmi významného práva, a to práva na bydlení.

Plně si uvědomuji složitost právní úpravy nájmu bytu a jedním z cílů mé práce je shrnout podstatné změny v souvislosti s rekonstrukcí občanského práva, tak aby byla relevantní pro odbornou veřejnost, ale aby byla přínosem i pro veřejnost laickou, které by mohla být jakýmsi průvodcem ze staré úpravy do nové.

Aniž bychom si tuto skutečnost uvědomovali, každý měsíc i rok vydáváme nemalé prostředky na bydlení, s čímž souvisí v podstatě veškerá naše existence. Pokud nemáme kde bydlet, nemůžeme být součástí normálně fungující společnosti. A pokud nemáme bydlení vlastní, musíme využívat bydlení šicizů, tedy bytů i domů ve vlastnictví jiné osoby, za který musíme také řádně zaplatit. V tomto případě tedy využíváme služby nájmu bytu i domu. V podstatě již od začátku svého profesního života se pohybuji v oblasti realitních služeb a mohu říci, že jsem doznala důležitosti práva tématu nájmu bytu. Obzvláště v této době, kdy jsme svými aplikacemi nové úpravy zavedené zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Institut nájmu bytu dostal mnohých změn, proto v této práci nastíním pouze ty nejdůležitější z nich, především s ohledem na jejich praktické využití. Problematiku nájmu bytu považuji za celospolečenský fenomén, který se jako nejčastější druh bydlení zásadně dotýká převážné části obyvatelstva České republiky, a to jak na straně nájemce, tak i pronajímatele. Jedním z důvodů pro jsem si jako téma své práce zvolila téma nájem bytu, je právě jeho rozsáhlost v nové úpravě. Jedinečnost tohoto tématu spočívá v jeho nesmírné důležitosti, jelikož se jedná o jeden

z nejzásadnějších prostředků zajištění velmi významného práva, a to práva na bydlení. Plánuji složitost právní úpravy nájmu bytu, tudíž jedním z cílů mé práce je shrnout podstatné změny v souvislosti a rekonstrukci občanského práva tak, aby byla relevantní pro odbornou veřejnost, ale zároveň přínosem i pro veřejnost laickou.

Ve své práci se pokusím objasnit hlavní pojmy spojené s daným tématem, vysvětlit zásadní souvislosti a objasnit práva a povinnosti jednotlivých subjektů. V prvních kapitolách práce se budu zabývat především historickým vývojem právní úpravy nájmu bytu a definicemi s ním spojenými v rámci uvedení tématu do samotné problematiky nájmu bytu v současné době. V dalších kapitolách se poté budu zabývat tématem již zmíněným, a to právy a povinnostmi smluvních stran, problematikou nájemného samotného a především tématem skončení nájmu. V posledních kapitolách zmíním několik judikátů souvisejících s danou problematikou.

Pevně věřím, že tato diplomová práce bude jakýmsi průvodcem tématem nájmu bytu pro veřejnost laickou, a to především díky změnám v Občanském zákoníku, a také kvalitním shrnutím podstatných informací a změn pro veřejnost odbornou.

1. Historický vývoj nájmu bytu na území českého státu

1.1. Právní úprava nájmu bytu od Obecného zákoníku obanského po druhou světovou válku

Nájemní bydlení v evropském prostoru se nejvíce rozvíjelo po útku 19. Století, jelikož se mnoho obyvatel v souvislosti s průmyslovou revolucí začalo stahovat do velkých měst, čímž podpořilo poptávku po nájemním bydlení. V roce 1918 se vznikem samostatného československa byl spolu s dalšími dosavadními říšskými a zemskými zákony recepován zákonem č. 11/1918 Sb. z. a n. o zřízení samostatného československého státu, který byl nejen prohlášením nového státu, ale také recepční normou, rakouský Obecní obanský zákoník (zákon č. 964/1811 sb. z. s. o Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie), (dále jen šABGBö) do právního řádu nově vzniklé republiky. Tento zákon byl převzat téměř beze změn a platil až do roku 1965. ABGB obsahoval ustanovení o nájmu a pachtu, který nově znovu zavádí zákon č. 89/2012 obanský zákoník (dále jen šO. z.ö). Na rozdíl od současné právní úpravy nájmu bytu, nebyl nájem bytu upraven zvlášť, ale řídil se všeobecnou úpravou nájmu. Smlouva nájemní (pachtovní) byla dle zákonných ustanovení i dle výkladu Františka Roučka v československém zákoníku obanském smlouvou konsensuální a úkonek smlouvy nastával v okamžiku dohody stran o podstatných náležitostech nájmu (pachtu), za což ABGB považoval dle shora uvedené definice smluvního vztahu dohodu o věci a ceně.¹

Z ustanovení § 1112 až 1122 ABGB vyplývá, že nájem mohl zaniknout následujícími způsoby: zánikem věci, zcizením věci, uplynutím doby, výpovědí, odstoupením nájemce, odstoupením pronajímatele a smrtí pronajímatele i nájemce. V této souvislosti je nutné zmínit také tzv. zákony na ochranu nájemníka, které v meziválečném období značně posílily postavení nájemníka v nájemních vztazích (například se jednalo o zákon č. 275/1920 Sb. z. a n. o ochraně nájemníka). V období nesvobody od 16. března 1939 do 9. května 1945 došlo logicky v důsledku okupace území a nacistické protičlovské politiky i k ovlivnění právní úpravy nájemního

¹ROU EK, František. *československý zákoník obanský a obanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: československý kompas, 1926. s. 7

bydlení, kdyfi na ízením í-ského protektora byl fiid m zakázán nájem jakékoliv nemovitosti.

1.2. Právní úprava nájmu bytu v letech 1950 afi 1989

Na eském území bylo ABGB oficiáln platné afi do roku 1965, v praxi v-ak do-fo k jeho nahrazení zákonem . 141/1960 Sb., ob anským zákoníkem z roku 1950. V návaznosti na uchopení moci v zemi komunistickou stranou byl ob anský zákoník z roku 1950 velmi tenden ní. *Zákoník z r. 1950 v-ak nastavil dal-í obecná i konkrétní my-lenková schémata, která v oblasti ob anského práva p etrvávají dodnes. Jeho celková kolektivistická (ve ejnoprávní) koncepce, budovaná z t ídního hlediska, vycházela ze zásad d razu na státní vlastnictví, na priority státního plánu, jemufl byl pod ízen ve-kerý hospodá ský flivot, a d razu na potla ování a postupné likvidace soukromého hospoda ení.² Obecná ást d vodové zprávy k zákoníku z roku 1950 se v tom sm ru odvolává na hlavní zásady sov tského práva, jak byly vyjád eny ve stalinské ústav z roku 1936. T mto hledisk m byla pod ízena úprava v-ech institut v novém zákoníku. Ov-em ustanovení týkající se nájmu bytu nebyla v rámci ob anského zákoníku z roku 1950 natolik ovlivn na socialistickou p edlohou. Zásadní zm nu p inesly afi zákony speciální, které zna n omezily v duchu kolektivního vlastnictví osobní vlastnictví, tedy i nájemní vztahy. Zde bych ráda uvedla zákon . 67/1956 Sb. o hospoda ení s byty, který poprvé v ustanovení § 75 odst. 1 definoval pojem bytu z pohledu zákona, a to následovn : *š Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního ú adu ur eny k bydlení a mohou slouflit tomuto svému ú elu jako samostatné bytové jednotky.õ**

Zcela zásadním zvratem ve vývoji ob anského práva potafimo i nájmu bytu bylo p íjetí zákona . 40/1964 Sb., ob anského zákoníku (dále jen **šOb . zák.õ**), který nenavázal na p edchozí zákoníky, které byly postaveny na p irozeno-právních a ímskoprávních základech a zcela se pod ídil pot ebám své doby. Ob . zák. neobsahoval ustanovení o nájemní smlouv a zavedl institut osobního uflívání byt . Nejednalo se o vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, nýbrfl o vztah mezi socialistickou organizací a ob anem, který cht l uflívat byt. Jednostranné ukon ení

² [online]. 20. 2. 2015 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

nájmu výpovědí zákon neznal a umožnil ovšem uflivatelí osobní uflívání ukonit jednostranným písemným oznámením, ve kterém nájemce sdílil, že nechce být dále uflívat (minimální výpovědní lhůta činila 1 měsíc). Organizace neměla právo jednostranně ukonit osobní uflívání a s návrhem na zrušení práva uflívat byt se musela obrátit na soud. Rozhodnout o zrušení práva uflívat byt tedy mohl pouze soud nebo místní národní výbor, a to z taxativně stanovených důvodů.³ Je nutné podotknout, že Obč. zák. platil až do 31. 12. 2013, samozřejmě že nikoliv ve své původní podobě, jelikož prošel četnými změnami a obzvláště pak výraznými novelizacemi po roce 1989.

1.3. Právní úprava nájmu bytu v letech 1989 až do současnosti

Po roce 1989 byl v souvislosti s návratem k demokratickému zřízení země přijat Federálním shromážděním ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se změnil a doplnil ústavní zákon č. 100/1960 Sb., kterým byla opětovně poskytnuta rovnocenná ochrana vlastnictví jako takového bez rozdílu na tom, zda je předmětem vlastnictví ve vlastnictví státu nebo ve vlastnictví osobním. Na vlastnictví se pohlíží jako na jednotný pojem stejně chráněný, a lišící se pouze fakticky co do svých subjektů, kterými mohou být jak stát, družstva i fyzické nebo právnické osoby.⁴

Významnou změnou, která se dotkla institutu nájmu bytu, bylo přijetí zákona č. 509/1991 Sb., kterým se změnil a doplnil občanský zákoník. Jednalo se o nejobsáhlejší novelizaci Obč. zák. do přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Touto novelou byla úprava nájmu Obč. zák. rozšířena o zvláštní ustanovení § 685 - § 716 o nájmu bytu. Zejména pak v ustanovení § 871 odst. 1 zrušil právo uflívání bytu a nahradil ho nájmem. Obč. zák. se po novele vrací k termínům - nájemní vztah, pronajímatel, nájemce. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do uflívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby uflívání; nájemní smlouva zpravidla obsahuje i popis předmětu a popis stavu bytu. Nájem bytu je chráněn; nedojde-li k dohodě, lze jej vypovědět jen

³KNAPP, Viktor. *Uebnice eskoslovenského občanského práva*. Svazek 2. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965, 571 s., s. 121-126.

⁴SALA, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*, Praha, Univerzita Karlova v Praze-Právnická fakulta, ediční stáedisko, 2003, s. 38

z d vod stanovených v zákon .⁵ Dal-í významnou novelou byl zákon . 107/2006 Sb., o jednostranném zvy-ování nájemného z bytu a o zm n zákona . 40/1964 Sb., ob anský zákoník.

Do-lo k p em n vztah osobního uflívání na vztahy nájemní, takfle vztah osobního uflívání bytu se p em nil na nájem bytu, osobního uflívání jiných obytných místností na nájem obytných místností ur ených k trvalému bydlení, osobní uflívání místností neslouflících k bydlení na nájem nebytových prostor (zákon . 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor) a osobní uflívání pozemk se zm nilo na vlastnictví fyzické osoby. V d sledku zásadních zm n v ob anském zákoníku se ob anské právo stalo op t základem soukromého práva.⁶ V následujících letech v oblasti nájmu bytu pro-lo novelizacemi p edev-ím nájemné a úhrady za pln ní poskytovaná s uflíváním bytu. Vý-e nájemného byla regulována vyhlá-kami Ministerstva financí, které stanovilo nejvy-í možnou cenu za 1 metr tvere ní podle kategorie bytu. Tato vyhlá-ka byla v platnosti afl do jejího zru-ení Ústavním soudem z d vo du její neústavnosti. V roce 2006 byl p ijat zákon . 107/2006 Sb., o jednostranném zvy-ování nájemného z bytu, kterým bylo ukon eno období spor ohledn zvy-ování nájemného nap í celým politickým spektrem a spole ností.

2. Definice základních pojm nájmu

2.1. Nájemní bydlení

Bydlení jako takové je jednou ze základních lidských pot eb. Z tohoto d vo du mu stát poskytuje speciální ochranu. A koliv právo na bydlení není p ímo uvedeno v Listin základních práv a svobod, je mu ve staré i v nové právní úprav poskytována vysoká míra ochrany šBydlení je obecn chápáno jako (a to i na-im Ústavním soudem) jako sociální právo a stát je povinen podle celé ady ratifikovaných mezinárodních dohod zaji-ovat p edev-ím zákonnou možností jeho realizace.⁷

⁵ Ustanovení § 685 odst. 1 zákona . 509/1991 Sb., zákon kterým se m ní, dopl uje a upravuje ob anský zákoník

⁶ FIALA, J., a kolektiv: *Ob anské právo I*. Brno: Masarykova univerzita v Brn ó právnická fakulta v nakladatelství Dopln k. 1993. ISBN 8021007346. str. 23

⁷ K E EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového ob anského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 9

Nájemní bydlení jako takové představuje jeden z nejvýznamnějších právních odvodů bydlení, dalšími jsou například vlastnické právo k nemovitosti či věcné břemeno. Nájem bytu je zvláště chráněné odvětví nájmu, což se projevuje především v jeho samostatné úpravě v rámci obecné úpravy nájmu, a dále také v ochraně nájemce jako slabší strany. Postavení nájemce jako slabší strany O. z. potvrzuje nemohoucí odchýlení se od zákonné úpravy v neprospěch nájemce pod sankcí neplatnosti takových ustanovení nájemní smlouvy. V případě, že si pronajímatel prosadí do nájemní smlouvy ustanovení, která by zkracovala nájemcova práva uvedená v O. z., pak se k nim nebude přihlížet. Osobně se můžeme setkat s pronajímateli z řad laické veřejnosti, kteří mají za to, že pokud si i přes jasnou dikci zákona zanesou do nájemní smlouvy zákaz například chování domácích zvířat v bytě, pak takové omezení bude závazné a platné. To samé platí například i pro smluvní pokutu.

Zásadní koncepcí změnou, kterou přináší O. z. je ochrana nejen nájemního prostoru kolaudovaných jako byt, ale i dalších prostor pronajatých za účelem bydlení, ať už se jedná třeba o umělecký ateliér či chatu. Další podstatnou změnou je snížení požadavků na formální správnost nájmu. Nově postačí, pokud je v leasingu účastník ze smlouvy dostatečně patrná. Úprava Ob. zák. na rozdíl od O. z. striktně vyřadila například písemné označení bytu, výpočet nájemného a úhrad spojených s užíváním bytu, písemnou formu, a to pod sankcí neplatnosti. Štěstím formálním překážkám v bydlení, řetel respektovanými i rozhodováním soudů, jiní občanský zákoník⁸ rázný konec a v podstatě stanoví, že bydlet lze tam, kde si to nájemce a pronajímatel dohodli.⁹

Nájemní bydlení upravuje O. z. ve své části čtvrté, hlavě druhé, § 2235 až § 2301 a v obecných ustanoveních týkajících se nájmu § 2201 až § 2331, také se na nájem bytu aplikují obecná ustanovení o závazcích O. z., dále je nájem bytu zmíněn v ustanoveních O. z. týkajících se bytového spoluvlastnictví, bydlení manželů a společného nájmu manželů. Rekonstrukcí občanského práva tedy došlo ke sjednocení právní úpravy nájemního bydlení do jednoho paragrafu, ať už na nájem družstevního bytu a úpravu bytových družstev, která byla zařazena do zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen **ŠZOK**).

⁸Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 12

Další podstatnou změnou, kterou přináší O. z., je možnost uzavřít nájemní smlouvu, a to jak k bytu, tak i k domu.¹⁰ Bydlením je třeba rozumět v li nájemce, užívat předmět nájmu k (relativně) dlouhodobému zajištění a uspokojování své bytové potřeby, případně v etně bytové potřeby len své domácnosti.¹¹ Ob. zák. definoval znaky a podstatné náležitosti nájmu v ustanovení § 663, a to jako přenechání práva užívat nebo brát užitky z individuálně určené věci. Toto právo bylo dočasné a má úplatný charakter. Pokud smluvní strany podstatné náležitosti ve svém vzájemném styku naplní, jedná se o nájemní smlouvu. Pokud tyto znaky nenaplní, nemusí to automaticky znamenat, že je smlouva neplatná. Podle vůle smluvních stran se totiž může jednat o jiný smluvní typ i o smlouvu inominátní.¹²

2.2. Byt a jeho definice

Po dlouhá léta nebyl pojem šbyť v občanském zákoníku definován a bylo nutné jeho vymezení hledat ve speciální úpravě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplnění některých zákonů (zákon o vlastnictví bytů, dále jen šZVB). V ustanovení § 2 písm. B ZVB byl byt definován takto: *šmístnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*¹³

Do roku 2006 byly byty děleny do čtyř kategorií za účelem určení výše nájmu. Zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyčování nájemného z bytu byla tato kategorizace bytů zrušena a byl zaveden nový pojem šbyt se sníženou kvalitou. Jedná se o byt bez ústředního vytápění a s částěným nebo společným základním příslušenstvím nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Za byty se sníženou kvalitou jsou tedy považovány byty, které dosud, podle dříve platných, ale již zrušených právních

¹⁰ § 2236 odst. 3 O. z. stanoví *šje-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajatá dom, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.*

¹¹ Kabelková, Dejlová. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*, komentář, § 2201-2357; vydal: C. H. Beck; s. 179

¹² Přesně znění § 663 ob. z.: *Nájemní smlouvou se pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.*

¹³ [online]. [cit. 2015-11-01]. Dostupné z: <http://www.portalsvj.cz/legislativa/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu>

p edpis , byly zařazovány do III. a IV. kategorie.¹⁴ Nadále tedy existovaly byty b fíné a pak byty se sníženou kvalitou, tak jak byly uvedeny výše. O. z. definuje byt následovně : *Bytem se 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 pronajímán jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajímán obytný prostor.*¹⁵

O. z. svou definicí bytu ponechal smluvním stranám nájmu v té volnosti ve výběru šprostoru, který bude k bydlení pronajímán, není tedy možné pronajímát k bydlení pouze šbyť jako soubor místností, které jsou jako byt určeny rozhodnutím stavebního úřadu, jak to bylo vyřadováno doposud, ale podle nové úpravy O. z. je možné k bydlení pronajmout i prostor, který není předurčen k bydlení. Ustanovení o nájmu bytu se tedy budou vztahovat i na další prostory, pokud tyto prostory budou za předpokladu vhodné k bydlení považovány nájemcem. Tedy v rámci široké smluvní volnosti O. z. umožní uje stranám smluvního vztahu vstoupit do nájemního vztahu k prostoru, který by předpokladně jiná osoba za vhodný nepovažovala. *Skutečnost, že prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.*¹⁶ Za takovou újmu by bylo možné považovat například zvláštní povinnosti nájemce, které by plynuly z charakteru užívaných místností (například jejich umístění v areálu užívaném především k jiným než bytovým účelům například tvrzení, že nemůže být zajištěno vytápění bytu přes svátky, kdy není vytápění celá továrna!), omezení poskytovaných služeb apod., pokud by nebyly ujednány a plynuly by pouze z nebytového určení obývaných místností.¹⁷

Dále bych ráda zmínila, že nová úprava O. z. zahrnuje i možnost nájmu domu. V případě nájmu domu bude postupováno dle ustanovení o nájmu bytu. O. z., kromě nájmu bytu obecně a domu zahrnuje velmi širokou oblast nájemního bydlení včetně nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a podnájmu.

¹⁴K. E. EK, Stanislav. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, 232 s.,

ISBN 978-80-87212-04-2

¹⁵Ustanovení § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁶Ustanovení § 2236 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁷K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 13

2.2.1. Sluflební byt

Sluflební byt je definován v § 2297 O. z. následovně : *Je-li nájem bytu ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt sluflební, mohou být práva nájemce sluflebního bytu omezena. To platí i v případě, je-li v této souvislosti ujednán nájem domu.* Jedná se tedy o zvláštní druh bytu, který se odlišuje od běžného bytu subjektem, který daný byt užívá. V tomto případě se jedná o byt užívaný zaměstnancem v souvislosti s výkonem jeho zaměstnání. Zaměstnanec může vykonávat práci přímo pro pronajímatele sluflebního bytu, nebo pro zaměstnavatele, který uzavřel smlouvu s pronajímatelem, k zajištění bytových potřeb svých zaměstnanců. V takovém případě bude uzavřena nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem, a následně také smlouva mezi pronajímatelem a zaměstnavatelem.

Podstatným znakem nájemní smlouvy uzavřené za účelem pronájmu sluflebního bytu je uvedení této skutečnosti přímo v nájemní smlouvě. Byt musí být popsán jako sluflební. O. z. v případě sluflebního bytu omezuje jistá práva nájemce, *Nájem sluflebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297, aniž k tomu měl vážný důvod.*¹⁸ Takové omezení se zdá být logické, pokud by takové omezení v O. z. nebylo, zvláštní ustanovení o sluflebních bytech by zcela postrádala svůj účel. Zákon obecně připouští možnost omezení i jiných práv nájemce, plynoucích z charakteru práce, pro kterou byl nájem sluflebního bytu sjednán. Taková omezení budou plynout ze samotného charakteru a umístění sluflebního bytu (včetně hluků v okolí bytu, kontakt s dalšími osobami v domě apod.). Nelze patrně očekávat souhlas pronajímatele se stavebními úpravami takového bytu (§ 2263 NOZ), s přijetím dalších osob do domácnosti (§ 2271 NOZ), pokud si ovšem pronajímatel takový souhlas v nájemní smlouvě vymínil.¹⁹

Jak vyplývá z výše uvedeného ustanovení, doba trvání nájmu sluflebního bytu je spojena s dobou výkonu práce, ovšem pouze za předpokladu, že pronajímatel je zároveň i zaměstnavatelem nájemce. V případě, že nájemce přestane vykonávat práci spojenou

¹⁸Ustanovení § 2298 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁹K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 137

s nájmem služebního bytu z důvodů vzniklých na straně zaměstnance, které ovšem nejsou závažné, zanikne nájem bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci. V případě existence objektivních vážných důvodů na straně zaměstnance zapíjíující nutnost ukončení práce, zaniká nájem služebního bytu za dva roky ode dne, kdy zaměstnanec přestal pracovat.

Pokud pronajímatel není zaměstnavatelem nájemce, bude rozhodnutí o ukončení nájmu záviset na pronajímateli, on bude muset určit, zda hodlá pokračovat v nájemním vztahu se stávajícím nájemcem a charakter bytu přestane být služební, nebo bude nadále byt pronajímatel zaměstnavatelem jako služební. Zákon poskytuje i s možností skončení nájmu bytu smrtí nájemce. Pokud v bytě bydlela společně s nájemcem další osoba, má tato osoba povinnost, vyklidit byt do téhož měsíce ode kdy bude k vyklizení vyzvána pronajímatelem. Osoby ve společném obydlí s nájemcem tedy nemají na pokračování nájmu žádný právní nárok, a to ani v případě manželů.

2.2.2. Byt zvláštního určení

Byt zvláštního určení je definován O. z. jako *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, jedná se o nájem bytu zvláštního určení. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce.*²⁰ Stejně jako u služebního bytu v případě smrti nájemce nájem končí. Osoby ve společném obydlí nemají právní nárok na pokračování v nájemním vztahu, po výzvě musí byt do téhož měsíce opustit.

2.2.3. Podnájem

Na rozdíl od nájmu bytu zvláštního určení, jehož úprava zůstala po přijetí O. z. v zásadě stejná. Do institutu podnájmu přináší O. z. velmi významné změny, především odstraní podmínku písemného souhlasu pronajímatele s podnájemem. Úprava podnájmu v Obč. zák. podmíněvala přijetí podnájemce do bytu předchozím písemným souhlasem pronajímatele, pod sankcí absolutní neplatnosti. Pro nájemce absence souhlasu znamenala hrubé porušení povinností nájemce. Podnájem je v O. z. upraven

²⁰Ustanovení § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

v ustanoveních § 2274 a § 2278, jedná se o akcesorický právní vztah k hlavnímu nájemnímu poměru mezi nájemcem a pronajímatelem. Existence podnájemního vztahu je tedy plně závislá na existenci hlavního vztahu. Podnájem zaniká nejpozději spolu se zánikem nájemního vztahu.

O. z. umožní ujet přijmout do bytu podnájemce bez souhlasu pronajímatele za předpokladu, že nájemce v bytě trvale sám bydlí. Na postavení podnájemce se aplikuje příslušná právní úprava obsažená v § 2272 O. z., zejména povinnost oznámit změnu počtu osob žijících v bytě a požadavek na příslušný počet osob žijících v bytě k velikosti bytu. Posouzení toho, zda nájemce v bytě skutečně bydlí, bude posuzováno stejně, jako předchozí nájem v případě smrti nájemce (§ 2259 NOZ). Za nájemce skutečně bydlícího v bytě bude tedy považován i ten nájemce, který se v bytě z omluvitelných důvodů, ale výhradně pro předchozí dobu nezdrfluje například z důvodů onemocnění a léčení, z pracovních důvodů, nebo jiných důvodů, ze kterých je patrné, že jde pouze o předchozí nezdrflování se v bytě.²¹

Za předpokladu, že se jedná o jinou situaci než uvedenou, tedy že nájemce v bytě trvale nebydlí, bude třeba k uzavření podnájemní smlouvy písemného souhlasu pronajímatele. *žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájemem vyžadují písemnou formu. Nevyžadují-li se pronajímatel k žádosti ve lhůt jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednán zákaz podnájmu.*²² Podnájemní smlouva nemusí mít dle O. z. písemnou formu, ale vzhledem k zajištění větší právní jistoty, lze písemnou formu souhlasu doporučit. A to především z důvodu případné odpovědnosti za škodu způsobenou podnájemníkem, za kterou odpovídá nájemce.

2.2.4. Družstevní byt

Družstevní byt je jako jediný typ bytu vyčleněn z úpravy O. z., najdeme ho v zákoně č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (dále jen **žZOKž**). Nová úprava je výrazně obsáhlejší. Jelikož předmetem této práce není

²¹K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 92

²²Ustanovení § 2275 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., občanský zákoník

drufstevní bydlení, tak úpravu drufstevního bytu pouze nastíním. Jedná se o velmi obsáhlou problematiku, které si zcela jistě zaslouží podrobné samostatné zpracování.

Bytové drufstvo se zakládá za účelem zajištění bytových potřeb svých členů, bytová drufstva mohou také spravovat nemovitosti (což je v praxi velmi hojně využíváno). Drufstevní byt je definován v ustanovení § 729 ZOK: *Drufstevním bytem nebo drufstevním nebytovým prostorem (dále jen drufstevní byt) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového drufstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového drufstva, a bytové drufstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového drufstva, který se sám nebo jeho právní předci na jeho podílě vlastním vkladem. Hlavním definicí prvkem drufstevního bytu je jeho vlastnictví bytovým drufstvem, případně jeho pronájem členovi drufstva. V případě, že by byl byt ve vlastnictví drufstva pronajat členovi, pak by se jistě nejednalo o nájem drufstevního bytu, nýbrž o prostý nájem bytu.*

3. Vznik nájmu bytu

3.1. Prameny právní úpravy nájmu bytu

O. z. upravuje obecně nájem ve své části tvrdě o relativní majetková práva, hlavě II o závazky z právních jednání, dílu 2 o ponechání věci k užití jinému, oddílu 3 o nájem, v ustanoveních § 2201 - § 2234. A dále ve speciálních ustanoveních týkajících se nájmu bytu a nájmu domu § 2235 - § 2301. (Pokud budu v rámci této práce používat pojem nájem bytu dle O. z., je tím myšlen, jak nájem bytu, tak nájem domu). Nájem bytu se odlišuje od obecného nájmu svým předmětem, účelem a jedním ze subjektů. Úprava nájmu bytu Ob. zák. se nacházela v ustanoveních obecné úpravy nájmu § 663-684 a dále ve speciálních ustanoveních nájmu bytu § 685-716.

3.2. Nájemní smlouva

Nájem bytu vzniká v případě vstupu na základě nájemní smlouvy. Jedná se o dvoustranné právní jednání mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé, jejímž uzavřením smluvní strany projevují vůli mezi sebou zřídit závazek a řídit se obsahem nájemní smlouvy. Jedná se o takzvaný pojmenovaný typ smlouvy.

Vznik nájemní smlouvy je ze zákona podmíněn dohodou smluvních stran o podstatných náležitostech smlouvy (*essentialia negotii*). *Smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. V mezích právního řádu je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah.*²³ Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy jsou ty náležitosti, které odlišují konkrétní smluvní typ od jiného. V případě nájemní smlouvy se jedná kupříkladu o pevné stanovení výše částky nájmu (pokud není částka pevně stanovena, zákon stanoví výši nájmu, jako obvyklou výši nájmu v dané oblasti pro obdobný typ bytu za obdobných podmínek v den uzavření nájmu).

O. z. velmi zdůrazňuje smluvní volnost, které se promítá i do ustanovení § 2235, které stanoví, že k ujednání zkracujícím práva nájemce stanovená zákonem se nepřihlíží, a to ani v případě, že by se jich nájemce dobrovolně vzdal. Taková ujednání by nebyla právně vymahatelná. Podle NOZ má právní úprava nájmu bytu převážně dispozitivní charakter. Výjimku tvoří zejména ustanovení upravující lhůty, kdy je možno navrhnout zvýšení nájemného, dále ustanovení o následcích smrti nájemce a o skončení nájmu výpovědí.²⁴

3.2.1. Forma nájemní smlouvy

Kogentní ustanovení § 2237 O. z. stanoví pro nájemní smlouvu písemnou formu, stejně tak jako předcházející úprava. Zákon vyžaduje písemnou formu nájemní smlouvy za účelem prokázání vzájemných práv a povinností smluvních stran, čímž zajišťuje oboustrannou právní jistotu. Pokud nájemní smlouva nebude uzavřena písemně, dojde k relativní neplatnosti nájemní smlouvy, její neplatnost nemůže být dle O. z. namítána vůči nájemci. Z této úpravy lze usuzovat na snahu zákonodárce posílit postavení nájemce, jako slabší strany smluvního vztahu. Předchozí úprava § 686 odst. 1 Obč. zák. vyžadovala také písemnou formu, pod sankcí absolutní právní neplatnosti nájemní smlouvy. Na rozdíl od O. z., který směřuje k větší neformálnosti a smluvní svobodě stran.

²³ Ustanovení § 1725 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁴ ZUKLÍNOVÁ, M.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku: Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením v etn vybrané judikatury a komentář k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2012, s. 114

3.2.2. Obsah nájemní smlouvy

Obč. zák. stanovil podstatné náležitosti nájemní smlouvy v ustanovení § 686 odst. 1 následovně: Označení bytu a jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s využíváním bytu nebo jejich výmě. Jak již bylo zmínováno, další významnou náležitostí nájemní smlouvy bylo dodržení písemné formy. Naproti tomu O. z. obligatorní náležitosti nájemní smlouvy výslovně nestanoví a nájemní smlouva je považována za uzavřenou v okamžiku, kdy se smluvní strany dohodnou na jejím obsahu.²⁵

O. z. předpokládá vznik smlouvy shodou vůle smluvních stran. Dále se tu reflektuje zásada autonomie vůle (v rámci toho i smluvní svobody) a zároveň se uvádí její omezení. Hranici smluvní svobody představuje právní řád, písemná smluvní svobodu omezují jednak kogentní ustanovení zákona, jednak limity dobrých mravů, veřejného pořádku, záležitosti osobního stavu a práva na ochranu osobnosti (§ 1 odst. 2), které nelze překročit ani s odkazem na dispozitivitu zákonné úpravy.²⁶ Z ustanovení § 2201 O. z.: *š Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci v c k do asnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, o* vyplývají podstatné náležitosti nájemní smlouvy, konkrétní určení podmínek nájmu a úplatnost nájemního vztahu. Přestože zákon nevyžaduje písemné označení podmínek nájmu o bytu, lze doporučit smluvním stranám co nejpřesnější vymezení podmínek nájmu v rámci nájemní smlouvy, pomocí nichž lze předjet potenciálním sporům v souvislosti s rozsahem užívání bytu. *Neujednávají-li si strany výmě nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výmě, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem bytu za obdobných podmínek.*²⁷ V souvislosti s úplatností nájemního vztahu, požadavkem na úhradu nájemného, se podrobněji vyjádří níže.

²⁵ Úplné znění ustanovení § 1725 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: *Smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. V mezích právního řádu je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah.*

²⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., s. 430 a 431 [Citováno 8.3.2015], Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

²⁷ Ustanovení § 2246 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

3.2.3. Zakázaná ujednání o smluvních pokutách

Z kogentních ustanovení O. z. je patrné, že zákonodárce usiluje v rámci úpravy nájmu bytu o zvýšenou ochranu nájemce. Jak vyplývá z následujícího ustanovení: *Šnep ihlířt se k ujednáním ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícím nájemci povinnosti, která je vzhledem k okolnostem zjevn nep im ená.õ*²⁸ Zákaz ujednání smluvní pokuty ovšem nebrání skutečnosti, aby pronajímatel požadoval po nájemci zaplacení náhrady vzniklé škody. Pokud by si smluvní strany v rámci nájemní smlouvy ujednaly zjevn nep im enou povinnost nájemce, nebude se k takovému ujednání přihlížet.

3.2.4. Institut dobré víry nájemce

Dobrou vírou se dle O. z. rozumí: určitá zásada jednání, určitý objektivní právní princip, a to princip poctivosti a slušnosti.²⁹ O. z. pamatuje na situaci, kdy nebyla platná uzavřená nájemní smlouva, avšak nájemce uflívá byt v dobré víře a nevzdal nebo nemohl vzdát vod neplatnosti smlouvy. V takovém případě po t ech letech nastupuje fikce uzavření ádné nájemní smlouvy. Dobrou víru nájemce lze prokázat, jestliže platil náklady spojené s bydlením, pronajímatel o jeho uflívání bytu v d l a platby spojené s ním přijímal. Zákonodárce cht l patrn institutem vydrflení práva nájmu zajistit ochranu nájemc m flijících dlouhodob v nájmu bez jednozna n prokazatelné existence nájemní smlouvy.

3.2.5. Ostatní zp soby vzniku nájmu bytu

Krom nájemní smlouvy jako právního dvodu vzniku nájmu bytu umohl oval jfl Ob . zák. vznik nájmu bytu ze zákona. Mezi skutečnosti zap í i ující vznik nájmu bytu ze zákona pat ilo uzavření manželství a p echod nájmu. *Zem el-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, p ejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která flila v byt s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou n kdo jiný nefl nájemc v manžel, partner, rodi , sourozenec, ze , snacha, dít nebo vnuk, p ejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím*

²⁸ Ustanovení § 2239 zákona . 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁹ Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, komentář, § 2201-2357; Kabelková, Dejlová, vydal: C. H. Beck; str. 154

bydlením v byt souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma stanoveného právního zástupce zem elého.³⁰ Právní nástupce nájemce tedy vstupoval do práv a povinností za stejných podmínek. Obecnými předpoklady předchodu nájmu bytu byla existence nájmu bytu, skutečnost že stranou nájmu byl jediný nájemce, a dále nastala smrt nájemce a nájemce opustil společnou domácnost. Ob. zák. taxativně vymezoval skupiny nástupců po zem elém nájemci jak je uvedeno v § 706 Ob. zák. citovaném výše. Dojde-li ke smrti jednoho z manželů bydlících ve společném nájmu, zanikne tento společný nájem bytu a pozůstalý manžel se stává jeho výlučným nájemcem.

O. z. upravuje právní skutečnosti vzniku nájmu bytu, kromě nájemní smlouvy, podobně jako předchozí úprava. U předchodu nájmu bytu je výrazným rozdílem předchod pouze smrtí nájemce a jindy nikoliv opuštěním společné domácnosti. O. z. klade jako podmínku předchodu nájmu skutečnost, že osoba žila s nájemcem v byt v den smrti nájemce, tato osoba nemá vlastní byt. Shodně s předchozí úpravou je vyřadován souhlas pronajímatele s předchodem nájmu na jinou osobu než na taxativně vymezené osoby v ustanovení § 2279 odst. 1 O. z. Oproti úpravě Ob. zák. stanoví O. z. dobu, na kterou nájem předchází, na dva roky. Nájem bytu vzniklý na základě předchodu, tak skončí nejpozději uplynutím těchto dvou let ode dne předchodu nájmu, a to ať na výjimky stanovené zákonem. Například v případě, že nový nájemce ke dni předchodu nájmu dosáhl věku 70 let. *Spl uje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro předchod nájmu, předchodou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.*³¹ Oprávněné osoby, na které by ze zákona mohl předjít nájem bytu, mohou písemně oznámit pronajímateli, že nechtějí v nájmu pokračovat. Spl uje-li více členů domácnosti podmínky pro předchod nájmu, mohou se všechny tyto osoby stát novými nájemci společně.

Je třeba odlišovat pokračování v nájmu a předchod nájmu. V nájmu pokračují společně nájemci bytu (zpravidla manželé, ale mohou to být i jiné osoby, viz výklad ke společnému nájmu bytu). U těchto osob nedochází k předchodu nájmu. Takové osoby,

³⁰ Ustanovení § 706 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

³¹ Ustanovení § 2279 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

kteře by jiřil v byt necht ěly bydlet, by musely dāt pronajímateěi výpov ě (§ 2286 NOZ) a nikoliv oznāmit, ře necht ěj v nājmu pokračovat jako ty, na kteře nājem p e-el.³²

3.3. Spole ný nājem bytu

Spole ný nājem bytu vznikne nājenní smlouvou za p edpokladu, ře ji uzav e pronajímateě na stran ě jedn ě s věce osobami na stran ě nājemce, nebo pokud k ějiř existujěící nājenní smlouv ě p ěstoupě dal ě osoba. Spole ný nājem je upraven v ustanoveně ě 2270 O. z. Probl ěm t ěto prāvnně uprav y v –ak spo ěvā v tom, ře z tohoto zākonn ěho ustanoveně sice plyne, ře spole ný nājem m ře vzniknout jen u t ch nājemc ě, kte ě ě uzav ěli s pronajímateěem nājenně smlouv u, aniř by v –ak na tomto měst byla uvedena skute nost, ře spole nými nājemci byt ě jsou ěi manřel ě, aniř by bylo t eba, aby uzav ěřali nājenně smlouv u s pronajímateěem a aniř by o t ěto skute nosti byla v nājenně smlouv ě změnka.³³

Spole ně nājemci jsou zavāzāně spole n ě a nerozděln ě, ru ě tedy za zāvazky vznikl ě z nājenněho vztahu stejn ěm dělem. D vodovā zprāv a stanově, ře b řn ě v ěi t ěkajěících se nājmu obstarāvā kařd ěy ze spole ných nājemc ě samostatn ě, pro ostatně zāleřitosti je t eba souhlasu v –ech. Z toho vypl vāvā, ře pronajímateě m ře po kařd ěm ze spole ných nājemc ě p ořadovat spln ěně ur ět ě povinnosti spojen ě s nājmem bytu. Zākonn ě tedy nahěřřě na spole n ě nājemce jako na jednu osobu. K zāniku spole n ěho nājmu bytu m ře dořět v zāsad ě obecn ě, tj. ře nap . v –ěch ně spole ně nājemci uzav ou dohodu o skon ěně nājmu ěi dājě spole n ě výpov ě z nājmu bytu. V takov ěm p ěřpad ě spole ný nājem bytu zaněkā v –em spole n ěm nājemc ěm, byt je prāvnn ě voln ě a pronajímateě m ře p edm ět nājmu znovu pronajmout.³⁴

3.3.1. Spole ný nājem bytu manřel ě

Jednā se o speciāl ně druh spole n ěho nājmu bytu upraven ě v ěsti druh ě O. z. - rodinn ě prāv o. O. z. vychāzě z p edpokladu, ře hlavněm smyslem manřel stvě je zalořeně rodiny, řādnā v ěchova d ětě. V souladu s těmto ť ělem, budou manřel ě v p evāřn ě

³² K E EK, Stanislav. *Nājenně a druřstevně bydleně podle nov ěho ob ānsk ěho zākonněku a zākona o obchodněch korporacěch*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 101

³³ ³³ K E EK, Stanislav. *Nājenně a druřstevně bydleně podle nov ěho ob ānsk ěho zākonněku a zākona o obchodněch korporacěch*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 84.

³⁴ Hulmāk, M. a kol.: *Ob ānsk ě zākonněk VI. Zāvazkov ě prāv o. Zvlā –tně ěst (§ 2055 ě 3014)*. Komentā ě . 1. vydāně. Praha : C. H. Beck, 2014, 422 s.

v případě bydlet společně. *Manželé mají obydli tam, kde mají společnou domácnost.*³⁵ Rodinná domácnost manželů vzniká v okamžiku, kdy se manželé dohodnou, že spolu za společně trvale bydlet a hospodařit.³⁶ O. z. stanoví v ustanovení § 745 vznik společného nájmu manželů po uzavření manželství. Opět zde platí, že se tak ovšem stane pouze tehdy, pokud v onom bytě nebo domě mají manželé rodinnou domácnost. Pokud v takovém bytě nebydlí, tedy nemají zde společnou domácnost, nebo se dohodli na odděleném bydlení, společný nájem druhému z manželů nevznikne.³⁷

Ze společného nájmu jsou oba manželé zavázáni společně a nerozdílně. O. z. ukládá nájemci povinnost oznámit společný nájem manželů bez zbytečného odkladu pronajímateli. Zákonodárce poskytuje manželům na základě principu smluvní volnosti možnost vznik společného nájmu vyloučit dohodou.

Zákon stanoví jistá omezení nájemce, například v ustanovení § 748 O. z. požaduje souhlas manžela s ukončením nebo omezením nájmu, který by ohrozil, nebo znemožnil bydlení manželů i rodiny v bytě. Pro tento souhlas vyžaduje O. z. písemnou formu. Pokud by souhlas nebyl udělen, může se manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání vůči osobám, které se ho zúčastnili. Jak ale zde již bylo několikrát zdůrazněno, je v bytovém právu zachovávána široká smluvní volnost a účastníci těchto vztahů se mohou dohodnout i na něčem jiném, než je v zákoně stanoveno. Pokud se ovšem v nějakém případě písemně dohodnou, platí to, co je uvedeno v zákoně.³⁸ Tato smluvní volnost je limitována ustanovením § 750 O. z. tak, že nesmí zhoršit postavení jejich společného nezletilého dítěte, které žije v rodinné domácnosti a vůči kterému mají vyživovací povinnost.

O. z. upravuje otázku bydlení v případě zániku manželství úmrtím jednoho z manželů a rozvodem. V případě úmrtí zůstane nájemcem a pozstatkým manžel. V situaci, kdy manželé dohodou vyloučí při vzniku manželství vznik společného

³⁵ Ustanovení § 743 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁶ Hrušáková, M., Králíková, Z., Westphalová, L. a kol.: Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 395 s.

³⁷ Křížek, E., Stanislav, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 148

³⁸ Křížek, E., Stanislav, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 155

nájmu a manžel, který byl nájemcem, zemřel, přešel by nájem na členy nájemcovy domácnosti, kteří žijí v bytě ke dni smrti nájemce dle § 2279 a následující O. z.

Pokud manželství zaniklo rozvodem, rozhoduje soud v případě, že se manželé nedohodnou na tom, kdo po ukončení nájmu opustí. Dohoda nemá předepsanou formu, může tedy být uzavřena i ústně, což ovšem může stěžovat při dokazování ohledně jejího obsahu. Vždy však musí jít o dohodu, která neodporuje obecným ustanovením o platnosti právních jednání (§ 521 a násl. NOZ.). Dohoda však musí obsahovat všechny aspekty budoucího řešení, tedy nejen zrušení dosud společného práva, ale i dohodu o opuštění bytu, zajištění bytu náhradního, případně náhradu tomu z bývalých manželů, který se musí z bytu vystěhovat.³⁹

Závěrem této kapitoly bych chtěla zmínit, že zákonodárce neposkytuje stejnou míru právní ochrany registrovanému partnerství, jako poskytuje manželství. Registrovaný partner se tedy ze zákona nestává společným nájemcem bytu. Úprava O. z. z etelně nekoresponduje s vývojem společnosti a je do značné míry konzervativní.

4. Práva a povinnosti smluvních stran nájmu bytu

Jelikož je nájem bytu závazkovým právním vztahem, tak se k němu vztáží práva a povinnosti smluvních stran. Práva, které O. z. nájemci přiznává, nelze smluvně omezit, což vyplývá z ustanovení § 2235 O. z., které stanoví: *nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu*. Práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy k bytu jsou upravená v ustanoveních § 2255 - § 2269 O. z. Hlavní povinností stanovenou O. z. je povinnost nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.⁴⁰

4.1. Povinnost nájemce užívat byt řádně

Nájemce je tedy povinen užívat byt v souladu s nájemní smlouvou, nikoliv, jako tomu bylo podle dřívějších právních předpisů, v souladu s kolaudačním stavem domu

³⁹ K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 163

⁴⁰ Úplné znění § 2255 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: *Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou*.

a bytu.⁴¹ Zásadně tedy platí, že údržba bytu je takové, které není v rozporu s nájemní smlouvou nebo s obecně závaznými právními předpisy.

Co v nájemní smlouvě není, pokud jde o užívání bytu, výslovně zakázáno a co neodporuje dobrým mravům, je dovoleno.⁴² Do údržby bytu lze zahrnout i povinnost údržby společných prostor a vybavení domu, jejichž užívání je spojeno s užíváním bytu. Dále musí nájemce dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitě pořádku obvyklého podle místních poměrů, provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, včas oznámit pronajímateli poškození nebo vady v bytě, vinit opatření k zabránění dalším škodám v důsledku vady nebo poškození bytu, neprovádět změny bez pronajímatele bytu bez souhlasu pronajímatele, oznamovat změny počtu osob žijících v bytě, oznámit svou dlouhodobou nepřítomnost a určit osobu, která zajistí do bytu přístup, zachovávat v bytě obvyklé pohodlné a hygienicky vyhovující podmínky, při skončení nájmu odevzdat byt údržbou a včas.

4.2. Právo nájemce pracovat v bytě

*Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.*⁴³ Jedná se o zcela nové ustanovení, které je svým obsahem velmi inovativní a umožní ujet nájemci plně využívat svých práv a bytu k naplnění svých potřeb, ke kterým samozřejmě patří i práce. Doposud nebylo na základě mnohých rozhodnutí soudů v pronajatém bytě možné provozovat výdělečnou činnost. *Za hrubé porušení povinností nájemce ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ, ve znění podle novelou č. 107/2006 Sb., lze považovat také užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, například k podnikání, jímž je podle § 2 odst. 1 ObčZ soustavná činnost prováděná podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Užívá-li však nájemce byt údržbou k uspokojování své bytové potřeby a provozuje-li podnikatelskou činnost (živnost) nikoli v bytě, ale ve svých provozovnách, není pouhé*

⁴¹ K E EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 54

⁴² K E EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 55

⁴³ Ustanovení § 2255 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uvedení místa bydlení jako sídla i místa podnikání hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) Ob Z, ve znění podle novelou č. 107/2006 Sb.⁴⁴

4.3. Právo nájemce chovat v bytě zvířata

Právo chovat v bytě zvířata je jedno z laicky nejdiskutovanějších nově garantovaných práv. Právní stav před přijetím O. z. byl nejistý a bylo zcela na smluvních stranách, jak si danou problematiku mezi sebou otevírají. Je pochopitelné, že ze strany pronajímatele byla ochota pronajmout byt nájemci se zvířetem značně snížena, v důsledku čehož by se dalo v některých případech usuzovat až na diskriminaci chovatelů zvířat. Na druhou stranu ujednání o zákazu chovat zvířata v bytě zahrnuté v nájemní smlouvě bylo velmi diskutabilní a nebylo zcela jasné, jak by soud rozhodoval v případě jeho porušení. *Nájemce má právo chovat v bytě zvířata, nepřesobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtížné nepřiměřené poměry v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřeby zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.*⁴⁵ Jedná se o kogentní ustanovení O. z., nelze ho tedy smluvně vyloučit, takové ustanovení smlouvy by bylo zakázané,⁴⁶ jelikož dle O. z. se nájemce nemůže práva stanovených O. z. vzdát.

V případě chovu zvířete v bytě je nutné zvážit jeho přiměřenost šponorem v domě, jde zejména o množství zvířat, jejich velikost a hlučnost. Vždy bude třeba vycenit posuzovat s ohledem na skutečnost, že jde o prostor určený k bydlení, a právo na bydlení, tedy na spokojené bydlení ostatních uživatelů bytu v domě, musí mít přednost.⁴⁷ Dále je důležité zmínit, že zákon pamatuje na situaci, kdy chov zvířete zvýší náklady na údržbu domu. V takovém případě je možné po nájemci požadovat náhradu

⁴⁴ Usnesení Nejvyššího soudu 26 Cdo 4752/2007, [online]. 24.2.2015 [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/26Cdo4752/2007>

⁴⁵ Ustanovení § 2258 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴⁶ Ustanovení § 2239 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: *Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.*

⁴⁷ K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 63

tchto náklad. Příkladem může být znečištění chodem v zimním období, či poškození vybavení domu kradbami či kousáním.

4.4. Povinnost nájemce strpět úpravu a přestavbu bytu nebo domu

Ve které stavební či obdobné situace jsou velmi podrobně upraveny v ustanoveních § 2259 - § 2268 O. z. Stavební úpravy v bytu či domě jsou podmíněny předchozím souhlasem nájemce, ať na situace kdy zákon zcela jasně říká, že souhlasu nájemce není třeba. Předevíme bych ráda poukázala na práva a povinnosti nájemce upravené O. z., které se týkají oprav/přestaveb bytu, který je pronajat. *Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez vztáho nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu ve veřejné moci, anebo hrozí-li přímou zvláštní újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.*⁴⁸ Jedná se tedy o značně rozšíření práva pronajímatele zasahovat do podmínek nájmu v průběhu nájmu. Domnívám se, že nebude jednoduché definovat šlechtě nepohodlí, tak aby nedocházelo ke sporům mezi pronajímateli a nájemci a přímému omezování nájemce.

O. z. pamatuje i na situace, kdy není třeba souhlasu nájemce s přestavbou. Jedná se o provádění úprav na základě rozhodnutí orgánu ve veřejné moci, či odvracení hrozící zvláštní újmy pronajímatelem. V takovém případě musí pronajímatel nájemci nahradit úšlechtně vynaložené náklady na vyklizení bytu a poskytnout na úhradu těchto nákladů zálohu. Opět se budeme patrně setkávat s problémy při stanovení úšlechtně vynaložených nákladů. Dá se usuzovat, že úšlechtně vynaloženými náklady budou náklady na odvoz věci nájemce do předchozího bytu, dále jistě cestovní náhrady. Zákon stanoví pronajímateli lhůtu tímto pro oznámení připravovaných stavebních prací nájemci: *Nevylučují-li to okolnosti případu, sdělí pronajímatel nájemci nejméně tímto před zahájením prací alespoň povahu těchto prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích odmítnutí vyklizení; zároveň se pronajímatel zavazuje k náhradě podle odstavce 1*

⁴⁸ Ustanovení § 2259 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

a uvede, jakou zálohu na náhradu nabízí.⁴⁹ Může nastat situace, že nájemce odmítne byt vyklidit, v takovém případě

O. z. poskytuje pronajímateli právo obrátit se na soud s návrhem na uložení povinnosti nájemci byt vyklidit. Podle úpravy Ob. zák. byl pronajímatel oprávněn provádět stavební úpravy pouze se souhlasem nájemce. Nájemce měl možnost odmítnout souhlas pouze v případě, že k nesouhlasu se stavebními úpravami zamýšlenými pronajímatelem měl vážné důvody. Za vážné důvody bylo možné považovat pokročilý vzhled nájemce i velmi špatný zdravotní stav. Úprava tedy nedostála výrazné změny. Novinkou je právo pronajímatele na dočasné vyklizení bytu bez nutnosti ukončení nájmu.

4.5. Úpravy bytu prováděné nájemcem

Právo nájemce na provádění úprav pronajatého bytu je podmíněno souhlasem pronajímatele. O. z. stanoví výjimku v případě, že pronajímatel nesouhlasí se změnou, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce i členů jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v byt bydlí, aniž by k tomu pronajímatel měl vážný a spravedlivý důvod, může být pronajímatel v souhlasu nahrazen souhlasem soudu. V praxi se může jednat o např. stavbu zvláštního výtahu v domě, o stavební úpravy sanitárního zařízení v bytě apod. Pokud pronajímatel nemá vážný a spravedlivý důvod (nestačí tedy pouhé, třeba i povrchní odmítnutí), může soud na základě žaloby nájemce nahradit jeho souhlas s prováděnými změnami domu nebo bytu. V takovém případě by souhlas soudu nahrazoval i souhlas pronajímatele s podáním žádosti o stavební povolení, pokud by takové stavební povolení s ohledem na rozsah stavebních úprav, bylo zapotřebí. Posílení práva nájemce je zde zřejmé.⁵⁰

4.6. Odstranění poškození i vad bytu

Z obecné dynamiky práv a povinností, kdy právu jedné strany odpovídá povinnost druhé strany, lze logicky dovodit, že právu nájemce užívat byt k bydlení odpovídá

⁴⁹ Ustanovení § 2260 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵⁰ K. E. EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 74

povinnost pronajímatele udržovat byt po dobu nájmu ve stavu zp sobilém k bydlení. Odstranění poškození a vad upravují ustanovení § 2264 - § 2268 O. z. *Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce u jiných podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikala další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů ušlých vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.*⁵¹

Kromě zákonné povinnosti nájemce oznámit poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu pronajímateli a zároveň musí učinit vše, co je třeba k zabránění vzniku další škody, má nájemce dále povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním bytu. Není ovšem stanoveno, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami. Do 31. prosince 2013 byla běžná údržba a drobné opravy upraveny v ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které bylo novým občanským zákoníkem zrušeno. Povinnost pronajímatele udržovat během nájmu bez závad a ve stavu zp sobilém k bydlení je v O. z. stanovena tak, že pronajímatel je povinen odstranit vadu za přiměřenou dobu. Otázka přiměřenosti doby bude zcela subjektivní, odvíjející se od druhu vady či poškození a míry zásahu do práva nájemce užívat během nájmu nemovitost. V případě, že pronajímatel závadu neodstraní, má nájemce právo závadu odstranit na vlastní náklady s tím, že mu vznikne právo na náhradu ušlých vynaložených nákladů pronajímatelem.

4.7. Další práva a povinnosti smluvních stran

Nový O. z. stanoví povinnost nájemce oznámit svoji dlouhodobou nepřítomnost v bytě pronajímateli, přiměřenou dlouhodobou nepřítomností se rozumí doba delší než dva měsíce. Nájemce má povinnost oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě nutnosti. Neudělá-li tak, stane se touto osobou pronajímatel, jenž však nemá právo vstoupit do bytu, pokud nebude nepřítomnost nájemce kratší než dva měsíce.

⁵¹ Ustanovení § 2264 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Nájemce má dále právo přijímat do své domácnosti nové členy. O zvýšení počtu členů domácnosti musí nájemce pronajímatele informovat, a to bez zbytečného odkladu, nejdéle do dvou měsíců od doby, kdy tato změna nastala. V případě, že tak nájemce neučiní, vzniká vyvratitelná právní domněnka hrubého porušení povinnosti nájemce. O. z. dále stanoví právo pronajímatele vyhradit si ve smlouvě písemný souhlas s přijetím nového člena. Takový souhlas ovšem nelze požadovat v případě, že by se jednalo o osobu blízkou nebo v případě hodného zvláštního zájmu. Pronajímatel má právo požadovat, aby v domácnosti žil jen příslušný počet osob.⁵² Oproti dřívější úpravě již nájemce nemusí oznamovat identifikační údaje (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, národnost) nových členů domácnosti. Lze očekávat, že výše uvedené právo pronajímatele bude nutné vymezit právní praxí případně soudními rozhodnutími.

5. Nájemné a další platby spojené s nájmem bytu

5.1. Nájemné

Jak jsem již uvedla u náležitostí nájemní smlouvy, jedna ze základních charakteristik nájmu bytu je jeho úplatnost. Tato úplatnost je reflektována v ustanoveních § 2246 O. z. a § 2254 O. z. upravujících nájemné. Zákon stanoví, že nájemné musí být ujednáno pevnou částkou s tím, že se sjednává za jeden měsíc, zároveň však lze dle zákona v rámci kontraktární svobody určit tuto dobu individuálně smluvními stranami. Skutečnost, že zákon vyřazuje sjednání nájemného pevnou částkou, nutně neznamena, že nájemné musí být sjednáno v penězích. Nájemné je tedy možné hradit i nepeněžitě, podstatná je jeho majetková povaha. Výše nájemného bude zásadně určena obsahem nájemní smlouvy. Neujednají-li si strany výši nájemného, nemá to nic na tom, že byla uzavřena nájemní smlouva, je-li možné ze smlouvy nebo z okolností, za nichž byla uzavřena, dovodit, že jde o nájemní smlouvu.

⁵² Ustanovení § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: *Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je pro příslušnou velikost bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.*

Nájemní smlouva je totiž pojmov smlouvou úplatnou.⁵³ Tato skutečnost vyplývá také z ustanovení § 2217, jenž umocňuje uzavření nájemní smlouvy bez stanovené výše nájemného. V takovém případě vzniká nájemci povinnost platit nájemné obvyklé.

Komentované ustanovení stanoví zvláštní pravidla pro určení obvyklého nájemného za byt i dům, když zdrazuje, že jde o nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.⁵⁴ Uvedená citace se týká ustanovení § 2246 O. z. P i stanovení obvyklé výše nájemného lze vycházet z nařízení vlády . 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě . Strany se eventuálně mohou obrátit na soud s žádostí o určení výše nájmu. Dívčí úprava Ob . zák. stanovila nutnost uvést v nájemní smlouvě výši nájemného, i způsob výpočtu nájemného a úhradu za plnění spojená s využitím bytu. Nájemní smlouva, která by nesplňovala tyto požadavky, by tedy byla neplatná.

5.1.1. Zvykování nájemného

O. z. připouští dohodu o každoročním zvykování nájemného, z čehož plyne, že nájemné nemůže být zvykováno v kratších časových intervalech než je jeden rok. fiádné ustanovení O. z. neomezuje smluvní strany v možnosti vyloučit si dohodou zvykování nájemného. Za předpokladu, že si strany neujednají výši nájemného, nebo nevyloučí-li zvykování nájemného výslovně, je pronajímatel oprávněn navrhnout nájemci zvýšení nájemného (až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě , pokud navržené zvýšení spolu s tím, kterému již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent).

Způsob zjištění nájemného v místě aase obvyklého stanoví nařízení vlády . 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě . Dle uvedeného nařízení jsou možné dvě varianty postupu určení nájemného v místě obvyklém. Jedná se o znalecký posudek, kterým bude posouzena výše obvyklého nájemného. Druhá varianta vyžaduje předložení

⁵³ [online]. 8.3.2015 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁵⁴ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-63014). Komentář . 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, 2072 s. 366

alespo t í srovnatelných nájmu. Po stanovení vý-e nájmu p edloží pronajímatel návrh na zvý-ení nájemného nájemci. Obdobn se uflije tato úprava pro snížení nájemného s tím, že navrhovatelem bude nájemce.

Speciálním druhem zvy-ováním nájemného je zvý-ení v souvislosti se zlep-ením uflitné hodnoty pronajatého bytu. *Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlep-ují uflitnou hodnotu pronajatého bytu, i celkové podmínky bydlení v dom , anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, m že se s nájemci dohodnout o zvý-ení nájemného, nejvý-e v-ak o deset procent z ú eln vynaložených náklad ro n . Souhlasí-li s návrhem na takové zvý-ení alespo nájemci dvou t etin byt v dom , platí zvý-ené nájemné i pro ostatní nájemce.*⁵⁵ Další možností je dohoda o zvý-ení nájemného 3,5 % z vynaložených náklad na zlep-ení hodnoty bytu tak, aby byla zaji-t na návratnost pronajímatelovi investice.

5.2. Pln ní spojená s vyuflíváním bytu

Pln ní spojená s vyuflíváním bytu a další slufby jsou uvedeny v § 2247 O. z. Rozsah a druh pln ní spojených s vyuflíváním bytu je ponechán na dohod stran. Pokud si smluvní strany neujednají ni eho, bude pronajímatel zaji-ovat nezbytné slufby podle ustanovení § 2247 odst. 2. Nezbytnými slufbami jsou dodávky vody, odvoz a odvád ní odpadních vod v etn í-t ní jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osv tlení a úklid společ ných ástí domu, zaji-t ní p íjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a í-t ní komín , p ípadn provoz výtahu. Je ov-em t eba p ípomenout, že pronajímatel nem že vázat svoji povinnost zaji-ovat slufby na povinnost nájemce platit nájemné. Tyto dv povinnosti nejsou ó jak se v právu íká ó synallagmatické (tedy vzájemn se podmí ující) a pronajímatel musí zajistit tyto slufby bez ohledu na to, zda nájemce plní i neplní své povinnosti. O tom bylo již mnohokrát soudu rozhodnuto.⁵⁶

P í rozú tování cen a úhrad za pln ní spojená s uflíváním bytu odkazuje O. z. na zvlá-tní p edpis, kterým je zákon . 67/2013 sbírky, kterým se upravují n které otázky související s poskytováním pln ní spojených s uflíváním byt a nebytových prostor v dom s byty (dále jen šZPpō). Tento zvlá-tní p edpis e-í otázky související

⁵⁵ Ustanovení § 2250 odst. 1 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁵⁶ K E EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového ob anského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 32

s poskytováním plnění spojených s ufliváním bytů a nebytových prostor v domcích s byty a postup při určení záloh za slufby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na slufby. ZPp stanoví povinnost nájemce bytu platit pravidelné měsíční zálohy na slufby tak, aby výše těchto záloh si dohodou určily smluvní strany. Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé účtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle smluvních úsekových roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.⁵⁷ ZPp stanoví potřebu souhlasu s rozúčtováním slufeb se dvou třetinovou většinou nájemců v domcích, případně o souhlasu rozhodne družstvo či společenství vlastníků jednotek. Dále ZPp upravuje způsob rozúčtování nákladů na slufby, nedojde-li k ujednání se dvou třetinovou většinou nájemců v domcích nebo nedojde-li k rozhodnutí družstva či společenství vlastníků jednotek určuje následovně :

- a) *dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve včelích bytech nebo nebytových prostorech v domcích, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle smluvních úsekových roční potřeby vody,*
- b) *provoz a údržba komínů podle potřeb vyúčtovaných vyústění do komínů,*
- c) *umožnění přijmu rozhlasového a televizního signálu podle potřeb kabelových zásuvek,*
- d) *provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domcích, úklid společných prostor v domcích, odvoz odpadních vod a údržba jímek, odvoz komunálního odpadu, případně další slufby sjednané mezi poskytovatelem slufeb a nájemcem slufeb, podle potřeb osob rozhodných pro rozúčtování.⁵⁸*

ZPp rovněž upravuje možnost nahlížení do podkladů k vyúčtování a podání námitek ke způsobu obsahu vyúčtování. V § 9 ZPp je upraven institut paušální platby,

⁵⁷ Ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s ufliváním bytů a nebytových prostor v domcích s byty

⁵⁸ Ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s ufliváním bytů a nebytových prostor v domcích s byty

který umožní ujet sloužit do jedné paušální placené stanovené částky částku nájemného a částku za služby. Tyto platby se nevyúčtovávají.

5.3. Placení nájemného a úhrad za plnění spojená s využíváním bytu

*Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den později. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.*⁵⁹ Jak vyplývá z uvedeného ustanovení O. z., nájemné se hraří předem a nejpozději do pátého dne platebního období s tím, že platební období může být sjednáno různě, například na měsíc či rok, ale musí být stanoveno za každé toto období ve stejné výši. Pronajímateli není umožněno fládat po nájemci jiná plnění než nájemné a platby spojené s náklady za služby. Není-li nájemné zapláceno do pátého dne v měsíci, dostává se nájemce do prodlení. V takovém případě je povinen uhradit pronajímateli zákonné úroky z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., nebo ve výši sjednaném v nájemní smlouvě. V případě prodlení s platbami záloh na služby déle než pět dnů vzniká nájemci povinnost uhradit poplatek z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.

Pronajímatel seznámí nájemce s využíváním záloh tak, že nájemci umožní nahlédnout v období čtyř měsíců po zúčtovacím období do využívání za minulý kalendářní rok. Ve stejné lhůtě jsou splatné nedoplatky či doplatky záloh, pokud si smluvní strany neujednají jinak. Toto právo nájemce vyplývá z ustanovení § 2257 O. z., ale pod podmínkou, že nájemce o předložení využívání požívá. Stará úprava Obč. zák. fládné lhůty splatnosti doplatku či nedoplatku neurčila, avšak vycházelo se ze zvláštních předpisů, které obsahovaly pravidla pro zúčtování nákladů. Jednalo se o tzv. cenové výměry ministerstva financí.

⁵⁹ Ustanovení § 2251 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

5.4. Jistota

Jistota (dříve kauce) je druhem zajištění budoucích možných dluh nájemce vzniklých v rámci nájemního vztahu. Jedná se o částku, kterou si ujednal nájemce s pronajímatelem v rámci nájemní smlouvy, avšak může být ujednána i samostatně za účelem zajištění případných budoucích možných dluh nájemce vzniklých v rámci nájemního vztahu. Zákon uvádí, že jistota nesmí být vyšší než desetnásobek měsíčního nájemného. O. z. známen zjednotnilo úpravu institutu jistoty, zákon jí již neukládá pronajímateli povinnost uložit jistotu na zvláštní účet, avšak z praktických důvodů lze jen doporučit. Zejména uvážíme-li nově zavedené právo nájemce pořadovat úroky z jistoty ve výši zákonné sazby. Při skončení nájmu má pronajímatel povinnost nájemci jistotu vrátit navýšenou o úroky po případném zaplacení dluhu nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem.

6. Skončení nájmu

V úvodu této kapitoly nastíním úpravu zániku nájmu bytu dle Ob. zák., jelikož se jedná o část, ve které dostala právní úprava velkých změn. O. z. je v této části ve své podstatě ještě komplikovanější a méně přehledný než úprava obsažená v Ob. zák.

6.1. Právní úprava zániku nájmu bytu dle Ob. zák.

Ob. zák. upravoval zánik nájmu v hlavě sedmé, oddílu tím, v ustanoveních § 710 a § 714. Další důvody zániku nájmu bytu bylo možné najít v obecných ustanoveních o nájmu a také v obecných ustanoveních o zániku závazků. Zánik nájmu bytu bylo možné rozdělit na relativní zánik, kdy právo nájmu bytu přecházelo na další osobu, a absolutní zánik nájmu, kdy právo z nájmu nepřecházelo na další osobu. Ukázkou absolutního zániku nájmu bytu byl například zánik nájmu bytu uplynutím doby, či zánik nájmu výpovědí. Relativní zánik nájmu bytu zahrnoval například zrušení společného nájmu bytu manželů či přechod nájmu bytu.

6.1.1. Zánik nájmu bytu dohodou

Zánik nájmu bytu dohodou upravoval § 710 odst. 1. Jednalo se o dvoustranný právní úkon, který musel splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle ustanovení § 34 a následující Ob. zák. Zákon stanovoval písemnou formu, dohoda uzavřená ústně

by tedy nebyla platná a nájemní vztah by pokračoval. Z obsahu dohody mohlo být patrné, kdy nájem končí, konkrétně měla být zřejmá v době nájemné vztah ukončen. Této variantě ukončení nájemního vztahu dával zákonodárce přednost, neboť takovou dohodou bylo možno předjet případným soudním sporům. Na druhou stranu, při zániku nájemního vztahu dohodou nenáleželo nájemci právo na bytovou náhradu. Pokud nájemní smlouva měla více smluvních stran, bylo nezbytné, aby dohodu uzavřely všechny strany pod sankcí relativní neplatnosti.

6.1.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby

V případě sjednání nájmu na dobu určitou zanikl nájemní vztah uplynutím doby, jak bylo vymezeno v ustanovení § 710 odst. 3 Ob. zák. V takovém případě již nebylo třeba init žádné další právní úkony. Bytová náhrada nájemci též nenáležela, jelikož mu Ob. zák. toto právo nepřiznával. V tomto ustanovení existuje výjimka, kterou je nájem na dobu určitou, jenž zanikl, ale trval více než deset let. Po uplynutí této doby má tak nájemce právo na bytovou náhradu, pokud u něho nastanou takové závažné okolnosti po uzavření nájemní smlouvy, jež by nebylo spravedlivé na něm požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Musí se ovšem jednat o nájem, který končí uplynutím doby, a ne výpovědním za hrubé porušení povinností.⁶⁰

6.1.3. Zánik nájmu bytu výpovědí

Ob. zák. rozlišoval výpověď nájmu bez pívolení soudu upravenou v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) a e) a výpověď s pívolením soudu § 711a odst. 1 písm. a) a d). Výpověď byla jednostranným adresovaným právním úkonem a jako takový musel splňovat obecné náležitosti právních úkonů dle § 34 a násled. Ob. zák. Pro její platnost bylo zásadní, aby byla učiněna písemnou formou a byla podepsána. Podstatnou náležitostí výpovědi bylo také uvedení lhůty skončení nájmu, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Bylo ovšem možno tuto lhůtu dohodou smluvních stran zkrátit či prodloužit.

⁶⁰ K. E. EK, Stanislav. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudní. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2001. 239 s. ISBN 80-7201-139-X.

Výpov daná pronajímatelem

Pronajímatel m flé nájem vypov d t pouze z taxativn uvedených d vod v Ob Z, tzn., flé v-echny d vody výpov d í jsou uvedeny v zákon .⁶¹ Ob . zák. taxativn uvád l v ustanovení § 711 situace, kdy mohl pronajímatel dát nájemci výpov bez p ivolení soudu:

- a) *jestli flé nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, p es písemnou výstrahu hrub poru-ují dobré mravy v dom ;*
- b) *jestli flé nájemce hrub poru-uje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, flé nezaplatil nájemné a úhradu za pln ní poskytovaná s uflíváním bytu ve vý-i odpovídající trojnásobku m sí ního nájemného a úhrady za pln ní poskytovaná s uflíváním bytu nebo nedoplnil pen fní prost edky na ú tu podle § 686a odst. 3;*
- c) *má-li nájemce dva nebo více byt , vyjma p ípad , flé na n m nelze spravedliv pofladovat, aby uflíval pouze jeden byt;*
- d) *neuflívá-li nájemce byt bez váfných d vod nebo byt bez váfných d vod uflívá jen ob as;*
- e) *jde-li o byt zvlá-tního ur ení nebo o byt v dom zvlá-tního ur ení a nájemce není zdravotn postiflená osob⁶²*

Tento vý et je kone ný a nebylo ho mofné roz-í it výkladem. Jednalo se o jeden z nej ast j-ích zp sob zániku nájmu byt . Výpov musela obsahovat pou ení nájemce o mofnosti obrátit se na soud se flabou na ur ení neplatnosti výpov d í. Dále Ob . zák. taxativn stanovoval situace, kdy bylo t eba k vypov zení nájmu pronajímatelem p ivolení soudu:

1. *pot ebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manfla, pro své d ti, vnuky, zet nebo snachu, své rodi e nebo sourozence;*
2. *je-li pot ebné z d vodu ve ejného zájmu s bytem nebo s domem nalofit tak, flé byt nelze uflívat nebo vyfaduje-li byt nebo d m opravy, p i jejichfl provád ní nelze byt nebo d m del-í dobu uflívat;*

⁶¹ KNAPPOVÁ, M.; TWESTKA, J.; DVO ÁK, J. et al. Ob anské právo hmotné : Svazek II. 4. vydání. Praha : ASPI, 2005, s. 256

⁶² Ustanovení § 711 zákona . 40/1964 Sb., ob anský zákoník

3. jde-li o byt, který souvisí stavebními prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat⁶³

V otázce příslušnosti soudu při rozhodování o povolení k výpovědi je dána okresnímu soudu a místní příslušnost se řídí místem, kde se nachází nemovitost. V souvislosti s výpovědí danou pronajímatelem bych se ráda zmínila o bytových náhradách, kterými dle Ob. zák. byly náhradní byt a náhradní ubytování. V případě, že pronajímatel vypověděl nájem s povolením soudu na základě ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) - d), vzniklo nájemci právo na primární náhradní byt. Toto právo mohlo být soudním rozhodnutím po zvažování důvodu zvláštního zájmu hodných zmírneno s tím, že nájemci mohl být poskytnut byt o menší rozloze než původní.

Výpověď daná nájemcem

Nájemce na rozdíl od pronajímatele mohl dát výpověď kdykoliv i bez udání důvodu. Jednalo se o jednostranný právní úkon, který opatřitel musel mít zákonem požadovanou písemnou formu. Z výpovědi musela být ovšem zřejmá vůle nájemce nájem ukončit s tím, že nájemce byl povinen stanovit minimální termín výpovědi lhůtu. Pokud nájemce podal výpověď z nájmu, nevznikalo mu právo na bytovou náhradu.

6.1.4. Odstoupení od nájemní smlouvy

Jedná se o způsob zániku nájmu, který byl upraven v obecných ustanoveních Ob. zák. Odstoupení od smlouvy rušilo smlouvu s účinky *ex tunc*. Odstoupit od nájemní smlouvy mohly obě smluvní strany z důvodu zákonných uvedených v obecné úpravě právních úkonů, i z důvodu, které si smluvní strany ujednaly v nájemní smlouvě. Obě strany nájmu byly oprávněny dle § 49 Ob. zák. odstoupit od smlouvy v případě, že byla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. *Tíse musí mít základ v objektivně existujícím a přesobícím stavu - musí tedy pro ni být objektivní důvod a souasně se musí stát pohnutkou pro projev vůle jednající dotčené osoby tak, že jedná ke svému neprospěchu.*⁶⁴ Lze předpokládat, že tento způsob zániku

⁶³ Ustanovení § 711 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

⁶⁴ Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 350/2000 ze dne 30. 5. 2001

nájmu byl v případě v t-in p ípad vyuffíván nájemci, zákon v-ak nevyly oval ani odstoupení od smlouvy pronajímatelem. Na druhou stranu typickým zp sobem zániku nájmu odstoupením pronajímatele bylo například odstoupení na základ ustanovení § 667 odst. 2 Ob . zák.: *Provede-li nájemce zm ny na v ci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skon ení nájmu uvést v c na své náklady do p vodního stavu. Hrozí-li v d sledku provád ných zm n na v ci pronajímатели zna ná -koda, je pronajímatel oprávn n odstoupit od smlouvy.* A také odstoupení na základ ustanovení § 666 odst. 1 Ob . zák.: *Dá-li nájemce v c do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy.*

6.1.5. Zánik nájmu smrtí pronajímatele/nájemce

V p ípad smrti nájemce i pronajímatele nájem automaticky nezanikal. Zm na v osob pronajímatele nebyla d vodem k zániku nájmu bytu. Zem el-li nájemce, p echázela práva z nájmu na nájemcovi d ti, partnera, rodi e, sourozence, zet i snachu, pokud prokázali, fle s nájemcem flili v den jeho smrti ve společ né domácnosti a nem li vlastní byt. Dále také zákon pamatoval na vnuky nájemce, kte í byli odkázáni výffivou na nájemce, pe ovali o společ nou domácnost a flili ve společ né domácnosti nep etrflit po dobu t í let p ed smrtí nájemce a nem li vlastní byt. *Soufflíí osoby, na nifl má p ejít právo nájmu bytu, s nájemcem bytu ve společ né domácnosti, musí být trvalé povahy, tj. musí jít o p íslu-nost k domácnosti nájemce, vyzna ující se souhlasným úmyslem nájemce a spoluffijící osoby vytvo it trvalé, p edem asov neomezené flivotní společ enství. Soufflíí lze považovat za trvalé, jsou-li tu objektivn zjistitelné okolnosti, které sv d í o úmyslu vést takovéto společ enství.*⁶⁵

6.1.6. Zánik nájmu bytu ukon ením výkonné práce

Dal-í moffností zániku bytu je dle ustanovení § 710 odst. 4 Ob . zák. ukon ení práce bez váffného d vodu, pro kterou byl nájem sjednán. Na rozdíl od obecné úpravy nájem nekon í bezprost edn s okamffikem skon ení práce pro pronajímatele, ale posledním dnem kalendá ního m síce následujícího po m síci, v n mfl nájemce p estal bez váffného d vodu na své stran vykonávat práce pro pronajímatele.⁶⁶

⁶⁵ Usnesení Nejvyššího soudu 26 Cdo 1740/2000 ze dne 17. 4. 2001

⁶⁶ TŇVESTKA, Ji í. SPÁ IL, Ji í. TŇKÁROVÁ, Marta. HUMLÁK, Milan a kolektiv. *Ob anský zákoník I,II.* 2. Vydání, Praha 2009, 2321 s.

6.1.7. Zánik nájmu bytu splynutím

Zánik nájmu bytu splynutím byl nastával dle Ob . zák. v p ípad , kdyfi se osoba stala zárove subjektem práva i povinnosti z téhofi závazkového vztahu. astým p íkladem mohlo být splynutí osoby v ítele a dlužníka, tedy splynutí pohledávky s dluhem. P ípadn splynutí v d sledku d d ní.

6.1.8. Zánik nájmu bytu narovnáním

Nájem mohl zaniknout dohodou o narovnání, kdy pronajímatel a nájemce do-li ke shod ohledn sporných práv i povinností souvisejících s nájemním vztahem. Narovnáním dojde k zániku nájmu a nahrazení p edchozích sporných práv a povinností novými. Jedná se o zna n neobvyklý zp sob zániku nájmu.

6.1.9. Zánik nájmu bytu zánikem lenství v bytovém drufstvu

Tento zánik nájmu bytu se ze své podstaty vázal pouze k drufstevním byt m. Byl upraven v ustanovení § 714 Ob . zák. a v zákon . 513/1991 Sb., obchodním zákoníku eventuáln ve stanovách drufstva. V p ípad zániku lenství v drufstvu zanikal také nájem v drufstevním bytu. lenství mohlo zaniknout nap íklad z dvodu vystoupení z drufstva, zániku drufstva, p evodem lenství apod. Zánik nájmu drufstevního bytu nastával také v p ípad , pokud byl byt ve spole ném nájmu manžel a lenství zaniklo jednomu z manžel , který byl lenem drufstva p ed uzav ením manželství. Více ke spole němu nájmu bytu manžel jsem uvedla v kapitole 3.

6.1.10. Zánik nájmu bytu pro nemofnost pln ní

Pokud se stalo pln ní povinností z nájmu nemofným, tento zp sob zániku nájmu bylo spí-e mofné aplikovat na pronajímatele. Typickým p íkladem bylo zni ení p edm tu nájmu v d sledku p írodní katastrofy, tedy z objektivních d vod nezap í iných pronajímatelem. Naproti tomu, nemofnost pln ní závazku nájemce, který spo íval v úhrad nájemného, by z ejm zpravidla nenaplnil zákonné pofadavky nemofnosti pln ní.

6.2. Skončení nájmu dle O. z.

Obanský zákoník ve zvláštních ustanoveních týkajících se nájmu bytu nepřevádí nestanoví ve které možné způsoby skončení nájmu. Abychom docílili, co možná nejucelenějšího pohledu právních způsobů skončení nájmu, musíme vzít v potaz i obecná ustanovení o nájmu a další obecná ustanovení o zániku závazků.

6.2.1. Skončení nájmu výpovědí

Výpověď nájmu je nejrozšířenějším způsobem skončení nájmu. Výpověď z nájmu bytu je upravena v ustanoveních § 2286 - § 2290 O. z. Jedná se o jednostranné hmotně právní jednání, v jehož důsledku zaniká nájemní vztah absolutně, které musí naplňovat obecné pojmové znaky právního jednání stanovené v ustanovení § 551 a násled. O. z. a zvláštní náležitosti výpovědi dle ustanovení § 2286 O. z. Výpověď tedy musí mít písemnou formu a musí dojít druhé straně nájmu. Pronajímatel má ze zákona další povinnost, a to informovat nájemce o možnosti přezkoumání výpovědi soudem a podání námitek. Nesplnění této povinnosti pronajímatele má za následek neplatnost výpovědi. Mám za to, že se jedná o neplatnost absolutní a to vzhledem k tomu, že toto ustanovení O. z. slouží k ochraně nájemce. O. z. obsahuje rozsáhlou úpravu výpovědi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.

Nájemce má ze zákona právo podat námitky proti výpovědi. Z dikce zákona není zcela jasné, v čí komu mají námitky nájemce vyplývající z ustanovení § 2286 odst. 2 směřovat. Jedná se tedy o poněkud nejasné ustanovení, které v souvislosti s možností nájemce obrátit se se svým návrhem na soud ztrácí na významu. Další zákonným požadavkem na platnost výpovědi nájmu je její řádné dojití druhé straně. Z ustanovení § 573 O. z. vyplývá, že bude výpověď doručena tím dnem ode dne, kdy byla předána k přepravě. Jedná se ovšem o vyvratitelnou právní domněnku, která předpokládá, že výpověď se dostala do sféry vlivu nájemce a ten se s ní mohl seznámit.

Výpověď ze strany nájemce

Výpověď z nájmu ze strany nájemce upravuje O. z. jednodušeji než výpověď ze strany pronajímatele. Nájemce není v možnosti dát výpověď omezen zákonem v takové míře jako pronajímatel. Nový O. z. rozlišuje výpověď nájmu uzavřeného na dobu určitou a dobu neurčitou. Nájem na dobu neurčitou může nájemce vypovědět kdykoliv

s tím s ní výpovědí dobou. Bez výpovědi doby lze nájem vypovědit: *Poru-uje-li strana zvlá- závažným zp sobem své povinnosti, a tím p sobí zna nou újmu druhé stran , má dot ená strana právo vypovědit nájem bez výpovědi doby.*⁶⁷

*Výpovědi nájmu uzav eného na dobu ur itou, nájemce m fe vypovědit nájem na dobu ur itou, zm ní-li se okolnosti, z nichfl strany p i vzniku závazku ze smlouvy o nájmu z ejm vycházely, do té míry, fe po nájemci nelze rozumn pofladovat, aby v nájmu pokračoval.*⁶⁸ Tímto ustanovením zákonodárce reaguje na pot ebu vznikající z reálných fivotních situací, kdy okolnosti, za kterých byla nájemní smlouva uzav ena, se mohou natolik zm nit, fe jífl nelze rozumn pofladovat, aby bylo v nájmu pokračováno. Jedná se tedy o *clausuli rebus sic stantibus*, jak uvádí d vodová zpráva k O. z. Typickým p íkladem takové zm ny okolností m fe být získání zam stnání v míst tak vzdáleném od místa, kde se nachází p edm t nájmu, fe nelze po nájemci takovéto dojífld ní rozumn pofladovat. O. z. nestanoví délku výpovědi doby v p ípad výpovědi dle ustanovení § 2287. Tato nedokonalost právní úpravy m fe v praxi p iná-et jisté komplikace, p edev-ím p i ur ování okamffiku zániku nájmu.

Dále O. z. uvádí výpovědi d vody nájemce p i poru-ení povinností pronajímatele. Jedná se o výpověď bez výpovědi doby, tedy musí být dle pofladavku O. z. ádn od vodn na. Mezi d vody sank ní výpovědi nájmu dané nájemcem pat í nap íklad: *stane-li se byt nepouffitelný k ujednanému ú elu, nebo není-li ú el ujednán, k ú elu obvyklému, a to z d vod , které nejsou na stran nájemce,*⁶⁹ *stane-li se byt nepouffitelný k ujednanému ú elu, nebo není-li ú el ujednán, k ú elu obvyklému, a to z d vod , které nejsou na stran nájemce,*⁷⁰ *neodstraní-li pronajímatel po-kození nebo vadu ani v dodate né lh t a po-kození nebo vada byly zp sobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a p edstavuje-li prodlení pronajímatele p i odstran ní po-kození nebo vady nebo samo po-kození nebo vada hrubé poru-ení povinností pronajímatele.*⁷¹ *Ustanovení o po-kození nebo vad bytu se pouffijí obdobn , brání-li uffívání bytu právo t etí osoby, ustanovení o po-kození nebo vad bytu se pouffijí obdobn také tehdy, brání-*

⁶⁷ Ustanovení § 2232 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁶⁸ Ustanovení § 2287 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁶⁹ Ustanovení § 2227 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁷⁰ Ustanovení § 2210 odst. 3 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁷¹ Ustanovení § 2266 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

*li uřlívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu ve ejné moci vydané na základ zákona.*⁷²

Dal-ím typem výpov di ze strany nájemce je zvlá-tní druh výpov di dle ustanovení § 2283 odst. 2 O. z., který umofl uje výpov nájmup i p echodu nájmuna d dice. V tomto p ípad je výpov dní doba dvou m sí ní od okamffliku, kdy se d dic dozv d l o smrti nájemce a skute nosti, fe práva a povinnosti z nájmu nep e-la na fládného lena nájemcovy domácnosti.

Výpov ze strany pronajímatele

O. z. paradoxn úpravou výpov di ze strany pronajímatele oslabil postavení nájemce tím, fe do-lo ke zru-ení nutnosti p ivolení soudu v ur itých p ípadech výpov di, dále byl zru-en taxativní vý et výpov dních d vod tak, fe byl nahrazen demonstrativním vý tem a moflností výpov d t nájem bez výpov dní doby. K jistému oslabení postavení nájemce zcela jist p isp lo i zru-ení institutu bytových náhrad. Op t se jedná o jednostranné právní jednání, jehofl platnost a ú innost v í nájemci je dána okamfflikem dojití nájemci.

Výpov ze strany pronajímatele s výpov dní dobou

Dle ustanovení § 2288 O. z. m fe pronajímatel dát výpov nájmuzav eného jak na dobu ur itou, tak na dobu neur itou s obecnou zákonnou výpov dní t í m sí ní dobou. V uvedeném ustanovení zákonodárce demonstrativn uvádí sank ní výpov dní d vody:

- a) *poru-í-li nájemce hrub svou povinnost vyplývající z nájmu,*
- b) *je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný in spáchaný na pronajímately nebo lenu jeho domácnosti nebo na osob , která bydlí v dom , kde je nájemc v byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto dom nachází,*

dal-ím d vodem je dále také ve ejný zájem:

- c) *má-li být byt vyklizen, protofe je z d vodu ve ejného zájmu pot ebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, nalofit tak, fe byt nebude mofné v bec uřlívát.*⁷³

⁷² Ustanovení § 2268 ve spojení s § 2266 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁷³ Ustanovení § 2288 odst. 1 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

Zákon dále uvádí další obdobn závařné d vody. Z uvedeného plyne, ře pronájímatel m ře ud lit nájemci výpov ři z jiných závařných d vod , a to p edev-řím pokud nájemce hrub řoru-ř své povinnost vyplývající z nájmu. Jedná se o povinnost dle ustanovení ř 2255 O. z. uřřívát byt řádn a v souladu s nájemní smlouvou, povinnost dle ustanovení ř 2256 O. z. udržřovat náleřřitý po řádek a dodřřřovat pravidla obvyklá pro chování v dom , povinnost dle ustanovení ř 2257 O. z. udržřovat byt ve stavu zp sobilém k uřřívání, povinnost dle ustanovení ř 2263 O. z. neprovád ř úpravy, p estavby ři jiné zm ny bez souhlasu pronájímatel, povinnost dle ustanovení ř 2269 O. z. informovat pronájímatel o dlouhodobé nep řítomnosti nájemce, povinnost dle ustanovení ř 2272 O. z. oznámit zm nu po řtu osob řřijících v domácnosti, p řpadn pokud nájemce byt nevyuřřívá k bydlení, informovat o podnájmu bytu řt ř osob dle ustanovení ř 2275. Jřřl jednorázové řoru-řní povinnosti nájemcem, za p edpokladu, ře dosáhne svým významem a závařností hrubého řoru-řní, posta ůje k podání výpov ři pronájímatel.

Dal-řím výpov dním d vodem je odsouzení nájemce pro ůmyslný trestný řin řpáchaný na pronájímateli nebo řenu jeho domácnosti nebo na osob , která bydlí v dom , kde je nájemc v byt, nebo proti cizřmu majetku, který se v tomto dom nachází. Zákon také uvádí jako výpov dní d vod ve řejný zájem. Má-li být byt vyklizen, proto ře je z d vodu ve řejného zájmu pot ebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naloffit tak, ře byt nebude mořřné v řec uřřívát.⁷⁴ Na ve řejný zájem bude patr ř mořřné usuzovat z rozhodnutí orgán ve řejné moci o tom, ře nemovitost, ve které se byt nachází, bude nezbytné odstranit nebo s ním naloffit tak, ře byt nebude mořřné uřřívát.⁷⁵ Následující z demonstrativn uvedených výpov dních d vod je tzv. obdobn závařný d vod. Zákonodárce dal-ří d vody nijak nekonkretizuje a p řinese je ařř rozhodovací praxe soudu v budoucnosti.

⁷⁴ Ustanovení ř 2288 odst. 1 písm. c) řákona ř. 89/2012 Sb., ob řanský řákoník

⁷⁵ K E EK, Stanislav. *Nájemní a družřtevní bydlení podle nového ob řanského řákoníku a řákona o obchodních korporacích*, s. 116

Ustanovení § 2281 odst. 2 O. z. umožní ujet pronajímateli výpověďt nájem sjeďnaný na dobu neurčitou v obecnětím sílní výpověďnídob v p ípad , fe:

- a) *má být byt ufkván pronajímatelem nebo jeho manfklem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manfkství, nebo manfkství bylo již rozvedeno,*
- b) *pot ebuje pronajímatel byt pro svého p íbuzného nebo pro p íbuzného svého manfkla v p ímé linii nebo ve vedlej-í linii v druhém stupni.*⁷⁶

Tyto dva výpověďní d vodu se vztahují k pronajímatelov pot eb byďlení, a to za první v p ípad , fe v d sledku podání návrhu na rozvod manfkství vznikla pot eba zajistit byďlení manfkla, který opou-tí spole nou domácnost. Z uvedeného ustanovení vyplývá, fe základní zákonnou podmínkou poufkítí tohoto výpověďního d vodu je rozvod manfkství i podání návrhu na rozvod. U tohoto výpověďního d vodu dochází k podstatné zm n , která z textu zákona není na první pohled patrna: pronajímatel si nem fe poufkítím tohoto výpověďního d vodu vylep-ít svoji bytovou situaci, nem fe dát z tohoto d vodu výpověď aniž by byl podán návrh na rozvod manfkství.⁷⁷ Dále toto ustanovení poskytuje pronajímateli právo výpověďt nájem za situace, kdy pronajímatel pot ebuje zajistit byďlení pro lena své rodiny - nejbliž-ího p íbuzného. Zákon za nejbliž-í p íbuzné považuje p íbuzné v linii p ímé, ve které pochází jeden od druhého (rodi e, d ti, vnuky) a p íbuzné ve vedlej-í linii mající tedy spole ného p edka, ale nepocházejí jedna od druhé (sourozenci).

Výpověď ze strany pronajímatele bez výpověďní doby

Pronajímatel má dle ustanovení § 2291 odst. 1 O. z. právo výpověďt nájem bez výpověďní doby z d vodu zvlá- závažného poru-ení povinnost nájemce. Jedné se o zcela nový institut, který doposud nikdy na na-em území neexistoval. Zákonodárce v d vodové zpráv k O. z. uvádí: vzhledem k tomu, fe jde o výpověď jednozna n sank ního charakteru, lze mít za to, fe je nutno p edpokládat jistou (nemalou) intenzitu závaďného chování nájemce (to se týká nejen doby neplacení nájemného a náklad na slufby, ale také charakteru p sobených -kod).

⁷⁶ Ustanovení § 2288 odst. 2 zákona . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

⁷⁷ K E EK, Stanislav. *Nájemní a druřtevní byďlení podle nového ob anského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 117

V předem tněm ustanovení § 2291 odst. 1 O. z. jsou příkladmo uvedeny možnosti porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem. Jedná se o porušení povinnosti nájemce spočívající v nezaplacení nájemného a nákladu na služby za dobu alespoň tím síc, dále pokračuje-li nájemce bydlet i dle závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li nájemce další závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, uflívá-li nájemce neoprávněným způsobem nebo jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno v nájemní smlouvě.

Zákonodárce klade v ustanovení § 2291 odst. 3 dvě podmínky platnosti výpovědi dané pronajímatelem na základě zvláště závažného porušení povinnosti nájemce a to, uvedení konkrétního důvodu výpovědi ze strany pronajímatele a povinnost pronajímatele nájemce je-t před doručením výpovědi vyzvat, aby v příslušném lhůt odstranil závadné chování. Není stanovena forma výzvy, tedy bude postačovat ústní výzva, avšak za účelem dalšího dokazování v případném řízení, lze doporučit písemnou formu. Neodstraní-li nájemce své závadné a protiprávní jednání, musí v doručené výpovědi pronajímatel uvést, v čem spatřuje důvod podané výpovědi. Musí se jednat nikoliv jen o obecná tvrzení, ale o zcela konkrétní uvedení zjevných skutečností a událostí, ze kterých by bylo jednání nájemce zcela zjevně rozpoznatelné.⁷⁸ Blíže ke způsobům zvláště závažného porušení povinnosti nájemce.

Speciálním výpovědním důvodem je uveden v ustanovení § 2238 O. z., a to úmrtí nájemce za předpokladu, že práva a povinnosti nájmu nepřešla na lena nájemcovy domácnosti. V takovém případě může pronajímatel nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvoum sícní výpovědní dobou. Jak již bylo zmíněno, ve které výpovědní důvod zde uvedené, jsou pouze demonstrativní. Zákon tedy nevykládá možnost smluvní úpravy výpovědních důvodů.

Je na místě, aby byl nájemce chráněn před zneužitím výpovědi bez výpovědní doby pronajímatelem. V takovém případě má nájemce právo dle ustanovení § 2290 O. z. podat návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi.

⁷⁸ K E EK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). ISBN 8087576993. s. 127

6.2.2. Skon ení nájmu dohodou pronajímatele a nájemce

V rámci speciálních ustanovení O. z. upravujících nájem bytu není upravena možnost skon ení nájmu dohodou. S ohledem na obecná ustanovení o zániku závazku lze dovést, že je na v li stran ujednat si skon ení vzájemných závazk , v tomto p ípad nájemního vztahu, dohodou.

6.2.3. Skon ení nájmu uplynutím doby

Speciální ustanovení o nájmu O. z. op t nestanoví možnost skon ení nájmu uplynutím doby, ale jak jsem uvedla u skon ení nájmu bytu dohodou, je třeba pouít obecná ustanovení O. z, v tomto p ípad ustanovení § 603 O. z: *práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny.*

6.2.4. Skon ení nájmu ukon ením výkonu práce

Skon ení nájmu ukon ením výkonu práce se vztahuje na nájem služebních byt , které jsem zde již zmí ovala v kapitole 2.2.1.

6.2.5. Skon ení nájmu v d sledku zániku p edm tu nájmu

D vodová zpráva uvádí, že nájem obdobn jako práva v cná je spojen pojmov s existencí v cí, nutn tedy skon í spolu se zánikem v cí. *Zanikne-li v c b hem doby nájmu, nájem skon í. Zanikne-li v c b hem doby nájmu z ásti, má nájemce právo bu na p im enou slevu z nájemného, anebo m že nájem vypov d t bez výpov dní doby.*⁷⁹ Je-li p edm tem nájmu ur itý prostor (ást stavby), je jeho zánikem nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též taková stavební úprava této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavební technické ur ení podle p vodního kolauda ního rozhodnutí, i zda byl rekolaudován, není již v tomto sm ru významná. Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje (srov. NS 26 Cdo 2669/2004).⁸⁰

⁷⁹ Ustanovení § 2226 zákona . 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸⁰ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář . 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2014, 2072 s. 315.

6.2.6. Skon ení nájmu smrtí nájemce

D sledky smrti nájemce na nájem bytu upravuje ustanovení § 2279 a násl. O. z. V p eváfné v t-in p ípad nedojde v d sledku smrti k zániku nájmu, ale nájem p ejde na lena nájemcovy domácnosti. Pouze v p ípad , nep ejdou-li práva a povinnosti nájmu na lena domácnosti, m fle být tato skute nost výpov dním d vodem.

6.2.7. Skon ení nájmu odstoupením od smlouvy

Dal-ím obecným zp sobem skon ení závazku je odstoupení od smlouvy upravené v § 2001 O. z., který stanoví mofnost odstoupení od smlouvy za p edpokladu, fle si je strany ujednají nebo tak stanoví zákon.

6.2.8. Skon ení nájmu splnutím

Op t se poufije obecné ustanovení zániku závazku, zde konkrétn § 1993 O. z., který stanoví následující: Splyne-li jakýmkolí zp sobem právo s povinností v jedné osob , zaniknou právo i povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Taková situace m fle ku p íkladu nastat, stane-li se nájemce vlastníkem p edm tu nájmu.

6.2.9. Skon ení nájmu zánikem lenství v bytovém druffstvu

Nájem druffstevního bytu je vy len n do ZOK, stanovení § 610 ZOK stanoví zp soby zániku lenství v druffstvu. Tento vý et je kone ný a lenství v druffstvu tedy nem fle zaniknout jinak nefl na základ právních skute ností stanovených zákonem.

lenství v druffstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením lena,
- c) vylou ením lena,
- d) p evodem druffstevního podílu,
- e) p echodem druffstevního podílu,
- f) smrtí lena druffstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je lenem druffstva,
- h) prohlá-ením konkursu na majetek lena,
- i) zamítnutím insolven ního návrhu pro nedostatek majetku lena,
- j) doru ením vyrozum ní o neúsp -né opakované draflb v ízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li lenská práva a povinnosti

provoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postížením
lenských práv a povinností, nebo právní mocí exekuce nebo příkazu k
postížení lenských 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,

- k) zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2, neurčí-li stanovy jinak,
nebo
- l) zánikem družstva bez právního nástupce.

6.2.10. Skončení nájmu vyklizením bytu

Nájemce má ze zákona povinnost odevzdat byt pronajímateli v den ukončení
nájmu. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu
do bytu. Na rozdíl od úpravy Obč. zák., která podmiňovala předání bytu, sepsání
protokolu o předání, nová úprava tedy odstranila jistý formalismus staré úpravy Obč.
zák.

7. Judikatura

Poslední kapitole této práce se skládá z právních vět obsažených v judikátech
souvisejících s nájmem bytu. Jsem si vědoma, že judikatura, kterou uvádím, vychází ze
staré úpravy nájmu bytu, ale mám za to, že obecné principy těchto rozhodnutí je možné
použít i v kontextu nové úpravy.

FORMA NÁJEMNÍ SMLOUVY A KONKLUZIVNÍ UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Rozsudek nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2947/2010 ze dne 8. 12. 2001

*Není konkludentním projevem v le směřujícím k uzavření smlouvy pouhé mlčení,
popřípadě skutečnost, že vlastník bytu po osobě v bytě bydlící požaduje šnájemné
za užívání bytu, které hradí a vlastník bytu přijímá. Uvedený termín šnájemné
je totiž
asto používán v osobním styku pronajímatel a osob, které byty užívají, jako ekvivalent
pro bezdodné obohacení, vzniklé užíváním bytu osobou, jež k tomu nemá právní
důvod. Účinky právně závazného projevu v le směřujícího k uzavření nájemní smlouvy
pak není způsobená vyvolat ani okolnost, že v evidenčních listech byla osoba byt*

užívající vedena jako jeho nájemce na dobu neurčitou, nebo je vlastník podal žalobu na vyklizení afl se značným časovým odstupem od doby, co mu svádilo právo hospodařit s domem, ve kterém se nachází p edmný byt, a fl tak neuinil jeho právní p edch dce (právo na vyklizení plynutím času nezaniká).

POVINNOST PRONAJÍMATELE ZAJISTIT NÁJEMCI P L NÝ A NERUŠENÝ VÝKON PRÁVA NÁJMU NEMAJÍ POVAHU VZÁJEMNÝCH (SYNALLAGMATICKÝCH) ZÁVAZK

Usnesení Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 2998/2007 ze dne 24. 6. 2009

Neplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nájemcem po dobu delší než tři měsíce je zákonem označováno jako hrubé porušení povinnosti nájemcem bytu, které zakládá d vod výpovědi nájmu bytu pronajímatelem.

Okolnosti, pro které nájemce neplatil nájemné, nejsou právně rozhodné pro posouzení, zda je naplněna skutková podstata daného výpovědního dvodu; mohou být významné toliko pro posouzení v cí z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 Ob Z.

Splnění povinnosti platit nájemné nelze pítom podmínkovat tím, zda pronajímátel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Uvedená povinnost pronajímatele a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných závazků (§ 560 Ob Z), a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat.

K VÝPOVĚDI Z NÁJMU BYTU PRO NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO DANÉ PRONAJÍMATELEM, KTERÝ NESPLNIL SVOJI POVINNOST K ÚDRŽBĚ BYTU

Rozsudek Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 2083/2002 ze dne 24. 4. 2003

Okolnost, fl pronajímátel nesplnil svoji povinnost odstranit závadu v bytu, nem fl sama o sobě vést k závěru, fl výkon práva pronajímatele dát nájemci výpověz nájmu bytu z dvodu neplacení nájemného, je v rozporu s dobrými mravy.

K PLN NÍM SOUVISEJÍCÍCH S UŽÍVÁNÍM BYTU

Rozsudek Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 186/2005 ze dne 26. 10. 2005

K povinnostem pronajímatele bytu, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, náleží rovněž povinnost udržovat zařízením umožňující dodávku elektřiny do nájemcova bytu v bezvadném stavu.

Usnesení Nejvyššího soudu R 26 Cdo 1067/2005 ze dne 16. 2. 2006

Povinnost pronajímatele zajistit nájemci bytu dodávku pitné vody nelze omezit na uzavření smluv s dodavatelem (vodárnami) a udržování odběrného zařízení (potrubí a měřičů) v provozuschopném stavu. Tato povinnost zahrnuje i povinnost zajistit, aby voda dodávanou dodavatelem do domu měla nájemce bytu fakticky možnost odebírat; její splnění nelze podmínit splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, například povinnosti platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu. Povinnost pronajímatele zajistit dodávku pitné vody je nutno odlišovat od povinnosti dodávat pitnou vodu, kterou má subjekt odlišný od pronajímatele a dodavatel vody (oprávněný provozovatel vodovodu ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb.).

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1412/99 ze dne 27. 6. 2001

K povinnostem pronajímatele bytu, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, a také vlastníkem přípojného odběrného plynového zařízení, patří - v mezích ustanovení § 687 odst. 1 ObZ - rovněž povinnost zajistit provedení takových oprav, které povedou k odstranění závad na tomto zařízení.

PRÁVO PRACOVAT V PRONAJATÉM BYT

Rozsudek Nejvyššího soudu R 28 Cdo 964/2008 ze dne 15. 5. 2008

Nájemce není povinen pronajímateli kompenzovat zisk z výdělečných aktivit provozovaných v bytě, jestliže výkon těchto aktivit neobtěžuje vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou mírou a byt stále převážně slouží k bydlení. Výkonem výdělečné činnosti na základě živnostenského oprávnění nájemcem v pronajatém bytě nevzniká nájemci na úkor pronajímatele bezdodné obohacení, jestliže tato činnost neobtěžuje vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou mírou a byt stále převážně slouží k bydlení.

UR ITOST VÝPOV DI DANÉ PRONAJÍMATELEM

Rozsudek Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 5156/2009 ze dne 12. 5. 2011

Ve vztahu k ur itosti výpov di pronajímatele dané z d vodu podle § 711 odst. 1 písm. b) Ob Z, spo ívajícího v neplacení nájemného a úhrad za služby, je t eba, aby pronajímatel dostate n ur it skutkov vymezil uplatn ý výpov dní d vod tak, aby z ní bylo patrné, z eho dovozuje jeho napln ní; nesta í tedy, aby nap . pouze uvedl, fle š nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve vý-i odpovídající trojnásobku t chto m sí ních plateb, nebo fle š dlufí na uvedených platbách konkrétní ástku, uvedenou ve výpov di, ale je t eba, aby specifikoval, z eho se tato ástka sestává.

Rozsudek Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 2989/99 ze dne 16. 1. 2001

Ve vztahu k ur itosti výpov di pronajímatele dané z d vodu podle § 711 odst. 1 písm. b) Ob Z, spo ívajícího v neplacení nájemného a úhrad za služby, je t eba, aby pronajímatel dostate n ur it skutkov vymezil uplatn ý výpov dní d vod tak, aby z ní bylo patrné, z eho dovozuje jeho napln ní; nesta í tedy, aby nap . pouze uvedl, fle š nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve vý-i odpovídající trojnásobku t chto m sí ních plateb, nebo fle š dlufí na uvedených platbách konkrétní ástku, uvedenou ve výpov di, ale je t eba, aby specifikoval, z eho se tato ástka sestává.

OPUŠT ĚNÍ SPOLE NÉ DOMÁCNOSTI NÁJEMCEM

Rozsudek Nejvyššího soudu 2 Cdon 304/97 ze dne 28. 5. 1997

Jestlifle nájemce trvale opustí společnou domácnost a je-li tu více osob spl ujících podmínky p echodu práva nájmu na n , stávají se v-ichni společnými nájemci. Ke vzniku práva společného nájmu bytu manželé m fle takto dojít jen za p edpokladu, fle manželé jsou tu jedinými osobami, na n fl právo nájmu p echází.

Závěr

V souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., obanského zákoníku došlo institut nájmu bytu značných změn, cílem mé práce bylo přiblížit nejvýznamnější změny související se stále ještě relativně novou úpravou. Rekodifikaci obanského práva lze považovat za nejvýznamnější proměnu právního řádu České republiky od roku 1989, tuto skutečnost jsem vzala v potaz při zpracování tématu nájmu bytu. V perspektivě platnosti zákona č. 40/1964 Sb., obanský zákoník, který byl přijat dne 23. února 1964 a platil až do konce roku 2013, se šlo o velmi krátkou dobu. K zařazení nové úpravy do kontextu bylo tedy nutné její porovnání s úpravou zákona č. 40/1964 Sb., obanský zákoník.

V úvodní části své diplomové práce jsem se zaměřila na historický vývoj nájmu bytu, který jsem rozdělila do tří historických etap. Následně jsem vymezila základní pojmy nájmu bytu, a to nájemní bydlení a byt, v této kapitole jsem nastínila základní koncepční změny související s přijetím nového obanského zákoníku, které jsem podrobněji rozvedla v následujících kapitolách. Diplomovou práci jsem koncipovala chronologicky tak, jak by nájem bytu mohl probíhat v reálném životě s tím, že jsem se ve větší míře zaměřila na zánik a skončení nájmu bytu, jelikož zde spatuji nejzásadnější změny oproti staré úpravě. Vzhledem k rozsáhlosti tématu nájmu bytu neobsahuje tato diplomová práce hlubší analýzu družstevního bydlení a podnájemního bydlení, které jsem pouze nastínila.

Další podstatnou změnou, je dle mého názoru teoretická snaha zákonodárce o posílení postavení nájemce například tím, že nový obanský zákoník stanoví práva nájemce, které nelze smluvně vyloučit. Ovšem v kontrastu s vypuštěním institutu přivolení soudu s výpovědí nájmu si kladu otázku, jak moc se vlastní pozice nájemce zlepšila.

Z komparace, kterou jsem provedla v průběhu zpracování své práce, se domnívám, že šlo o vyrovnání sil mezi nájemcem a pronajímatelem. Z nové úpravy je zřejmé, že došlo k uvolnění formalismu předchozí úpravy, když například nedostatek písemné formy již nemá za následek absolutní neplatnost nájemní smlouvy. A snaze o posílení autonomie v obě smluvní strany, která je v oblasti soukromého práva klíčová.

Seznam zkratek

šO. z.õ	zkratka užitá pro zákon . 89/2012 Sb., občanský zákoník
šOb . zák.õ	zkratka užitá pro zákon . 40/1964 Sb., občanský zákoník
šABGBõ	zkratka užitá pro Všeobecný zákoník občanský
šZOBõ	zkratka užitá pro zákon . 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytu
šZPpõ	zkratka užitá pro zákon . 67/1994 Sb., zákon kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domcích s byty
šZOKõ	zkratka užitá pro zákon . 90/2012, zákon o obchodních společnostech a družstvech

Poufíté prameny

Odborná literatura

ELIÁTM, K. *Nový ob anský zákoník s aktualizovanou d vodovou zprávou a rejst íkem*. 1. vyd. Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

FIALA, J., a kol.: *Ob anské právo I*. Brno: Masarykova univerzita v Brn ó Právnická fakulta v nakladatelství Dopln k, 1993. s. 23. ISBN 80-2100-734-6.

HULMÁK, M., a kol.: *Ob anský zákoník VI. Závazkové právo. Zvlá-tní ást (§ 2055ó 3014). Komentá* . Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2014, 422 s. ISBN 978-80-7400-287-8

KABELKOVÁ, E. *Nájem a pacht v novém ob anském zákoníku: komentá* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. 596 s. *Beckovy komentá e*. ISBN 978-807-4005-244.

KNAPP, V.; PLANK, K. *U ebnice eskoslovenského ob anského práva*. Svazek 2. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965, 571 s.

K E EK, S. *222 otázek a odpov dí k nájemnímu bydlení*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. 230 s. ISBN 978-80-8721-204-2

K E EK, S. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soud* . Vyd. 1. Praha: Linde Praha, 2001. 239 s. ISBN 80-7201-139-X.

K E EK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového ob anského zákoníku a zákona o obchodních korporacích: § 663 - § 719 ob anského zákoníku: podrobný komentá k jednotlivým ustanovením v etn vybrané judikatury a komentá e k právní úprav této problematiky v tzv. novém ob anském zákoníku (zákon . 89/2012 Sb.)*. Vyd. 1. Praha: Linde Praha, 2012. 272 s. Praktik (Leges). ISBN 80-875-7699-3.

K E EK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového ob anského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praktik (Leges). s. 9. ISBN 80-875-7699-3.

PRÁVNÍ ÚPRAVA SKON ENÍ NÁJMU BYTU V NOVÉM OB ANSKÉM ZÁKONÍKU. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

ROU EK, F.; SEDLÁ EK, J. *Komentá k eskoslovenskému obecnému zákoníku ob anskému a ob anské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl V. Reprint p vodního vydání. Praha: CODEX Bohemia, 1998. 1011 s. ISBN 80-859-6390-6.

SALA , J. a kol. *200 let V-eobecného ob anského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer R, 2011. s. 609-611.

SALA , J. *Nájemní smlouva jako právní d vod bydlení*, Praha, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, edi ní st edisko, 2003, s. 38.

SALA , J. *Nájem bytu v p edvále né eskoslovenské republice*.

SCHELLE, K., TAUCHEN J. *Ob anské zákoníky: kompletní sbírka ob anských zákoník , d vodových zpráv a dobových komentá .* Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-808-7475-164.

™WESTKA, J. a kol. *Ob anský zákoník I,II., 2.* Vydání, Praha 2009, 2321 s

ZUKLÍNOVÁ, M. *Nájemní smlouva, zvlá-tní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 ob anského zákoníku : podrobný komentá k jednotlivým ustanovením v etn vybrané judikatury a komentá e k právní úprav této problematiky v tzv. novém ob anském zákoníku (zákon . 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, 319 s. ISBN 978-80-7201-890-1.

Rozhodnutí soud a odborné lánky:

Usnesení Nejvy—ého soudu 26 Cdo 4752/2007

Usnesení Nejvy—ého soudu 26 Cdo 1740/2000 ze dne 17. 4. 2001

Usnesení Nejvy—ého soudu sp. zn. 33 Cdo 350/2000 ze dne 30. 5. 2001

Rozsudek nejvy—ého soudu sp. zn. 26 Cdo 2947/2010 ze dne 8. 12. 2001

Usnesení Nejvy—ého soudu R sp. zn. 26 Cdo 2998/2007 ze dne 24. 6. 2009

Rozsudek Nejvy—ého soudu R sp. zn. 26 Cdo 2083/2002 ze dne 24. 4. 2003

Rozsudek Nejvy—ého soudu R sp. zn. 26 Cdo 186/2005 ze dne 26. 10. 2005

Usnesení Nejvy—ého soudu R 26 Cdo 1067/2005 ze dne 16. 2. 2006

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1412/99 ze dne 27. 6. 2001

Rozsudek Nejvyššího soudu R 28 Cdo 964/2008 ze dne 15. 5. 2008

Rozsudek Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 5156/2009 ze dne 12. 5. 2011

Rozsudek Nejvyššího soudu R sp. zn. 26 Cdo 2989/99 ze dne 16. 1. 2001

Rozsudek Nejvyššího soudu 2 Cdon 304/97 ze dne 28. 5. 1997

Abstrakt

Cílem mé práce bylo představit právní úpravy nájmu bytu. V rámci práce se však nezabývám pouze pojetím nájmu bytu podle nového občanského zákoníku, ale také změnami oproti předchozímu zákoníku. Zatímco některá ustanovení byla zásadně přepracována či nahrazena, jiná zůstala de facto stejná.

Práci jsem rozdělila do sedmi kapitol a dalších podkapitol. Nejprve se zabývám historickým vývojem právních úprav nájmu bytu a vymezením základních pojmů. Hlavní část mé práce pak spočívá v popisu institutu nájmu bytu a na závěr se v ní věnuji některým dle mého zajímavým předkladům judikatury.

První kapitola obsahuje přehled změn v právních úpravách nájmu bytu, a to od 19. století až do současnosti ve třech různých historických obdobích.

Druhá kapitola zahrnuje definice základních pojmů, včetně nájemního bydlení, bytu jako takového, bytu služební, družstevního, bytu pro zvláštní účely a podnájmu.

Ve třetí kapitole uvádím jednotlivé způsoby vzniku nájmu bytu. Nejvíce pak nájemní smlouvy, jež je nejvýznamnějším právním důvodem vzniku nájmu.

Ve čtvrté kapitole shrnuji změny právních úprav práv a povinností vyplývajících smluvními stranami z nájmu bytu s ohledem na možné zlepšení postavení nájemce.

Pátá kapitola pojednává o charakteristikách nájemného a dalších plateb spojených s nájmem bytu. Uvádí například zákonnou podmínku placení nájemného i způsob stanovení výše nájemného.

Ve šesté kapitole se nejprve věnuji koncepci skončení nájmu bytu dle starého občanského zákoníku, kterou dále srovnávám s koncepcí novou. Právě této kapitole předkládám nejvyšší význam a je tudíž nejobsaáhlejší, jelikož právní úprava v novém zákoníku se paradoxně ukazuje jako komplikovanější a méně přehledná.

Na závěr zmíním pro snazší uvedení do kontextu nového zákoníku některé zajímavé právní věty uvedené v judikátech souvisejících s nájmem bytu.

Summary

The aim of my thesis is to analyse the legislation regarding the residential lease and to compare the new Civil code regulation with the old Civil code regulation. Whereas some provisions of the old Civil code were completely replaced by the new legislation and some were practically left untouched.

The thesis is composed of seven chapters and subchapters. The introductory part consists of the overview of the historical evolution of the residential lease and definition of fundamental terminology. The main part of the thesis concentrates on describing the residential lease and changes of the relating legislation. The last part concentrates on interesting court rulings.

The first chapter presents the overview of the changes in the residential lease legislation, from the 19th century to the present day and is divided into three broad historical periods.

The second chapter comprises the main definitions including definition of the residential lease, definition of a flat, cooperative housing flat, sublease and other types of flats.

The third chapter mentions various ways of establishing the residential lease and mainly concentrates on lease contract, which is the most common reason for establishing the residential lease.

The fourth chapter summarizes the changes in the regulation of rights and obligations of the parties to the lease with a view to the potentially improved status of a tenant.

The fifth chapter deals with the characteristics of rent and other payments related to tenancy. It mentions for example, the legal conditions for the payment of rent or the method of determining the amount of rent.

The sixth chapter first discusses the conception of termination of the residential lease according to the old Civil Code, which is further compared with the new Civil code. This chapter is considered the most important and is therefore the most comprehensive because the legislation in the new Civil code paradoxically proves to be more complicated and less clear.

In the conclusion I mention couple legal rulings related to the residential lease to facilitate the reader into the context of the residential lease.

Klíčová slova v českém jazyce

nájem, byt, nový občanský zákoník

Klíčová slova v anglickém jazyce

lease, apartment, new civil code

Název práce v českém jazyce

Nájem bytu

Název práce v anglickém jazyce

Residential lease