

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Nájem bytu

Lease of an apartment

Konzultant: prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Nikola Mazáčová

Červen 2013

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně, že jsem uvedla a řádně citovala všechny použité prameny a literaturu a že jsem tuto rigorózní práci nevyužila k získání jiného nebo stejného titulu.

Ve Starém Městě, dne 25.6.2013

.....

Obsah

Abstrakt	4
Úvod	5
1 Pojem byt.....	8
1.1 Byty družstevní, byty, u nichž byl nájem sjednán na dobu výkonu určité práce, byty zvláštního určení, byty v domech zvláštního určení	10
1.2 Příslušenství bytu	12
2 Nájem obecně	14
3 Nájem bytu	16
3.1 Způsobilost nájemce a pronajímatele	17
3.2 Smlouva o nájmu bytu.....	18
3.2.1. Změna výše nájemného	24
3.2.2 Kauce.....	28
3.3 Práva a povinnosti smluvních stran.....	30
3.3.1 Práva a povinnosti pronajímatele	30
3.3.2 Práva a povinnosti nájemce	33
3.4 Opravy a úpravy v bytě	38
3.4.1 Údržba a opravy bytu	38
3.4.2 Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě	41
4 Zánik nájmu bytu	45
4.1 Zánik nájmu obecně	45
4.2 Zánik nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem	46
4.3 Zánik nájmu bytu uplynutím doby	48
4.4 Zánik nájmu bytu ukončením výkonu práce pro pronajímatele.....	50
4.5 Zánik nájmu bytu výpovědí.....	50
4.5.1 Výpověď nájemce	51
4.5.2 Výpověď pronajímatele.....	52
4.5.2.1 Výpověď nájmu bez přivolení soudu	53
4.5.2.1.1 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. a)	55
4.5.2.1.2 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. b).....	59
4.5.2.1.3 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. c)	64
4.5.2.1.4 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. d).....	67
4.5.2.1.5 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. e)	70
4.5.2.2 Výpověď nájmu s přivolením soudu	70
4.5.2.2.1 Výpovědní důvod podle ust. § 711 a odst. 1 písm. a)	75
4.5.2.2.2 Výpovědní důvod podle ust. § 711 a odst. 1 písm. b)	78

4.5.2.2.3 Výpovědní důvod podle ust. § 711a odst. 1 písm. c)	81
4.5.2.3 Výpověď nájmu v NOZ	83
4.5.2.4 Bytové náhrady	85
4.5.2.4.1 Náhradní byt.....	86
4.5.2.4.2 Náhradní ubytování	88
4.5.2.4.3 Přístřeší.....	88
4.5.2.4.4 Použití jednotlivých typů bytových náhrad.....	90
4.5.2.4.5 Zajištění bytové náhrady	93
4.5.2.4.6 Právo na bydlení.....	94
4.6 Zánik nájmu bytu zánikem bytu či bytového domu.....	96
4.7 Zánik nájmu bytu splynutím osoby pronajímatele a nájemce.....	97
4.8 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce	97
4.9 Zánik nájmu bytu narovnáním	98
4.10 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy	99
4.11 Zánik nájmu bytu výměnou bytů	101
5 Společný nájem bytu	106
6 Přejedná nájmu bytu.....	114
Závěr.....	120
Summary	123
Seznam použitých zkratk.....	126
Seznam použitých pramenů	127
Klíčová slova.....	131

Abstrakt

Rigorózní práce je tematicky zaměřena na otázky nájmu bytu jakožto nejčastějšího způsobu uspokojování lidské bytové potřeby. Práce se zabývá aktuální právní úpravou nájmu bytu s ohledem na poslední významnou novelu, kterou přinesl zákon č. 132/2011 Sb., relevantní judikaturou převážně Nejvyššího soudu České republiky, která je v této oblasti právní úpravy zcela stěžejní a v neposlední řadě také stručným srovnáním dílčích otázek s právní úpravou, kterou přinese zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1.1.2014. Práce je členěna na obecnou část zahrnující výklad obecných pojmů jako byt, příslušenství bytu, kategorie bytů, pojednání o nájmu jako obecném institutu, a dále zvláštní část věnující se nájmu bytu a jeho aspektům, jako jsou např. vznik nájmu, náležitosti nájemní smlouvy, práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy, opravy a úpravy v bytě, zánik nájmu, společný nájem, přechod nájmu atd. Odkazy na právní úpravu dle nového občanského zákoníku jsou uváděny v průběhu celého textu rigorózní práce.

This thesis is specialized in the lease of an apartment as the most frequent way of satisfying of human requirement of housing. The thesis deals with actual legal regulation in view of the last important amendment made by the Act No 132/2011, Coll., relevant practise of courts, especially Supreme Court of Czech Republic, which is absolutely crucial in this field of legislation and last but not least short comparison with legal regulation to be brought by Act 89/2012, Coll., the Civil Code effective as of 1 January 2014. This thesis is divided on the basic part including general aspects of a residential lease, i.e. definitions of the term “apartment”, specific categories of apartments, appurtenances and fixtures of apartments and the lease in general, and the special part deals specifically with the residential lease, especially with the rental agreement, the definition of rights and obligations of contracting parties, repairs and modifications of an apartment, termination of the lease, common lease, changes in the rental relationship etc. Annotations to the legal regulation to be brought by new civil code are mentioned during the whole text of the thesis.

Úvod

Bydlení je jednou z nejzákladnějších lidských potřeb. Jeho funkcí je jednak ochrana před vnějšími vlivy, ale v dnešní době již spíše uspokojování životních potřeb a funkce odpočinku. Bydlení má současně nesporný sociální rozměr, neboť pro valnou většinu lidí je spojeno s pocitem osobní svobody a vnímáním domova, což je trvale argumentem pro zasahování státu do této oblasti.

I když právo na bydlení není v Listině základních práv a svobod ani v Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod¹ výslovně zakotveno, vyplývá z celé řady mezinárodních smluv, jimiž je Česká republika na základě čl. 10 Ústavy vázána. Právo na bydlení přímo vyplývá např. z čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech²: *„Státy, smluvní strany paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo a byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek.“* Avšak toto ustanovení má povahu tzv. soft law a nelze se jej tedy přímo dovolávat. Jeho obsahem je pouze závazek státu podniknout kroky nezbytné k zajištění tohoto práva. V čl. 16 Evropské sociální charty³ je zakotveno právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu a zní: *„S cílem zajistit nezbytné podmínky pro plný rozvoj rodiny, která je základní jednotkou společnosti, se smluvní strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.“* Další zmínka o právu na byt se nachází v čl. 25 Všeobecné deklarace lidských práv⁴, v němž se říká: *„Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření.“* Ovšem tento dokument je pouze nezávazným přehledem základních lidských práv, který lze považovat za závazný pouze na úrovni právního obyčeje. Pakliže není právo na

¹ Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod je nejdůležitější lidskoprávní úmluvou sjednanou v rámci Rady Evropy a je základem evropské mezinárodněprávní ochrany lidských práv. Podepsána v Římě dne 4.11.1950, v Československu ratifikována dne 18.3.1992 a vyhlášena sdělením federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb.

² Mezinárodní pakt o hosp., soc. a kult. právech je závazný mezinárodní dokument přijatý v roce 1966 OSN.

³ Evropská sociální charta byla ratifikována členskými státy Rady Evropy v roce 1961 v Turíně a stanovuje 19 základních práv a principů. V roce 1988 byl ve Štrasburku přijat Dodatečný protokol k Evropské sociální chartě, který obsahuje dalších 12 práv. V roce 1991 byl opět v Turíně podepsán Protokol pozměňující Evropskou sociální chartu, který zlepšil její účinnosti a zvláště fungování jejího kontrolního mechanismu.

⁴ Všeobecná deklarace lidských práv byla schválena Valným shromážděním OSN dne 10.12.1948. Jedná se o nejznámější lidskoprávní dokument na světě.

bydlení efektivně chráněno právními normami ústavní síly, je třeba hledat ochranu v právní úpravě zákonné, z níž budu ve své práci také vycházet.

Bydlení může být realizováno na základě různých právních titulů – vlastnického práva, nájemního (podnájemního) práva či práva odpovídajícího věcnému břemeni. A právě nájemní smlouva je tím nejfrekventovanějším právním titulem, na jehož základě je potřeba bydlení v praxi uskutečňována. Obsahovou náplní mé práce budou proto právní vztahy k bytu vyplývající z nájemní smlouvy.

Právní úprava nájmu bytu je poměrně složitou záležitostí s výrazným sociálním i politickým aspektem. Snad všechny moderní bytové politiky jsou nuceny se zabývat otázkou zajištění optimální rovnováhy mezi zájmy pronajímatelů na ochraně jejich vlastnických práv k bytům a zájmy nájemců na zajištění jedné z nejzákladnějších životních potřeb – potřeby bydlení. S ohledem na posledně uvedené je nájem bytu občanským zákoníkem koncipován jako chráněný právní vztah. Tato zákonná preference nájemce se projevuje ve vymezení práv nájemce a omezení pronajímatele, zejména pokud jde o zánik nájmu bytu a výpověď ze strany pronajímatele, který je omezen taxativně stanovenými důvody, pro něž může nájem bytu vypovědět a dále v povinnosti zajistit ve stanovených případech bytovou náhradu. Avšak nutno uvést, že posledními novelami občanského zákoníku, konkrétně novelou č. 107/2006 Sb. a č. 132/2011 Sb. došlo v této oblasti k posunu směrem k proporcionálnějšímu postavení pronajímatele a nájemce, kdy se dosti výrazně posílilo právní postavení pronajímatele. Zejména novela č. 132/2011 Sb., která nabyla účinnosti 1.11.2011, si stanovila za cíl posílení autonomie vůle stran při současném zachování ochrany nájemce.

Základním pilířem právní úpravy nájmu bytu je občanský zákoník. Nájemní smlouva k bytu je zde typově upravena v ust. § 685 a násl., avšak mimo podmínky a náležitosti stanovené v těchto ustanoveních je dále nutné respektovat obecné náležitosti kladené na právní úkony (§ 34 a násl.) a obecné náležitosti kladené na uzavírání smluv (§ 43 a násl.). O kontraktaci nájemní smlouvy k bytu je proto nutné uvažovat v kontextu celého občanského zákoníku.

K výběru tohoto tématu mě přivedla právě výše zmíněná skutečnost, že se jedná o nejrozšířenější způsob, jímž je realizována potřeba bydlení a dále rozsáhlé novelizace, které právní úpravu nájmu bytu v posledních letech postihly a zejména účinností NOZ ještě postihnou. Přispěl k tomu dále i osobní zájem o problematiku nájmu bytu, neboť se jedná o institut v běžném životě skutečně všudypřítomný, proto poznatky získané při zpracování této práce budou jistě přínosem pro budoucí výkon právní praxe.

Cílem mé práce je tedy podat co možná nejkompaktnější přehled právní úpravy nájmu bytu, a to zejména s ohledem na poslední novelu občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. Faktem totiž je, že v důsledku četných novel a změn v oblasti nájmu bytu, k nimž v posledních letech dochází, je obtížnější se v právní úpravě nájmu bytu zorientovat. Z tohoto důvodu se proto pokusím zpracovat přehled současné právní úpravy týkající se nájmu bytu systematicky a srozumitelně a pochopitelně také nastínit podobu právní úpravy, kterou přinese NOZ.

Práce je členěna následovně. První kapitoly jsou věnovány obecným aspektům nájmu bytu, a to vymezení pojmu „byt“, vymezení specifických kategorií bytu, příslušenství bytu a nájmu v obecné rovině. Následuje kapitola věnovaná již konkrétně nájmu bytu, zejména pak nájemní smlouvě, vymezení práv a povinností smluvních stran s tím, že dvě samostatné podkapitoly jsem se rozhodla věnovat změně výše nájemného, což je jedna z významných novinek, jež přinesla novela č. 132/2011 Sb., a dále kauci, což je zase institut natolik významný, že si dle mého názoru vlastní kapitolu zaslouží. Následuje kapitola týkající se oprav a úprav v bytě, tzn. údržby a oprav v bytě a stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě. Podstatná část práce se pak věnuje zániku nájmu bytu. Pro lepší přehlednost jsem jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu rozčlenila do samostatných podkapitol s tím, že největší pozornost je věnována výpovědi ze strany pronajímatele, u které jsem opět provedla rozdělení na výpovědní důvody bez přivolení soudu a ty, kde je přivolení soudu zapotřebí. Závěrečné kapitoly se zabývají institutem společného nájmu bytu a přechodu nájmu bytu. V celé práci jsem se pokusila taktéž uvádět četné judikáty, v převážné většině Nejvyššího soudu, které jsou pro komplexní hodnocení právní úpravy nájmu bytu naprosto nezbytné.

1 Pojem byt

Hned v úvodu je třeba si definovat, co se rozumí pod označením byt. Potřebu bydlení lze totiž uspokojovat různými způsoby, přičemž obývání bytu je pouze jedním z nich, proto má-li se zabývat nájmem bytu, je právě definice bytu velmi důležitá.

Jde-li o samotný pojem bytu, v občanském zákoníku bychom legální definici hledali marně. Zákonná definice bytu se totiž nachází v ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, které vymezuje byt jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“ s tím, že se jedná o definici určenou pro účely tohoto zákona. Nejedná se však o jedinou definici bytu, kterou můžeme v našem právním řádu nalézt. Obdobná definice se pro účely tohoto předpisu objevuje ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., která v ustanovení § 3 písm. l) říká, že „*byt je soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“. Další související definice se objevuje v ustanovení § 2 písm. a) nařízení vlády č. 146/2003 Sb., které říká, že „*nájemním bytem se rozumí byt určený k uspokojování bytových potřeb fyzických osob formou nájmu bytu*“. Opět se však jedná o definici použitelnou pro uvedené nařízení.

Z výše uvedeného je zřejmé, že jednotná definice bytu neexistuje a v těch dostupných se objevuje řada odlišností. Snad nejvýstižnější je pasáž posledně uvedené definice „...k uspokojování bytových potřeb fyzických osob...“, která nejlépe odpovídá obecnému chápání pojmu „byt“.

Skutečnost, že byt není definován v obecném právním předpisu, ale pouze v předpisech speciálních, z toho pouze v jednom případě se jedná o zákon, znamená, že v občanskoprávní aplikační praxi nelze bez dalšího aplikovat žádnou ze shora uvedených definic, ale bude nutné vycházet spíše z obecně rozšířeného chápání pojmu „byt“.

Při hledání odpovídající definice bytu se odborná veřejnost rozdělila na dva protichůdné tábory, kdy první zastává spíše formalistický názor, že bytem může být pouze takový prostor, který byl jako byt zkolaudován a je tedy určen k bydlení nejen fakticky, ale hlavně stavebněprávně. Naproti tomu pro druhé pojetí je důležitý zejména faktický způsob užívání určitého prostoru. Toto pojetí předpokládá, že stěžejní je zde ochrana práva na bydlení, a že toto právo lze realizovat také na základě smluvní volnosti dvou subjektů, to je nájemní smlouvy, nikoliv pouze rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Aby byl přehled možných definic bytu kompletní, pojdme ještě krátce nahlédnout do historie. Ustanovení § 75 zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty⁵ obsahovalo následující definici: *„Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit tomuto svému účelu jako samostatné bytové jednotky.“* Stejnou definici v sobě zahrnuje i ustanovení § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty⁶, rozdíl mezi uvedenými zákony spočívá pouze v tom, že dřívější považoval za byt i jednotlivou místnost, když říkal, že *„v pochybnostech, zdali jednotlivá místnost nebo soubor místností je samostatným bytem, rozhodne stavební úřad.“* Pokud jde o starší právní úpravu a definici bytu, kupř. Obecný občanský zákoník⁷ se o bytu zmiňoval na několika místech⁸, ale definici také neobsahoval. Stejně tak přepisy z období první republiky či komunistický zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty žádnou konkrétní definici neobsahovaly. Definice bytu se tedy v zákoně objevila až v roce 1957 (viz výše).

Vymezením pojmu byt se pochopitelně zabývaly i soudy, a to zejména ve vztahu ke kogentnímu ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku (dále i jen „ObčZ“), které říká, že *„Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“* Judikatura proto přišla s následujícím výkladem: *„Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které tvoří byt, k trvalému bydlení dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů.“⁹*

Z toho, co bylo k definici bytu uvedeno výše, lze vyvodit následující závěr. Veškeré definice bytu, které v současném právním řádu nalezneme, jsou použitelné pouze pro účely toho předpisu, v němž jsou obsaženy, avšak budeme-li pojem byt zvažovat v jiných souvislostech, je třeba brát v úvahu, zda a jak je v těchto souvislostech pojem byt určen a vykládat jej tedy vždy s přihlédnutím k faktickému stavu v konkrétním případě. Avšak má-li být konkrétní byt užíván v rámci nájemního vztahu, je nezbytné, a to zejména s ohledem na shora uvedený soudní výklad, aby takový byt byl kolaudován, protože až pravomocné

⁵ zákon nabyl účinnosti 1.1.1957

⁶ zákon nabyl účinnosti 1.4.1964

⁷ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie (zkráceně ABGB) - účinný od 1. 1. 1812

⁸ § 521, § 1116a

⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97.

kolaudační rozhodnutí¹⁰ dává pronajímateli právo byt pronajmout nájemci a následně nájemci právo byt užívat.

Závěrem bych zmínila změnu, kterou přinese NOZ. Novinkou bude totiž **vymezení bytu podle účelu**. Definice bytu uvedená v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů se již nepoužije. NOZ sám obsahuje definici bytu, když v ust. § 2236 uvádí, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Speciální ustanovení týkající se nájmu bytu a nájmu domu se proto použijí, pokud je určitý prostor určen k uspokojování bytových potřeb, nikoliv, jako tomu bylo dosud, pokud odpovídá definici bytu dle zákona o vlastnictví bytů.

1.1 Byty družstevní, byty, u nichž byl nájem sjednán na dobu výkonu určité práce, byty zvláštního určení, byty v domech zvláštního určení

Obecný pojem byt zahrnuje dále následující specifické typy bytů:

- **družstevní byt**

Legální definice pojmu družstevní byt opět neexistuje, avšak dle judikatury se jím rozumí **byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům**.¹¹ Mimo to musí také družstevní byt splňovat obecné znaky bytu tak, jak byly popsány výše. Specifikem je tedy pouze to, že vlastníkem u takového bytu je bytové družstvo, které byt dává do užívání svým členům.

Družstevní bydlení se svým charakterem blíží spíše vztahu vlastnickému, avšak ObčZ jej systematicky řadí ke vztahům nájemním. Nájem družstevního bytu je spojen se dvěma právními skutečnostmi, kterými jsou: **členství nájemce v bytovém družstvu a nájemní vztah k družstevnímu bytu**. Oproti klasickému nájmu bytu však nájem družstevního bytu vykazuje řadu specifik, z nichž nejvýznamnější jsou právě výše zmíněná vázanost nájemního

¹⁰ tj. rozhodnutí stavebního úřadu o užívání stavby

¹¹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.7.1999, sp.zn. 21 Cdo 327/99, které taktéž definuje **bytové družstvo** jako „každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je však nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb přímo uvedeno v předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby členů fakticky zajišťuje.“

vztahu na členství nájemce v bytovém družstvu; právo k uzavření nájemní smlouvy je jedním z členských práv. Dalším specifikem je pak právo nájemce družstevního bytu za určitých okolností získat byt do osobního vlastnictví.

Nájemní smlouva k družstevnímu bytu se uzavírá za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva (§ 685 odst. 2 ObčZ).

- **byt, u něhož byl nájem sjednán na dobu výkonu určité práce („byt služební“)**

V případě této kategorie bytů, u nichž jsme byli dosud zvyklí užívat označení „služební byt“, došlo v důsledku novely č. 132/2011 Sb. k zásadním změnám. Dosavadní ust. § 685 odst. 1 ObčZ druhá věta, které říkalo, že: „*Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce pro pronajímatele*“ bylo novelou č. 132/2011 Sb. nahrazeno větou: „*Nájemní smlouvu lze sjednat na dobu výkonu určité práce nájemce*“ (tedy nikoliv pouze pro pracovníky pronajímatele, ale pro kohokoliv). Současný občanský zákoník tedy již nepoužívá pojem „služební byt“ jako tomu bylo dosud v ust. § 685 odst. 4, které znělo: „*Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domě zvláštního určení.*“ a namísto toho nyní uvedené ustanovení pouze definuje byty zvláštního určení. Shora uvedeným zvláštním zákonem je zákon č. 102/1992 Sb., přičemž předmětná ustanovení § 7 až 10 byly novelou č. 132/2011 Sb. zrušeny.

Podotýkám, že NOZ pojem „služební byt“ opět používá. Právní úprava je v podstatě totožná s tou, kterou přinesla novela č. 132/2011 Sb. s tím rozdílem, že NOZ v případě smrti nájemce nestanovuje pronajímateli povinnosti zajistit osobě blízké bytovou náhradu.

Problematice této kategorie bytů se budu blíže věnovat v další části této práce v souvislosti s dobou nájmu.

- **byt zvláštního určení**

Za byty zvláštního určení se podle ust. § 685 odst. 4 ObčZ považují byty, které jsou **zvlášť upraveny pro bydlení zdravotně postižených osob**. Může se jednat pouze o jednotlivý byt v domě, speciální úpravu tedy nevyžaduje celý dům.

Právní úprava těchto bytů, podobně jako u bytů služebních, prošla v souvislosti s novelou č. 132/2011 Sb. také zásadní změnou. Dosud se právní úprava těchto bytů nacházela v zákoně č. 102/1992 Sb. Bylo zde uvedeno, že se jedná o byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Smlouvu o nájmu těchto bytů bylo možné uzavřít jen

na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt na své náklady zřídil. Pokud byl tento byt zřízen ze státních prostředků nebo na jeho zřízení stát přispěl, pak bylo nutné doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

Specifikem těchto bytů je nemožnost vzniku společného nájmu; mohou být v nájmu pouze té osoby, které byly do nájmu dány. Pokud by byl tento byt dán do nájmu manželům, vznikne jim každému samostatné právo nájmu.

- **byt v domě zvláštního určení**

O této kategorii bytů se současný občanský zákoník zmiňuje bez dalšího v ust. § 685 odst. 4, kde je uvedeno: *„Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení.“*

Dosud byly tyto byty upraveny taktéž v zákoně č. 102/1992 Sb., který říkal, že byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Ohledně podmínek pro uzavření smlouvy o nájmu těchto bytů platilo totéž, co v případě bytů zvláštního určení (viz. výše).

1.2 Příslušenství bytu

Aby byl pojem byt vymezen co nejkompexněji, je třeba si definovat také jeho podstatnou součást, kterou je jeho příslušenství. To nám definuje ust. § 121 odst. 2 ObčZ následujícím způsobem: *„Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené¹² k tomu, aby byly s bytem užívány.“*

Vedlejší místnosti definuje judikatura jako místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd.

Vedlejšími prostory se pak rozumí prostory, které jsou umístěny mimo vlastní byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány – jde tedy např. o sklep, dřevník, kůlnu apod.¹³

Příslušenstvím bytu však není **garáž**, i když je umístěna v téže stavbě jako byt, neboť garáž neslouží k uspokojování bytových potřeb, ale ke garážování.¹⁴ Právě tak ani chlévy,

¹² Zpravidla pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

¹³ Pokud však jde o sklep, nelze podle okolností konkrétního případu ani vyloučit, že bude tvořit samostatný předmět občanskoprávních vztahů – viz. § 118, 119 ObčZ.

sýpky, atd. nejsou vzhledem ke svému určení (prostory pro chov hospodářského zvířectva) příslušenstvím bytu, neboť neslouží k bydlení.¹⁵

¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 2340/99.

¹⁵ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 667.

2 Nájem obecně

Nájem patří mezi klasické instituty soukromého práva. Lze jej obecně charakterizovat jako právní vztah, na jehož základě **pronajímatel přenechává nájemci do užívání určitou věc**.

Nájem je upraven ustanoveními **§ 663 až 684 ObčZ**, která mají povahu **lex generalis** a k jejich použití proto dochází tehdy, nestanoví-li speciální právní úprava o nájmu jinak. Tuto speciální právní úpravu pak představují právě **ustanovení o nájmu bytu - § 685 a násl. ObčZ**. Ustanovení občanského zákoníku o nájmu se pak ve smyslu ust. § 261 odst. 6 obchodního zákoníku (dále i jen „ObchZ“) použijí i v případě, kdy se jedná o nájemní vztah mezi subjekty uvedenými v ust. § 261 odst. 1 a 2 ObchZ¹⁶, a to z důvodu absence úpravy nájemní smlouvy jako určitého smluvního typu v obchodním zákoníku; výjimkou je smlouva o nájmu podniku (§ 488b a násl. ObchZ), smlouva o koupi najaté věci (§ 489 a násl. ObchZ) a smlouva o nájmu dopravního prostředku (§ 683 a násl. ObchZ), jejichž úpravu obchodní zákoník obsahuje. V rámci občanského zákoníku je dále speciálně upraven nájem obytných místností v zařízeních určených pro trvalé bydlení (§ 717 až 718), podnájem bytu (§ 719) a podnikatelský nájem věcí movitých (§ 721 až 723). Zvláštním zákonem je pak upraven nájem a podnájem nebytových prostor.¹⁷ Všechny uvedené zvláštní úpravy nájmu jsou ve vztahu k obecné právní úpravě nájmu obsažené v ust. § 663 až 684 ObčZ ustanoveními speciálními. Obecná úprava práv a povinností účastníků nájemního vztahu se proto uplatní i pro všechny zvláštní úpravy nájmu (zejména pak pro nájem bytů), pokud příslušná speciální úprava neobsahuje úpravu zvláštní.

Ustanovení § 663 ObčZ říká, že: **„Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.“** Z této definice vyplývá, že předmětem nájmu může být věc, která je způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů¹⁸ a především je svojí povahou způsobilá k braní užitek. Může se jednat o movitou i nemovitou věc, o věc jako celek či její část. Přestože pojmově se nájem považuje za právní vztah dočasný, může být sjednán na dobu určitou i neurčitou. Podstatným

¹⁶ § 261

(1) Tato část zákona upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti.

(2) Touto částí zákona se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. K tomuto účelu se za stát považují i státní organizace, jež nejsou podnikateli, při uzavírání smluv, z jejichž obsahu vyplývá, že jejich obsahem je uspokojování veřejných potřeb.

¹⁷ Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ § 118 ObčZ

znakem nájmu, který jej odlišuje od výpůjčky, je jeho úplatnost. Shrneme-li proto výše uvedené, lze říci, že mezi **pojmové znaky** nájmu patří:

- **přenechání věci k užívání (braní užitků)**
- **dočasnost**
- **úplatnost.**

Obdobné definice nájmu se nacházejí i v **zahraniční právní úpravě**. Například rakouská učebnice občanského práva říká, že nájem je „*přenechání movité či nemovité věci dočasně a za úplatu*“¹⁹. Nizozemský občanský zákoník ve své knize sedmé, článku 1584 zase říká, že nájmem se rozumí „*smlouva, při které se jedna strana zavazuje opatřit straně druhé užitek z věci, přenechat jí věc na určitý čas a za určitou cenu, která je druhou stranou akceptována*“²⁰

¹⁹ Koziol, H., Welser, R.: Grundriß des bürgerlichen Rechts - Allgemeiner Teil und Schuldrecht, Manzsche Verlags - und Universitätsbuchhandlung, Wien, 1983, str. 282

²⁰ Nieper, F., Westerdijk, A.: Niederländisches Bürgerliches Gesetzbuch, Bücher 7 und 7A, C.H.Beck, München, 1995, str. 227

3 Nájem bytu

V předchozích kapitolách jsme si vymezili pojmy byt a nájem a nyní se tedy pojdme zabývat institutem, který uvedené pojmy spojuje, a to je nájem bytu. Nájem bytu lze považovat za jeden z nejčastějších právních důvodů **realizace bytové potřeby** (vedle vlastnického práva, práv odpovídajících věcném břemeni, nájmu nemovitosti atd.). Na rozdíl od obecného nájmu, o kterém bylo pojednáno výše, lze nájem bytu označit za **institut chráněný** se zřejmými sociálními aspekty, které se projevují např. stanovením taxativního výčtu výpovědních důvodů na straně pronajímatele, regulací nájemného, poskytováním bytových náhrad atd. Tato ochrana je logická vzhledem k velkému počtu občanů bydlících v nájemních bytech a vzhledem k jejich často existenční závislosti na možnosti nájemního bydlení.

Nájem bytu se realizuje prostřednictvím **nájemní smlouvy**, která je typově upravena ustanoveními **§ 685 a násl. ObčZ**. Nájem však může vzniknout také **ze zákona**, a to tehdy, nastane-li určitá právní skutečnost, s níž zákon vznik nájmu spojuje (to je např. vznik společného nájmu bytu manžely, přechod nájmu bytu). Vedle speciálních ustanovení o nájemní smlouvě je třeba pamatovat na to, že nájemní smlouva musí dále respektovat ust. § 34 a násl. ObčZ stanovující **obecné náležitosti právních úkonů** a dále také ust. § 43 ObčZ stanovující **obecné náležitosti uzavírání smluv**. A pochopitelně, jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, jelikož ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu (§ 685 a násl.) jsou svojí povahou *lex specialis*, v případě absence speciální právní úpravy se použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 663 a násl.). Právní úprava nájmu bytu obsažená v občanském zákoníku je zásadně jednotná, avšak určitá specifika se vztahují k nájmu bytů družstevních, bytů zvláštního určení, bytů v domech zvláštního určení a bytů, kde je nájem sjednán na dobu výkonu určité práce²¹.

Nájem bytu lze označit za **občanskoprávní vztah** mezi dvěma subjekty – **pronajímatelem** (vlastníkem bytu nebo bytového domu) a **nájemcem** (v minulosti se užívalo označení nájemník). Aby mohl kdokoliv z nás vystupovat v pozici jednoho z uvedených subjektů, je k tomu zapotřebí určitá způsobilost, které se nyní budu krátce věnovat.

Zde opět považuji za vhodné alespoň stručně uvést, jak je nájem bytu koncipován v NOZ. Jak uvádí jeho důvodová zpráva, nájem jako institut obligačního práva je koncipován tradičně, a to jak z hlediska systému, tak i obsahu a konkrétní podoby právní úpravy. Na obecná ustanovení o nájmu, resp. nájemní smlouvě (§ 2201 až 2234) pak navazuje speciální

²¹ Dříve se jednalo o byty služební; tato kategorie bytů byla zrušena novelou č. 132/2011 Sb.

úprava nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 až 2301). Na rozdíl od současné právní úpravy tedy NOZ rozlišuje **nájem bytu a nájem domu**.

3.1 Způsobilost nájemce a pronajímatele

Ačkoliv by se mohlo zdát, že tento pojem je tím nejzákladnějším znalostním předpokladem pro pojednání o institutu nájmu bytu a je tedy nadbytečné jej zde zmiňovat, považuji za vhodné, z hlediska komplexnosti zpracování tématu, zařadit zde alespoň krátkou kapitolu věnující se způsobilosti smluvních stran nájemní smlouvy.

Naprostou základní podmínkou je **způsobilost** nájemce či pronajímatele **k právům²² a právním úkonům²³**. Způsobilost k právům nabývají fyzické osoby narozením a právnické osoby svým vznikem, to je např. zápisem do obchodního rejstříku, registrací apod. Naproti tomu způsobilost k právním úkonům získává fyzická osoba zletilostí (to je dovršením 18. roku věku nebo uzavřením manželství mezi 16. a 18. rokem).

Může se však stát, že jedna ze smluvních stran nájemní smlouvy (ať už nájemce nebo pronajímatel) je **ve své způsobilosti k právním úkonům omezena**, tedy že nemá plnou způsobilost k právním úkonům. To může být dáno věkem této smluvní strany nebo vyplývat z rozhodnutí soudu o omezení nebo zbavení způsobilosti k právním úkonům. Jde-li o osobu nezletilou, bude za ni v těchto otázkách jednat její zákonný zástupce, avšak v případě, že nezletilec vystupuje na straně pronajímatele, bude zástupce potřebovat souhlas soudu²⁴ (bez tohoto souhlasu je nájemní smlouva absolutně neplatná). Jde-li o osobu s omezenou způsobilostí k právním úkonům, je nutné vycházet ze soudního rozsudku, který stanoví, kdo má právo za tuto osobu činit právní úkony, případně zda je tato osoba schopna určitý úkon (to je např. uzavření nájemní smlouvy) učinit sama.

Za **právnícké osoby** bude vždy jednat fyzická osoba mající oprávnění činit jménem této právnické osoby právní úkony. Informace o tom, která fyzická osoba, popř. více osob, jedná za danou právnickou osobu, je dostupná v obchodním rejstříku, pakliže se ovšem tato právnická osoba ze zákona zapisuje do obchodního rejstříku. V opačném případě, např. u občanských sdružení, která se zapisují do evidence, která není veřejně přístupná, je možno

²² Schopnost fyzické či právnické osoby být nositelem práv.

²³ Stav, kdy je fyzická osoba způsobilá vlastními právními úkony nabývat práva a brát na sebe povinnosti.

²⁴ Viz. ust. § 28 ObčZ: „Jestliže zákonní zástupci jsou povinni též spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.“

prokázat oprávnění činit za danou právnickou osobu právní úkony např. stanovami či zřizovací listinou. Je-li smluvní stranou nájemní smlouvy k bytu **obec**, je kontraktační pravomoc svěřena radě obce²⁵, která má dále právo tuto pravomoc delegovat na příslušný odbor obecního úřadu či příspěvkovou organizaci obce. Vždy tedy musí souhlas k uzavření nájemní smlouvy udělit rada obce, jinak je smlouva absolutně neplatná²⁶. Není tedy např. možné, aby nájemní smlouvu uzavřel bez souhlasu rady obce její starosta.

Fyzické i právnické osoby mohou být dále zastoupeny na základě **plné moci**, která musí mít obligatorně písemnou formu a musí v ní být uvedeno, že zástupce je oprávněn jménem zastoupeného uzavřít danou nájemní smlouvu, a to ideálně i v případě plné moci generální.

3.2 Smlouva o nájmu bytu

Jak už bylo řečeno výše, nájem bytu je jednou z nejčastějších forem bydlení a vzniká písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem – **nájemní smlouvou**, kterou pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Taková nájemní smlouva je právním dokumentem stanovujícím práva a povinnosti spojené s nájmem daného bytu.

Výchozím předpokladem pro platné uzavření nájemní smlouvy je shoda obou smluvních stran o jejich **podstatných obsahových náležitostech**. V tomto případě lze jak pronajímateli, tak nájemci doporučit, aby obsahu nájemní smlouvy a podmínkám, za nich je uzavírána, věnovali maximální pozornost, neboť možné nedostatky či chyby v nájemní smlouvě, a to klidně i neúmyslné, mohou mít fatální následky např. v podobě žaloby na vyklizení bytu proti nájemci.

Zajímavou novinkou, kterou přinese NOZ a kterou bych v této souvislosti ráda zmínila, je zavedení pravidla, že k **ujednání stran, která zkracují práva nájemce** dle tohoto zákona, **se nepřihlíží**. Současně je však v celé řadě ustanovení NOZ výslovně uvedeno, že zákon upřednostňuje dohodu stran. Jedná se tedy o určitý paradox, který má však zřejmě představovat ochranu nájemce před jednostranně postavenou nájemní smlouvou. V NOZ se také výslovně **vylučuje použití klauzule o smluvní pokutě**. K ujednání, které by nájemci ukládalo povinnost ji pronajímateli hradit nebo které by nájemci ukládalo jinou zjevně nepřiměřenou povinnost, se nepřihlíží.

²⁵ Viz. ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

²⁶ Viz. ust. § 40 ObčZ a § 41 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

NOZ dále výslovně stanovuje, že pokud nájemce **užívá byt v dobré víře po dobu alespoň tří let**, pak se **nájemní smlouva považuje za řádně uzavřenou**. Tím se rozumí to, že v situaci, kdy strany uzavřely neplatnou smlouvu nebo ji dokonce neuzavřeli vůbec, ale nájemce byt fakticky dlouhodobě a především v dobré víře užívá a druhá strana se taktéž chová, jako by nájem platně vznikl a trval, pak je nájemce tímto ustanovením chráněn v tom smyslu, že nelze namítat neplatnost nájemní smlouvy pro nedostatek formy.

Každopádně nájemní smlouva vznikne platně pouze tehdy, dohodnou-li se nájemce a pronajímatel na následujících obligatorních obsahových náležitostech nájemní smlouvy stanovených zákonem²⁷:

- označení bytu a jeho příslušenství
- rozsah užívání bytu
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo přímo jejich výši.

Nyní se budu věnovat jednotlivým náležitostem poněkud podrobněji. Pokud jde o **označení bytu a jeho příslušenství**, pak je nezbytné, aby byl byt označen způsobem, který zaručí jeho jednoznačnou identifikovatelnost. Musí být tedy uvedeno, kde se byt nachází, tedy jeho lokalizace a dále popis bytu. Byt by měl být tedy označen číslem²⁸, umístěním v domě, uvedením čísla popisného domu, ulicí, v níž se dům nachází a názvem obce. Dále musí být uvedena velikost bytu (tj. podlahová plocha v m²), počet místností, rozsah příslušenství a vybavení bytu. V praxi by tedy označení bytu mělo vypadat následovně:

„Byt č. 13 v II. nadzemním podlaží budovy č.p. 1552 nacházející se v Uherském Hradišti na ulici Svatováclavská. Jedná se o byt 2+1 o celkové výměře 70 m². Byt má 2 pokoje, kuchyň, koupelnu, záchod a sklep o výměře 11 m² nacházející se v 1. podzemním podlaží domu. V bytě se nachází následující vybavení: kuchyňská linka včetně spotřebičů (sporák, trouba, digestoř, myčka), vestavné skříně a jídelní stůl s šesti židlemi.“

Pokud jde o vybavení bytu, to bych doporučila formulovat co možná nejkonkrétněji, aby nedošlo k situaci, se kterou mám bohužel osobní zkušenost, a to té, kdy v nájemní smlouvě pronajímatel uvede seznam vybavení bytu pouhým obecným označením např. pračka, lednice atd. bez bližší specifikace, avšak při předání bytu nájemce zjistí, že v bytě se sice nachází lednice, ale nikoliv ta, kterou v bytě viděl při prohlídce, ale jiná 25 let stará. Je zřejmé, že pronajímatel v takovém případě svou smluvní povinnost splnil, neboť v bytě se skutečně

²⁷ § 686 ObčZ

²⁸ Nemá-li byt přiděleno žádné číslo, lze doporučit detailní popis umístění daného bytu, např. že se jedná o první byt zleva od schodiště.

nachází lednice a protože ve smlouvě nebylo specifikováno, o jakou lednici se má jednat, pak je-li vyměněná lednice funkční, není co namítat. Je-li tedy pro nájemce důležité, aby vybavení pronajímaného bytu mělo určitou požadovanou úroveň a odpovídalo např. vybavení, které se v bytě nacházelo v okamžiku prohlídky, pak je na místě jeho detailní popis, aby se předešlo situaci shora popsané.

Rozsahem užívání bytu se rozumí uvedení informace, zda bude byt užíván výlučně k bydlení nebo zda je nájemce oprávněn v něm provozovat i jinou, to je např. podnikatelskou činnost.

Stanovení výše nebo způsobu výpočtu nájemného je bezesporu jedním z nejdůležitějších bodů nájemní smlouvy. Platí tedy, že výše nájemného ve smlouvě nemusí být určena pevnou částkou, ale musí být minimálně stanoven způsob, jakým se vypočte. Způsob výpočtu však musí být dostatečně určitý. Základním způsobem pro určení výše nájemného je dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem²⁹. Právní předpisy, které výši nájemného regulovaly³⁰, byly zrušeny nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., č. 528/2002 Sb. a č. 84/2003 Sb., proto v právních vztazích, kde byla výše nájemného stanovena právním předpisem, došlo k „zmrazení“ výše nájemného, přičemž ke změně mohlo dojít pouze dohodou obou smluvních stran. Pokud jde o stanovení způsobu výpočtu **úhrady za plnění spojená s užíváním bytu** nebo jejich výši, zde je situace dosti nepřehledná. Ust. § 696 odst. 6 říká, že „*Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní předpis.*“ V současné době však není k dispozici žádný právní předpis, který by komplexně upravoval problematiku služeb. To znamená, že neexistuje právní úprava, která by úpravu služeb spojených s užíváním bytu zastřešila, stanovila obecná pravidla rozúčtování, upravila práva a povinnosti stran, postupy a lhůty pro rozúčtování. Nájemci a pronajímatele proto dosud postupují v souladu s již zrušenou vyhláškou č. 176/1993 Sb. a platí měsíční zálohy, které jim jsou zpravidla jednou za rok vyúčtovány. Žádný právní předpis však podobné povinnosti neukládá. V současné době se však připravuje zákon, který by měl upravit způsob a náležitosti placení záloh na služby spojené s užíváním bytu.³¹

²⁹ Pokud by však bylo takto dohodnuto příliš vysoké nájemné, které by velmi výrazně převyšovalo nájemné obvyklé v daném místě a čase, mohl by soud na návrh osoby, která by prokázala právní zájem, vyslovit absolutní neplatnost takového ujednání z důvodu rozporu s dobrými mravy ve smyslu ust. § 39 ObčZ.

³⁰ Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů; cenový výměr Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytu.

³¹ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 8.

Pokud jde o úpravu nájemného v NOZ, zde se uvádí, že nájemné si strany ujednají pevnou částkou. Pokud si však strany neujednají žádné nájemné, nemění to nic na tom, že nájemní smlouva byla platně uzavřena, neboť nájemní smlouva je pojmově smlouvou úplatnou. V tomto případě vznikne pronajímateli právo na nájemné odpovídající svou výši nájemnému požadovanému v daném místě a čase za srovnatelné byty pronajímané za obdobných podmínek.³² Bohužel však způsob, kterým se toto nájemné určí, není ani v NOZ ani v jiném zákoně dosud uveden.

Dle názoru S. Křečka je škoda, že se NOZ neubírá směrem k německé zákonné úpravě, podle které pronajímatel nesmí požadovat jiné nájemné, než je v místě obvyklé, jinak se dopouští trestného činu lichvy a nájemní smlouva může být soudem zrušena. Pak ovšem, pokud pronajímatel může požadovat jakékoliv nájemné (neujednají-li si strany něco jiného), bude ustanovení o nájemném v místě obvyklém v praxi patrně bez významu.³³

Ustanovení § 686 odst. 1 ObčZ říká, že nájemní smlouva má obligatorně **písemnou formu**³⁴. Mezi další obsahové náležitosti nájemní smlouvy, jejichž konkrétní úpravu lze doporučit (nejsou však již povinné), patří zejména ujednání o **době trvání nájemního vztahu**. Ustanovení § 686 odst. 2 ObčZ totiž stanovuje, že není-li vymezena doba, na kterou se nájem uzavírá, platí, že jde o nájem na dobu neurčitou. Ve smlouvě je tedy možno uvést, že se jedná o nájem na dobu **určitou** či **neurčitou**. Nájem na dobu určitou pak může být vymezen **časovým údajem** (např. do 20.8.2012, na dobu 1 roku, na 14 dní, atd.) nebo **dle určitého účelu**, který však musí být vymezen dostatečně určitě, aby nemohlo být takové ujednání shledáno neplatným ve smyslu ust. § 37 odst. 1 ObčZ.

Praktické potíže pak činí zejména takové ujednání, které skončení nájmu podmiňuje **skončením pracovního poměru**. Zde se po řadě nejasností a problémů judikatura přiklonila k názoru, že v případě, kdy předmětný pracovní poměr byl sjednán na dobu neurčitou, je i nájem sjednán na dobu neurčitou.³⁵ Zbylé nejasnosti odstranila novela občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., a to zavedením nového právního institutu nájmu uzavřeného na dobu trvání pracovního poměru pro pronajímatele (ust. § 685 odst. 1 věta druhá ObčZ) a stanovením jasných podmínek (ust. § 710 odst. 5 a 6 ObčZ). Avšak novelou č. 132/2011 Sb., došlo ohledně ust. § 685 k podstatným změnám. Dosavadní druhá věta ust. § 685 odst. 1 ObčZ, která zněla: „*Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro*

³² Viz. Důvodová zpráva k NOZ.

³³ KŘEČEK, S. Nájem bytu v novém občanském zákoníku. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/550758/index.html>.

³⁴ Konkludentní či ústní uzavření nájemní smlouvy bylo možné v období od 1.1.1992 do 31.12.1994.

³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2001, sp.zn. 28 Cdo 1091/2001.

pronajímatele“ byla nahrazena větou: „**Nájemní smlouvu lze sjednat na dobu výkonu určité práce nájemce**“. Důsledek této změny je zásadní: došlo k oddělení osoby pronajímatele od osoby, která bude nájemci práci poskytovat, resp. oddělení toho, kdo bude pronajímat byt, od toho, pro koho bude nájemce pracovat.³⁶ Je tedy zřejmé, že bude existovat určitá smluvní vazba mezi pronajímatelem a zaměstnavatelem nájemce (zjednodušeně řečeno se pronajímatel dohodne s jiným zaměstnavatelem, že nájemci poskytne byt, pokud tento bude pro zaměstnavatele pracovat). Praktické důsledky pro nájemce se zřejmě nijak nemění, rozdíl bude spočívat pouze v tom, že práva a povinnosti nájemce budou vyplývat pouze z nájemní smlouvy s pronajímatelem a potenciální dohoda mezi pronajímatelem a jeho zaměstnavatelem se ho nijak týkat nebude a stejně tak jeho pracovní smlouva nebude mít na jeho bydlení žádný vliv (vyjma případu, kdy tento pracovní poměr skončí – viz níže).

Mnohem zásadnější změna ale nastala, pokud jde o ochranu bydlení nájemců těchto bytů – ta je totiž po provedené novele podstatně omezená. Proto lze všem nájemcům zvažujícím uzavření nájemní smlouvy na byt, s nímž je spojen výkon nějaké práce, doporučit, aby tento krok pečlivě uvážili, neboť případné uzavření takové nájemní smlouvy jim ani jejich rodinám neposkytuje žádnou dlouhodobou ochranu bydlení, pokud z jakéhokoliv důvodu (nemoc, zranění, odchod do důchodu) nebudou moci práci dále vykonávat. Po skončení práce, se kterou je nájem bytu spojen, nebude mít totiž nájemce prakticky žádné právo v bytě zůstat a bude nucen se dříve či později (podle důvodu skončení práce) vystěhovat bez nároku na bytovou náhradu.³⁷

Nyní bych se ráda pozastavila ještě u jedné problematické otázky, a tou je možnost/nemožnost **ujednání nájemní smlouvy na dobu určitou v délce přesahující obvyklou délku lidského života, tj. např. na „99 let“**. Takto uzavřená nájemní smlouva je smlouvou uzavřenou na dobu určitou, avšak vyvstává otázka, zda takto uzavřená nájemní smlouva splňuje účel smluv na dobu určitou. Tímto účelem je možnost daná smluvním stranám omezit dobu užívání nemovitosti a upravit si po určité době svá vzájemná práva a povinnosti – dohodnout jiné podmínky nebo nájemní vztah ukončit. Je tedy otázkou, zda nájemní smlouva uzavřená na příliš dlouhou dobu tento účel splňuje. Nejvyšší soud konstatoval, že *„ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy*

³⁶ KŘEČEK, S. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb. Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 15.

³⁷ Viz. ust. § 710 odst. 4, 5 ObčZ.

*odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali“.*³⁸ Nejvyšší soud tedy konstatoval částečnou neplatnost takto uzavřené nájemní smlouvy; existence ujednání o době nájmu přesahující obvyklou délku života tedy nevede k neplatnosti nájemní smlouvy, ale k závěru, že taková smlouva je smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou.

Z mého pohledu je toto rozhodnutí Nejvyššího soudu na jednu stranu logické, vezmeme-li v úvahu účel smluv na dobu určitou a reálnost, resp. nereálnost trvání nájemního vztahu mezi určitými subjekty po dobu např. 99 let. Na druhé straně jej lze označit za přinejmenším problematické, a to proto, že není jasné, jaká je maximální přípustná délka doby určité. Lze za dobu určitou považovat 30 let, 50 let? Tuto hranici rozhodnutí nestanovuje. Hovoří o obvyklé délce života, což je údaj dosti neurčitý. Lze tedy předpokládat, že u osoby, která nájemní smlouvu uzavírá ve svých 18 letech, bude přípustné uzavření nájemní smlouvy na dobu 50 let a půjde o smlouvu na dobu určitou. Avšak pokud stejnou nájemní smlouvu uzavře člověk ve věku 30 či 50 let, pak bude dosažení 50. roku trvání nájemní smlouvy v prvním případě nejisté, v tom druhém téměř jistě nemožné. Půjde o tutéž dobu trvání nájemní smlouvy (50 let), ale s ohledem na věk nájemce bude posouzení trvání nájemního vztahu zřejmě odlišné. S tímto problémem by se však dalo vypořádat stanovením vhodně formulovaného pravidla, avšak závažnější je důsledek, který Nejvyšší soud svým rozhodnutím pro tyto nájemní smlouvy konstatuje, a tím je částečná neplatnost ujednání o době trvání nájemní smlouvy a jeho rekvalifikaci na smlouvu na dobu neurčitou. Tím je poněkud dotčena právní jistota subjektů, které uzavřeli takovou smlouvu před vydáním uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu, protože při uzavírání nájemní smlouvy strany nemohly takový důsledek předpokládat. Za vhodnější řešení bych považovala to, co uvádí J. Alexander ve svém článku³⁹, a to je neplatnost pouze části ustanovení o době trvání nájmu, která přesahuje maximální přípustnou hranici doby určité. Tzn., že pokud by byla sjednána doba trvání nájmu 99 let, pak by se tato doba zkrátila např. na přípustnou délku 50 let (tuto hranici by však musely soudy jasně stanovit) a pouze ohledně zbylých 49 let by byla konstatována neplatnost. Smlouva by si tak zachovala režim smlouvy na dobu určitou.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

³⁹ ALEXANDER, J.: Jak dlouhý může být nájem – poznámka k soudní argumentaci. Právní rozhledy, 10/2008.

3.2.1. Změna výše nájemného

Novelou č. 132/2011 Sb. došlo k podstatné změně ohledně případu, kdy by mezi nájemcem a pronajímatelem nedošlo k dohodě o změně výše nájmu. V ust. § 696 odst. 1 se sice stále říká, že: „*Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní předpis jinak.*“ Podstatná změna však nastala v případě ust. § 696 odst. 2 ObčZ, který nově říká, že: „*Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce se zvýšením nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného určí soud ke dni podání návrhu.*“

Pronajímatel se tedy nemůže obrátit na soud, aniž by tomuto kroku předcházela komunikace s nájemcem. Musí tedy nejprve **písemně požádat nájemce**, který má **lhůtu dvou měsíců** na to, aby s tímto zvýšením vyjádřil souhlas a počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu začal platit nájemné zvýšené, nebo aby mlčel a tím dal najevo svůj nesouhlas. Teprve pak se může pronajímatel **domáhat zvýšení nájemného u soudu** s tím, že žalobu musí podat ve lhůtě tří měsíců od skončení výše uvedených dvou měsíců, které měl nájemce na zvážení. Pokud by pronajímatel žalobu v tříměsíční lhůtě podat nestihl, musí nájemci doručit nový návrh a celý proces běží znovu.

Tento postup lze chápat v podstatě tak, že dohoda, resp. pokus o dohodu o změně výše nájemného je jen jakousi formalitou nezbytnou pro vznik žalobního práva, dalo by se říci, že se jedná o povinnou předžalobní upomínku. Z mého pohledu je tedy zákonem stanovené pravidlo, že změna výše nájemného se sjednává dohodou pronajímatele s nájemcem, pouhým doporučením, ale fakticky tato dohoda není podmínkou pro to, aby nájemné bylo zvýšeno. To z pohledu nájemce jistě moc příznivé není a staví ho to do značně nejisté pozice, pokud jde o výši nájemného, které si s pronajímatelem sjednal. Budeme-li se však na tuto otázku dívat v kontextu historického vývoje deregulace nájemného, pak jej lze považovat za opodstatněné a žádoucí. Ke zvyšování nájemného soudní cestou totiž v minulosti již docházelo poté, co byla Ústavním soudem vydána série rozhodnutí zrušujících předpisy o regulaci výše nájemného, avšak zákonodárce poté nevydal zvláštní předpis upravující pravidla pro

jednostranné zvyšování nájemného⁴⁰. Tato pasivita zákonodárce způsobila zmrazení regulovaného nájemného, což pronajímatele řešili právě podáváním soudních žalob o zvýšení nájemného, přičemž tento postup byl podpořen také samotným Ústavním soudem.⁴¹ Následně byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který počínaje od 1.1.2007 pronajímatelům umožnil ve stanoveném rozsahu jednostranným úkonem nájemné zvyšovat. Avšak toto bylo možné pouze do 31.12.2010.⁴² Následně tedy vznikla nejistota ohledně toho, jaká právní úprava se na tyto nájemní vztahy bude nadále vztahovat, přičemž do úvahy přicházelo právě vrácení se k postupu před přijetím zákona č. 107/2006 Sb., to je obrácení se na soud. Současná právní úprava proto za účelem odstranění nejistoty nastoluje jednoznačný postup.

Přesto v sobě tato koncepce zvyšování nájemného skrývá řadu rozpačitostí. Jak uvádí S. Křeček v jednom ze svých článků⁴³, nelze dnes spolehlivě odhadnout, jaké nájemné budou pronajímatelé vyžadovat a jak budou o těchto jejich požadavcích rozhodovat soudy. Vzhledem k tomu, že žádný právní předpis stanovující místně obvyklé nájemné dnes neexistuje, budou soudy nuceny rozhodovat dle své volné úvahy. Ústavní soud ve svém nálezu Pl. ÚS 20/05 ze dne 28.2.2006 (a následně obdobně v nálezu I. ÚS 489/05 ze dne 4.6.2006) vyjádřil názor, jak by obecné soudy v těchto případech měly postupovat. Dle Ústavního soudu by neměly obecné soudy zamítat žaloby pronajímatelů na zvýšení nájemného pouze pro nedostatek právní úpravy, ale měly by i přes tuto absenci rozhodnout na základě „místních podmínek“ s tím, že se musí vyvarovat libovůle a opřít se o „racionální argumentaci“ při důkladném uvážení všech okolností případu. Zda budou mít k uvedenému obecné soudy dostatek podkladů a budou schopny skutečně posoudit místní podmínky, to je otázkou. Analogicky je možné použít definici obsaženou v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, konkrétně v ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, ze kterého vyplývá, že místně obvyklým nájemným je nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby.

⁴⁰ To předpokládalo ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku.

⁴¹ Viz. nález Ústavního soudu ze dne 28.2.2006, sp.zn. Pl. ÚS 20/05, v němž je uvedeno: „Flagrantní důsledky nečinnosti zákonodárce vedou Ústavní soud, při vědomí svého postavení jako orgánu ochrany ústavnosti, k nutnosti nahradit instrumenty právní ochrany pronajímatelů chybějící na úrovni „obyčejného“ zákona využitím principů ústavně právní regulace.“

⁴² Viz. ust. § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb.

⁴³ KŘEČEK, S. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb. Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 20.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo v souvislosti ukončením regulace nájemného v roce 2011 příručku⁴⁴ obsahující souhrn informací týkajících se změn zákona, vysvětlení pojmů atd. a mimo jiné také možnosti, jak zjistit výši nájemného. Podle této příručky přicházejí v úvahu zejména následující možnosti:

- mapy nájemného připravované Ministerstvem pro místní rozvoj,
- porovnání se třemi srovnatelnými byty,
- názor realitního makléře na cenu, za jakou by bylo reálné byt pronajmout,
- znalecký posudek,
- jiné způsoby (např. internet, odborné publikace, konzultace apod.).

Osobně však tento koncept považuji za nedomyšlený v tom směru, že zcela chybí jakékoliv omezení pro pronajímatele, jak pokud jde o navrhované zvýšení, tak frekvenci, s jakou mohou pronajímatelé o zvýšení žádat. Navrhované zvýšení tak může být zcela nepřiměřené (jistě by bylo vhodnější určité např. procentuelní omezení) a nájemce je poté postaven před nepříjemné rozhodnutí, zda raději akceptuje navrhované zvýšení nebo bude riskovat nejspíš zdlouhavý soudní proces s nejistým výsledkem. Vzhledem k ustanovení § 696 odst. 2 poslední věty, které říká, že „výši nájemného určí soud ke dni podání návrhu“, by tak mohl nájemci v případě neúspěchu ve sporu, který může trvat i několik měsíců, vzniknout vysoký dluh. To pro něj bude jistě představovat velké riziko a tím pádem i nepřiměřený tlak, pokud jde o rozhodování, zda přistoupit či nepřistoupit na pronajímatelem navrhované zvýšení. To mně tedy nutí se zamyslet nad tím, zda nebude možné případný souhlas nájemce považovat za jednání v tísní nebo zda nebude výkon tohoto práva pronajímatele v rozporu s dobrými mravy dle ust. § 3 odst. 1 ObčZ. Přikláním se k názoru, že v obou případech bude odpověď ano.

Podle novely č. 132/2011 Sb. může soud změnit nájemné také v případě, že se **změnily okolnosti, za kterých bylo nájemné sjednáno**. Ust. § 696 odst. 3 říká, že: „Soud může rozhodnout podle odst. 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.“ Nad praktickým významem tohoto ustanovení se zamýšlí i S. Křeček⁴⁵ a uvádí, že obecně může soud jistě změnit podmínky jakékoliv smlouvy, pokud se významně změnila podmínky, na nichž byla sjednána a je

⁴⁴ Průvodce přechodem na smluvní nájemné [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. 2011. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/getdoc/43c4b4fe-5400-4caa-a054-14d9a2378909/Brozura>>.

⁴⁵ KŘEČEK, S. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb. Bulletin advokacie. 2011, č. 7-8, s. 20-21.

zřejmé, že tyto nové podmínky poškozují jednu ze smluvních stran. Avšak pokud jde o nájemné, má za to, že v případě změny podmínek, za nichž bylo sjednáno, je zřejmé, že výše nájemného již neodpovídá místně obvyklému nájemnému a je možné jej tedy změnit podle odst. 2 i bez této novely. Navíc toto ustanovení přináší nejistotu nájemců, kteří si dohodli tzv. tržní nájemné a počítají tedy s tím, že alespoň ohledně nájemného je jejich vztah s pronajímatelem postaven napevno.

O změnu nájmu může podle ust. § 696 odst. 4 **žádat také nájemce**: „*Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odst. 2 a 3 obdobně.*“

Shora uvedená ustanovení o určování nájemného se podle ust. § 696 odst. 5 **nepoužijí v případě družstevního bytu.**

Závěrem této kapitoly nabízím opět krátký exkurz do úpravy této problematiky v NOZ. Obdobným způsobem jako novela č. 132/2011 Sb. upravuje **zvyšování nájemného** i NOZ. Nájemce a pronajímatel si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Pokud si jej neujednají ani nevyloučí, pak může pronajímatel žádat zvýšení nájemného až do výše místně obvyklého nájemného, pokud navržené zvýšení společně s tím, ke kterému došlo v posledních třech letech, nepřesáhne dvacet procent. Jak uvádí důvodová zpráva k NOZ, omezující limit dvacet procent za poslední tři roky je stanoven proto, aby se zabránilo „lákání“ nájemců na nižší nájemné, než je v daném místě obvyklé, a následnému skokovému zvyšování. Pokud nájemce do dvou měsíců nesdělí pronajímateli, že se zvýšeným nájemným souhlasí, může pronajímatel navrhnout, aby výši nájemného určil soud. Soud rozhodne o nájemném do výše, která je v daném místě a čase obvyklá, a to ke dni podání návrhu.

Dále je pamatováno na případ, kdy pronajímatel vynaloží náklady na zvýšení komfortu bydlení v bytě tím, že provede stavební úpravy, které zlepšují jeho užitnou hodnotu či celkové podmínky bydlení v domě, příp. znamenají úsporu energie. Netýká se to však údržby a oprav, k nimž je pronajímatel ze zákona povinen (§ 2257). V tomto případě je tedy možné se s nájemcem dohodnout na zvýšení nájemného, avšak nejvýše o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud s takovým zvýšením souhlasí alespoň dvě třetiny nájemců v domě, pak se zvýšení vztáhne i na ostatní nájemce. Takové řešení dle důvodové zprávy vylučuje, aby menšina zablokovala účelné modernizace v domě. Pokud k dohodě nedojde, může pronajímatel nájemné zvýšit i tak, ale pouze o tři a půl procenta ročně z vynaložených nákladů s tím, že se má za to, že náklady byly účelné.

3.2.2 Kauce

Pojem kauce není v textu zákona nikde obsažen, jedná se o obecně rozšířené označení toho, o čem hovoří ust. § 686a ObčZ: „*složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem.*“ Nadále však budu používat výstižnější a obecně akceptované označení „kauce“.

Institut kauce slouží k zajištění případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Podle výše uvedeného ustanovení má nájemce povinnost, bude-li to pronajímatel při uzavření nájemní smlouvy⁴⁶ požadovat, složit na účet pronajímatele peněžní prostředky, jejichž výše nesmí přesahovat **trojnásobek měsíčního nájemného** a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu⁴⁷. Novela č. 132/2011 Sb. přinesla zásadní změnu v tom, že z ust. § 686a odst. 1 byla vypuštěna poslední věta: „*Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.*“ Nadále tedy pronajímatel nemusí tyto prostředky ukládat na speciální účet, ba dokonce je nemusí vůbec ukládat na bankovní účet. Může je tedy mít klidně doma pod polštářem a bude si počínat plně v souladu se zákonem.

Nepatrnými změnami prošel i odst. 3 uvedeného ustanovení, který nově stanovuje možnosti použití těchto peněžních prostředků takto: „*Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.*“ Nové ustanovení je v podstatě jen jinou formulací toho předchozího a na právech a povinnostech obou stran nic nemění. Změna je pouze v tom, že dřívější podoba tohoto ustanovení opravňovala pronajímatele použít tyto prostředky i na dluhy uznané vykonatelným rozhodčím nálezem. Pronajímatel tedy v žádném případě nemůže kauci použít z jiných důvodů, než o kterých hovoří výše uvedené ustanovení. Rozhodně tedy ne podle vlastního uvážení, např. na úhradu nedoplatku prokazaného ve vyúčtování služeb, při neplacení nájemného ve stanoveném termínu apod. Takové neoprávněné nakládání s kaucí představuje zásah do majetkových práv nájemce se všemi důsledky z toho plynoucími, neboť

⁴⁶ Výhradně při jejím uzavření - tzn. že nelze vyžadovat kauci od nájemce, který již má nájemní smlouvu uzavřenou. To však nebrání tomu, aby se pronajímatel s nájemcem dohodl, že kauce bude vybrána od nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu.

⁴⁷ Horní hranice u výše kauce se vztahuje na požadavek pronajímatele při uzavření nájemní smlouvy, vzájemná dohoda o jiné vyšší kauce proto není vyloučena.

složené peněžní prostředky zůstávají ve vlastnictví nájemce (vzhledem k tomu, že pronajímatel má zákonnou povinnost je „vrátit“ – viz níže).

Zákon dále ukládá nájemci povinnost **doplnit původní výši kauce** v případě, že z ní pronajímatel oprávněně čerpal, a to ve lhůtě jednoho měsíce. Pakliže by došlo na straně pronajímatele k neoprávněnému čerpání kauce, měl nájemce právo požadovat, aby výši kauce doplnil pronajímatel. V této souvislosti se nabízí otázka, zda je vůbec možné považovat dluh na nájemném ve výši trojnásobku nájemného a záloh na služby za hrubé porušení povinností nájemce a tedy za důvod k výpovědi nájmu, když současně je stejná částka k dispozici pronajímateli jako kauce. V praxi to může zcela jistě vést ke sporu. Stejně jako to, zda má pronajímatel právo v případě dluhu nájemce žádat jeho úhradu tak, jako by kauce neexistovala nebo zda je povinen si na úhradu dluhu „stáhnout“ částku z kauce. Pak by ovšem žádal dorovnání kauce a nájemce by stejně částku odpovídající výši dluhu vynaložil na toto dorovnání. Toto jsou však otázky spíše teoretické, které v praxi nejspíš nejsou neřešitelné, avšak vyskytnout se mohou a v případě vypjatých vztahů mezi stranami nájemního vztahu mohou přinést řadu problémů.

A konečně pak zákon stanovuje v ust. § 686a odst. 4 povinnost pronajímatele **vrátit složenou kauci s příslušenstvím**⁴⁸ zpět nájemci nebo jeho právnímu nástupci, a to do jednoho měsíce poté, co nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Zde může vzniknout problém, neboť vyklizení a předání jsou dva odlišné momenty a lze si představit situaci, kdy byt bude sice vyklizen a nájemce v něm již nebude pobývat, avšak k předání, které jako takové vyžaduje součinnost pronajímatele, nedojde.

Také NOZ stanovuje tuto v praxi velmi užitečnou možnost požadovat po nájemci peněžitou **jistotu** („kauci“) zajišťující budoucí placení nájemného či plnění jiných smluvních povinností, avšak s tím rozdílem oproti stávající úpravě, že její výše nesmí přesáhnout šestinásobek měsíčního nájemného (na rozdíl od současného trojnásobku).

S ohledem na výše uvedené lze kauci považovat za žádoucí prostředek zajištění případných pohledávek pronajímatele za nájemcem, na druhé straně však s sebou nese řadu otázek, jež zákon neřeší a které mohou v praxi přinést řadu problémů.

⁴⁸ Tzn. se stejným úrokem, jakoby měl tyto prostředky uloženy na účtu u peněžního ústavu, a to bez ohledu na to, kde je měl skutečně uloženy.

3.3 Práva a povinnosti smluvních stran

Konkrétní práva a povinnosti nájemce a pronajímatele upravuje jak občanský zákoník, předpisy s ním související, tak samotná nájemní smlouva. Obecně lze říci, že právu jedné smluvní strany vždy odpovídá povinnost té druhé a to platí i v případě nájemce a pronajímatele. Pokud jde o povahu zákonných ustanovení vztahujících se k nájmu bytu, jsou většinou kogentní, tudíž není možné se od nich ve smlouvě odchýlit.

3.3.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Základní povinností pronajímatele je podle ust. § 687 ObčZ:

- **předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.**

Toto je v podstatě jediná povinnost pronajímatele, o níž občanský zákoník hovoří. Její splnění lze pochopitelně vymáhat soudní cestou, kdy nájemce může pronajímatele žalovat i o náhradu škody, která mu nesplněním této zákonné povinnosti vznikla⁴⁹. Dále lze za porušení ust. § 687 ObčZ požadovat přiměřenou slevu z nájemného⁵⁰ nebo může nájemce v souladu s ust. § 691 provést opravy sám a na pronajímateli se následně domáhat úhrady účelně vynaložených nákladů.

Novela č. 132/2011 Sb. dává dále nájemci a pronajímateli možnost se dohodnout, že byt bude předán ve stavu **nezpůsobilém k řádnému užívání** s tím, že současně si musí obě strany vymezit práva a povinnosti z toho plynoucí, a to zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení opravy (§ 687 odst. 2 ObčZ).

Obdobně jako v dosavadní právní úpravě je i v NOZ stanovena povinnost pronajímatele odevzdat nájemci „**byt způsobilý k nastěhování a obývání**“ s tím, že je možné se dohodnout, že bude předán byt nezpůsobilý k obývání, pakliže budou současně ujednána zvláštní práva a povinnosti z toho plynoucí včetně způsobu a výše úhrady nákladů na provedení nezbytných oprav. Není-li byt ve sjednanou dobu způsobilý k nastěhování, pak není nájemce povinen se nastěhovat a po dobu, co vada trvá, není povinen platit nájemné. Pokud tohoto práva nevyužije a nastěhuje se, může žádat, aby pronajímatel splnil smlouvu a žádat přiměřenou

⁴⁹ § 420 ObčZ

⁵⁰ § 698 ObčZ

slevu z nájemného. Nic z toho však neplatí, pokud nájemce stav bytu znal již při uzavření smlouvy nebo ho neznal, protože si byt neprohlédl, ačkoliv k tomu byl pronajímatelem vyzván.

Pokud jde o práva pronajímatele, mezi ně patří:

- **Právo požadovat řádné a včasné placení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu**, případně také poplatek z prodlení za opožděné plnění (§ 697 ObčZ).
- **Právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu** a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách (§ 689 odst. 1).

Toto ustanovení je jednou z nejspornějších změn, kterou přinesla novela č. 132/2011 Sb. Je s ním spojena řada nejasností, jako např. co znamená přesně, že pronajímatel může „požadovat“? Žádné konkrétní pravomoci toto ustanovení pronajímатели nedává. Dále vyvstává otázka, jaký je počet osob přiměřený velikosti bytu, kdo určuje hygienicky vyhovující podmínky, bude to volná úvaha pronajímatele? Co když nájemce výzvě nevyhoví? Toto již zákon neřeší. NOZ již v případě prokazatelného přeplňování bytu může dát nájemci výpověď z nájmu, avšak v současné právní úpravě to možné není a pronajímatel tak může pouze „požadovat“.

- **Právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu**, vyjma případu kdy jde o osobu blízkou nebo případy zvláštního zřetele hodné (§ 689 odst. 2).

Další „nešťastná“ změna, kterou má na svědomí novela č. 132/2011 Sb. Tato konkrétní změna dosti výrazně zasahuje do ústavního práva nájemce na svobodný rodinný život, které nemůže být omezeno, a to ani dohodou. Na druhé straně je zde současně vyslovena výjimka, pokud jde o osoby blízké a případy zvláštního zřetele hodné. Vezmeme-li v úvahu, koho lze podle platných právních předpisů považovat za osobu blízkou, je jasné, že pod tuto kategorii může spadat prakticky kdokoliv a souhlas pronajímatele tak nebude třeba zřejmě nikdy. A konečně co se rozumí případy zvláštního zřetele hodnými, není jasné už vůbec.

Pro srovnání uvádím, že v NOZ je tato problematika koncipována tak, že nájemce může ve své domácnosti přijímat kohokoliv, což se týká nájemcových návštěv, neboť v tomto směru nesmí být nájemce omezován. Jiná situace však nastává, přijme-li nájemce do své domácnosti další osobu. Pak už musí být pronajímatel informován o zvýšení počtu osob v bytě žijících, neboť tato skutečnost má pro něj význam z hlediska zvýšení nákladů spojených s provozem a poskytováním služeb souvisejících s bytem. Porušení této oznamovací povinnosti nájemce zakládá vyvratitelnou právní domněnku závažného porušení povinností nájemce. Případné neoznámení nového člena domácnosti pak může vliv i na přechod nájmu při smrti nájemci či trvalém opuštění společné domácnosti. Pronajímatel si dále může v nájemní smlouvě vyhradit, že s přijetím nového člena domácnosti musí vyslovit souhlas. To však neplatí, jde-li o osobu blízkou nebo případy zvláštního zřetele hodné.

- **Právo požadovat, aby nájemce odstranil bez odkladu stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě provedené bez jeho souhlasu (§ 694 ObčZ).**
- **Právo požadovat, aby nájemce prováděl drobné opravy a běžnou údržbu bytu na svůj náklad, resp. aby odstranil závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí; pokud se tak nestane, právo pronajímatele po předchozím upozornění nájemce učinit tak sám a požadovat po nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 692 odst. 2 a § 693 ObčZ).**
- **Právo požadovat po nájemci umožnění přístupu do bytu v případech, kdy mu toto právo zákon přiznává.**

V této souvislosti je třeba uvést, že se nelze domnívat, že nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do bytu vždy, když o to požádá.

Neboť z LZPS jasně vyplývá, že bez souhlasu nájemníka nemá do jeho bytu nikdo přístup.⁵¹ V určitých případech, jak je naznačeno výše, však zákon dává pronajímateli právo

⁵¹ Čl. 12 LZPS:

(1) Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.
(2) Domovní prohlídka je přípustná jen pro účely trestního řízení, a to na písemný odůvodněný příkaz soudce. Způsob provedení domovní prohlídky stanoví zákon.

(3) Jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, mohou být takové zásahy zákonem dovoleny, též je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.

tento přístup vyžadovat. Tímto případem je např. ust. § 665 odst. 1 věta druhá ObčZ, podle nějž je pronajímatel „oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem“ nebo ust. § 681 ObčZ, které říká, že „po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním věci je nájemce nemovité věci povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí její prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován“. Nájemce je dále povinen vpustit pronajímatele do bytu v případě, o němž hovoří ust. § 692 odst. 3 ObčZ – viz. dále povinnosti nájemce. V dalších případech, o nichž zákon výslovně nehovoří v tom smyslu, že by nájemci ukládal povinnost zpřístupnit byt pronajímateli, se prohlídka může realizovat pouze dohodou, avšak pronajímatel se jí nemůže domáhat. Tato dohoda může být ústní nebo zakotvena v nájemní smlouvě. Je však plně na nájemci, kdy a koho do bytu vpustí či komu dá k dispozici klíče. Majitel bytu mu v tomto směru, mimo výše uvedené případy, nemůže nic nařizovat.

- **Právo dát nájemci výpověď** ze zákonem stanovených výpovědních důvodů (§ 711 až 711a ObčZ).

3.3.2 Práva a povinnosti nájemce

Mezi práva nájemce patří:

- **Právo na to, aby mu pronajímatel odevzdal byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání** (§ 687 ObčZ).
- **Právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu**, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 688 odst. 1 ObčZ).
- **Právo požadovat od pronajímatele provedení oprav bytu**, které je povinen nést pronajímatel.
- **Právo na přiměřenou slevu z nájemného** (úhrady za plnění spojená s užíváním bytu), neodstraní-li pronajímatel v bytě nebo v domě závadu podstatně nebo po delší dobu zhoršující jejich užívání (§ 698 a § 699 ObčZ).
- **Právo uzavřít smlouvu o podnájmu** (§ 719 ObčZ).

Dle NOZ je možné, aby dal nájemce třetí osobě do **podnájmu** část bytu, pokud v něm sám trvale bydlí, **i bez souhlasu pronajímatele**. Musí ale oznámit, že se zvýšil počet osob žijících v bytě. Tím však není dotčen požadavek, který nalezneme i v současném občanském

zákoníku, že v bytě může bydlet jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tak pohodlnému a hygienicky vyhovujícímu bydlení. Pokud však nájemce sám v bytě nebydlí, vyžaduje se k podnájmu souhlas pronajímatele.

- **Právo uzavřít smlouvu o výměně bytu** (§ 715 a § 716 ObčZ).

Povinnosti nájemce jsou pak následující:

- **Povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně**, a řádně požívat plnění spojená s užíváním bytu, jakož i povinnost **dbát na to, aby při výkonu jeho práv bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv** (§ 689 a § 690 ObčZ).

Obdobné avšak odlišně formulované povinnosti stanovuje nájemci také NOZ. Zde je v části věnované právům a povinnostem stran stanoveno, že nájemce užívá byt řádně **v souladu s nájemní smlouvou**. Důraz je tedy položen na smlouvu, nikoliv na stavební povolení.

Nově je v NOZ dále specifikována povinnost nájemce dodržovat po dobu nájmu **pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele** pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Je však otázkou, jakým způsobem bude toto ustanovení v praxi interpretováno.

Dále je v NOZ stanovena možnost, aby byl byt **užíván také k určitým druhům podnikání** s tím, že se musí jednat o takové podnikání, z něhož neplyne zvýšené zatížení pro byt nebo dům, a to např. v podobě množství osob, hluku, prachu apod. Dle důvodové zprávy se může jednat zejména o tzv. svobodná povolání nebo podnikání tvůrčího zaměření jako jsou autoři, vynálezci apod., avšak nikoliv již o advokátní kanceláře, notářské úřady, exekutorské úřady apod.

A nakonec je NOZ zavedeno nové dosud chybějící právní pravidlo, že **nájemce je oprávněn chovat v bytě zvíře**, pokud tím nezpůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepřiměřené obtíže. Pokud přítomnost zvířete v bytě vyvolá potřebu zvýšení nákladů na údržbu společných prostor v domě, pak je nájemce povinen tyto náklady pronajímateli uhradit.

- **Povinnost oznámit pronajímateli** písemně a bez zbytečného odkladu **změny v počtu, jménech, příjmeních a data narození osob** v bytě v případě, že lze mít za to, že tato

změna potrvá déle než dva měsíce, dále **uzavření manželství** nebo **přechod nájmu** (§ 689 odst. 3 ObčZ).

V případě, že tak nájemce neučiní, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost (jedná se o vyvratitelnou právní domněnku; nájemce tudíž může prokázat, že nesplněním této povinnosti neporušil hrubě své povinnosti). To má dále význam z hlediska možnosti dání výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele.

Toto ustanovení novelizovalo dosud platné ust. § 689 ObčZ. Oproti dosavadnímu ustanovení byla lhůta k oznámení prodloužena na dva měsíce a nově je nájemci uložena povinnost oznámit také uzavření manželství a přechod nájmu.

Z formulace tohoto nového ustanovení však vyplývá, že na rozdíl od jeho dosavadní podoby, kde bylo zřejmé, že účelem je informovanost pronajímatele o tom, kolik osob bude konzumovat (a tedy hradit) služby spojené s bydlením, v této podobě slouží ustanovení spíše k tomu, aby měl pronajímatel přehled o příslušnících domácnosti nájemce. Dosud byl totiž nájemce povinen oznámit pouze ty *osoby, které s ním žijí v bytě*, nikoliv tedy přechodné návštěvy. Za tuto osobu měl pak povinnost hradit zálohy na služby spojené s bydlením. Nyní je tedy rozdíl v tom, že nájemce je povinen oznámit každou změnu v počtu osob, pakliže lze mít za to, že potrvá déle než dva měsíce, což však nemusí nutně znamenat, že tato osoba také patří do domácnosti nájemce.

Oznamovací povinnost dle tohoto ustanovení se týká i nově narozených dětí. K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku následovně: *„Z ustanovení § 689 odst. 2 obč. zák. vyplývá, že oznamovací povinnost nájemce se týká „osob, které s ním žijí v bytě“; žádné konkrétnější vymezení těchto v něm obsaženo není, stejně tak jako zde není uvedeno, že by některé osoby byly z této povinnosti vyňaty. Lze tedy usoudit, že nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu v počtu osob i tehdy, má-li v bytě nově bydlet jeho narozený potomek. Ostatně Nejvyšší soud v citovaném rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1592/2008, aplikoval toto ustanovení v případě zletilého syna nájemkyně bytu. Případnou tvrdost, jež by v těchto případech mohla nastat, lze podle okolností konkrétního případu zohlednit v rámci úvahy, zda není výpověď z nájmu bytu v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.).“⁵²*

Tato oznamovací povinnost nájemce však nemá nic společného s trvalým pobytem těchto osob; počet osob v bytě musí nájemce oznámit pronajímateli bez ohledu na to, kde jsou tyto osoby hlášeny k trvalému pobytu.

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.11.2010, sp.zn. 26 Cdo 3307/2009.

V této souvislosti je vhodné zmínit také přechodné ustanovení k novele č. 132/2011 Sb., které se týká právě této povinnosti nájemce. Odst. 4 přechodných ustanovení zní následovně: „*Pokud pronajímatel vyzve nájemce do dvou měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, aby mu oznámil údaje, které se týkají osob v bytě, u nichž lze mít za to, že v bytě setrvají déle než 2 měsíce, zejména jejich jména, příjmení, data narození a dále uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu, je nájemce povinen tak učinit nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.*“ Význam nebo spíše opodstatněnost tohoto ustanovení mi není příliš jasná, neboť dosud měli nájemci zákonem stanovenou povinnost ohlásit pronajímateli změny v počtu osob v bytě, proto nerozumím tomu, proč by najednou pronajímatelé potřebovali tuto jakousi „inventuru“ osob bydlících v bytě. Sankce za nesplnění této povinnosti však žádná není.

- **Povinnost oznámit pronajímateli svoji dlouhodobou nepřítomnost** spojenou se špatnou dosažitelností své osoby, pakliže o ní předem ví, a dále povinnosti označit osobu, která po tuto dobu zajistí pronajímateli vstup do bytu, bude-li to nezbytně nutné (§ 689 odst. 4).

Další novelizované ustanovení, které lze označit za problematické. Otazníky vyvstávají, již pokud jde o „dlouhodobost“ nepřítomnosti nájemce. Je to týden či měsíc, nebo rok. Stejně tak není jasné, co je špatná dosažitelnost, zda se jí rozumí již pobyt v Itálii, USA nebo až v takových zemích jako je např. Kongo. Toto však není jediným problémovým bodem. Podstatnější je, že nájemce je dle tohoto ustanovení povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí pronajímateli vstup do bytu. Nájemce však nemůže předem vědět a tedy garantovat pronajímateli, že jím určená osoba toho bude v momentě, kdy o to pronajímatel požádá, objektivně schopná.

Dalším paradoxem je to, že v případě určité naléhavé potřeby (např. když z bytu vytéká voda) může být zejména pro velké pronajímatele, kteří pronajímají stovky bytů na nejrůznějších místech, poměrně obtížné a zdlouhavé nejprve vyhledat, zda daný nájemce svoji nepřítomnost ohlásil, zda onačil osobu, která byt zpřístupní, tuto osobu kontaktovat atd. Přitom v těchto případech je možné jednoduše zavolat policii, která byt otevře a umožní udělat, co je potřeba a byt zajistí do příchodu nájemce.

Obdobně upravuje tuto povinnost také NOZ, a to jako **povinnost nájemce oznámit pronajímateli svou nepřítomnost**, o níž předem ví, že bude delší než dva měsíce a označit

osobu, která v době jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu. Toto ustanovení slouží dle důvodové zprávy nejen k ochraně pronajímatele, ale také k prevenci vzniku škody nebo zvětšení jejího rozsahu. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, považuje se jeho jednání (nečinnost) za porušení povinností nájemce závažným způsobem, což ale neplatí, pokud z tohoto důvodu nenastala vážná újma.

S ohledem na výše uvedené lze však toto ustanovení považovat za víceméně nadbytečné.

- **Povinnost zdržet se stavebních úprav** a jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele, příp. již provedené změny na žádost pronajímatele bez odkladu odstranit (§ 694 ObčZ).
- **Povinnost umožnit pronajímateli** po předchozí písemné výzvě **instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot**, jakož i přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (§ 692 odst. 3 ObčZ).
- **Povinnost umožnit pronajímateli provedení stavebních úprav** na příkaz příslušného orgánu; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (§ 695 ObčZ).
- **Povinnost provádět drobné opravy** v bytě a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu stanovené nájemní smlouvou (§ 687 odst. 3 ObčZ)⁵³.
- **Povinnost odstranit závady a poškození**, které způsobil v domě sám nebo ti, kdož s ním bydlí (§ 693 ObčZ).
- **Povinnost platit řádně a včas nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu** (§ 696 a § 697 ObčZ).
- **Povinnost bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu oprav** v bytě, které má nést pronajímatel (§ 692 odst. 1 ObčZ).

Jak je patrné ze shora uvedeného přehledu, na rozdíl od povinnosti pronajímatele, kterou zákon stanovuje pouze jedinou, má nájemce povinností více. Je však nutno poznamenat, že přestože v praxi občas dochází k tomu, že se povinnost pronajímatele váže na plnění nájemce či naopak, tento princip „vzájemného plnění“ zde neplatí. Toto jasně stanovil Nejvyšší soud ČR: *„Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (§ 687 odst. 1 ObčZ) a povinnost nájemce platit nájemné (§ 689 ObčZ) nemají povahu vzájemných závazků. Nelze proto vázat plnění povinnosti pronajímatele*

⁵³ Nedojednávají-li se pronajímatel s nájemcem jinak (tento dovětek byl do uvedeného ustanovení včleněn až novelou č. 132/2011 Sb.).

na plnění povinností nájemce.⁵⁴ Proto rozhodně nelze nájemcům doporučit v případě neplnění zákonné povinnosti ze strany pronajímatele např. zadržování nájemného nebo jeho ukládání do soudní úschovy, neboť takový postup nemá oporu v zákoně. Nájemci se v takovém případě dostává do prodlení s placením nájemného se všemi důsledky z toho plynoucími.

3.4 Opravy a úpravy v bytě

3.4.1 Údržba a opravy bytu

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, pronajímatel je povinen předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tzn. ve stavu, který umožňuje bydlení. Nájemce a pronajímatel se však mohou smluvně dohodnout také na tom, že pronajímatel předá byt ve stavu nezpůsobilém k řádnému užívání, potřebné úpravy bytu provede nájemce a současně vymezí práva a povinnosti s tím související.⁵⁵

Údržba bytu je ze zákona rozdělena mezi pronajímatele a nájemce s tím, že smluvní strany se od této úpravy mohou odchýlit, tzn., že je zde prostor pro smluvní svobodu. Pokud však nájemní smlouva o problematice údržby bytu nehovoří, platí ust. § 687 odst. 3 ObčZ, který říká, že „*drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.*“ Tímto zvláštním právním předpisem je Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Za **drobné opravy** se podle tohoto nařízení považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Věcné vymezení drobných oprav obsahuje ust. § 5 odst. 2 uvedeného nařízení vlády:

- a) *oprav jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,*
- b) *opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,*

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.4.2004, sp.zn. 33 Cdo 668/2002.

⁵⁵ § 687 odst. 2 ObčZ.

- c) *výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,*
- d) *výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,*
- e) *opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,*
- f) *opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.*

Za **drobné opravy** se podle ust. § 5 odst. 3 uvedeného nařízení vlády dále považují: *„opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.“* V odst. 4 téhož paragrafu se pak říká, že *„za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.“* Předpis již nestanovuje, co se rozumí **drobnou součástí uvedených předmětů**, ale lze se domnívat, že se nejedná o podstatné součásti, to je např. výměna pečicí trouby u sporáku, proto bude vždy nutné posuzovat, zda se jedná o drobnou součást podle druhu a provedení předmětů uvedených v odst. 3.

Výměnu celých předmětů vnitřního vybavení však bude hradit vždy pronajímatel, a to v případě, že výměna bude nezbytná a provedení opravy již nebude hospodárné s tím, že se vždy přihlédne k povaze předmětu, jeho životnosti či době užívání. Avšak pouhé uplynutí doby životnosti určitého předmětu nezakládá nárok nájemce na jeho výměnu, rozhodující je jeho aktuální technický stav a funkčnost, což musí být osvědčeno odborným posudkem. Pronajímatel je tedy povinen předmět vyměnit i před uplynutím doby životnosti, pokud je tento předmět již nefunkční, a to bez zavinění nájemce. Praktickým příkladem může být např. sporák, který opravář označí za technicky nezpůsobilý nebo 30 let stará kuchyňská linka, pakliže ztratila způsobilost být používána (předpokladem je, že k opotřebení došlo v důsledku běžného provozu).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují takové opravy, jejichž náklad nepřevyšuje **500 Kč**.⁵⁶ Tento limit se však uplatní pouze v případě, že se bude jednat o opravu nebo výměnu součásti vnitřního vybavení, kterou nelze zařadit do skupiny uvedené v odst. 2 nebo 3. Platí zásada, že pokud se na určitém předmětu provádí několik na sebe navazujících oprav, je rozhodující součet nákladů na všechny z nich. Náklady na dopravu a jiné náklady, jsou-li uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy se do uvedeného limitu nezapočítávají, ale zahrnují se do **ročního limitu**, který činí **70 Kč/m²** podlahové plochy bytu.

Ze shora uvedeného vyplývá, že nájemce je sice ze zákona povinen hradit řadu oprav, jejichž cena bude v řadě případů nezanedbatelná, avšak pokud jde o výměnu zařizovacích předmětů v bytě, tyto hradí vždy pronajímatel.

Ovšem jak už bylo naznačeno výše, je možné, aby se pronajímatel s nájemcem **smluvně dohodli** na jiném způsobu úpravy vzájemných práv a povinností, pokud jde o opravy a údržbu bytu. Mohou se dohodnout, že veškeré opravy bude provádět pouze pronajímatel nebo mohou ve smlouvě jmenovitě uvést, které opravy provádí nájemce a které pronajímatel. Zákon zde žádné omezení nestanovuje.

V případě, že se nájemce o byt nestará a tedy **neplní svou povinnost provádět jeho údržbu a drobné opravy**, ať už mu tato povinnost vyplývá z nájemní smlouvy či ze zákona, má pronajímatel právo tak **učinit sám po předchozím upozornění nájemce**⁵⁷ a následně po něm požadovat **náhradu účelně vynaložených nákladů**.⁵⁸ Toto je však pouze právo pronajímatele, nikoliv jeho povinnost. Může se proto také domáhat splnění této povinnosti soudní cestou, což je v praxi tou častější variantou, neboť pronajímatel nemusí být kvalifikován k provádění takové činnosti a nelze to od něj ani spravedlivě požadovat. Právu pronajímatele provést drobné opravy či údržbu sám na náklady nájemce odpovídá **povinnost nájemce umožnit pronajímateli provedení takových oprav či údržby**. Pronajímatel však musí doložit, že drobné opravy a údržba nejsou nájemcem prováděny. Zcela jistě není možné takto provádět pouhá estetická vylepšení bytu jako např. novou výmalbu či tapetování. Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů se **promlčuje** v obecné tříleté lhůtě ode dne provedení opravy nebo údržby. Pronajímatel má v neposlední řadě **právo na náhradu škody**, která mu nesplněním této povinnosti ze strany nájemce vznikla⁵⁹.

⁵⁶ Do 31.12.2009 byl limit 300 Kč.

⁵⁷ Forma není zákonem předepsána, ale z praktických důvodů lze doporučit, aby toto oznámení bylo písemné, aby následně v případě soudního sporu pronajímatel unesl důkazní břemeno.

⁵⁸ § 692 odst. 2 ObčZ

⁵⁹ § 420 ObčZ

Nájemce má dále povinnost **odstranit v bytě všechny závady a poškození, které způsobil on sám nebo osoby, který s ním v bytě bydlí.**⁶⁰ Jedná se o objektivní odpovědnost nájemce, není tedy rozhodující zavinění.⁶¹ Neučiní-li tak nájemce, je pronajímatel opět oprávněn po předchozím upozornění nájemce provést tyto práce sám a požadovat po nájemci úhradu účelně vynaložených nákladů. Nájemce však neodpovídá za závady a poškození, které způsobili osoby zdržující se v bytě jen krátkodobě (tj. např. návštěvy).

Všechny ostatní náklady spojené s pronajímaným bytem nese pronajímatel (opět platí, pokud se pronajímatel a nájemce nedohodli na něčem jiném).

3.4.2 Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě

Občanský zákoník v ust. § 694 stanovuje, že *„nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad“*. Co se rozumí **stavebními úpravami** však ObčZ dále nespecifikuje. Stavební úpravy definuje nový stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) v ust. § 2 odst. 5 jako *„změny dokončených staveb, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby“*. Mohou to být tedy jak změny, které vyžadují stavební povolení, tak změny podléhající ohlášení nebo dokonce takové, které nevyžadují ani jedno z toho. Jde tedy o každý závažnější zásah do stavebního stavu bytu, jako např. změna vytápění, posunutí či vybudování příček, výměna oken atd.

Dále vyvstává otázka, co občanský zákoník rozumí **podstatnými změnami**. Opět bude třeba odpovědi hledat spíše v aplikační praxi, než textu zákona. Bude se však vždy jednat o takové změny, které lze považovat na obtížně odstranitelné nebo neodstranitelné, to je např. vybudování výklenku ve zdi, posunutí dveří apod. Někteří autoři mezi takovéto podstatné změny řadí i odstranění vestavěných skříní či obložení stěn apod. Sporným je kupř. vybudování tzv. podhledů. Vždy bude rozhodující, jakým způsobem je ta či ona změna provedena a zda je možné ji jednoduše odstranit. Pakliže ano, nemělo by se jednat o podstatnou změnu.

Pokud má nájemce v úmyslu v pronajatém bytě provést stavební úpravu či jakoukoliv podstatnou změnu, musí mu k tomu **pronajímatel udělit souhlas** (ust. § 695 věta první ObčZ), přičemž tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Pokud nájemce provedl

⁶⁰ § 693 ObčZ.

⁶¹ Nájemce by se v případě úhrady škody způsobené osobami spolužijícími mohl následným regresem domáhat úhrady takové škody vůči skutečným škůdcům (§ 440 ObčZ). Je však také možné, aby se pronajímatel domáhal náhrady způsobené škody přímo na těchto osobách, a to dle obecné odpovědnosti za škodu (§ 420 ObčZ).

stavební úpravy či podstatné změny bez tohoto souhlasu, pronajímatel je oprávněn postupovat následovně:

- a) udělit **souhlas dodatečně**,
- b) domáhat se **odstranění provedených úprav či změn**,
- c) udělit nájemci **výpověď z nájmu** bytu v souladu s ust. § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ,
- d) požadovat **náhradu škody**, která mu v důsledku toho vznikla (ust. § 420 ObčZ),
- e) **odstoupit od smlouvy**, pokud mu v důsledku provedených úprav či změn hrozí značná škoda (ust. § 667 odst. 2 ObčZ).

Bude-li souhlas udělen dodatečně, dochází tím ke konvalidaci a mezi nájemcem a pronajímatelem je tím záležitost vyřešena.⁶² Pakliže byl udělen souhlas (ať už řádný či dodatečný), je třeba se zabývat otázkou **vzájemného vyrovnání**. Vzhledem k tomu, že příslušná ustanovení o nájmu bytu tuto otázku neřeší, je třeba použít ust. § 667 odst. 1 ObčZ, který říká: *„Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“* To znamená, že pokud se **pronajímatel zavázal, že uhradí náklady** na provedení stavebních úprav či podstatných změn, které vynaložil nájemce, může je nájemce po pronajímateli požadovat, a to i soudní cestou. Nebude-li mezi pronajímatelem a nájemcem sjednáno datum, ke kterému pronajímatel náklady uhradí, platí, že je může nájemce požadovat až po ukončení nájmu a po odečtení znehodnocení provedených změn, k němuž došlo v důsledku užívání bytu. Pokud pronajímatel sice souhlasil s provedením úprav či změn, ale **nezavázal se k úhradě nákladů**, může se nájemce po skončení nájmu domáhat vydání jakéhosi „bezdůvodného obohacení“, tzn. toho, o č se zvýšila hodnota bytu.

Pokud **pronajímatel neudělil souhlas** k provedení stavebních úprav či jiných podstatných změn, a to ani dodatečně, může po nájemce požadovat, aby provedené úpravy či změny na svůj náklad **odstranil**, a to **bez odkladu**. Tedy nikoliv až po skončení nájmu nebo v určité lhůtě, ale ihned. Výzva k odstranění úprav či změn nemusí mít nutně písemnou

⁶² To však neznamená, že je tím vyřízeno vše ostatní, tedy např. případné řízení vedené stavebním úřadem vůči pronajímateli, neboť pro účely stavebního zákona je za jakékoliv změny odpovědný vlastník budovy. Tato otázka tedy stojí zcela mimo vztah nájemce a pronajímatele a je řešena samostatně v rámci správního řízení.

formu, zákon to nepředepisuje, avšak lze to doporučit. Stejně tak zákon nehovoří o tom, že by předpokladem pro podání soudní žaloby byla předchozí upomínka adresovaná nájemci. Nicméně i to lze považovat za vhodný postup s ohledem na možnost vyhnout se případným nákladům souvisejícím s projednáním věci před soudem a konečně i unesení důkazního břemene.

Jde-li o nejzazší lhůtu pro **domáhání se odstranění stavebních úprav**, je nutno uvést, že tato neexistuje. Je tedy možné, aby se pronajímatel domáhal odstranění provedených úprav i po několika letech, neboť toto jeho právo **nepodléhá promlčení**. Judikatura říká, že v tomto případě se jedná o výkon vlastnického práva, které nepodléhá promlčení.⁶³ O odstranění takových úprav musí rozhodnout stavební úřad.

Také pronajímateli zákon ukládá řadu omezení, pokud jde o provádění stavebních úprav v jeho bytě. Podle ust. § 695 ObčZ je **pronajímatel** oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny **pouze se souhlasem nájemce**, přičemž tento souhlas **lze odepřít jen z vážných důvodů**. Co lze považovat za takové vážné důvody by bylo v každém jednotlivém případě na zvážení soudu, pakliže by se pronajímatel domáhal soudně uložení povinnosti nájemce strpět provedení úprav či změn. Lze si jistě představit, že takovými důvody bude věk nájemce, jeho zdravotní stav či rodinné poměry. Důležitou roli bude hrát také naléhavost provedení stavebních úprav, rozsah, doba trvání atd.

Pokud by však pronajímatel prováděl jakékoliv práce **na příkaz příslušného orgánu státní správy**, je povinností nájemce to umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.⁶⁴ Může se jednat např. o situaci, kdy stavební úřad nařídí provést zabezpečovací práce. Nicméně účastníkem správního řízení není nájemce, ale pouze pronajímatel jako vlastník dotčené nemovitosti, tudíž umožnění, resp. vynucení provedení prací musí s nájemcem vyjednat vždy pronajímatel, stavební úřad či jiný orgán toto činit nebude.

Ust. § 698 odst. 2 ObčZ dále říká, že pokud by se prováděním stavebních úprav v domě podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky užívání bytu nebo domu, má nájemce **nárok na slevu na nájemném**. Sleva na nájemném by nájemci samozřejmě nepříslušela, pokud by pronajímatel prováděl v bytě takové úpravy, které by na základě smluvního ujednání nebo ze zákona měl provádět nájemce.

Určité změny v oblasti **úprav a jiných změn bytu nebo domu** přinese NOZ. Na rozdíl od platné právní úpravy řeší podrobně situaci, kdy bude kvůli rozsáhlejšími stavebními pracím

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.2.2007, sp.zn. 26 Cdo 2536/2005.

⁶⁴ Odpovědnost je to v tomto případě objektivní, tedy bez ohledu na zavinění.

potřeba, aby se nájemce z bytu vystěhoval. Ve všech případech, kdy dochází k úpravě, přestavbě či jiné změně v bytě či domě, dochází k určitému střetu, kdy na jedné straně stojí zájem pronajímatele na provedení těchto změn a na straně druhé zájem nájemce na nerušeném bydlení opírající se o nájemní smlouvu. NOZ stejně jako současný občanský zákoník zásadně vyžaduje souhlas nájemce, až na výjimečné případy, kdy tento souhlas není vyžadován. V těchto případech je však pronajímatel oprávněn práce zahájit teprve poté, co se nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů na vyklizení bytu a poskytne mu na tyto náklady také přiměřenou zálohu. Je-li to vzhledem k okolnostem možné, oznámí pronajímatel nájemci alespoň tři měsíce předem povahu prací, datum jejich zahájení, odhad trvání prací a dobu, po kterou bude nutné se vystěhovat. Pokud bude vyklizení nutné na dobu nejvýše týdne, pak stačí oznámit nájemci tuto skutečnost deset dnů před zahájením prací. Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel požádat soud, aby o vyklizení rozhodl, čemuž soud vyhoví, pokud pronajímatel prokáže účelnost úpravy a nezbytnost vyklizení bytu. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu či jinou změnu bytu či domu sám. Jedná-li se však o změnu nutnou ze zdravotních důvodů, může se nájemce domáhat nahrazení souhlasu pronajímatele rozhodnutím soudu, avšak za podmínky, že pronajímatel odmítl udělit souhlas, aniž k tomu měl vážný a spravedlivý důvod.

4 Zánik nájmu bytu

4.1 Zánik nájmu obecně

Nájem bytu může zaniknout z různých právně relevantních skutečností, které si můžeme rozdělit na dvě skupiny. První skupina způsobuje tzv. **absolutní zánik nájemního vztahu**, kdy práva a povinnosti smluvních stran nájemní smlouvy nepřechází na další osoby a byt zůstává volný, a druhá skupina má za následek tzv. **relativní zánik nájemního vztahu**, kdy práva a povinnosti z nájmu za určitých zákonem stanovených podmínek přecházejí na třetí osobu.⁶⁵

Absolutní zánik nájmu bytu způsobují zejména tyto právní skutečnosti:

- dohoda nájemce a pronajímatele
- uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán
- výpovědi ze strany nájemce či pronajímatele
- splynutím osoby nájemce a pronajímatele
- zánikem / zničením bytu
- smrtí nájemce bez přechodu nájmu bytu

Relativní zánik nájmu bytu způsobují zejména:

- dohoda o výměně bytů
- přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce nebo v případě trvalého opuštění domácnosti nájemcem
- změna vlastníka bytového domu či bytu

Jak vyplývá z výše uvedeného přehledu možných způsobů zániku nájmu bytu, nájem bytu zaniká z **obecných důvodů zániku závazku**, jakými jsou např. splynutí ve smyslu ust. § 584 ObčZ, smrt nájemce dle ust. § 579 ObčZ, atd. a dále z důvodů obsažených v rámci **obecných ustanovení ObčZ o nájemní smlouvě**, to je např. zánik pronajaté věci dle ust. § 680 odst. 1⁶⁶. V určitých případech pak nájem bytu zaniká **rozhodnutím soudu** – viz. ust. § 702 odst. 2 a § 705 ObčZ. Jiným případem je **rozhodnutí soudu, jímž přivoluje k výpovědi** dané pronajímatelem. V tomto případě zánik nájmu bytu nezpůsobuje toto soudní rozhodnutí

⁶⁵ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 36.

⁶⁶ Zde je vhodné poznamenat, že obecná úprava se v případě zániku nájmu bytu použije pouze tam, kde speciální ustanovení vztahující se k nájmu bytu (§ 685 a násl. ObčZ) nestanovují něco jiného.

samo o sobě, nýbrž ve spojitosti s výpovědí pronajímatele. Jde tedy o spojení hmotněprávního (výpověď) a procesněprávního (soudní rozhodnutí) úkonu. Nájem bytu **nezaniká**, dojde-li ke **změně osoby pronajímatele**, neboť práva a povinnosti z nájemního vztahu přecházejí na nabyvatele (nového majitele bytu či domu – viz ust. § 680 odst. 2 ObčZ).

Těžiště zákonné úpravy zániku nájmu bytu se nachází v ust. § 710 odst. 1 ObčZ, které říká, že „*nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.*“

Jednotlivým způsobům zániku nájmu bytu se budu věnovat v následujících kapitolách.

4.2 Zánik nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

Občanský zákoník obecně respektuje rovnost účastníků občanskoprávních vztahů a k úpravě jejich vzájemných práv a povinností jim poskytuje široký prostor, přičemž jistá omezení představují pouze jeho kogentní normy. Pakliže se účastníci občanskoprávního vztahu na základě své svobodné vůle rozhodnou do něj vstoupit a převzít tak na sebe odpovídající práva a povinnosti, jsou zrovna tak svobodni v tom, zda z daného právního vztahu po vzájemné dohodě vystoupí. Proto i pokud jde o zánik nájmu bytu, na přední místo staví občanský zákoník dohodu pronajímatele s nájemcem – viz ust. § 710 odst. 1.

Pokud se nájemce hodlá vystěhovat nebo pokud souhlasí s důvody, které pronajímatele vedou k požadavku na uvolnění jeho bytu, není zapotřebí, aby se ukončením nájmu zabýval již tak přetížený soud, nebo aby nájemce musel očekávat doručení výpovědi od pronajímatele, ale je možné uzavřít dohodu o ukončení nájmu. Zákon dává přednost ukončení nájemního poměru dohodou, ale v praxi se to příliš neprojevuje.⁶⁷

Tato dohoda musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 ObčZ) **písemnou formu**⁶⁸, neboť se jí ruší nájemní smlouva, která byla taktéž uzavřena písemně. Při jejím uzavírání nejsou účastníci omezeni výpovědní lhůtou, mohou si proto zvolit jakékoliv datum, ke kterému nájemní vztah skončí. Toto **konkrétní datum** musí být součástí písemné dohody, přičemž není potřeba, aby se jednalo o datum ke konci kalendářního měsíce.⁶⁹ Nájem bytu

⁶⁷ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 150.

⁶⁸ K zániku nájmu bytu rozhodně nedochází konkludentním jednáním – např. pokud by se nájemce z bytu odstěhoval a pronajímatel následně nevyžadoval plnění dle nájemní smlouvy.

⁶⁹ Vyplyvá to z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 451/2000, ve kterém NS vyjádřil názor, že při uzavírání dohody nejsou účastníci omezeni výpovědní lhůtou, proto právo nájmu zaniká dnem, na němž se účastníci dohodnou.

tedy zaniká k datu určenému dohodou smluvních stran. Z dohody musí být dále patrná **vůle smluvních stran** nájemní vztah ukončit, a to také pod sankcí absolutní neplatnosti. Není však již potřeba, aby projevy vůle smluvních stran včetně jejich podpisů byly obsaženy na téže listině, jak to zákon příkazuje např. u smluv o převodu nemovitostí.⁷⁰

Je rovněž možné, aby tato dohoda byla uzavřena formou **soudního smíru** v souladu s ust. § 67 a násl. a § 99 občanského soudního řádu. Výhodou soudního smíru je skutečnost, že kromě hmotněprávních účinků, které jsou totožné s účinky „dohody“, má dále procesněprávní účinky pravomocného soudního rozhodnutí. Proto v případě nesplnění povinnosti jedné strany je možné, aby splnění této povinnosti vymáhal oprávněný přímo exekučně, aniž by muselo proběhnout nalézací řízení.

Dohoda o skončení nájmu může rovněž obsahovat **odkládací podmínku**. Nejčastějším případem je dohoda o tom, že nájem bytu skončí až poté, co bude nájemci zajištěna bytová náhrada. Do doby splnění odkládací podmínky tak nájem trvá.

Pokud by se jednalo o **společný nájem**, musí být dohoda o jeho ukončení uzavřena se všemi společnými nájemci. Pokud by takovou dohodu uzavřel pronajímatel jen s jedním z nich, byla by dohoda absolutně neplatná, protože nájemci se mohou jeden za druhého zavazovat pouze v běžných záležitostech a dohoda o skončení nájmu k nim bezesporu nepatří. Pokud jde o pluralitu na straně pronajímatele, ta může mít podklad v **podílovém spoluvlastnictví** k domu či bytu. V takovém případě rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílu – viz ust. § 139 odst. 2 ObčZ, a o uzavření dohody o skončení nájmu mohou tedy rozhodnout většinoví spoluvlastníci. Pokud by pluralita na straně pronajímatele měla podklad ve **společném jmění manželů**, je pro platnost dohody nezbytné, aby byla uzavřena oběma manžely. V opačném případě, to je, kdyby dohodu uzavřel v rozporu s ust. § 145 odst. 2 ObčZ pouze jeden manžel, nevyvolávala by taková dohoda právní účinky pro nikoho. Lze se tedy domnívat, že je možné, aby dohoda byla uzavřena pouze jedním z manželů, pakliže s tím druhý manžel souhlasí. Absence tohoto souhlasu by pak znamenala relativní neplatnost uzavřené dohody, která nastává pouze tehdy, jestliže se jí opomenutý manžel dovolá, v opačném případě má dohoda účinky platného právního úkonu. Poněkud odlišně se však v této věci vyjádřil Nejvyšší soud, kdy ve svém rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 64/2000 řekl, že *„právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně; to se projevuje, jak pokud jde o výkon tohoto práva, tak pokud jde o jeho zánik.“*

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10. 2001, sp.zn. 26 Cdo 451/2000.

Dále NS řekl, že „*takovýto právní úkon musí být učiněn ve vzájemné shodě společně oběma manžely. Jeden z nich tak může učinit toliko v zastoupení druhého, to jest na základě plné moci od druhého manžela; jinak by šlo o právní úkon relativně neplatný.*“ Z uvedeného vyplývá, že není zcela jednoznačné, zda může dohodu platně uzavřít i jeden z manželů nebo musí dohodu uzavřít společně, avšak já osobně se domnívám, že i v případě absence plné moci od druhého manžela, nebude-li se tento dovolávat relativní neplatnosti, bude dohoda platně uzavřena i jen jedním z manželů.

4.3 Zánik nájmu bytu uplynutím doby

Byl-li nájem sjednán na dobu určitou, pak zaniká bez dalšího⁷¹ uplynutím této doby. Je proto vyloučeno, aby tímto způsobem zanikl nájem sjednaný na dobu neurčitou. O této možnosti zániku nájmu bytu hovoří občanský zákoník v ust. § 710 odst. 3.

Pro to, aby mohl nájem bytu zaniknout uplynutím doby, musí nájemní smlouva obsahovat **údaj o tom, po jakou dobu má nájem trvat**, přičemž tento musí být určitý. V případě absence takového údaje nebo jeho neurčitosti by došlo k situaci předvídané v ust. § 686 odst. 2 ObčZ a nastoupila by domněnka, že se jedná o nájem uzavřený na dobu neurčitou.

Vymezení doby, na níž je nájem sjednáván, může být určeno především uvedením přesného data nebo doby stanovené podle dnů, týdnů, měsíců nebo let, jejichž uplynutím nájem bytu zanikne. Nelze vyloučit ani vymezení doby nájmu bytu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena; to vše za předpokladu, že doba nájmu je sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti.⁷²

Ustanovení § 710 odst. 3 ObčZ doslova říká, že „*v případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby*“. Nyní se mi jedná především o slovo „*také*“. Znamená to tedy, že nájem sjednaný na dobu určitou může zaniknout i jinak než uplynutím této doby, a to např. dohodou či výpovědí ze strany nájemce či pronajímatele.

Do dne účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. platilo, že pokud se **nájemce z bytu nevystěhoval** k datu skončení nájemní smlouvy a byt užíval nadále a majitel bytu nepodal u soudu ve lhůtě **třiceti dnů** od skončení nájemního vztahu žalobu na vydání věci či na vyklizení nemovitosti (bytu), **obnovovala se nájemní smlouva za týchž podmínek**, jak byla

⁷¹ Není k tomu zapotřebí žádného dalšího právního kroku nájemce či pronajímatele, např. výzvy, upozornění či uzavírání jakékoliv dohody.

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003.

sjednána původní nájemní smlouva.⁷³ Pakliže byla smlouva sjednána na dobu delší jednoho roku, obnovovala se vždy na jeden rok, byla-li sjednána na dobu kratší, obnovovala se na tuto dobu (měsíc, čtvrtletí, atd.). Institut obnovení nájmu je zakotven v ust. § 676 odst. 2 ObčZ, tedy nikoliv v oddílu věnovanému zvláštním ustanovením o nájmu bytu, proto od počátku jeho platnosti vnikaly pochybnosti o tom, zda se aplikuje i v případě nájmu bytu. Později judikatura dospěla k názoru, že platí také v případě nájmu bytu.⁷⁴ Následná novela občanského zákoníku však přinesla zásadní změnu, a to ustanovením § 686a odst. 6, který stanovoval, že „*na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu*“. Tato novela byla pozitivní v tom smyslu, že odstranila právní nejistotu, pokud jde o případné obnovení nájemní smlouvy, avšak ustanovení bylo poněkud nesystematicky zařazeno do § 686a věnovanému tzv. kauci, což působilo dosti nepřehledně. Novela č. 132/2011 však přinesla další změnu. Z ustanovení § 686a byl vypuštěn odst. 6 a jeho obsah byl přenesen do ustanovení § 710 odst. 3. Nadále tedy platí, že „*pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu*“. V NOZ je však institut obnovení nájmu opět zakotven, a to jako sankce za nedostatečnou aktivitu pronajímatele v případě, že nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců poté, co měl nájem bytu skončit a pronajímatel jej v této době nevyzve, aby byt opustil. V tomto případě platí, že nájem se obnovuje na tutéž dobu, na jakou byl sjednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let. Oproti dřívější právní úpravě, která obnovení nájmu umožňovala, je nyní stanoveno až pro dobu, kdy původně ujednaný nájem skončil. Vychází se dále z toho, že lhůta tří měsíců je dostatečně dlouhá, aby během ní mohl pronajímatel jednat a pokud o svá práva nepečuje, půjde to k jeho tíži.

V tomto případě skončení nájmu nemá nájemce právo na bytovou náhradu. Výjimku představuje ust. § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb.⁷⁵, které říká, že: „*zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady*.“ Ustanovení však již neřeší, o jaký typ bytové náhrady by se mělo jednat.

⁷³ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 39.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.2.1998, sp.zn. 2 Cdo 141/1997.

⁷⁵ Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

4.4 Zánik nájmu bytu ukončením výkonu práce pro pronajímatele

Dle ust. § 685 odst. 1 věty druhé ObčZ lze *nájemní smlouvu sjednat také na dobu výkonu určité práce nájemce*. Jak jsem již uvedla v kapitole I.3.2, toto ustanovení prošlo zásadní změnou díky novele č. 132/2011 Sb., neboť do té doby stanovovalo, že *nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele*.

Skončení takového nájemního vztahu je upraveno v § 710 odst. 4 a 5 ObčZ. *Nájem bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod*. Nájem bytu tedy skončí pouze v tom případě, kdy nájemce přestal vykonávat danou práci bez vážného důvodu. Co se však rozumí těmito „zvláštními důvody“, není v ObčZ stanoveno.⁷⁶ Lze se domnívat, že tímto důvodem bude např. výpověď pracovněprávního poměru ze strany nájemce bez udání důvodu. Ale jistě může jít i o jiné důvody skončení pracovněprávního poměru.

Odst. 5 uvedeného ustanovení pak stanovuje, že *„přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.“* Podle dřívější úpravy (do 31.10.2011) pokud nájemce přestal vykonávat tyto práce z vážných důvodů, za něž bylo považováno zejména splnění podmínek pro přiznání důchodu nebo zdravotní důvody, změnil se nájem bytu na nájem na dobu neurčitou. Dnes je tomu tedy tak, že nájemce, který přešel do invalidního důchodu nebo ze zdravotních důvodů nemůže tyto práce vykonávat, nemusí se z bytu vystěhovat ihned, ale až po uplynutí dvou let.

Zánik nájmu bytu skončením výkonu určité práce nájemce tedy patří mezi zákonné způsoby zániku nájmu bytu, avšak často bude tento důvod vázán na sporné skutkové okolnosti, které bude v případě soudního sporu muset prokazovat pronajímatel, neboť ten se bude zániku nájmu z tohoto důvodu dovolávat prostřednictvím žaloby na vyklizení bytu⁷⁷.

4.5 Zánik nájmu bytu výpovědí

Nájem bytu může zaniknout také výpovědí ze strany nájemce i pronajímatele. Základní rozdíl mezi výpovědí ze strany nájemce a výpovědí ze strany pronajímatele je ten, že zatímco

⁷⁶ Na rozdíl od předchozí úpravy v ust. § 710 odst. 6.

⁷⁷ V řízení by muselo být skutkově zjištěno, že zákonná podmínka, že nájemce přestal bez vážného důvodu vykonávat určité práce, skutečně nastala.

nájemce může nájemní smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu, pronajímatel je v tomto směru omezen taxativním výčtem výpovědních důvodů daným zákonem. Přitom v některých případech musí pronajímatel žádat přivolení soudu k výpovědi či současně zajišťovat nájemci náhradní bydlení v širším slova smyslu (to je náhradní byt, náhradní ubytování, resp. přístřeší). Lze jistě namítat, že taková úprava je zcela v rozporu se základním občanskoprávním principem, kterým je **rovnost účastníků soukromoprávních vztahů**, avšak je zřejmé, že zde se jedná o úmysl zákonodárce chránit jednu ze základních lidských potřeb – **potřebu bydlení**⁷⁸. Touto úpravou se má zabránit narušování kontinuity nájemních vztahů svévolnými rozhodnutími pronajímatele a poskytovat tak ochranu nájemci coby slabší smluvní straně nájemní smlouvy⁷⁹. Jakmile totiž dojde k zániku nájmu, je nájemce vystaven složité situaci spojené s řešením existenčního problému v podobě hledání nového bydlení, proto se zákon snaží těmto nepříjemným situacím předcházet a chrání nájemce v souladu s výše uvedenou teorií ochrany slabší strany smlouvy, avšak pouze v případě, že skončení nájmu nezapříčinil svým jednáním sám nájemce nebo nenastal-li jiný zákonem předvídaný případ, který umožňuje zánik nájmu i bez zavinění nájemce. Je tedy zřejmé, že i ochrana nájemce má své určité hranice a výjimky.

Výpověď musí mít povinně **písemnou formu**, musí v ní být uvedena **lhůta, kdy má nájem skončit** a musí být **doručena** druhému účastníkovi. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než **tři měsíce** a musí skončit ke konci kalendářního měsíce, přičemž začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Výpověď nájmu bytu je právním úkonem a jako taková musí pochopitelně obsahovat všechny náležitosti stanovené ust. § 34 a násl. ObčZ.

4.5.1 Výpověď nájemce

Nájemce může nájemní smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, ve které **nemusí nijak specifikovat důvody**, které ho k tomuto kroku vedou, stačí, jsou-li splněny formální náležitosti stanovené zákonem. Nájemce může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Občanský zákoník totiž definuje výpověď jako obecný způsob ukončení nájemního vztahu (§ 710 odst. 1). Proto skutečnost, že smlouva je sjednána na dobu určitou, neznamená pro pronajímatele jistotu inkasa nájemného po celou dobu trvání nájemní smlouvy, neboť nájemce ji může kdykoliv vypovědět bez jakékoliv sankce. Dokonce nelze žádnou sankci pro

⁷⁸ Viz ust. § 685 odst. 3 ObčZ.

⁷⁹ Stejně jako nájemce je v občanském právu chráněn coby slabší smluvní strana také spotřebitel – viz. ust. § 51a a násl. ObčZ.

tento případ ve smlouvě sjednat – takové ujednání by bylo neplatné pro rozpor s dobrými mravy, neboť nelze nikoho postihovat za to, že uplatňuje právo, které mu ze zákona náleží.

Výpověď je jednostranný adresovaný právní úkon a jako taková musí splňovat požadavky kladené na jeho obsah. Mezi tyto požadavky patří **písemná forma** výpovědi, **vyjádření vůle předmětný nájemní vztah ukončit a stanovení doby**, kdy k zániku nájmu dojde. Jak je již uvedeno výše, tato lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce⁸⁰. V neposlední řadě musí být výpověď **doručena** druhému účastníkovi. Není nutné, aby ji pronajímatel četl, rozhodující je, že se dostala do jeho dispozice. Ten, kdo výpověď činí, bude v případě soudního řízení prokazovat, že druhé smluvní straně došla. Proto lze doporučit, aby v případě osobního doručení bylo pronajímatelem potvrzeno její přijetí podpisem na kopii výpovědi. Tento způsob dodání je jistě ideální, alternativou je doporučený dopis či dopis do vlastních rukou.

Pokud by byla výpověď podána ústně, neobsahovala výpovědní lhůtu nebo ji obsahovala kratší, než povoluje zákon, byla by absolutně neplatná dle ust. § 40 ObčZ a tudíž nevyvolávala žádné právní účinky.

Za výpověď nelze v žádném případě považovat skutečnost, že se nájemce z bytu odstěhoval, aniž by nájemní vztah jakkoliv formálně ukončil (prosté oznámení o odstěhování se nestačí)⁸¹. Toto je pro nájemce zásadní v tom smyslu, že až do okamžiku řádného skončení nájemního vztahu je tento povinen platit nájemné a příslušné úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a skutečnost, že v bytě již nebydlí, není rozhodná. Avšak platí i poněkud opačná zásada, že *„byla-li nájemcem dána platná výpověď z nájmu bytu, zaniká nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty; okolnost, že nájemce poté byt nevyklidil, není z tohoto hlediska významná.“*⁸²

4.5.2 Výpověď pronajímatele

Právní úprava výpovědních důvodů ze strany pronajímatele je obsažena v ustanoveních § 711 a 711a ObčZ. Výčet výpovědních důvodů je **taxativní**, proto nelze nájem vypovědět z jiných než zákonem uvedených důvodů a stejně tak si smluvní strany nemohou žádné další důvody nad rámec v zákoně uvedených sjednat v nájemní smlouvě. Důvodem takové úpravy je již výše uvedený záměr zákonodárce poskytnout nájemci co možná nejvyšší stupeň ochrany v souladu se zásadou ochrany slabší strany smlouvy.

⁸⁰ Na rozdíl od dohody o skončení nájmu, která může skončení nájmu stanovit ke kterémukoliv dni – tedy např. k 5.12.2012.

⁸¹ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2001, sp.zn. 26 Cdo 451/2000.

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2000, sp.zn. 26 Cdo 2908/99.

Občanský zákoník rozlišuje dva způsoby výpovědi pronajímatele – **bez přivolení soudu** (§ 711 odst. 2) a **s přivolením soudu** (§ 711a odst. 1).⁸³ Principiálně platí, že tam, kde výpovědní důvod spočívá v závadném chování nájemce, je možno vypovědět bez přivolení soudu, zatímco v případech, kdy nájemce svoji povinnost neporušil, je třeba přivolení soudu.

4.5.2.1 Výpověď nájmu bez přivolení soudu

V ust. § 711 odst. 2 ObčZ jsou vyjmenovány výpovědní důvody, u nichž pronajímatel nepotřebuje přivolení soudu. Jak jsem již uvedla výše, výčet těchto důvodů je taxativní, proto jej nelze rozšířit o další výpovědní důvody. Určitou výjimku představuje výpovědní důvod uvedený v ust. § 711 odst. 2 písm. b), pod který lze subsumovat i jiné skutečnosti než zde vyjmenované, neboť zákon za hrubé porušení povinností nájemce považuje i jiné jednání, než o kterém výslovně hovoří uvedené ustanovení. Tak např. v ust. § 689 odst. 3 ObčZ je uvedeno, že za hrubé porušení povinností nájemce se považuje i neoznámení změn v počtu, jménech a příjmeních a datech narození osob v bytě ani do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo. Nebo ust. § 719 odst. 1 ObčZ říká, že za hrubé porušení povinností nájemce se považuje i uzavření smlouvy o podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.

Dle odst. 3 uvedeného ustanovení musí být výpověď nájemci **doručena**, musí v ní být uveden **důvod výpovědi, výpovědní lhůta** (§ 710 odst. 2) a dále poučení nájemce o tom, že má možnost podat ve lhůtě do 60 dnů **žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu**.

Jedná se o určovací žalobu, kterou bude nájemce zpochybňovat pravdivost výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi pronajímatele. V takové žalobě bude nájemce povinen předložit důkazy svědčící o tom, že skutečnosti tvrzené ve výpovědi nejsou založeny na pravdě, tedy např. že řádně hradil nájemné, že nevlastní více bytů apod. Přestože se jedná o určovací žalobu, u níž je obecně dle ust. § 80 písm. c) osř zapotřebí, aby žalobce prokázal naléhavý právní zájem, v ust. § 711 odst. 3 ObčZ nic podobného uvedeno není a lze se tedy domnívat, že v tomto případě onen naléhavý právní zájem, resp. právo takovou žalobu u soudu podat vyplývá již ze zákona.

Pokud nájemce podá ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení její neplatnosti, není dle ust. § 711 odst. 4 ObčZ povinen se z bytu vystěhovat, dokud není soudní řízení pravomocně ukončeno. To platí ovšem i opačně: pokud nájemce žalobu nepodá, bez

⁸³ Do 31.3.2006 (do účinnosti novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb.) bylo možno vypovědět nájem ze strany pronajímatele bez výjimky pouze s přivolením soudu. Chtěl-li tedy pronajímatel nájem vypovědět, musel v každém případě podat k soudu žalobu, aby tento k výpovědi přivolil.

ohledu na to, zda důvody uvedené ve výpovědi jsou nebo nejsou pravdivé, musí se z bytu vystěhovat. Nepodáním žaloby se výpověď z nájmu stane perfektní, i kdyby takovou nebyla.⁸⁴

Pokud by podaná výpověď pronajímatele nesplňovala některou ze zákonem stanovených povinných náležitostí, byla jako celek absolutně neplatná. V této souvislosti bych dále poukázala na rozhodnutí Okresního soudu v Ostravě ze dne 21.2.2007, sp.zn. 37 C 281/2006, dle kterého v případě, že je výpověď stížena vadou způsobující její absolutní neplatnost, musí soud v řízení o neplatnosti výpovědi k této skutečnosti přihlédnout ex offio, a to i v případě, že je tato žaloba podána opožděně. Lhůta pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi stanovená v ust. § 711 odst. 3 a 4 ObčZ tedy nezačne běžet, dokud není nájemci doručena perfektní výpověď splňující veškeré zákonem stanovené náležitosti.

Pokud jde o **doručení výpovědi**, k tomuto se vyjádřil Nejvyšší soud v několika svých rozhodnutích. Kupříkladu v rozsudku ze dne 15.1.2004, sp.zn. 32 Odo 442/2003 Nejvyšší soud uvedl, že: *„Podle § 45 odst. 1 obč. zák. působí projev vůle vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí dojde. Z povahy adresovaných právních úkonů vyplývá, že ke své perfekci (vzniku) vyžadují, aby byly seznatelné těmi osobami, kterým jsou určeny (uplatňuje se tzv. teorie dojití). Nedošel-li projev vůle jednajícího do sféry adresáta, právní úkon není perfektní. Projev vůle dojde adresátovi, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tzn. v okamžiku, kdy adresát nabude objektivní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle. Dojití projevu vůle do sféry adresáta dovršuje proces vzniku jednostranného právního úkonu. Není přitom nezbytné, aby se adresát seznámil s obsahem právního úkonu, dostačuje, že měl objektivně možnost seznat jeho obsah“*. Obdobně se Nejvyšší soud vyjádřil ve svém rozsudku ze dne 5.8.2010, sp.zn. 26 Cdo 3521/2009, a to opět v tom smyslu, že podle ustálené judikatury je výpověď z nájmu bytu hmotněprávním jednostranným adresovaným úkonem, který v režimu občanského zákoníku předpokládá doručení adresátovi (nájemci), to znamená, že se takzvaně „dostane do sféry jeho dispozice“. Tímto slovním spojením se dle Nejvyššího soudu rozumí objektivní možnost nájemce seznámit se s obsahem výpovědi. V dalším rozsudku ze dne 16.3.2005, sp.zn. 26 Cdo 864/2004 Nejvyšší soud dovodil, že pokud měl nájemce bytu objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď a seznámit se tak s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá vrátila zpět odesílateli, nastaly hmotněprávní účinky výpovědi v okamžiku, kdy nájemce své objektivní možnosti vyzvednout si uloženou zásilku a seznámit se s jejím obsahem nevyužil. Lze tedy zjednodušeně říci, že **není nutné, aby si nájemce výpověď skutečně přečetl, ale musí mít**

⁸⁴ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 48.

možnost tak učinit. Uvedený právní názor se již obecně respektuje, avšak může s ním být stále spojena řada nejasností, pokud jde o stanovení konkrétního časového okamžiku, kdy se výpověď dostala takzvaně „do dispozice nájemce“. Pokud si nájemce uloženou zásilku obsahující výpověď řádně vyzvedne, je datem doručení datum vyzvednutí zásilky. Pokud si ji však nevyzvedne, považuje se za datum doručení poslední den, kdy tak mohl učinit.

Přestože judikatura je v současné době již dosti ustálená, pokud jde o doručování výpovědi a respektuje tedy názor shora popsany, v odborné literatuře⁸⁵ se lze setkat i s kritickým postojem k tomuto výkladu ust. § 45 odst. 1 ObčZ, který naopak říká, že se jedná o příliš extenzivní výklad tohoto ustanovení a důsledkem je vnesení právní nejistoty do občanskoprávních vztahů. Současně se autor tohoto článku domnívá, že pakliže by měl zákonodárce úmysl zakládat v občanskoprávních vztazích fikci doručení, jistě by této problematice věnoval samostatné ustanovení.

I přes shora uvedenou „fikci doručení“ výpovědi, lze jistě pronajímateli doporučit, aby z opatrnosti, je-li to možné, doručil nájemci výpověď osobně s okamžitým potvrzením jejího převzetí, případně aby výpověď zaslal doporučeně či do vlastních rukou, tedy způsobem, který dostatečně a spolehlivě zajišťuje doručení. Osvědčení doručení výpovědi se totiž může stát významným pro obě smluvní strany nájemní smlouvy. Pronajímatel bude muset unést důkazní břemeno doručení výpovědi v případném sporu o určení platnosti výpovědi (viz výše) a také v rámci řízení o přivolení soudu k výpovědi (viz další kapitola), pro nájemce je prokázání okamžiku doručení významné zase z hlediska počátku běhu prekluzivní lhůty pro podání žaloby o určení platnosti výpovědi; v tomto řízení bude muset nájemce moment doručení prokázat.

Nájemce je povinen být vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.

4.5.2.1.1 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. a)

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, jestliže **nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.** Jedná se o jeden ze dvou výpovědních důvodů spočívajících v závadném chování nájemce, přičemž ten druhý je uveden v ust. § 711 odst. 2 písm. b). Je třeba jej chápat v kontextu práv a povinností, které nájemcům ukládá občanský zákoník (zejména pak ust. § 690 ObčZ), resp. samotná nájemní smlouva.

V praxi jistě k porušení dobrých mravů ze strany nájemců dochází, ale zřídka je tato skutečnost uváděna jako výpovědní důvod. Je tomu tak proto, že pronajímatelé považují

⁸⁵ ADAM, J. Fikce doručení v občanskoprávních vztazích. Bulletin advokacie, 2006, č. 10, s. 37-38.

každé nepřístojné chování nájemců za porušení nikoliv dobrých mravů, ale za porušení povinností nájemce podle ust. § 711 odst. 2 písm. b).⁸⁶

Definice pojmu „dobré mravy“ v současném občanském zákoníku chybí. Tento pojem se sice objevuje v ust. § 3 odst. 1 a ust. § 39 ObčZ, avšak bez vysvětlení jeho významu. Krajský soud v Brně ve svém rozhodnutí sp.zn. 15 Co 13/93 ze dne 15.5.1993 definoval dobré mravy tak, že: *„dobrymi mravy společnosti je možno chápat souhrn určitých etických a kulturních norem společnosti, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji“*. Další výklad pojmu dobré mravy podal Nejvyšší soud ve svém usnesení sp.zn. 21 Cdo 664/2003 ze dne 2.7.2003, kde říká, že *„dobrymi mravy se rozumí „souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.“* Tento výklad je shodný se závěrem obsaženým v nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 249/97 ze dne 26.2.1998, podle kterého se za dobré mravy považuje *„souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti“*. Osobně považuji za správný a respektování hodný právě posledně uvedený výklad Ústavního soudu, neboť dle mého názoru nejlépe vystihuje význam slovního spojení „dobré mravy“.

Je však třeba od sebe odlišit obecný pojem dobré mravy a pojem dobré mravy v domě. Dobré mravy v domě jsou pojmem speciálním a užším k pojmu dobré mravy obecně. Proto bude nutné se zaměřit nikoliv na situaci ve společnosti jako takové, ale pouze na prostředí daného domu, v němž dochází k porušení dobrých mravů. Obecně lze říci, že za dobré mravy v domě lze považovat takové, které respektují práva jednotlivce na klidné bydlení a nezasahují do téhož práva jiných obyvatel domu.⁸⁷ Jiná, dle mého názoru také velmi výstižná definice, jenž se dá vztáhnout právě na situaci v domě, zní tak, že *„jsou to pravidla morálního charakteru, pravidla obecné tolerance, slušnosti, vzájemného respektu a ohledu k právům jiných občanů.“*⁸⁸

Závadné chování nájemce se musí **vztahovat k soužití v domě**, v němž se nachází pronajatý byt; může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem (zejména v době nočního klidu), pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, apod. Lze sem zahrnout i slovní či

⁸⁶ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 164.

⁸⁷ BALÍK, S. a kol. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku. 4. vydání, Praha: Linde, a.s., 2005, s. 62.

⁸⁸ TARABA, M. Rádce nájemníka bytu. Praha. GRADA Publishing, a.s., 2008, s. 241.

dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Zákon požaduje, aby šlo o „hrubé“ porušování dobrých mravů; musí tedy jít o jednání vážnějšího charakteru, byť by nenaplněovalo skutkovou podstatu přestupku či trestného činu. Na hrubé porušení dobrých mravů lze usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opětování; ojedinělé, méně závažné vybočení z jinak řádného výkonu nájemního práva k naplnění daného výpovědního důvodu nepostačí.⁸⁹ Chování nájemce mimo dům, kde se pronajatý byt nachází, tedy např. v zaměstnání nebo na veřejných prostranstvích, nespadá pod tento výpovědní důvod, neboť jej nelze považovat za hrubé porušení dobrých mravů v domě. Stejně tak případné napadání či urážlivé útoky nájemce směrem k pronajímateli, k nimž dochází mimo pronajatý byt či dům, s ohledem na text zákona nespádají pod tento výpovědní důvod. Spornou se mi osobně jeví otázka závadného chování v bezprostředním okolí domu, které jistě může ostatní obyvatele domu obtěžovat, avšak z textu zákona vyplývá, že pro tyto případy výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 a) použit nelze. Dle mého názoru by toto chápání bylo poněkud striktní a přikláněla bych se tedy k rozšíření výpovědního důvodu na chování nájemce i v bezprostředním okolí domu, v němž se pronajatý byt nachází.

I přes existenci výše uvedených výkladů pojmu dobré mravy, zůstává tento pojem dosti vágní a neurčitý, proto jeho správná interpretace bude v každém konkrétním případě **úlohou soudu**. Ten bude mít poměrně složitou úlohu, neboť bude muset z hmotněprávního hlediska správně vyložit jednak pojem dobrých mravů v domě, ale také pojem hrubé porušení, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem daného případu.

Rušitelem v tomto případě může být jednak samotný **nájemce** a dále **ti, kdo s ním bydlí**. Nájemce tak v souvislosti s nájmem bytu odpovídá nejen za své vlastní chování, ale také za chování osob, které s ním byt sdílejí. To se však netýká osob, které se v bytě pravidelně nezdržují, tedy krátkodobých návštěv. Pokud jde o osoby spolubydlící, nemusí to být nutně příbuzní, ale může se jednat o přátele, druha či družku, podnájemce atd. Na tomto místě vyvstává otázka, zda je či není spravedlivé, aby byl nájemce činěn odpovědným za chování osob, které s ním sdílejí domácnost, a to s tak závažným důsledkem v podobě výpovědi z nájmu bytu. Na jedné straně se tato koncepce odpovědnosti za chování osob, jejichž případné závadné chování nájemce ani není schopen objektivně ovlivnit, může působit jako tvrdé a nespravedlivé. Na druhé straně je však třeba akceptovat, že závadné chování, které negativně zasahuje do pokojného bydlení ostatních nájemců, nelze trpět od nikoho. Osobně se

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2005, sp.zn. 26 Cdo 1865/2004.

domnívám, že zájem na ochraně klidného bydlení je natolik zásadní, že otázka spravedlivosti této koncepce bude muset ve většině případů ustoupit stranou, avšak vždy bude nutné přihlídnout k okolnostem daného případu. Lze si jistě představit případ, kdy na určitém nájemci, např. s ohledem na jeho pokročilý věk či zdravotní stav, nebude možné spravedlivě požadovat, aby odpovídal za chování např. svého syna alkoholika, který se v domě dopouští výtržností. Tyto okolnosti bude muset vždy pečlivě posoudit soud, pakliže bude rozhodovat a žalobě na určení neplatnosti výpovědi.

Další podmínkou k podání výpovědi z tohoto důvodu je **písemná výstraha** ze strany pronajímatele, v níž nájemce výslovně upozornil na tuto možnost. Tato výstraha by měla obsahovat **popis chování**, kterým nájemce či osoby s ním spolubydlící porušují dobré mravy v domě, **výzvu** aby tohoto chování zanechal a **upozornění**, že pokud tak neučiní, dá mu (jim) pronajímatel výpověď z nájmu bytu. Výstraha má obligatorně **písemnou formu** a musí být nájemci **doručena**.⁹⁰ Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 24.11.2005, sp.zn. 26 Cdo 1856/2004 vyslovil, že: „*Hmotněprávní podmínkou výpovědi je předchozí písemná výstraha. Z významu použitého výrazu „výstraha“ lze soudit, že pronajímatel by měl upozornit nájemce nejen na jeho konkrétní závadné jednání (resp. na jednání osob, jež s ním bydlí), ale i na následky, jež nastanou, bude-li v takovémto jednání pokračováno, tj. na to, že může být z tohoto důvodu nájemní vztah ukončen. Předpokladem dání výpovědi je posléze i skutečnost, že nájemce (osoba, jež s ním bydlí) přes tuto písemnou výstrahu ve svém závadném chování pokračuje.*“ Názory odborníků se liší v otázce toho, zda lze za výstrahu považovat např. rozhodnutí správního orgánu o tom, že nájemce se dopustil přestupku, kdy by z takového rozhodnutí bylo zřejmé jednání nájemce příčící se dobrým mravům. Tento výklad je poněkud rozšiřující a zcela pomíjí základní důvod konkrétního právního vztahu, kterým jen nájemní smlouva, a tudíž aktivně legitimován je k takovému úkonu pouze pronajímatel. Rozhodnutí o spáchání přestupku lze však podpůrně využít jako podklad k dání výstrahy – důkaz o tom, že nájemce dobré mravy v domě skutečně porušuje, avšak nelze jej považovat za výstrahu samotnou.⁹¹ Problematickou je také otázka oprávněnosti výstrahy. V praxi totiž dochází k případům, kdy je výstraha podána jaksi preventivně, tedy ve chvíli, kdy ke skutečně hrubému porušování dobrých mravů nedochází, ale pronajímatel se tímto úkonem chce pojistit do budoucna pro případné dokazování u soudu. Soudy by proto měly zkoumat také

⁹⁰ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 57.

⁹¹ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 57.

tuto stránku věci, tedy nejen zda byla výstraha dána a řádně doručena, ale také, zda byla dána oprávněně.

Pokud bych tedy měla přehledně shrnout zákonné podmínky pro dání výpovědi z nájmu bytu dle ust. § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ, pak by se jednalo o následující:

- a) existence zákonem uznaného subjektu – to je nájemce nebo osoby, která s ním bydlí,
- b) porušování dobrých mravů ze strany tohoto subjektu,
- c) intenzita porušování – jde o hrubé porušování dobrých mravů,
- d) doručení písemné výstrahy pronajímatelem,
- e) pokračování v závadném chování i po podání výstrahy.

4.5.2.1.2 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. b)

Dalším výpovědním důvodem odvozeným od práv a povinností stanovených nájemci zákonem či nájemní smlouvou, je **hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu**. Na rozdíl od předchozího výpovědního důvodu však v tomto případě nájemce neodpovídá za osoby spolubydlící. Zákon uvádí demonstrativní výčet případů, kdy k takovému porušení nájemcových povinností dochází. K hrubému porušení nájemcových povinností tedy dochází dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) zejména tehdy, jestliže:

- nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3.

Další dva důvody občanský zákoník uvádí v ust. § 689 odst. 3 a § 711 odst. 1; jedná se o tyto případy:

- nájemce nesplnil povinnost oznámit pronajímateli změny v počtu osob v bytě do dvou měsíců ode dne, kdy k nim došlo,
- nájemce přenechal byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.⁹²

Tyto čtyři důvody k výpovědi z nájmu, které jsou v zákoně výslovně uvedeny, budou zakládat právo pronajímatele doručit nájemci výpověď z nájmu bytu bez ohledu na jejich intenzitu, resp. bez ohledu na to, zda jde o porušování povinností nájemce, které je skutečně „hrubé“, jak stanoví zákon. Zákon výslovně takovátoto chování považuje za důvod k výpovědi

⁹² Je otázkou, co vedlo zákonodárce k tomu, že do ust. § 711 odst. 2 písm. b) nezařadil i tyto dva důvody tak, aby výčet případů hrubého porušení povinností nájemce byl kompletně zařazen v jediném ustanovení, avšak praktické obtíže to nečiní.

z nájmu bytu. V těchto případech bude každé takové chování patrně považováno za hrubé, pokud nebude použito ust. § 3 odst. 1 o dobrých mravech.⁹³ V ostatních případech, o nichž se zákon výslovně nezmiňuje, však bude úlohou soudu, aby zkoumal, zda se skutečně jednalo o hrubé porušení dané nájemcovy povinnosti. K tomu uvedl Nejvyšší soud, že: „*Porušení povinnosti vyplývající z nájemního vztahu důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. d)* [dnes § 711 odst. 2 písm. b)] *zakládá nikoliv ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném, dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jako hrubé. Okolnosti dokládající existenci takové podmínky v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu (dnes však nikoliv v tomto řízení, ale v případném řízení o určení neplatnosti výpovědi, kdy bude nájemce naplnění tohoto výpovědního důvodu popírat) prokazuje pronajímatel.*“⁹⁴

Jak je tedy uvedeno výše, jedním z výpovědních důvodů dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) je skutečnost, že nájemce po určitou dobu **nezaplatil nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu**. Formulace dlužné částky je v současné době taková, že se musí jednat o *trojnásobek* měsíčního nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Dřívější právní úprava požadovala, aby se jednalo o prodlení *delší než tři měsíce* a byla interpretována v tom smyslu, že pokud byl nájemce alespoň částečně v prodlení čtvrtý měsíc, byl tento výpovědní důvod naplněn. Z aktuální formulace však vyplývá, že k naplnění tohoto zákonného důvodu stačí, aby byl nájemce v prodlení s platbami za tři měsíce. Za poznámku stojí také fakt, že dle dřívější právní úpravy bylo možno dát nájemci výpověď, jestliže byl v prodlení s placením nájemného *nebo* úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, kdežto současná podoba zákona říká, že výpověď je možno dát tehdy, jestliže nájemce nezaplatil nájemné *a současně* úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Nyní tedy platí, že musí být kumulativně splněno neplacení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu.

Pokud jde tedy o délku prodlení s placením, k tomuto uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 12.2.2009, sp.zn. 26 Cdo 5525/2007 (s odkazem na dřívější rozsudek ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdo 37/97), že „*nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce a je tedy s placením nájemného za tuto dobu v prodlení, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byť jen části nájemného i za měsíc čtvrtý*“. Z textu zákona také vyplývá, že se nemusí jednat o prodlení za tři měsíce bezprostředně po sobě jdoucí, prodlení musí dosáhnout trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, avšak i za situace, kdy mezi jednotlivými měsíci je plněno řádně.

⁹³ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 49.

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.1999, sp.zn. 20 Cdo 2059/1998.

Ze zákona nevyplývá dále žádná povinnost zasílat nájemci písemnou upomínku či jej jakkoliv vyzývat k úhradě splatného nájemného. Stejně tak není povinen v písemné výpovědi pro neplacení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu uvádět konkrétní období, za něž nebylo nájemné zapláceno.⁹⁵

Vzhledem k tomu, že nájemní bydlení v sobě skrývá i výrazný sociální aspekt, vztahuje se k tomuto výpovědnímu důvodu i ust. § 3 odst. 1 ObčZ a bude v každém případě nutné posuzovat, zda není výkon práva pronajímatele v rozporu s dobrými mravy. Takovou okolností může být např. skutečnost, že nájemce se dostal do prodlení s placením nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu v důsledku tíživé životní situace, v níž se ocitl bez vlastního zavinění a která mu objektivně znemožňuje řádně a včas platit nájemné, nájemce o této okolnosti pronajímatele informoval a ihned, bylo-li to možné, nájemné uhradil. Může se jednat o nemoc, ztrátu zaměstnání, úmrtí v rodině atd. Uvedený právní názor vyplývá dále např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20.9.2007, sp.zn. 26 Cdo 3159/2006, ze dne 18.2.2003, sp.zn. 26 Cdo 2173/2002, a ze dne 3.4.2003, sp.zn. 26 Cdo 386/2003. V těchto rozhodnutích Nejvyšší soud (ve shodě se svým rozhodnutím ze dne 21.4.1998, sp.zn. 26 Cdo 471/98) dovedl, že: *„nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce z důvodu objektivně existující tíživé situace, a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy“*.

Může nastat také případ, kdy se pronajímatel pokusí jednostranně (to je např. oznámením bez předchozí dohody) zvýšit nájemné a dokonce odmítá převzít nájemné v původně stanovené výši, případně část nájemného, pokud nájemce nemá dostatek finančních prostředků. V první řadě je třeba mít na paměti, že jednostranné zvýšení nájemného je možné pouze ze zákona, takovýto právní úkon pronajímatele by byl absolutně neplatný pro rozpor se zákonem. Nájemce by v této situaci byl tedy povinen hradit řádně nájemné v původní smlouvou stanovené výši a výpovědní důvod by zde naplněn nebyl. Avšak pokud by nájemce hradil jen částečně⁹⁶, dostal by se tím do prodlení s tou částí nájemného, kterou neuhradil a mohlo by tak dojít k naplnění výpovědního důvodu (samozřejmě až v momentě, kdy by se jednalo o dluh ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu).

⁹⁵ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.6.1999, sp.zn. 26 Cdo 2259/98.

⁹⁶ Dle ust. § 566 ObčZ je pronajímatel povinen převzít i jen částečné plnění.

Jiná situace je v těch případech, kdy pronajímatel odmítá převzít nájemné nebo nájemci neposkytne součinnost potřebnou k tomu, aby tento mohl řádně platit (např. odmítl sdělit číslo účtu či adresu), pak i pronajímatel nese odpovědnost za vznik dluhu a chování nájemce, který za těchto okolností nájemné neplatí, nýbrž např. je ukládá na účet u peněžního ústavu nebo si je ponechává i doma a je připraven dluh kdykoliv vyrovnat, nelze považovat za hrubé porušení povinností nájemce.⁹⁷

Dalším důvodem, který spadá do kategorie hrubého porušení povinností nájemce, je **nedoplnění peněžních prostředků na účtu podle ust. § 686a odst. 3 ObčZ**. O tomto institutu nazývaném zjednodušeně „kauce“ jsem se blíže zmiňovala v kapitole I.3.2.2. Ust. § 686a odst. 3 ObčZ ukládá nájemci povinnost doplnit původní výši kauce v případě, že z ní pronajímatel oprávněně čerpal, a to ve lhůtě jednoho měsíce. Zákon však nestanovuje počátek běhu této lhůty, ale patrně k němu dojde v okamžiku, kdy k čerpání kauce na straně pronajímatele došlo, resp. v okamžiku, kdy o této skutečnosti pronajímatel nájemce vyrozumí a vyzve ho k doplnění kauce. Pak tedy patrně vzniká zákonem neupravená povinnost pronajímatele nájemci čerpání z účtu oznámit.⁹⁸ Pakliže by nájemce kauci nedoplnil, byl by založen výpovědní důvod ve smyslu hrubého porušení povinností nájemce. Jelikož půjde o částku poměrně značnou (nájemci se ukládá v jednom měsíci prakticky zaplatit čtyři nájmy a čtyři zálohy na služby), zdá se měsíční lhůta příliš krátká a její dodržení může některým nájemcům způsobovat problémy. To může vyvolat otázku, zda takový požadavek je v konkrétním případě v souladu s ust. § 3 odst. 1 ObčZ, tedy s dobrými mravy.⁹⁹

Výpověď může dát pronajímatel nájemci dále proto, že v rozporu s ust. § 689 odst. 3 ObčZ **neoznámil pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě**, v případě, že lze mít a to, že změna potrvá déle než 2 měsíce, a dále **uzavření manželství nebo přechod nájmu**. Nesplněním této povinnosti vzniká vyvratitelná právní domněnka, že nájemce hrubě porušil svoji povinnost, což může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu. Nájemce má ovšem možnost prokázat, že i takové nesplnění uložené povinnosti není hrubým porušením jeho povinnosti. Z praxe je znám případ, kdy nájemce neoznámil narození dítěte, tehdy ovšem v 15denní lhůtě, kterou původní právní předpis stanovil, a to proto, že matka dítěte musela zůstat v nemocnici a on se staral o dítě v bytě svých rodičů, což je jistě pochopitelné opomenutí.¹⁰⁰ Jako vhodné dále považuji uvést, že ust. § 689 odst. 3 hovoří o „osobách v bytě“, což nemá nic společného s nahlášením těchto osob k trvalému

⁹⁷ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 169.

⁹⁸ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 135.

⁹⁹ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 135.

¹⁰⁰ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 21.

pobytu, proto oznamovací povinnost nájemce dle tohoto ustanovení není nijak vázána na trvalý pobyt těchto osob.

Dalším výpovědním důvodem pro porušení nájemcových povinností je skutečnost, že nájemce v rozporu s ust. § 719 ObčZ **přenechal pronajatý byt jinému do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele**. Absence takového souhlasu má dále za následek neplatnost podnájmní smlouvy. Drobný rozpor spatřuji v tom, že ačkoliv ust. § 711 odst. 2 písm. b) hovoří o „hrubém“ porušení povinností nájemce, ust. § 719 se zmiňuje pouze o porušení povinností, avšak praktický význam to jistě nemá. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 28.2.2007, sp.zn. 26 Cdo 2720/2006 uvedl: *„Dokud příslušný souhlas není udělen, nájemce nesmí přenechat byt do nájmu. Vzhledem k výslovnému znění zákona je třeba přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu jinému kvalifikovat jako „hrubé“ porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.“*

Složitější bude situace, kdy se pronajímatel domáhá výpovědi s tím, že nájemce byt přenechal do podnájmu, zatímco nájemce uvádí, že nejde o podnájem, ale o návštěvu přátel nebo přibrání jiných osob k bydlení ve společné domácnosti. Na jedné straně bychom mohli tvrdit, že podstatným znakem institutu podnájmu je úplatnost a tedy nebude možné považovat za podnájem jakékoliv soužití nájemce s jinými osobami, pokud tyto osoby nájemci neposkytují za bydlení úplatu. Pak by důkazní břemeno nesl pronajímatel, který by musel prokázat, že osoba bydlící s nájemcem v bytě mu za jeho užívání platí nebo by musel jiným spolehlivým způsobem doložit, že byt je podnajímán, resp. že k bytu byla uzavřena bez jeho písemného souhlasu podnájmní smlouva. Avšak judikatura v tomto směru tvrdí něco jiného. Nejvyšší soud v několika svých rozhodnutích (např. rozsudek NS ze dne 16.5.2000, sp.zn. 26 Cdo 250/1999, ze dne 14.1.2005, sp.zn. 26 Cdo 354/2004, ze dne 26.8.2010, sp.zn. 26 Cdo 2196/2008 a další) vyjádřil názor, že *„o porušení povinnosti nájemcem jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do podnájmu jinému, aniž by za to získal od podnájemce úplatu.“* Motivem takového výkladu je zřejmě skutečnost, že pronajímatel zpravidla nebude schopen prokázat, že nájemce od podnájemníka nějakou úplatu převzal, čímž by se výpovědní důvod stal prakticky nepoužitelným. Avšak takovýmto výkladem se naopak napomáhá tomu, aby se výpovědní důvod stal použitelným tam, kde zcela zjevně o žádný podnájem nejde a toto tvrzení je jen zneužíváno k omezení práv nájemců na svobodnou volbu spolubydlícího nebo právo dočasně ubytovat v bytě návštěvu tam, kde to zcela zřetelně práva pronajímatelů nikterak neomezuje.¹⁰¹

¹⁰¹ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 173.

Otázkou zůstává, nakolik tento výpovědní důvod prospívá realitě. Jistě lze souhlasit s tím, že je nezpochybnitelným právem pronajímatele coby majitele bytu, aby svobodně rozhodoval o tom, kdo bude v jeho bytě bydlet. Na druhé straně budou existovat případy, kdy si např. nájemce sám nemůže byt finančně dovolit a přijetí podnájemníka by pro něj bylo řešením. Dále může jít o případy, kdy nájemce na čas odjíždí, případně cestuje za prací a podnájemce by opět znamenal řešení problému s financováním bytu, který by si rádi ponechali. Přitom velká spousta lidí, zejména mladých a studentů by jistě nabídku podnájemníka ráda využila. Avšak v současném pojetí je zákonnou podmínkou udělení souhlasu ze strany pronajímatele, který ho v naprosté většině případů neudělí. Dle mého názoru by jistým východiskem bylo opětovné zavedení možnosti, aby bezdůvodně odepřený souhlas pronajímatele byl nahrazen soudním rozhodnutím, jak tomu dříve v zákoně bylo.¹⁰² Pak by bylo možné po pečlivém zvážení všech okolností daného případu nahradit souhlas pronajímatele rozhodnutím soudu. Muselo by se však jednat o výjimečný postup odůvodněný specifickými okolnostmi tak, aby nedocházelo k popření výše naznačeného práva pronajímatelů.

4.5.2.1.3 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. c)

Pronajímatel může dále vypovědět nájem bytu v případě, že **nájemce má dva nebo více bytů**, vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Existenci tohoto výpovědního důvodu je třeba posuzovat ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci.¹⁰³ To však může v praxi vést k problémům tehdy, kdy v průběhu řízení nájemce ztratí právní titul k užívání jednoho z bytů, či dokonce k oběma bytům. Takový stav by bylo nezbytné řešit s ohledem na dobré mravy, tedy podle ust. § 3 odst. 1 ObčZ.¹⁰⁴

Zákonný předpoklad „dvou či více bytů“ znamená, že nájemci svědčí právo k dalšímu bytu či bytům, přitom se nemusí jednat pouze o **další nájemní vztah**, ale může mu svědčit jiné právo, na základě kterého je oprávněn užívat jiný byt či více bytů. Nájemce tedy může být **vlastníkem** dalšího bytu, vlastníkem domu, v němž se byt nachází, či jejich **spoluvlastníkem**, ale může mu svědčit také právo odpovídající **věcnému břemeni**.

Pokud bychom se zamysleli nad významem tohoto výpovědního důvodu, zřejmě souvisí s regulací nájemného, kdy účelem je, aby nájemci nezneužívali nízkého regulovaného

¹⁰² Tato možnost byla uvedena v ust. § 719 odst. 2 ObčZ, který byl však vypuštěn novelou zákona č. 267/1994 Sb.

¹⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.2.1999, sp.zn. 2 Cdon 1081/1997, dále také usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 2135/2000.

¹⁰⁴ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 175.

nájemného k užívání více bytů, než nezbytně potřebují. V případě bytů s tržním nájemným však tento výpovědní důvod nemá žádné opodstatnění. Dle mého názoru jde dokonce o určité omezování smluvní svobody nájemce. Pokud má nájemce subjektivní potřebu mít užívací právo k více bytům a řádně plní své povinnosti s tím související, nevidím důvod, proč jej bezdůvodně omezovat. V platném právním řádu totiž není zakotvena žádná překážka bránící tomu, aby si subjekt pronajal více bytů. Na druhou stranu je však třeba uznat, že má-li nájemce k dispozici více bytů, v nichž může bydlet, není udělení výpovědi z nájmu bytu tak závažným zásahem, neboť nájemce může k bydlení využít tento jiný byt.

Sporná je v teorii i praxi otázka, zda je výpovědní důvod splněn tehdy, kdy je jeden byt ve společném nájmu manželů a druhý pouze v nájmu jednoho z nich. Existuje názor, že je možné v takovém případě vypovědět nájem bytu, neboť právní titul k užívání druhého bytu se odvozuje právě ze samotné existence manželství. Zjednodušeně řečeno se má za to, že manžel – nevládník – má právo za trvání manželství bydlet spolu se svým manželem – vlastníkem – v bytě nacházejícím se ve vlastnictví druhého manžela a tento má povinnost mu užívání tohoto bytu umožnit.¹⁰⁵ K tomuto názoru se přiklonil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 29.8.2000, sp.zn. 26 Cdo 813/99, kde mimo jiné uvedl, že: *„Manžel, který užívá za trvání manželství byt v domě patřícím druhému z manželů, odvozuje své právo v tomto bytě bydlet od existujícího rodinněprávního vztahu manželů, neboť k obsahu tohoto vztahu patří mimo jiné povinnost manželů spolu žít, jakož i jejich vzájemná vyživovací povinnost, na jejichž základě má manžel - nevládník právo bydlet spolu se svým manželem v bytě, nacházejícím se v domě ve vlastnictví svého manžela, který je povinen mu užívání tohoto bytu umožnit.“*¹⁰⁶ Avšak lze se setkat i s poněkud odlišným názorem, který říká, že *„výpovědní důvod je naplněn, jestliže nájemce má neodvozené právo k užívání dalšího bytu. O druhý byt se nejedná, jestliže jej může nájemce užívat pouze na základě rodinněprávních nebo příbuzenských vztahů. V případě společného nájmu bytu manžely je „druhým bytem“ i byt, k němuž má nájemce společný nájem bytu manžely. Naopak nejde o „druhý byt“, jestliže k němu má neodvozené právo pouze manželka. Nutno však upozornit, že soudní judikatura se od tohoto stanoviska odklonila a jako druhý byt posuzuje i byt, k němuž má manžel pouze právo odvozené od rodinněprávního vztahu, např. byt pouze ve výlučném vlastnictví druhého manžela. Jako rozhodující se ukazuje, zda v tomto druhém bytě mohou manželé uspokojit svou bytovou potřebu. Pokud tedy jde o nedílné právo společného nájmu bytu manžely, stačí naplnění*

¹⁰⁵ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 70.

¹⁰⁶ Obdobně také rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21.3.2007, sp.zn. 26 Cdo 1749/2006, a ze dne 19.11.2003, sp.zn. 26 Cdo 1772/2002 (ústavní stížnost podaná proti citovanému rozsudku byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 18. srpna 2004, sp. zn. I. ÚS 81/04).

*podmínky dvou a více bytů u jednoho z manželů. Pokud však tento druhý byt není způsobilý uspokojit bytovou potřebu obou manželů, např. v důsledku nižší výměry bytů nebo protože jde o rozvedené manžele, bude zde dán spravedlivý důvod pro užívání obou bytů.*¹⁰⁷

Jak je tedy naznačeno výše, platná judikatura se přiklání spíše k první možnosti, tedy k možnosti vypovědět nájem, a to s odkazem na odvozené právo bydlení druhého manžela. Osobně se domnívám, že v případě soudního řízení o určení neplatnosti výpovědi by se měl soud zabývat všemi okolnostmi daného případu a právě otázkou, zda lze po nájemci, v tomto případě manželích, spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt.

Naproti tomu nelze vypovědět nájem bytu pro tento výpovědní důvod, pokud jeden z manželů je nájemcem vypovídaného bytu a druhý z manželů nájemcem **bytu služebního**. V tomto smyslu se vyjádřil Nejvyšší soud, když řekl, že *„uvedeného výpovědního důvodu nelze použít v případě, kdy jeden byt je ve společném nájmu manželů a další ve výlučném užívání jednoho z nich, jako tomu může být např. u bytů služebních.*¹⁰⁸

Podmínka dvou či více bytů dále nebude splněna tehdy, kdy nájemce má vlastnické či jiné právo k **nebytovému prostoru**, ačkoli jej může fakticky užívat např. k přechodnému bydlení (přespávání apod.).

V případě **společných nájemců** bude třeba splnění podmínky dvou a více bytů zkoumat u každého z nich zvlášť, neboť jejich vzájemný vztah nelze považovat za obdobný vztahu rodinněprávnímu, jako tomu je u manželů. Není třeba, aby všichni společní nájemci měli užívací právo k témuž dalšímu bytu. Pokud tedy každý se společných nájemců bude vlastníkem, spoluvlastníkem, nájemcem či oprávněným z věcného břemene k dalšímu bytu, přičemž u každého z nich se bude jednat o jiný byt, bude v takovém případě založen výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. c).

Druhou podmínkou k dání výpovědi z nájmu je skutečnost, že **po nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt**. Jde o široce formulovanou podmínku, která dává značný prostor pro volné uvážení soudů. Zákon neuvádí žádný demonstrativní výčet případů, kdy se považuje užívání jen jednoho bytu za nespravedlivé, proto bude třeba posuzovat každý jednotlivý případ zvlášť v kontextu konkrétních okolností, přičemž jediným kritériem tohoto posouzení je právě ono kritérium spravedlivosti. Jeho obsah bude patrně obdobný jako obsah kritéria „souladu s dobrými mravy“. Půjde tedy o posouzení věci

¹⁰⁷ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2115.

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.3.2001, sp.zn. 26 Cdo 1900/1999.

z hlediska morálky a lidské slušnosti.¹⁰⁹ V praxi se bude jednat o případy, kdy ani jeden z předmětných bytů svojí velikostí či kvalitou nevyhovuje bytovým potřebám např. vícečlenné rodiny, nebo kdy nájemce druhý byt využívá k přechodnému bydlení v místě zaměstnání, kdy nemůže do tohoto místa denně dojíždět. Naopak se o spravedlivý důvod nebude jednat tehdy, kdy nájemce druhý byt neužívá k bydlení, ale např. k podnikání, má v něm sklad, popřípadě jej pronajímá.

Je tedy zřejmé, že v řízení o určení neplatnosti výpovědi bude soud muset pečlivě zkoumat poměry nájemce i pronajímatele, aby v daném případě rozhodl, zda je či není spravedlivé žádat po nájemci, aby užíval pouze jeden byt. Existenci spravedlivého důvodu pro užívání dvou či více bytů bude v žalobě na určení neplatnosti výpovědi prokazovat nájemce.

Nejvyšší soud dále ve své rozhodovací praxi vyjádřil názor, že při hodnocení, zda lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby k bydlení užíval pouze jeden byt, není bez významu okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá a zda (příp. jaké) činí nájemce kroky k vyřešení své bytové situace.¹¹⁰

Může také nastat situace, kdy nájemce využívá výhod nájemného bydlení a současně je sám vlastníkem nemovitosti, kterou pronajímá či s ní disponuje jiným způsobem. Soudní praxe se proto ustálila v názoru, že v tomto případě je možné dát výpověď z nájmu bytu, neboť po nájemci lze spravedlivě požadovat, aby si vhodné bydlení zajistil ve své nemovitosti. V praxi může jít o případ, kdy nájemce užívá nájemní byt s regulovaným nájemným a současně je vlastníkem rodinného domu, v němž užívá byt o jedné místnosti, avšak ve zbytku tohoto domu nájemce provozuje penzion, případně další bytové jednotky v domě pronajímá. Nájemce tedy nemůže argumentovat tím, že tento druhý byt o jedné místnosti je pro něj nedostatečný, neboť je u něj objektivně možné, aby si bez obtíží sám vytvořil vyhovující bytové podmínky.

4.5.2.1.4 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. d)

Předpokladem pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu jsou dvě okolnosti: **nájemce byt neužívá nebo jej užívá jen občas, a to bez vážných důvodů.**

Samotné neužívání bytu tedy nenaplnuje skutkovou podstatu výpovědního důvodu, musí se současně jednat o neužívání bezdůvodné.

Z ust. § 688 odst. 2 ObčZ vyplývá, že nájemce je povinen řádně užívat byt. Zákonodárce se tím snaží zajistit účelné využívání bytů a tím i zajištění jejich odpovídajícího stavebně-

¹⁰⁹ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 48.

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.8.2005, sp.zn. 26 Cdo 1439/2004.

technického stavu. Je to jeden z nástrojů regulace trhu s byty a nájemních vztahů vůbec. O **neužívání bytu** jde tehdy, kdy byt není zcela nebo převážně nájemcem užíván k obvyklému způsobu bydlení. Užíváním bytu se v kontextu tohoto ustanovení má na mysli pouze užívání nájemce, nikoliv dalšími osobami s odvozeným právem bydlení. Pro posouzení naplnění výpovědního důvodu je proto nerozhodné, že byt užívají jiné osoby, s jejichž užíváním nájemce souhlasil.¹¹¹

Co se rozumí oním **vážným důvodem**, bude vždy záležet na posouzení soudu, který bude zvažovat všechny okolnosti daného případu. Bude se však jednat zejména o zdravotní důvody (dlouhodobý pobyt v nemocnici apod.), výkon práce mimo obec, v níž se byt nachází, péče o vážně nemocnou osobu blízkou, dlouhodobé ústavní léčení, závady v bytě, které nájemce sám nezpůsobil, výkon trestu odnětí svobody, bydlení v domě ve vlastnictví nezletilého dítěte, je-li vyvoláno potřebou dočasné péče o tento majetek atd.

K otázce „vážných důvodů“ se vyjádřil Nejvyšší soud následovně: *„Vážné důvody ve smyslu stanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč.zák. [nyní ust. § 711 odst. 2 písm. d)] je třeba posuzovat objektivně a diferencovaně podle okolností konkrétního případu; všeobecně jen špatný zdravotní stav nebo vysoký věk není sám o sobě vážným důvodem pro neužívání bytu ve smyslu uvedeného ustanovení – k tomu musí přistoupit ještě další okolnosti, které brání nájemci po určitou dobu byt užívat k obvyklému způsobu bydlení. Takovými okolnostmi, které je možno považovat za vážné důvody, jsou zejména ústavní léčení, výkon vojenské služby, výkon práce mimo obec bydliště apod., tedy stav, kdy se jedná o přechodné neužívání bytu, které – po odpadnutí jeho důvodu- pominulo nebo pomine.“*¹¹²

Musí se vždy jednat o takové důvody, které nájemci brání v užívání bytu **dočasně**.¹¹³ Za vážné důvody proto není možné považovat takové, které nájemci trvale brání v užívání bytu. Při posuzování dočasnosti bude rozhodné, jak dlouho nájemce byt neužívá a zda (příp. jaké) činí kroky k odstranění překážek bránících mu v užívání bytu. Ústavní soud však význam časového hlediska při zkoumání vážnosti důvodů omezil tím, že řekl: *„Z logického i jazykového výkladu citovaného ustanovení plyne, že k naplnění skutkové podstaty daného ustanovení je zapotřebí, aby nájemce byt neužíval bez vážných důvodů buď vůbec, anebo jen občas. Nic více a nic méně. Pro případ, že by zákonodárce hodlal stanovit jako podmínku eventuálního neužívání bytu či občasného užívání pouze přechodnost takového stavu, měla by tato podmínka být takto upravena v příslušném hmotněprávním ustanovení občanského*

¹¹¹ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, s. 2116.

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.10.1996, sp.zn. 2 Cdon 252/96.

¹¹³ Viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1551/1999.

*zákoníku. Stávající platná právní úprava však umožňuje posuzovat pouze vážnost důvodů neužívání či občasného užívání. Pokud se judikatura v této souvislosti zmiňuje o časové ohraničenosti (resp. dočasném trvání) vážných důvodů, činí tak zejména v těch případech, kdy nájemce fakticky má zajištěnu trvalou možnost bydlení jinde, a vzniká tak nepoměr mezi právy nájemce a povinnostmi pronajímatele.*¹¹⁴

O případ, kdy někdo bez vážných důvodů užívá byt jen občas, nejde většinou, jestliže nájemce bude ze zdravotních či rekreačních důvodů trávit větší část roku na své chatě na venkově (to bude platit tím spíše, jestliže byt zároveň užívají příslušníci jeho rodiny a domácnosti; záleží také na charakteru chaty, její způsobilosti k celoročnímu užívání, jakož i na potřebě bytu nájemcem po určité část roku).¹¹⁵ Důvodem občasného neužívání bytu může být také stav, kdy je nájemce nemocný, avšak nepobývá v nemocničním zařízení, ale např. u svých dětí či příbuzných, kteří o něj pečují. Nájemce může být dále na dlouhodobé návštěvě apod. Ve všech těchto případech je potřeba maximální zohlednění aktuálních potřeb nájemce, a to zejména tehdy, kdy práva pronajímatele nejsou jednáním nájemce nijak omezena (zvláště pokud nájemce řádně platí jiné než regulované nájemné).

Z výše uvedeného vyplývá, že v případě tohoto výpovědního důvodu se může jednat jednak o situaci, kdy nájemce byt neužívá vůbec a dále o situaci, kdy jej užívá jen občas. Soud bude proto v řízení o určení neplatnosti výpovědi zkoumat, která z uvedených situací skutečně nastala a dále okolnosti, které k ní vedly, neboť pouhé neužívání bytu, ať už občasně nebo dlouhodobě, samo o sobě výpovědní důvod nenaplňuje. Nájemce k tomu mohou vést vážné důvody a těmi je soud povinen se zabývat.

Pokud se byt nachází ve **společném nájmu manželů**, pak lze výpovědní důvod uplatnit pouze tehdy, kdy je dán u obou manželů současně. V případě, že byt opustí pouze jeden z manželů, pak je třeba se zabývat také otázkou, zda opustil společnou domácnost trvale a zda v souvislosti s tím nedošlo k přechodu nájmu bytu (ust. § 707, 708 ObčZ). Pokud by v bytě zůstaly pouze osoby, na něž nájem ze zákona nepřechází, pak lze jistě použít výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 2 písm. d).

Tento výpovědní důvod nelze aplikovat v případě, kdy pronajímatel s neužíváním bytu vyslovil souhlas např. tím, že udělil souhlas k podnájmu.

¹¹⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 10.6.2003, sp.zn. I. ÚS 360/02.

¹¹⁵ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2117.

4.5.2.1.5 Výpovědní důvod podle ust. § 711 odst. 2 písm. e)

Tento výpovědní důvod se týká pouze specifické kategorie bytů, a to bytů zvláštního určení. Dle tohoto ustanovení lze dát nájemci bytu výpověď tehdy, **jde-li o byt zvláštního určení, avšak nájemce není osobou zdravotně postiženou**. Novelou č. 132/2011 Sb. bylo doplněno, že **toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku**.

Smyslem tohoto výpovědního důvodu je, aby byt skutečně sloužil tomu, komu je účelově určen.

Byty zvláštního určení definuje ust. § 9 zákona č. 102/1992 Sb. jako „*byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob*“. Tyto byty vyžadují z hlediska podmínek nájemního vztahu stanovení zvláštního výpovědního důvodu. Tímto důvodem je, že nájemce není zdravotně postižená osoba. To však může být výpovědní důvod pouze za předpokladu, že zdravotní postižení bylo předpokladem uzavření nájemní smlouvy.¹¹⁶

Vzhledem k tomu, že se bytům zvláštního určení se po jejich zřízení neuděluje žádný zvláštní status (např. rozhodnutím správního orgánu), bude vždy na soudu, aby v konkrétním případě zkoumal, zda se skutečně jedná o byt tohoto druhu; bude tak činit buď samostatně, nebo na základě znaleckého posudku. Pakliže dojde soud k závěru, že se jedná o byt zvláštního určení, bude moci přistoupit ke zkoumání další rozhodné skutečnosti, a sice absence zdravotního postižení u nájemce. Posouzení této podmínky nebude pro soud jistě jednoduché, zvlášť proto, že zákon neuvádí, nakolik závažné musí být postižení nájemce, aby mu nemohla být dána výpověď z nájmu. Soud bude patrně zkoumat, zda se u nájemce jedná o postižení trvalé či přechodné, zda by byl nájemce s tímto postižením schopen bez obtíží užívat i běžný byt apod. V pochybnostech bude jistě na místě vyhotovení znaleckého posudku.

Ustanovení § 709 ObčZ říká, že pro byty zvláštního určení **neplatí ustanovení § 703 – 707 ObčZ**. To znamená, že pro tyto byty je vyloučen vznik společného nájmu bytu manžely a nedochází u nich k přechodu nájmu v případě smrti nájemce.

Tento výpovědní důvod se však v praxi příliš často nevyskytuje, proto se mu již nebudu blíže věnovat.

4.5.2.2 Výpověď nájmu s přivolením soudu

¹¹⁶ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2117.

Občanský zákoník dále uvádí v ust. § 711a výčet důvodů, kdy může pronajímatel vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu. Tyto důvody jsou v současné době tři (od 1.11.2011) a jedná se o taxativní výčet. V těchto případech tedy pronajímatel na rozdíl od výpovědních důvodů v ust. § 711 odst. 2 ObčZ nemůže dát nájemci výpověď samostatně, ale k tomuto právnímu úkonu musí povinně přistoupit další ve formě **žaloby o přivolení k výpovědi**, resp. **rozsudku soudu o přivolení k výpovědi**, jinak nájem nezanikne.

Smyslem takové úpravy je patrně ochrana práva nájemce na bydlení, kterému nelze přičíst k tíži okolnosti naplňující skutkovou podstatu těchto výpovědních důvodů, neboť tyto **nespočívají v porušení povinností nájemce**.

Výpověď pronajímatele je i v tomto případě právním úkonem, který musí splňovat všechny zákonem předepsané náležitosti (§ 37 a násl. ObčZ), musí mít písemnou formu, musí v ní být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta a v neposlední řadě musí být nájemci doručena. Absence některé z uvedených náležitostí způsobuje absolutní neplatnost takové výpovědi.

Pokud jde o žalobu o přivolení k výpovědi, ta sama o sobě výpověď neobsahuje a ani ji nenahrazuje. Jedná se o **dva samostatné právní úkony**. Soud proto nemůže v rámci řízení o přivolení k výpovědi tento hmotněprávní úkon pronajímatele svým rozhodnutím nahradit. Vzhledem k tomu, že je k výpovědi nezbytné přivolení soudu, nabízí se pronajímateli možnost vtělit výpověď z nájmu bytu do žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu. S doručováním žaloby žalovaným dochází zároveň k doručování výpovědi z nájmu bytu.¹¹⁷

Řízení o přivolení k výpovědi je řazeno mezi řízení uvedená v ust. § 120 odst. 2 OSŘ, proto je soud povinen v rámci něj postupovat dle **zásady vyhledávací**, tedy provádět veškeré důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, nejen důkazy navržené účastníky řízení. Soud se proto bude zabývat jednak splněním procesně právních náležitostí tohoto úkonu, ale bude také zkoumat platnost výpovědi či naplnění výpovědního důvodu. Avšak i když soud shledá, že výpověď z nájmu je platná, nemusí vyhovět žalobě o přivolení k výpovědi, pokud dojde k závěru, že se v tomto případě jedná o výkon práva v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 ObčZ).

Dle ust. § 711a odst. 2 ObčZ soud v případě přivolení k výpovědi současně určí **délku výpovědní lhůty** a rozhodne o **povinnosti byt vyklidit**. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu. V ust. § 710 odst. 2 je uvedeno, že výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce, a zdejší ustanovení o tom, že

¹¹⁷ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2130.

soud, pokud k výpovědi přivolí, určí délku výpovědní lhůty, znamená, že soud může stanovit i delší výpovědní lhůtu v závislosti na konkrétních okolnostech případu. V žádném případě však tato výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce.¹¹⁸

Dojde-li k výpovědi z nájmu bytu z důvodů uvedených v ust. § 711a odst. 1, vzniká pronajímateli ze zákona povinnost uhradit nájemci **nebytné stěhovací náklady**, pokud nedojde k jiné dohodě (§ 711a odst. 3). Z tohoto ustanovení vyplývá, že zákon preferuje dohodu a pokud k ní nedojde, je pronajímatel povinen hradit pouze nezbytné náklady. Praktickou otázkou tedy bude, co se rozumí nezbytnými náklady a kdo o jejich výši bude rozhodovat. Z logiky věci vyplývá, že tyto náklady náleží nájemci, až poté, co se skutečně vystěhoval, nedohodnou-li se s pronajímatelem jinak. Dále není v současné právní úpravě řečeno, zda může o náhradě stěhovacích nákladů rozhodnout soud v rozhodnutí o přivolení k výpovědi. V dřívější právní úpravě byl pronajímatel povinen hradit stěhovací náklady (nikoliv pouze nezbytné) s tím, že jejich výši určoval soud. Nyní není úloha soudu v této záležitosti zcela jasná. Osobně se domnívám, že pakliže by se náklady na stěhování nájemci hradily až poté, co je on sám skutečně vynaložil, soud by mohl v rozhodnutí o přivolení k výpovědi sice uložit pronajímateli mimo jiné povinnost nahradit nájemci nebytné stěhovací náklady (i když tato povinnost již vyplývá přímo ze zákona), avšak jejich konkrétní výši by mohl stěží předvídat. Výše nákladů se bude odvíjet od skutečně vynaložených stěhovacích nákladů. Otázkou však je, co lze považovat za „nezbytné“ náklady; lze za ně považovat pouze náklady na samotné stěhování nebo i ušlý zisk nájemce? V tomto ohledu bude záležet na dohodě obou stran, avšak z mého pohledu se nezbytnými stěhovacími náklady rozumí pouze náklady na přestěhování, tedy např. cena za stěhování zaplacená stěhovací službě. Pokud by mezi nájemcem a pronajímatelem nedošlo ke vzájemné dohodě o náhradě těchto nákladů, nezbude nájemci nic jiného, než se v této věci obrátit na soud s obvyklou žalobou na zaplacení částky, kterou tento skutečně vynaložil na stěhování.

Dalším, v praxi často se vyskytujícím, problémem je situace, kdy pronajímatel **bez vážných důvodů nevyužije byt k účelu, pro který nájem bytu vypověděl**. Typickým případem je situace, kdy pronajímatel dá nájemci výpověď z důvodu potřeby bytu např. pro své dítě, avšak následně ho pronajme jinému nájemci. V ust. § 711a odst. 4 ObčZ je proto stanovena pro pronajímatele sankce spočívající v tom, že soud může na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit vyklizenému nájemci stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Dále se může nájemce

¹¹⁸ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 50.

domáhat náhrady rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a bytu náhradního. Nakonec je stanovena možnost, aby soud rozhodl na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, že pronajímatel je povinen mu uhradit přiměřenou náhradu.

Dodatečná úhrada stěhovacích nákladů se v tomto případě uplatní pouze tehdy, nedošlo-li již v úhradě stěhovacích nákladů dle ust. § 711a odst. 3 (viz. výše). Pokud by byly nájemci dle ust. § 711a odst. 3 uhrazeny stěhovací náklady jen částečně (zákon zde hovoří o „nezbytných nákladech“), mohl by se nájemce s odkazem na ust. § 711a odst. 4 domáhat zaplacení rozdílu mezi již uhrazenými náklady a náklady skutečně vzniklými (zákon zde totiž hovoří o stěhovacích nákladech bez dalšího). Zde již odpadá polemika o tom, jaké náklady se hradí či nehradí, neboť v době zneužití bytu pronajímatelem je již nájemce odstěhován a tedy přesně zná výši svých stěhovacích nákladů. Lze proto očekávat, že pronajímatel bude požadovat předložení dokladů o zaplacení.

Pokud jde o **náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu**, za takovéto náklady je možné patrně považovat pouze náklady vzniklé přizpůsobením tohoto bytu kvalitě bytu, který byl vyklizen.¹¹⁹ Vodítkem zde může být slovo „potřebná“, které naznačuje, že se musí jednat o nejzákladnější úpravy bytu za účelem zajištění lidsky důstojného, zdravotně nezávadného bydlení, a rozhodně tedy nejde o povinnost pronajímatele hradit nájemci jakékoliv nadstandardní či zbytečné úpravy. Mezi tyto náklady nelze považovat ani náklady vynaložené na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání, neboť toto je povinností pronajímatele bytu a nároky vzniklé nesplněním této povinnosti je třeba uplatnit u nového pronajímatele a nikoliv u pronajímatele vyklizeného bytu. Stejně tak není možné, aby nájemce žádal úhradu nákladů, které na úpravu náhradního bytu vynaložila jiná osoba, např. majitel tohoto bytu. Ačkoliv tak zákon nestanovuje výslovně, je nesporné, že nájemce může žádat pouze úhradu těch nákladů, které on sám na úpravu náhradního bytu vynaložil. V případě, že úpravy bytu zaplatila třetí osoba, nevzniká původnímu pronajímateli žádná povinnost dle ust. § 711a odst. 4 ObčZ, a to ani vůči této třetí osobě, neboť ta není ze zákona ve věci legitimována.

Konečně je také nájemce oprávněn dle ust. § 711a odst. 4 ObčZ požadovat **úhradu rozdílu ve výši nájemného** z dosavadního a původního bytu. Hovoří se pouze o nájemném, proto sem nezahrnujeme úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jejichž výše se vždy odvíjí od spotřeby nájemcem. Pokud bychom se zaměřili čistě na jazykový výklad tohoto ustanovení, pak bychom srovnáním věty týkající se úhrady rozdílu v nájemném a věty

¹¹⁹ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 52.

předchozí došli k závěru, že zatímco v první větě zákon jasně uvádí, že o těchto nárocích rozhodne soud na návrh nájemce, v případě úhrady rozdílu v nájemném rozhodne soud i bez návrhu. Z logiky věci to však považuji za nesmysl, neboť nevidím důvod, proč by tak soud z vlastní iniciativy činil, a jakým způsobem by se o předpokladech pro vznik takového nároku nájemce, to je zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem, vlastně dozvěděl. Úhrada rozdílu ve výši nájemného z dosavadního a náhradního bytu může být soudem pronajímateli uložena až za dobu pěti let, která počíná běžet měsícem, v němž se nájemce nastěhoval do náhradního bytu, avšak nejdéle do té doby, kdy nájem náhradního bytu skončí. Toto právo nájemce se v uvedeném pětiletém období nepromlčuje a případné další nároky nájemce tím nejsou dotčeny.

Dále je ve zmiňovaném ustanovení uvedeno, že soud na návrh toho, kdo **poskytl bytovou náhradu**, uloží pronajímateli, aby mu **uhradil přiměřenou náhradu**. Není příliš zřejmé, co zákonodárce tímto ustanovením sledoval. Pokud bytovou náhradu poskytne pronajímateli jiný pronajímatel, pak bezpochyby na komerčním základě a o „přiměřené náhradě“ nemůže být řeči. Snad by taková náhrada přicházela v úvahu, pokud by bytovou náhradu poskytla obec nebo jiná, např. charitativní organizace, ale sotva lze očekávat, že by takové subjekty – zejména obce – poskytly takovou bytovou náhradu bez smluvního zajištění odpovídající náhrady ze strany pronajímatele, který od nich bytovou náhradu pro svého nájemce přijímá.¹²⁰

Soud může o výše uvedených nárocích obsažených v ust. § 711a odst. 4 ObčZ rozhodnout pouze **na návrh nájemce**, nikoliv tedy z vlastního popudu, byť by se o zneužití výpovědi pronajímatelem dozvěděl. Svůj návrh bude muset nájemce uplatnit v samostatném řízení, neboť již z logiky věci vyplývá, že ke zneužití bytu může dojít nejdříve po skončení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu a dokonce až po výkonu rozhodnutí učiněného v tomto řízení.¹²¹

Z dikce ust. § 711a odst. 4 ObčZ vyplývá, že povinnosti pronajímatele zde vypočtené vznikají až **na základě rozhodnutí soudu** (tedy nikoliv ze zákona). Pokud by je tedy chtěl pronajímatel splnit dobrovolně po předchozí dohodě s nájemcem a bez soudního projednání, dalo by se hovořit o bezdůvodném obohacení na straně nájemce, a to zejména tehdy, pokud by takové plnění pronajímatele nebylo zachyceno v písemné dohodě (např. dohodě o narovnání), a to ačkoliv by se strany odvolávaly na znění uvedeného ustanovení zákona.

¹²⁰ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 202.

¹²¹ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 54.

S ohledem na toto riziko lze nájemci vždy doporučit, aby se v takovém případě obrátil na soud.

Jak však ve své publikaci uvádí S. Křeček, v praxi je zcela běžné, že s bytem je po vyklizení nájemce naloženo zcela jinak, než bylo původně ve výpovědi deklarováno, k použití tohoto ustanovení však téměř vůbec nedochází. Prokazování neexistence vážných důvodů, pro které pronajímatel nevyužil byt k účelu, který ve výpovědi deklaroval, je zpravidla mimo reálné možnosti nájemce.¹²² Mimo to nemá nájemce žádné právo kontroly nad tím, jak bylo s bytem po jeho vyklizení skutečně naloženo. A konečně se nabízí také otázka, po jakou dobu je pronajímatel vlastně povinen byt využívat k účelu, pro který soud přivolil k výpovědi. Pokud bychom vycházeli pouze z textu zákona, pak se domnívám, že postačí, když pronajímatel k účelu, pro který byl nájem vypovězen, byt využije po dobu např. dvou měsíců; zákonu tak bude učiněno za dost a nájemci nevzniká právo na uplatnění nároků dle ust. § 711a odst. 4 ObčZ.

4.5.2.2.1 Výpovědní důvod podle ust. § 711a odst. 1 písm. a)

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu tehdy, jestliže **potřebuje předmětný byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.**

Výčet uvedených osob je **taxativní** a nelze jej tedy rozšířit. Taxativní výčet je jistě na místě s ohledem na možné zneužití tohoto výpovědního důvodu, avšak na druhé straně by si své místo v uvedeném výčtu zasloužily osoby jako např. druh či družka, bratřenci či sestřenice, synovci, neteře atd., k nimž může mít pronajímatel jistě velmi blízký vztah. Tím se nabízí úvaha, zda by nebylo vhodnější omezit výčet osob na osoby blízké ve smyslu ust. § 116 ObčZ.

Jde o **výpovědní důvod respektující vlastnické právo pronajímatele**, zvláště jeho právo užívat předmět svého vlastnictví. Jinými slovy tento výpovědní důvod vychází z předpokladu, že pronajímatel coby vlastník bytu má k tomuto silnější právo než nájemce a vyvstane-li u něj potřeba řešení bytové otázky pro něj samotného či pro okruh osob vymezený v zákoně, pak mu musí zákon přiznat odpovídající právo; v tomto případě právo vypovědět nájem bytu.

Stěžejním je v případě tohoto výpovědního důvodu obrat „**potřebuje-li**“, a tedy samotný **pojem „potřeby“**. V současné době je tento pojem vykládán dosti extenzivně. Nejvyšší soud

¹²² KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 51.

např. vyslovil názor, že „*potřebu pronajímatele nelze omezovat na zlepšení podmínek bydlení, ale je třeba přihlížet ke všem oprávněným zájmům pronajímatele. Potřeba pronajímatele je proto dána nejen v případech, že pronajímatel, popřípadě osoby v zákoně uvedené,lepší v důsledku výpovědi z nájmu své bytové podmínky, ale i tehdy, pokud užívání uvolněného bytu k bydlení uspokojí i další oprávněné zájmy pronajímatele vztahující se k bydlení. Takovým oprávněným zájmem může být i zájem na lepší správě domu, zlepšení podmínek pro výkon zaměstnání anebo i jiné případy, vždy záleží na posouzení konkrétní situace.*“¹²³ Podle soudní praxe bytová potřeba pronajímatele i bytová potřeba dalších osob v citovaném ustanovení uvedených je bez dalšího dána všude tam, kde tyto osoby nemají vlastní byt, popř. bydlí v bytě o menší podlahové ploše či v bytě hůře vybaveném, než je byt nájemce. Dále je bytová potřeba dána i tam, kde tyto osoby bydlí v místě vzdálenějším od pracoviště nebo města, než je umístěn byt nájemce.¹²⁴ Dle mého názoru, pokud by byl tento výklad plně respektován, by však znamenal v podstatě neomezenou možnost aplikace tohoto výpovědního důvodu, neboť právě otázka výše zmíněné „potřeby“, tedy jakési nezbytnosti, zde evidentně pokulhá.

Další relativně problematickou je otázka zda mají soudy posuzovat potřebu pronajímatele dle objektivních či subjektivních hledisek. Zjednodušeně řečeno jde o otázku, zda by soudu mělo stačit, že sám pronajímatel je o své potřebě bytu přesvědčen či zda tuto potřebu bude posuzovat výhradně soud dle objektivních hledisek. Osobně považuji variantu subjektivního posuzování za nesmysl, neboť pak by nemělo význam žádat soud o přivolení k výpovědi. Soudy by jistě měly přihlížet k potřebám pronajímatele, avšak rozhodovat by měly na základě svého vlastního úsudku založeném na posouzení všech hledisek, tedy jak objektivních, tak subjektivních.

I v případech, kdy bude potřeba bytu u pronajímatele prokázána, nemusí soud k výpovědi z nájmu bytu přivolit, a to s poukazem na ust. § 3 odst. 1 ObčZ, tedy ustanovení o dobrých mravech. Učiní tak tehdy, když v řízení zjistí, že by rozsudek (pokud by jeho obsahem bylo přivolení k výpovědi) byl ve vztahu k nájemci **v rozporu s dobrými mravy**. V praxi se bude jednat o výjimečné případy, kdy rozhodnými okolnostmi bude např. vysoký věk nájemce, jeho zdravotní stav atd., kdy by změna prostředí či stěhování mohlo způsobit nájemci vážnou zdravotní či psychickou újmu. Úvaha soudu musí být v těchto případech podložena konkrétními zjištěními s tím, že soudy musí tyto případy posuzovat maximálně

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 36/97 .

¹²⁴ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2131.

komplexně tak, aby vzaly v úvahu nejen okolnosti na straně nájemce, ale také rozhodné okolnosti na straně pronajímatele.

Právní teorie a praxe nejsou zcela jednotné v odpovědi na otázku, zda může tohoto výpovědního důvodu využít i **pronajímatel – právnická osoba**. Nejvyšší soud se ve své judikatuře přiklání k názoru, že nikoliv. Argumentuje tím, že právnická osoba nemá potřebu bydlení a proto nemůže-li předmětný byt „potřebovat k bydlení“, nemůže ani naplnit daný výpovědní důvod. Toto stanovisko je obsaženo v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28.4.1998, sp.zn. 2 Cdon 213/97, kde Nejvyšší soud řekl, že „*právnická osoba, která je pronajímatelem bytu, nemůže vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. [dnes § 711a odst. 1 písm. a)].*“ V rozsudku ze dne 26.5.1999, sp.zn. 2 Cdon 921/97 pak Nejvyšší soud dospěl k závěru, že „*vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. [dnes § 711a odst. 1 písm. a)] lze z důvodu potřeby bytu k bydlení, tj. uspokojení potřeby, samotného pronajímatele, nebo dalších fyzických osob, které jsou v uvedeném vztahu k pronajímateli. Potřeba bytu pro pronajímatele, jímž je právnická osoba, nepřichází v úvahu.*“ Avšak objevují se i opačné názory. Jak uvádí kupř. H. Dejlová ve své publikaci: „*Vyloučení pronajímatele z uvedeného výpovědního důvodu lze považovat za nejen diskriminační, ale rovněž neodůvodněné. Připustíme-li totiž vůbec, že právnická osoba může být nájemcem bytu (o čemž není v právnických kruzích pochyb), musíme rovněž připustit, že může byt využívat k bydlení, neboť účelem, pro který by měl být byt na základě stavebně právních předpisů užíván, je právě bydlení. Pokud by tedy právnická osoba nemohla byt k tomuto účelu užívat, nemohla by být ani jeho řádným nájemcem. V případě právnické osoby je rozumné předpokládat možnost její potřeby bytu pro sebe za účelem ubytování nejen jejích pracovníků (k čemuž slouží byty služební), ale rovněž představitelů jejích orgánů, obchodních zástupců pracujících na smluvním základě atd.*“¹²⁵

Z procesního hlediska je k podání žaloby na přivolení k výpovědi **aktivně legitimován pouze pronajímatel**. Tedy nikoliv osoby, v jejichž prospěch požaduje pronajímatel uvolnění bytu.

Soudy vyžadují, aby ve výpovědi byla jmenovitě **uvedena osoba, v jejíž prospěch pronajímatel uvolněný byt potřebuje**. Ve vztahu k této konkrétní osobě pak bude předmětem soudního řízení prokázání její potřeby bydlení v daném bytě. Tento názor vyslovil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 22.12.1998, sp.zn. 3 Cdon 1477/96: „*Požadavku skutkové konkretizace důvodu výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák.*

¹²⁵ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 20-21.

[dnes § 711a odst. 1 písm. a)] *odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl, ve prospěch které z osob v tomto ustanovení uvedených byt potřebuje.*“

Pouze okrajově bych uvedla dle mého názoru zajímavou úvahu, kterou ve své publikaci uvádí S. Křeček¹²⁶ a která se týká užití tohoto výpovědního důvodu pro řešení bytové potřeby manžela pronajímatele. V tomto případě je totiž úmysl zákonodárce nejasný. Skutečně se počítalo s možností, že pronajímatel bude vypovídat z bytu nájemce, aby opatřil další byt pro svoji manželku, tedy aby získal dva byty pro jednu rodinu? Souhlasím s tím, že logiku by mělo, pokud by pronajímatel užil tento výpovědní důvod, aby opatřil náhradní byt své bývalé manželce, pokud by tato měla po rozvodu povinnost vyklidit dosavadní společný byt, avšak x textu zákona tato možnost nevyplývá.

4.5.2.2 Výpovědní důvod podle ust. § 711a odst. 1 písm. b)

Pronajímatel je dle tohoto ustanovení oprávněn vypovědět nájem bytu tehdy, **je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem či domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.**

V tomto výpovědním důvodu jsou spojeny dvě skutkově zcela odlišné situace:

- 1) situace, kdy výpovědním důvodem je veřejný zájem; tedy objektivní důvod znemožňující bezpečné užívání bytu či domu,
- 2) situace, kdy výpovědním důvodem je nezbytnost provedení oprav, které na delší dobu znemožní užívání bytu či domu.

V prvním případě jde o poměrně specifický výpovědní důvod, jehož odlišnost od ostatních spočívá v tom, že k němu nedochází výhradně na základě svobodné vůle pronajímatele ukončit daný nájemní vztah, ale podmínkou jeho použití je existence **rozhodnutí orgánu veřejné správy** (stavebního úřadu). V důsledku rozhodnutí příslušného správního orgánu bude tedy pronajímatel povinen naložit s domem tak, jak by jinak možná ze své vlastní vůle nenakládal, tedy tak, aby uspokojil veřejný zájem.¹²⁷

Pokud bychom se blíže podívali na text uvedeného ustanovení, jde zde o situaci, kdy existují takové **objektivní okolnosti**, že z důvodu **veřejného zájmu** je nezbytné s domem či bytem **naložit tak, že jej nadále nebude možné užívat**. Slovní spojení „naložit tak“ nám napovídá, že s domem či bytem bude nadále nakládáno jinak, než dosud, tedy že bude sloužit jinému než dosavadního účelu – tzn. nikoliv k bydlení.

¹²⁶ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 190.

¹²⁷ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 40.

Příkladem výše zmiňovaného rozhodnutí správního orgánu je např. rozhodnutí stavebního úřadu, kterým nařídí odstranění stavby. Z takového rozhodnutí správního orgánu je poté soud v řízení o přivolení k výpovědi povinen vycházet, a to s ohledem na ust. § 135 odst. 2 OSŘ¹²⁸. Nejvyšší soud v této věci vyslovil: „*Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. e) [dnes § 711a odst. 1 písm. b)] spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s domem či bytem naložit tak, že byt nelze užívat, opírající se o tvrzení, že dům je určen k demolici, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu.*“¹²⁹

Pokud jde o výčet případů, kdy jde o **veřejný zájem**, ten zákon bohužel neobsahuje, avšak podpůrně lze vycházet z úpravy vyvlastnění, neboť dle zákona o vyvlastnění je toto možné pouze ve veřejném zájmu.¹³⁰ Konkrétní účely vyvlastnění pak vymezuje stavební zákon.¹³¹ Výčet důvodů, pro které lze rozhodnout o vyvlastnění, může tedy sloužit jako jistý návod pro to, co je pod pojmem „veřejný zájem“ spatřováno.¹³² Ust. § 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění však také upravuje zvláštní výpovědní důvod, když říká, že: „*Po vyvlastnění může pronajímatel vypovědět nájem bytu kromě důvodů uvedených ve zvláštním právním předpise též tehdy, jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění. Právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu není dotčeno.*“

Specifickým případem, který je nutno od uvedeného výpovědního důvodu odlišit, je situace, kdy stavební úřad, rovněž z důvodu veřejného zájmu, nařídí okamžité vyklizení stavby¹³³. Dojít k tomu může zejména tehdy, jsou-li bezprostředně ohroženy životy či zdraví osob. Tímto rozhodnutím stavebního úřadu k zániku nájmu nedochází, avšak je možné, aby následně posloužilo jako podklad pro výpověď z nájmu bytu.

Druhá část ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) pak vymezuje další výpovědní důvod, jímž je **objektivní nutnost oprav neslučitelných s pokračováním nájmu**. Potřebou oprav se rozumí potřeba oprav, směřujících k zachování bytu pro účely bydlení. Skutková podstata daného výpovědního důvodu předpokládá, že musí jít o potřebu oprav bytu nebo domu k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu.¹³⁴ Opět nehraje roli

¹²⁸ Ust. § 135 odst. 2 OSŘ říká: „Jinak otázky, o nichž přísluší rozhodnout jinému orgánu, může soud posoudit sám. Bylo-li však o takové otázce vydáno příslušným orgánem rozhodnutí, soud z něho vychází.“

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.9.1999, sp.zn. 26 Cdo 919/99.

¹³⁰ § 3,4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

¹³¹ § 170 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹³² DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 41.

¹³³ § 135 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹³⁴ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2133.

subjektivní přesvědčení pronajímatele o nezbytnosti provedení oprav, nýbrž skutečnost, že byt či dům vyžaduje takové zásadní opravy, musí být prokázána objektivně.

Soud bude v těchto případech v řízení o přivolení k výpovědi vyžadovat **příslušné rozhodnutí stavebního úřadu**¹³⁵ či přinejmenším vyjádření soudního znalce. Takové rozhodnutí bude tedy pronajímatel povinen soudu doložit, jak ve svém rozhodnutí uvedl Krajský soud v Brně: „Podle § 711 odst. 1 písm. e) [dnes § 711a odst. 1 písm. b)] vyžaduje-li byt nebo dům provedení oprav, nelze dít přivolení k výpovědi z nájmu na základě tvrzení vlastníků nemovitosti, že hodlají takové úpravy provádět v bytě či domě. Taková skutečnost musí být dokladována již vydaným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu tak, aby na základě rozsahu zde uvedených oprav bylo možné posoudit, zda tyto opravy vyžadují uvolnění bytu. Pouhé úvahy navrhovatelů o tom, že v budoucnu hodlají takové opravy provádět, nemohou být důvodem přivolení k výpovědi z nájmu.“¹³⁶

Avšak pouhá existence rozhodnutí stavebního úřadu sama o sobě nestačí pro to, aby soud k výpovědi přivolil. Pokud jde o samotné opravy, zde platí, jak už bylo řečeno výše, že se musí jednat o **objektivní nutnost oprav**, kdy tyto vyžaduje stav domu či bytu, nikoliv pronajímatel. Samo stavební povolení v tomto směru nemůže sloužit jako důkaz, ledaže by v něm objektivní nutnost oprav byla výslovně uvedena. Skutečnou potřebnost oprav bude posuzovat soud.

Další zákonnou podmínkou pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu je fakt, že **užívání bytu bude v důsledku oprav po delší dobu znemožněno**. Na rozdíl od prvního případu, kdy zákon hovoří o tom, že „byt nelze užívat“, čímž je myšleno, že byt či dům zanikne a tudíž jej nebude možné užívat vůbec, v druhém případě zákon říká, že byt či dům nebude možné užívat „při jejich provádění“, tedy nikoliv nadobro, avšak pouze po dobu trvání oprav. Dalším kritériem pro posouzení oprávněnosti tohoto výpovědního důvodu je doba trvání oprav. Z textu zákona vyplývá, že opravy, při jejichž provádění nelze byt či dům užívat, musejí trvat „delší dobu“. Co se rozumí touto delší dobou, bude vždy záviset na konkrétních okolnostech případu. Soud bude tedy v řízení o přivolení k výpovědi zkoumat, zda je či není možné po dobu trvání oprav byt či dům užívat, resp. zda nebude možné provádět opravy takovým způsobem, aby v bytě či jeho části mohl po dobu trvání oprav nájemce zůstat (bude záležet na tom, o jakou opravu se jedná). Situací může nastat nespočet, proto bude úlohou soudu

¹³⁵ Tímto rozhodnutím bude např. stavební povolení či rozhodnutí dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, které umožňuje stavebnímu úřadu nařídit vzhledem k technickému stavu budovy vlastníku stavby provedení nezbytných úprav.

¹³⁶ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15.4.1993, sp.zn. 15 Co 137/93.

posoudit každou z nich jednotlivě a rozhodnout dle daných okolností plus ve většině případů za pomoci soudního znalce.

Za dosti nepraktické považují to, na co poukazuje S. Křeček ve své knize¹³⁷, že současný občanský zákoník neumožňuje, aby soud odmítl přivolit k výpovědi, resp. projednat žalobu pronajímatele tehdy, kdy sice provedení oprav je objektivně nutné, avšak nájemce je ochoten si po dobu jejich provádění na vlastní náklady a zcela dobrovolně najít přechodné ubytování, což se může nepochybně stát, neboť lze očekávat, že nájemce bude mít zájem se do původního bytu vrátit.

V současné právní úpravě se bohužel nevyskytuje žádné ustanovení obsahující sankci za chování pronajímatele, který dal nájemci výpověď z důvodu provádění nutných oprav, avšak následně tyto opravy neprovádí, neboť od počátku bylo cílem výpovědi uvolnění bytu pro jiné účely. Takové případy zneužití výpovědního důvodu si lze lehce představit, proto bude potřeba je řešit přinejmenším v souladu s ust. § 711 odst. 5 ObčZ.

4.5.2.2.3 Výpovědní důvod podle ust. § 711a odst. 1 písm. c)

Tento výpovědní důvod umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu, **jde-li o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a vlastník či nájemce těchto prostor chce byt užívat.**

Je tedy zřejmé, že v tomto případě je nutné, aby bylo kumulativně splněno hned několik **podmínek:**

- byt stavebně souvisí s jinými prostory,
- tyto jiné prostory jsou užívány k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti,
- vlastník či nájemce těchto prostor chce užívat také byt.

K podání žaloby na přivolení k výpovědi dle tohoto ustanovení je **aktivně legitimován pouze pronajímatel**, tedy nikoliv nájemce souvisejícího prostoru, přestože ten na samotné výpovědi z nájmu a soudním řízení bude mít hlavní zájem. Na druhou stranu si však lze představit i určitý potenciální profit na straně pronajímatele, který uvolněním bytu a jeho pronájemem nájemci či vlastníku souvisejícího prostoru může získat perspektivnější a dlouhodobější nájemní vztah. Každopádně vždy bude k podání žaloby oprávněn pouze pronajímatel, proto i v případě, kdy pronajímatel nebude mít objektivní či racionální důvod nájemci či vlastníku souvisejících prostor nevyhovět, nemá tento žádný legitimní způsob, jak dosáhnout sloučení bytu s tímto jiným prostorem, např. není možné ani nahrazení projevu vůle pronajímatele soudní cestou.

¹³⁷ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 196.

První podmínkou pro aplikaci tohoto výpovědního důvodu je tedy **stavební souvislost bytu s jinými prostory**. Stavební souvislost bytu a nebytového prostoru je nutno chápat jako prostorovou souvislost, která je dána, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny a tvoří-li určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání stejným subjektem.¹³⁸ Stavební souvislost mezi bytem a nebytovým prostorem je dána za předpokladu, že jsou např. prostory s bytem spojeny dveřmi nebo byly dříve spojeny dveřmi či chodbou společnou jen bytu a nebytovému prostoru, vzájemná souvislost tak nebude dána, např. když se nebytový prostor bude nacházet v jiném patře, když by a nebytový prostor budou spolu souviset toliko společným vchodem apod.¹³⁹ K otázce stavební souvislosti se vyjádřil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 31.1.2001, sp.zn. 26 Cdo 1846/2000, v němž mimo jiné uvedl následující: *„Účelem tedy je umožnit takovéto fyzické osobě bydlení v tomto bytě, a tím vedle uspokojení jeho bytové potřeby podpořit i jeho podnikatelskou činnost. Proto je požadavek stavební souvislosti splněn pouze tehdy, dojde-li užíváním bytu a nebytového prostoru jedním subjektem (fyzickou osobou), k současnému uspokojení jak potřeby bydlení, tak i podnikatelské činnosti. Byt a nebytový prostor, byť každý z nich je určen k jinému účelu, musí proto stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání. V tomto smyslu je proto stavební souvislost požadavkem souvislosti prostorové, která je dána pouze v případě, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny (dveřmi, chodbou společnou pouze bytu a nebytovému prostoru), anebo podle původního kolaudačního rozhodnutí propojeny byly (tj. byly určeny k společnému užívání jediným uživatelem), a později došlo provedením stavebních úprav k jejich oddělení. Požadavek stavební souvislosti proto není naplněn v případě, kdy již podle původního kolaudačního rozhodnutí byly byt a nebytový prostor určeny k zcela samostatnému užívání.“*

Pokud jde o prostory stavebně související s bytem, musí být určeny k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti. Skutečnost, že jde o prostory určené k obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, bude často vyplývat již z jejich posouzení jako **nebytové prostory**, a to v souladu s jejich účelem vymezeným zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.¹⁴⁰

¹³⁸ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2133.

¹³⁹ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 68.

¹⁴⁰ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2133.

Dalším předpokladem úspěšného uplatnění tohoto výpovědního důvodu je vůle **nájemce či vlastníka souvisejících nebytových prostor byt užívat**. Je proto vyloučeno, aby pronajímatel podal žalobu na přivolení k výpovědi z tohoto důvodu, aniž by měl souhlas nájemce či vlastníka souvisejících prostor, nebo dokonce bez jejich vědomí. Úmysl pronajímatele nabídnout nájemci či vlastníku souvisejících prostor byt někdy v budoucnu bude zcela irelevantní. Stejně bezvýznamné bude, jestliže bude mít třetí osoba předběžný zájem o pronájem souvisejících nebytových prostor, avšak pouze za podmínky souběžného pronájmu bytu. Zákon tedy skutečně hovoří pouze o vlastníku či nájemci těchto souvisejících prostor.¹⁴¹ Žádné další podmínky však zákon nestanovuje, proto bude docela možné, že pronajímatel podá žalobu na přivolení k výpovědi proto, že byt chce užívat nájemce souvisejících prostor, který však má uzavřenu nájemní smlouvu na dobu určitou, např. tři měsíců. Nabízí se zde tedy prostor pro zneužití tohoto výpovědního důvodu. Ochranu dosavadnímu nájemci bytu zde poskytne ust. § 3 odst. 1 ObčZ, na jehož základě soud žalobu pronajímatele odmítne.

K uplatnění tohoto výpovědního důvodu však dochází v praxi velmi zřídka, čehož důvodem je soudy respektovaný názor, že byt uvolněný takovou výpovědí může být využit opět **pouze k bydlení**, tedy nikoliv např. jako služební byt pro zaměstnance firmy užívající související nebytové prostory. Je tudíž třeba, aby byt užíval k bydlení přímo vlastník či nájemce souvisejících prostor, a to výlučně k bydlení. Výpovědní důvod proto nebude naplněn také v případě, že by měl být přeměněn v součást souvisejících nebytových prostor nebo jako jejich součást užíván k jiným než bytovým účelům.¹⁴² Pokud by však chtěl pronajímatel užívat byt k jiným účelům než k bydlení, uvedl Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, že *„lze vystačit s výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. e/ obč. zák. [dnes § 711a odst. 1 písm. b)], tj. se skutkovou podstatou spočívající v potřebě naložit s bytem (domem) tak, že jej nelze dále jako byt užívat. Zákon však pro uplatnění této skutkové podstaty stanoví přísnější podmínky – existenci veřejného zájmu.“*¹⁴³

4.5.2.3 Výpověď nájmu v NOZ

¹⁴¹ Vyloučit je tedy nutné i osobu podnájemce, neboť o tom se zákon taktéž nezmiňuje.

¹⁴² Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 2823/2000.

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.12.2005, sp.zn. 26 Cdo 1295/2005.

Vzhledem k poměrně výrazné změně koncepce výpovědi z nájmu bytu v NOZ jsem se pro lepší přehlednost rozhodla vytvořit tuto podkapitulu představující stručné shrnutí toho, jak je výpověď z nájmu bytu pojednána v NOZ.

Výpověď nájmu je dle NOZ možná u nájmu na dobu neurčitou; nájem na dobu určitou může být vypovězen jen ze zvláštních důvodů. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavření nájemní smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.¹⁴⁴

Nájem na dobu určitou i neurčitou je možné vypovědět jen v závažných případech, které se v NOZ uvádějí demonstrativním výčtem. Patří mezi ně:

- **hrubé porušení povinnosti nájemce,**
- **odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin** spáchaný na pronajímateli nebo dalších osobách v zákoně uvedených,
- **potřeba vyklizení bytu ve veřejném zájmu,**
- **jiný obdobně závažný důvod.**

Důvodová zpráva k NOZ pak uvádí, že obecnou klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu“ je třeba vykládat restriktivně. **Nájem na dobu neurčitou** lze dále vypovědět v případě:

- **potřeby užívání bytu pronajímatelem nebo jeho manželem,** který hodlá opustit společnou domácnost z důvodu podaného návrhu na rozvod nebo z důvodu již uskutečněného rozvodu,
- **potřeby bytu pro příbuzného pronajímatele.**

Ve všech výše uvedených případech je výpovědní doba tříměsíční.

Podobně jako současný občanský zákoník i NOZ obsahuje ustanovení, jehož cílem je zabránit **zneužití výpovědního důvodu** v případech, kdy pronajímatel vypovídá s odůvodněním, že byt potřebuje pro sebe, svého rozvádějícího se či rozvedeného manžela, případně svého příbuzného, ale následně byt ponechá volný nebo jej pronajme jiné osobě. Pokud tedy pronajímatel byt nevyužil k účelu uvedenému jako výpovědní důvod do jednoho měsíce od jeho vyklizení, pak je povinen nájemci byt **znovu pronajmout** nebo mu **nahradit škodu**, která mu tím vznikla.

¹⁴⁴ Jde o obvyklou výhradu „clausula rebus sic stantibus“ obsaženou v podstatě každé smlouvě dlouhodobého charakteru.

Nájemce má dle NOZ právo podat soudu **návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi**¹⁴⁵, a to do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Je tedy na nájemci, aby se bránil, pokud se domnívá, že bylo zasaženo do jeho práv (zásada „vigilantibus iura“). Nájemce musí být o svém právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi pronajímatelem poučen ve výpovědi, jinak je tato neplatná.

Novinkou oproti stávající právní úpravě je dále **výpověď bez výpovědní doby**, tj. s okamžitými účinky. Ta je možná v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Pronajímatel má v takovém případě právo požadovat, aby mu nájemce byt bez zbytečného odkladu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Dále je uveden demonstrativní výčet případů, které se považují za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem:

- nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli či osobám, které v domě bydlí,
 - užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- Vzhledem k tomu, že se jedná o výpověď sankčního charakteru, je zřejmé, že se bude muset jednat o nemalou intenzitu závažného chování nájemce, a to jak pokud jde o dobu neplacení nájemného a nákladů na služby, tak i působených škod.

4.5.2.4 Bytové náhrady

Právní úprava bytových náhrad se nachází v ust. § 712 až 713 ObčZ, přičemž novelou č. 132/2011 Sb. prošla zásadními změnami.

Problematika bytových náhrad velmi úzce souvisí s výpovědí pronajímatele z nájmu bytu, neboť pořízení příslušné bytové náhrady je nezbytným předpokladem pro uvolnění bytu, jehož nájem výpovědí pronajímatele zanikl.

V současné právní úpravě se nacházejí dva typy bytových náhrad – **náhradní byt** a **náhradní ubytování**. Dále zákon hovoří o tzv. **přístřeší**, které není bytovou náhradou v pravém slova smyslu, jedná se o náhradu svého druhu, nikoliv však bytovou¹⁴⁶.

V **NOZ** se vzhledem k deregulaci nájemného **bytové náhrady zcela ruší**.

¹⁴⁵ Na rozdíl od dosavadní žaloby na určení neplatnosti výpovědi.

¹⁴⁶ Z jazykového výkladu slova „přístřeší“ je zřejmé, že se jedná o jakési provizorium, tedy nikoliv plnohodnotné a trvalé bydlení.

4.5.2.4.1 Náhradní byt

Náhradním bytem se dle zákona rozumí **byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti**. Tato definice je však dosti obecná a nelze z ní vyčíst, jaké jsou konkrétní požadavky na kvalitu náhradního bytu. Proto je zde poměrně široký prostor pro volné uvážení soudu při rozhodování o konkrétní podobě náhradního bytu. Z tohoto pohledu není podstatná rozloha a kvalita bytu, který je vyklizován. Protože však má jít o náhradu, nemůže nájemce požadovat s odkazem na potřebu zajištění lidského a důstojného bydlení vyšší kvalitu bydlení, než mu měl zajišťovat vyklizovaný byt.¹⁴⁷

Zákon dále rozlišuje pojem **přiměřený náhradní byt**, což je kvalitativně vyšší forma náhradního bytu. Jde o **náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má nájemce vyklidit**. Za přiměřený náhradní byt se považuje byt ve stejné obci, se srovnatelnou výměrou a počtem místností, vybavením, dopravní dostupností, infrastrukturou atd.¹⁴⁸ Ale soud se při posuzování přiměřenosti náhradního bytu může zabývat i jinými okolnostmi, které mohou mít vliv na životní styl uživatelů bytu.

Avšak tato **srovnatelnost obou bytů nemusí být absolutní**, tzn., že byty nemusí být nutně zcela totožné, pokud jde o jejich vybavení, velikost atd., což ve většině případů ani nebude reálně možné. Je třeba brát v úvahu reálné možnosti pronajímatele zajistit v dané lokalitě „zásadně rovnocenný byt“. Proto povinnost pronajímatele zajistit zásadně rovnocenný byt bude splněna tehdy, kdy tento neměl možnost zajistit nájemci jiný byt, který by těmto požadavkům odpovídal lépe. Tento názor respektoval např. Krajský soud v Hradci Králové, když ve svém rozsudku ze dne 29.12.1998, sp.zn. 19 Co 510/98 uvedl: *„Pojmy 'zásadní rovnocennost' a 'místní podmínky' je nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které od něj lze rozumně vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíce blíží vyklizovanému bytu.“*

Soudy se při posuzování rovnocennosti bytů zabývají i otázkou **nájemného**. Pro nájemce je výše nájemného a plateb za služby spojené s bydlením natolik významnou okolností, že i v tomto ohledu by nejspíš měla existovat jakási přiměřenost, pokud jde o rozdíl v jejich výši u

¹⁴⁷ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2143.

¹⁴⁸ Viz. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28.2.1994, sp.zn. 2 Cdo 5/94.

vyklizovaného bytu a bytu náhradního. Jednoznačné pravidlo však neexistuje, neboť v soudní praxi se objevují rozdílné názory. Na jedné straně jsou to ty, které říkají, že nájemné v případě náhradního bytu by mělo být stanoveno tak, jako by nájemce dosud žádnou jinou nájemní smlouvu uzavřenu neměl, tedy že by se mělo stanovit zcela nezávisle. Avšak tento přístup, pokud by byl dodržován, by v reálném prostředí nemohl obstát, neboť s ohledem na příjmovou situaci většiny nájemců a předpokládanou výši nájemného u nových nájemních smluv, by pak institut náhradního bytu postrádal svůj účel. Potom by totiž docházelo k situacím, kdy by sice byl zajištěn náhradní byt, ale s nájemným, které by nájemce objektivně nebyl schopen zaplatit. Nejvyšší soud se v této otázce vyjádřil takto: *„Za situace, kdy není objektivně možné zajistit pro povinného taková byt, který by zcela odpovídal vyklizovanému bytu, je třeba za přiměřený náhradní byt považovat takový byt, který se parametrům vyklizovaného bytu blíží co nejvíce a který současně odpovídá – z pohledu výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu - majetkovým poměrům povinného.“*¹⁴⁹ Dále se nabízí otázka, zda je možné, aby pronajímatel zajistil nájemci náhradní byt s neregulovaným nájemným, pakliže vyklizovaný byt je bytem s regulovaným nájemným. V této otázce se vyjádřil Ústavní soud, když řekl, že *„právo domoci se vyklizení v domech s neregulovaným a regulovaným nájemným musí být stejné, tzn. v případě, že je ze strany povinného zajištěn jako přiměřený náhradní byt s neregulovaným nájemným, který v jiných ohledech splňuje podmínky pojmu přiměřený náhradní byt, musí být pokládán za přiměřený náhradní byt, ať už byt, který má bývalý nájemce vyklidit je bytem s regulovaným či neregulovaným nájemným.“*¹⁵⁰ Pochopitelně je opět nutné zkoumat reálné možnosti pronajímatele, tzn., že pokud by byl objektivně schopen zajistit nájemci byt s regulovaným nájemným, pak se nebude jednat o přiměřený náhradní byt. V opačném případě, tedy tehdy, kdy v dané lokalitě a čase žádný byt s regulovaným nájemným k dispozici nebyl, pak byt s neregulovaným nájemným vyhovuje pojmu přiměřený náhradní byt.

Z výše uvedeného je zřejmé, že definice přiměřeného náhradního bytu je opět značně problematická a způsobuje mnoho výkladových problémů, kterých by jistě ubylo, pokud by bylo v zákoně uvedeno, že nájemce má nárok na rovnocenný byt, aniž by tato rovnocennost byla doplňována o požadavek, aby byl byt rovnocenný „podle místních podmínek“.

Soud může dále na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na **byt o menší podlahové ploše** než vyklizovaný byt. Jedná se tedy o moderační právo soudu, který bude muset v každém jednotlivém případě

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.1.2005, sp.zn. 21 Cdo 1835/2004.

¹⁵⁰ Nález Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 524/03.

posoudit, které důvody bude pokládat za zvláštního zřetele hodné, neboť tento pojem není v zákoně nikde specifikován a bude tedy do značné míry záležet na důkazní schopnosti pronajímatele. O těchto tzv. „důvodech zvláštního zřetele hodných“ hovoří ust. § 712 ObčZ na více místech a může se jednat např. o zdravotní stav, skutečnost, že se jedná o rodinu s dětmi apod.

4.5.2.4.2 Náhradní ubytování

Dalším typem bytové náhrady je **náhradní ubytování**. Náhradním ubytováním se dle ust. § 712 odst. 4 ObčZ rozumí **byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce**.¹⁵¹ Z této definice vyplývá, že pro nájemce se jedná o nižší standard bydlení oproti výše uvedenému náhradnímu bytu. Výhodou oproti náhradnímu bytu je, že u něj není nutné jakékoliv srovnávání s původním bytem. Příпустné nebudou ovšem jiné formy náhradního ubytování, nežli uvedené v ust. § 712 odst. 4 ObčZ, neboť výčet možností ustanovením citovaných je evidentně taxativní. Nabude tedy možné považovat za náhradní ubytování např. pokoj v penzionu či hotelu, či ubytování v části jiného bytu, aniž by nájemce k této části vzniklo alespoň podnájemné právo.¹⁵²

Další podmínkou, stejně jako u náhradního bytu, je **trvalý charakter** náhradního ubytování. Pokud by tedy náhradní ubytování zajištěné pronajímatelem poskytovalo nájemci pouze přechodné bydlení, nebylo by možné je považovat za bytovou náhradu dle ust. § 712 odst. 4 ObčZ. Obecně lze tedy říci, že bytová náhrada bude z časového hlediska vždy odpovídající, pokud bude možné ji sjednat na dobu neurčitou. Judikatura však připouští výjimku v případě, kdy nájem původního bytu byl sjednán na dobu určitou. V tomto případě je možné, aby náhradní ubytování bylo poskytnuto pouze na dobu, na kterou byl sjednán původní nájemní vztah (náhradní ubytování tedy musí svým trváním pokrýt celou zbývající dobu, na kterou byl nájem vyklizovaného bytu původně sjednán).

4.5.2.4.3 Přístřeší

Dle ust. § 712 odst. 5 ObčZ se **přístřeším** rozumí **dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácích a osobních potřeby**, nejdéle však na dobu pěti měsíců. Jak jsem již

¹⁵¹ Svobodárnou se rozumí zařízení určené k trvalému ubytování podle ust. § 717 ObčZ. Podnájem bytu či jeho části je pak upraven v ust. § 719 ObčZ.

¹⁵² DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 65.

uvedla výše, přestože zákon ve vymezených případech umožňuje, aby nájemce bylo v souvislosti s výpovědí nájmu bytu poskytnuto pouze přístřeší, není toto zákonem považováno za bytovou náhradu. Přesto však je dle judikatury považováno za bytovou náhradu *sui generis*. To vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu, který řekl, že „*přístřeší je bytovou náhradou svého druhu, která slouží i k zajištění potřeby bydlení, byť i jen jako provizorium a na nezbytně nutnou dobu.*“¹⁵³ Hlavní rozdílnost oproti náhradnímu bytu a náhradnímu ubytování spočívá v tom, že přístřeší je pouze **dočasné**. Jedná se tedy o provizorium, které může mít na rozdíl od náhradního ubytování podobu např. onoho zmiňovaného pokoje v hotelu či penzionu, místnosti v jiném bytě bez práva podnájmu atd.

Lze se však setkat i s názorem opačným, který naopak přístřeší odmítá považovat za bytovou náhradu „svého druhu“, neboť bytovou náhradou je legální definicí ust. § 712 odst. 1 ObčZ – vylučující subjektivní výklad kohokoli včetně soudů – ex lege náhradní byt a náhradní ubytování. Proto považuje výše uvedený ustálený výklad soudů, který přístřeší hodnotí jako bytovou náhradu svého druhu, za nepřipustný zásah soudní moci do zákonodárné moci v důsledku nesprávného výkladu zákona. Tento názor se dále opírá o skutečnost, že občanský zákoník zvláště výslovně a jednoznačně definuje institut bytové náhrady a jejích forem na straně jedné a přístřeší na straně druhé s tím, že toto odlišení respektují nejen další hmotně právní ustanovení občanského zákoníku, ale i občanský soudní řád v titulku i obsahu dotčené normy. Nakonec je poukazováno na základní rozdíl mezi bytovou náhradou na straně jedné a přístřeším na straně druhé - výslovně vyjádřený zákonnou definicí - a tím je, že přístřeší je pouze provizorium k uskladnění věcí na nezbytně nutnou určitou dobu na rozdíl od bytové náhrady jako právního vztahu užívání bytu či obytné místnosti vyklizovaným nájemcem na dobu neurčitou.¹⁵⁴

Z mého pohledu je možné oba výše uvedené názory považovat za správné, neboť oba se opírají o smysluplné argumenty. Prvý názor vycházející z judikatury Nejvyššího soudu považuje přístřeší za bytovou náhradu svého druhu, neboť ačkoliv je svou povahou pouze provizorní, plní po tuto omezenou dobu funkci náhradního bydlení. Samozřejmě se od bytových náhrad zásadně liší, proto mezi ně není řazeno, ale hovoří se o něm právě jako o bytové náhradě svého druhu. Druhý názor však oponuje opět poměrně pochopitelným argumentem, že zákon hovoří jasně, že bytovou náhradou je náhradní byt a náhradní ubytování bez dalšího. Navíc poukazuje za zásadní rozdílnosti mezi v zákoně výslovně uvedenými bytovými náhradami a přístřeším. Osobně se přikláním spíše k názoru Nejvyššího

¹⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.7.1997, sp.zn. 2 Cdon 568/97.

¹⁵⁴ Chalupa, L. Zajištění přístřeší a bytová náhrada. Právní rádce, 2010, č. 9.

soudu, neboť přestože zákon uvádí jasně, že bytovou náhradou je náhradní byt a náhradní ubytování, nedomnívám se, že by interpretace v tom smyslu, že přístřeší, o němž zákon hovoří jako o další možnosti, je považováno za bytovou náhradu svého druhu, musela být nutně nesprávná. Naopak umístění odstavce, jenž upravuje poskytování přístřeší, do paragrafu věnujícímu se bytovým náhradám napovídá samo o sobě, že se i v případě přístřeší jedná o určitou, byť dosti specifickou, bytovou náhradu.

Pokud jde o kvalitu přístřeší, zde judikatura stanovuje poměrně přísné požadavky. K těmto požadavkům vyslovil svůj právní názor např. Krajský soud v Hradci Králové: *„I přístřeší v tom rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlení, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.“*¹⁵⁵

Úhrady za přístřeší mohou být sice vyšší než obvyklé nájemné, nesmí však být nepřiměřené místním poměrům. Nemusí se nacházet ve stejné obci jako vyklizovaný byt.¹⁵⁶

4.5.2.4.4 Použití jednotlivých typů bytových náhrad

Typ bytové náhrady, který bude nájemci náležet, závisí na výpovědním důvodu, pro který byl nájem bytu ze strany pronajímatele vypovězen. V určitých případech pak může stanovení příslušné bytové náhrady ovlivnit svým rozhodnutím soud, kterému zákon v těchto případech přiznává moderační právo.

Ustanovení občanského zákoníku o bytových náhradách bylo velmi podstatně dotčeno novelou č. 132/2011 Sb., kdy došlo k výraznému omezení povinnosti pronajímatele opatřit nájemci po výpovědi z nájmu bytu náhradní byt. Tento krok lze považovat za přípravu na nový občanský zákoník, v němž se již s povinností pronajímatele zajistit nájemci bytovou náhradou nepočítá vůbec.

V případě, že pronajímatel vypověděl nájem bytu z důvodů uvedených v ust. **§ 711 odst. 2 ObčZ**, tedy bez přivolení soudu, postačuje od účinnosti novely č. 132/2011 Sb. zajistit

¹⁵⁵ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28.11.1997, sp.zn. Co 690/97.

¹⁵⁶ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2147.

nájemci pouze **přístřeší**. To musí být vyklizenému nájemci zajištěno nejdéle na dobu šesti měsíců.

V případě výpovědi pronajímatele podle ust. § 711a odst. 1 písm. a), b) a c) ObčZ, tedy s přivolením soudu, vzniká nájemci v zásadě právo na **přiměřený náhradní byt**. Jak již bylo uvedeno výše, soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na **byt o menší podlahové ploše** než vyklizovaný byt.

Dříve existující ustanovení § 712 odst. 5, které poskytovalo soudu možnost rozhodnout o tom, že rodina s nezletilými dětmi, pokud pro to byly důvody zvláštního zřetele hodné, má právo na náhradní ubytování, případně náhradní byt, bylo vypuštěno. Vypuštěna jsou také ustanovení týkající se poskytování náhradních bytů poté, co nájemce služebního bytu přestal pro pronajímatele pracovat – služební byty již neexistují a vystěhování takových nájemců řeší – velmi radikálně – nové ustanovení § 713.¹⁵⁷

Zákonná ochrana nájemce je dále poskytována **jednomu z rozvedených manželů** (bývalému společnému nájemci), který je povinen byt vyklidit s tím, že jeho vystěhování je vázáno na poskytnutí bytové náhrady. Na rozdíl od ostatních případů, kdy bytovou náhradu zajišťuje pronajímatel, při zrušení společného nájmu bytu manžely má tuto povinnost nájemce. Tuto situaci upravuje ust. § 712 odst. 3 ObčZ tak, že v případech podle ust. § 705 odst. 2 věty první postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout **náhradní ubytování**; z důvodů zvláštního zřetele hodných však může soud rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V případech podle ust. § 705 odst. 1 a odst. 2 věty druhé má rozvedený manžel nárok na **náhradní byt**; z důvodů zvláštního zřetele hodných však může soud rozhodnout, že rozvedený manžel má právo pouze na náhradní ubytování.

Při rozhodování o bytové náhradě přihlíží soud k době trvání manželství, také k chování vyklizovaného manžela za trvání nájemního vztahu, k jeho zásluhám o získání společného bytu a k jeho rodinným, zdravotním a sociálním poměrům. Důvodem hodným zvláštního zřetele, který odůvodňuje přiznání náhradního ubytování místo náhradního bytu, může být skutečnost, že tento nájemce nepřispíval na nájemné a na úhradu za plnění spojená s užíváním společného bytu nebo že právo společného nájmu bytu vzniklo až uzavřením manželství účastníků a vyklizovaný rozvedený manžel neměl před manželstvím právní důvod k užívání

¹⁵⁷ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 52.

jiného bytu. Bytová náhrada navíc nemusí být s odkazem na § 3 odst. 1 vůbec přiznána, jestliže manžel, který má byt vyklidit, má jiný byt.¹⁵⁸

Platí, že **společní nájemci** mají nárok pouze na **jednu bytovou náhradu**.

Novelou č. 132/2011 Sb. došlo dále k podstatné změně ust. § 713 ObčZ, které upravuje **vyklizení bytů, kde je nájem vázán na výkon práce**. Dosavadní právní úprava v tomto ustanovení vcelku bezproblémově upravovala vyklizení služebního bytu po smrti jeho nájemce. Avšak se zánikem kategorie „služebních bytů“ a vznikem nové kategorie bytů, k nimž se sjednává nájem na dobu výkonu určité práce, bylo i zmíněné ust. § 713 upraveno, a to způsobem dosti nejasným a také sociálně necitlivým. Nynější ust. § 713 odst. 2 ObčZ totiž uvádí, že jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem této práce, není tato osoba povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Dle tohoto ustanovení je tedy pozice pozůstalých po nájemci (v tomto případě zákon hovoří pouze o osobách blízkých) dosti nejistá v tom směru, že sice mají právo v bytě po smrti nájemce zůstat, ale pouze do výzvy pronajímatele k vystěhování. Pokud však nájemce zemřel při výkonu práce, dostávají se pozůstalí do pozice o něco výhodnější, neboť v takovém případě mají právo na přiměřenou bytovou náhradu.

Ustanovení § 713 odst. 1 se týká situace, kdy **byt zvláštního určení**¹⁵⁹ po smrti nájemce nebo rozvodu manželství užívají dále manžel, bývalý manžel nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1 a to tak, že tyto osoby nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Na rozdíl od předchozí právní úpravy se zde dostává ochrany bývalému manželovi, což může vést k poněkud paradoxní situaci, kdy tento mohl v mezidobí uzavřít nové manželství a následně tedy bude jemu a jeho novému manželovi poskytnuta bytová náhrada.¹⁶⁰

Jak v případě bytů, u nichž je nájem vázán na dobu výkonu určité práce, tak v případě bytů zvláštního určení **zaniká povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství** a osoby, které byt užívají, jsou povinny jej vyklidit (§ 713 odst. 3 ObčZ). V této souvislosti bych uvedla příklad,

¹⁵⁸ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 2145.

¹⁵⁹ § 685 odst. 4 ObčZ.

¹⁶⁰ Viz. KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 54.

o němž se ve své knize zmiňuje S. Křeček¹⁶¹ a na němž demonstruje nepochopitelnost úmyslu zákonodárce. Pokud by nastala situace, že by železničáři vlak ujel obě nohy a podařilo by se ho zachránit s tím, že by se stal plně invalidním, musel by se dle ust. § 710 odst. 5 ObčZ vystěhovat do dvou let. Pokud by však zemřel, rodina by měla právo na bytovou náhradu a nemusela by se vystěhovat, dokud by jí nebyla zajištěna. Jestliže by ale k úmrtí došlo jinak, než při výkonu práce, kvůli níž byl nájem sjednán, pak by rodina zemřelého nájemce mohla v bytě zůstat pouze do výzvy pronajímatele k vyklizení. Avšak v každém případě povinnost pronajímatele opatřit bytovou náhradu zanikne do dvou let od smrti nájemce. Musím se tedy ptát, na co má potom právo rodina zemřelého železničáře, pokud ji k vystěhování vyzve pronajímatel po uplynutí 2 let od jeho smrti, k níž došlo při výkonu práce? V tomto případě zřejmě na nic. V takovéto podobě mi u zmíněných ustanovení skutečně chybí nějaká jasná logika.

Nakonec je v ust. § 713 odst. 4 ObčZ uvedeno, že výše uvedené pravidlo (§ 713 odst. 3 ObčZ), že povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu zaniká po uplynutí 2 let od smrti nájemce nebo rozvodu jeho manželství, se nepoužije v případě, že **byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 70 let věku**. Zde se lze opět domnívat, že došlo novelou č. 231/2011 Sb. k nesprávné formulaci tohoto ustanovení, neboť se zde poměrně nelogicky hovoří pouze o bytech zvláštního určení, ačkoliv logicky by se toto ustanovení mělo vztahovat primárně na byty, u nichž byl nájem sjednán na dobu výkonu určité práce.

4.5.2.4.5 Zajištění bytové náhrady

Samotné zajištění bytové náhrady bude pro většinu pronajímatelů poměrně nelehkým úkolem. I když už pronajímatel dosáhl toho, že soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, může trvat klidně dalších několik měsíců, než se předmětný byt fakticky uvolní, aby jím mohl pronajímatel svobodně disponovat.

Platí, že osobou povinnou k zajištění bytové náhrady je zpravidla **pronajímatel**. Ten by se měl snažit bytovou náhradu zajistit pokud možno samostatně, a to buď formou jiného bytu v domě, jehož je vlastníkem (což by byla ideální varianta, avšak těchto případů bude v praxi spíše menšina), nebo formou bytu v domě jiného vlastníka. Avšak v případě, že se mu toto nedaří, může **požádat o pomoc obec**, na jejímž území se nachází vyklizovaný byt.¹⁶² Tuto

¹⁶¹ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 54.

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

žádost může u obce podat jak sám pronajímatel, ale může to být také osoba, v jejíž prospěch má být předmětný byt vyklizen, a dále také kterýkoliv z rozvedených manželů, pokud má být jednomu z nich zajištěna bytová náhrada. Obec tuto pomoc poskytne tím, že pronajímateli nabídne bytovou náhradu v domě ve vlastnictví obce, případně v domě jiného vlastníka (samozřejmě s jeho souhlasem).

O zajištění bytové náhrady poté obec vydá pronajímateli, příp. osobě, která o zajištění bytové náhrady žádala, **písemné potvrzení**, které bude pro pronajímatele důležité např. v případném řízení o výkon rozhodnutí vyklizení bytu, kdy ponese důkazní břemeno toho, že bytovou náhradu zajistil.

Zajišťování bytových náhrad obcemi však není úplně jednoduché a v praxi může být spojeno s řadou komplikací. V první řadě zákon nestanovuje **žádnou lhůtu**, v níž je obec povinna bytovou náhradu zajistit. Dalším problémem pak bude **nedostatek volných bytů**, které by mohly představovat adekvátní bytovou náhradu, zvláště pokud bude pronajímatel povinen opatřit nájemci přiměřený náhradní byt. A v neposlední řadě je obec ze zákona vybavena pravomocí **určit pořadí žádostí o bytovou náhradu podle naléhavosti**.

Zajištění bytové náhrady se v praxi realizuje např. **sepsáním nájemní smlouvy** ve prospěch vyklizovaného nájemce jako smlouvy ve prospěch třetí osoby ve smyslu ust. § 50 ObčZ, nebo **předložením návrhu nájemní smlouvy** vyklizovanému nájemci.

4.5.2.4.6 Právo na bydlení

Nájemce je povinen byt vyklidit teprve po zajištění odpovídající bytové náhrady. Proto je nutné se dále zabývat otázkou, jaká budou práva a povinnosti nájemce v tomto mezidobí, přesně tedy v době mezi účinností výpovědi z nájmu bytu, to je zánikem nájmu bytu, a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu.

Bývalý nájemce má během této doby právo předmětný byt užívat na základě ust. § 712a ObčZ, které upravuje tento tzv. **kvazinájem**. Toto ustanovení říká, že v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, **práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1**.

Účinností výpovědi pronajímatele zaniká nájemní smlouva, na základě které užíval nájemce byt, k němuž mu ze zákona vzniká právo bydlení.¹⁶³ Ačkoliv nájemní vztah zaniká, na vzájemný vztah pronajímatele a vypovězeného nájemce se dále použijí některá ustanovení občanského zákoníku upravující nájemní smlouvu. Použití ustanovení zaniklé nájemní

¹⁶³ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 69.

smlouvy je již vyloučeno. Bývalý nájemce má tedy právo nadále byt užívat společně s osobami, které s ním v bytě žily, má právo užívat také společné prostory, právo na odstranění závad v bytě, práva související s ustanoveními týkajícími se oprav a úprav v bytě, platí ustanovení týkající se společného nájmu atd.

Naproti tomu však bývalému nájemci **zaniká celá řada dispozičních oprávnění** ohledně bytu, kdy tento nemůže v době od zániku nájemní smlouvy do posledního dne k vyklizení, ačkoliv byt nadále užívá, uzavřít např. smlouvu o výměně bytu, smlouvu o podnájmu, nedochází k přechodu nájmu, uzavřením manželství nedochází ke vzniku společného práva bydlení apod.

Bývalý nájemce má v každém případě povinnost nadále platit **nájemné**, jakož i úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Pokud jde o jeho výši, soudní judikatura dovozuje, že bývalý nájemce je povinen platit částku odpovídající nájemnému, které byl povinen platit za trvání původního nájemního vztahu.¹⁶⁴

Jak jsem již uvedla výše, právo na bydlení je dočasný právní vztah, který trvá do doby, než je zajištěna odpovídající bytová náhrada, resp. do uplynutí lhůty určené k vyklizení bytu. Po uplynutí této lhůty se stává další užívání bytu neoprávněným. Vztah pronajímatele a bývalého nájemce se již neřídí ust. § 712a ObčZ a nájemce tedy užívá byt bez právního důvodu. Po tomto okamžiku vzniká vlastníku bytu nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jehož výše by měla odpovídat výši obvyklého nájemného v daném místě a čase.¹⁶⁵ Kromě toho je pronajímatel pochopitelně oprávněn k podání návrhu na výkon rozhodnutí či exekuci dle ust. § 343 OSŘ.

¹⁶⁴ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.10.2002, sp.zn. 26 Cdo 492/2001.

¹⁶⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 7.9.2005, sp.zn. IV. ÚS 113/05.

4.6 Zánik nájmu bytu zánikem bytu či bytového domu

Tento způsob zániku nájmu bytu lze ztotožnit se zánikem nájmu pro **nemožnost plnění**, jak o něm hovoří ust. § 575 ObčZ, které říká, že „*stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne.*“ Musí se však jednat o následnou nemožnost plnění, protože je-li plnění nemožné od počátku, jde o absolutně neplatnou smlouvu, taková smlouva nemůže platně vzniknout.

Ust. § 680 odst. 1 ObčZ pak uvádí, že „*zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká.*“ V tomto případě se tedy jedná o případ, kdy dojde k úplnému zničení bytu (např. výbuchem plynu v domě). Podmínkou je také, že nájemce již nemůže užívat předmět nájmu, který mu pronajímatel v souladu s nájemní smlouvou poskytl. Není rozhodující, jakým způsobem došlo ke zničení bytu, rozhodné je pouze to, že plnění pronajímatele dle nájemní smlouvy spočívající v povinnosti poskytnout nájemci určitý byt se stalo nemožným.

Mohou také nastat případy, kdy byt jako takový zničen nebude, ale stane se nezpůsobilým k bydlení a bude vyžadovat opravy. V těchto případech by mohlo dojít ke kolizi s ust. § 711a odst. 1 písm. b), podle kterého *může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem, vyžaduje-li dům nebo byt opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.* Rozhodující pro posouzení další existence či neexistence nájemního vztahu bude v konkrétním případě závažnost stavu bytu či domu. Tedy skutečnost, zda byt lze objektivně, byť za značně ztížených podmínek, užívat, nebo zda je stav bytu či domu takový, že jej k bydlení nadále užívat nelze, přičemž tento stav je neodstranitelný. Ve sporných případech bude patrně nezbytné pro jednoznačné posouzení nechat vyhotovit znalecký posudek.¹⁶⁶

Skutečnost, zda nájem zanikl pro nemožnost plnění, je podstatná také pro posouzení případného nároku nájemce na bytovou náhradu. Pro tento případ zániku nájmu bytu o ní však ObčZ nehovoří. Nájemce je však oprávněn se domáhat náhrady škody, která mu v důsledku neplnění nájemní smlouvy ze strany pronajímatele vznikla. Oprávněnost takového nároku bude v konkrétním případě nutno posoudit dle příslušných ustanovení ObčZ o odpovědnosti za škodu.¹⁶⁷

¹⁶⁶ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 6.

¹⁶⁷ Dle ust. § 420 odst. 4 ObčZ se odpovědnosti za škodu zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

4.7 Zánik nájmu bytu splynutím osoby pronajímatele a nájemce

Na tento způsob zániku nájmu budou dopadat obecná ustanovení ObčZ pro zánik závazku. V tomto případě ust. § 584, které říká, že „*jestliže splyne jakýmkoliv způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak.*“ V případě, že nájemce bytu získá předmětný byt do svého vlastnictví, nemůže být zároveň jeho nájemcem, neboť jej užívá na základě svého vlastnického práva.¹⁶⁸ Může však dojít také k situaci, kdy vlastník bytu či domu, v němž se byt nachází, se stane v důsledku přechodu nájmu bytu nájemcem.

Je důležité si uvědomit, že dojde-li k zániku nájmu bytu splynutím, k obnovení práva nájmu bytu nedojde ani tehdy, kdy vlastnické právo bývalého nájemce k bytu či domu, ve kterém se byt nachází, zanikne, a to ani v případě, kdy by vlastnické právo přešlo zpět na původního vlastníka, se kterým měl nájemce uzavřenu nájemní smlouvu.¹⁶⁹

4.8 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce

Nájem bytu zaniká smrtí nájemce, a to v souladu s ust. § 579 občanského zákoníku. Avšak smrt nájemce sama o sobě nemusí znamenat zánik nájmu bytu.

V zásadě můžeme rozčlenit situaci, kdy nájemce zemře, takto:

a) Nájemce **nebyl výlučným nájemcem**

Pokud zemřel nájemce, který nebyl výlučným nájemcem bytu, přechází právo nájmu bytu na ostatní společné nájemce (§707 odst. 3). Zemřel-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci předmětného bytu, stane se přímo ze zákona jediným (výlučným) nájemcem pozůstalý manžel (§707 odst. 1).

b) Nájemce **byl výlučným nájemcem a v bytě s ním nikdo nežil**

Byl-li však zesnulý nájemce jediným nájemcem předmětného bytu a v bytě s ním nikdo nežil, nájemní vztah zaniká a byt se stává volným.

c) Nájemce **byl výlučným nájemcem a v bytě s ním žily další osoby.**¹⁷⁰

Jsou-li v tomto případě splněny zákonné podmínky, pak dochází k přechodu nájmu bytu, jemuž bude v další části věnována samostatná kapitola.

¹⁶⁸ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 41.

¹⁶⁹ DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 72.

¹⁷⁰ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 79.

4.9 Zánik nájmu bytu narovnáním

Na tento případ zániku nájmu bytu budou dopadat pouze obecná ustanovení ObčZ o zániku závazků, konkrétně ust. §§ 585-587, a to proto, že speciální ustanovení ve vztahu k nájmu zákon neobsahuje, avšak současně nevylučuje použití obecných ustanovení o narovnání.

Narovnání je dohodou účastníků závazkového právního vztahu, resp. nájemní smlouvy, kterou účastníci odstraňují spornost nebo pochybnost vzájemných práv a povinností s tím, že je ruší a nahrazují je novými. Narovnáním mohou být upravena jakákoliv sporná práva, kterými mohou účastníci disponovat. Sporností se ve smyslu tohoto ustanovení nemíní soudní spor mezi účastníky, ale rozdílný názor účastníků na otázku existence právního vztahu, jeho platnosti, obsahu apod.¹⁷¹ Pokud jde o spornost mezi účastníky, ta může být pouze subjektivní, jinými slovy stačí, aby se účastníkům nebo jednomu z nich jevilo určité právo jako sporné a není přitom rozhodné, zda byla spornost objektivně prokázána.

Účelem narovnání není zjistit, jak se věci ve skutečnosti mají, ale předejít dalším nesrovnalostem nebo sporům tím, že se původní závazek, v němž se sporné právo vyskytlo, ruší a nahradí se závazkem novým.¹⁷² Mohou tedy nastat dvě situace. Pakliže si účastníci v dohodě o narovnání neupraví veškerá práva a povinnosti vyplývající z předmětného nájmu bytu, dojde pouze k úpravě či doplnění stávající smlouvy – tedy k její změně. K zániku nájmu bytu dojde v případě, kdy se dohodou o narovnání **nahrazují všechna dosavadní práva a povinnosti vyplývající z předmětné nájemní smlouvy.**

Vzhledem k tomu, že smlouva o nájmu bytu musí mít dle kogentního ust. § 686 odst. 1 ObčZ písemnou formu, musí být i dohoda o narovnání, již se nahrazují práva a povinnosti mezi účastníky této smlouvy, **obligatorně písemná**, a to s ohledem na ust. § 585 odst. 2 ObčZ. Sankcí za nedodržení této podmínky je absolutní neplatnost takového právního úkonu.

V praxi může k uzavírání dohod o narovnání v souvislosti s nájmem bytu docházet tehdy, kdy se stane spornou otázka přechodu nájmu. Zemře-li nájemce nebo opustí společnou domácnost, může mezi právními nástupci a pronajímatelem vyvstat řada pochybností ohledně přechodu nájmu, kdy tyto pochybnosti může řešit právě dohoda o narovnání. Důsledkem takové dohody o narovnání může být vznik zcela nového nájemního vztahu nebo mohou její

¹⁷¹ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1044-1045.

¹⁷² Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1045.

účastníci vyslovit, že k přechodu nájmu nedochází. V prvním případě by dohoda o narovnání musela obsahovat všechny zákonem předepsané náležitosti nájemní smlouvy.

Závěrem je vhodné poznamenat, že i dohoda o narovnání musí splňovat všechny zákonné požadavky platnosti právních úkonů, tzn., že je vyloučeno, aby se kterýkoliv z účastníků dohody touto dohodou vzdal práv, která mohou v budoucnu teprve vzniknout (§ 574 odst. 2 ObčZ).

4.10 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy

Právo odstoupit od nájemní smlouvy má nájemce i pronajímatel, a to v případě, je-li to **zákonem stanoveno** nebo **účastníky dohodnuto** v nájemní smlouvě – viz ust. § 48 odst. 1 ObčZ.

Pro odstoupení od smlouvy není zákonem předepsána žádná forma, avšak z ust. § 40 odst. 2 ObčZ vyplývá, že smlouva uzavřená písemně může být zrušena pouze písemně. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva má obligatorně písemnou formu, je možné učinit odstoupení od takové smlouvy opět pouze **písemně**.

Odstoupení od nájemní smlouvy je jednostranný adresovaný právní úkon, a jako takový musí být druhé straně **doručen**, a to v souladu s ust. § 45 odst. 1 ObčZ. Aby byl takový právní úkon účinný, musí se tedy dostat do dispoziční sféry svého adresáta.

Odstoupením se obecně smlouva od počátku ruší (*ex tunc*), není-li zákonem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. V případě nájemní smlouvy však není možné (vzhledem k charakteru nájemní smlouvy), aby se smlouva rušila od samého počátku, proto účinky odstoupení (zánik smlouvy) nastávají **ex nunc**, tedy okamžikem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

Občanský zákoník stanovuje obecnou možnost odstoupit od jakékoliv smlouvy tomu účastníkovi, který ji uzavřel **v tísní za nápadně nevýhodných podmínek** (§ 49). Zákon sám pojem tíseň nevynechává. Za tíseň je třeba podle shodného výkladu teorie i praxe považovat sociální, zejména hospodářský, ale i psychický stav osoby, jenž na ni – objektivně posuzováno – doléhá tak závažným způsobem, že tato osoba bez svobodného utváření své vůle uzavře smlouvu, kterou by za normálních okolností jako neprospěšnou vůbec neuzavřela.¹⁷³ Byla-li ta která smlouva uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, bude posuzovat soud s přihlédnutím k okolnostem daného případu, avšak lze si představit zejména situaci, kdy v případě náhlé ztráty bydlení a potřeby akutně řešit bytovou otázku

¹⁷³ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 311.

uzavře nájemce (např. matka s dětmi) nájemní smlouvu s příliš vysokým nájemným s tím, že za normálních okolností by na takovou smlouvu nikdy nepřistoupila, avšak tíživé okolnosti ji k tomu donutily, přičemž pronajímatel její stávající nelehké situace využil.

Další možnosti odstoupení od nájemní smlouvy jsou stanoveny v ust. § 679 ObčZ. Jedná se o obecné ustanovení nájmu, které platí i pro nájem bytu, neboť zvláštní ustanovení o nájmu bytu odstoupení od nájemní smlouvy neupravují. Odst. 1 a 2 uvedeného ustanovení upravují možnost odstoupení **ze strany nájemce**. Nájemce je dle odst. 1 „*oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později – aniž by nájemce porušil svoji povinnost – nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.*“ Podle odst. 2 má nájemce právo odstoupit od smlouvy, **je-li byt zdravotně závadný**, a to i v případě, že o této skutečnosti věděl již při uzavření smlouvy. Tohoto práva se nelze předem vzdát. Srovnáme-li tedy znění odst. 1 a 2, lze dovodit, že právo odstoupit od smlouvy nemá ten nájemce, který při uzavření smlouvy věděl, že byt není způsobilý a tato skutečnost je mu tedy v okamžiku uzavření smlouvy známa. Možnost odstoupení od smlouvy **ze strany pronajímatele** je upravena v odst. 3, který říká, že „*pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.*“ Nutno poznamenat, že závadné užívání bytu může být jak důvodem pro odstoupení od smlouvy, tak důvodem pro výpověď z nájmu bytu dle ust. § 711 odst. 2 písm. a), b) ObčZ. Jedná se o dva odlišné instituty s tím, že závadné užívání bytu, jakožto důvod k odstoupení od nájemní smlouvy, musí dosahovat vyšší intenzity než závadné užívání, které je důvodem pro podání výpovědi z nájmu bytu.¹⁷⁴ V ust. § 679 odst. 3 ObčZ je dále v případě bytu či nebytového prostoru výslovně vyloučena možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy pro neplacení nájemného. Pronajímatelovu odstoupení od smlouvy musí předcházet **písemná výstraha**, ve které musí pronajímatel upozornit nejen na závadnost nájemcova chování, ale má-li úmysl od smlouvy odstoupit, musí obsahovat taktéž upozornění na tento možný následek nájemcova neuposlechnutí. Pokud jde o **lhůtu** pro zaslání písemné výstrahy či následné samotné odstoupení od smlouvy, v tomto směru zákon mlčí, proto se uplatní obecná promlčecí lhůta dle ust. § 101 ObčZ.

¹⁷⁴ Holub, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek §§ 488 – 880. Praha: Linde, a.s., 2003, s. 1053-1054.

Další možnost odstoupení od nájemní smlouvy, tentokrát **ze strany nájemce**, zakotvuje ust. § 684 ObčZ, které říká: „**Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.**“ Aby tedy mohl v tomto případě nájemce platně odstoupit od smlouvy, musí se nejdříve bezúspěšně dovolávat ochrany svých práv u pronajímatele. Podmínkou bude i poskytnutí přiměřené doby, aby tak pronajímatel mohl učinit.

Přestože z výše uvedeného výčtu možností odstoupení od nájemní smlouvy vyplývá, že řada důvodů je velice závažného charakteru (viz zdravotní závadnost bytu či nezpůsobilost bytu k užívání), je tento postup pro nájemce značně nevýhodný v tom směru, že mu v případě odstoupení od nájemní smlouvy nenáleží bytová náhrada jako u jiných méně závažných případů skončení nájmu¹⁷⁵. Nájemce sice není povinen dodržet žádnou výpovědní lhůtu a platit tedy po dobu jejího trvání nájemné, avšak právě s ohledem na povinnost okamžitého vystěhování bez zajištění bytové náhrady, by měl využití tohoto institutu zvážit velmi pečlivě.

Odstoupení od nájemní smlouvy je tedy možné pouze ze shora vyjmenovaných důvodů, nikoliv tedy proto, že pronajímatel si např. další pokračování v nájemním vztahu rozmyslel, nebo proto, nájemce neplní podmínky nájemní smlouvy. Pak je nutné dát výpověď z nájmu. Samozřejmě se oba účastníci jakékoliv, tedy i nájemní, smlouvy mohou dohodnout na vzájemném „odstoupení“ od smlouvy, tedy prohlásit ji za neplatnou, ale musí jít o oboustranný, tedy nikoliv o jednostranný právní úkon.¹⁷⁶

4.11 Zánik nájmu bytu výměnou bytů

Zánik nájmu bytu výměnou bytů je specifickým způsobem zániku nájmu bytu, a to především tím, že jde o zánik pouze relativní, neboť nedochází k faktickému skončení nájmu bytu, nýbrž k výměně osoby nájemce, který výměnou vstupuje do právního postavení svého předchůdce – tedy původního nájemce.

Problematika výměny bytu je zakotvena v ust. § 715 a 716 ObčZ. V ust. § 715 se říká, že: „*Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytů. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.*“

¹⁷⁵ Jako např. v případě uvedeném v ust. § 714, kdy zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu a tato osoba není povinna se vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada, popř. přístřeší.

¹⁷⁶ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 36.

Dohoda o výměně bytu je dvoustranným (vícestranným) právním úkonem. Musí proto vyhovovat **náležitostem právních úkonů** stanoveným v ust. § 34 a násl. ObčZ. Předpokladem je, aby zde byla dána (projevena) vůle účastníků dohody směřující k právním následkům předvídaným ustanovením § 715 ObčZ; tato vůle musí být též projevena určitě a srozumitelně, jinak by šlo o právní úkon absolutně neplatný. Obligatorně je (též pod sankcí absolutní neplatnosti) stanovena její **písemná forma**.¹⁷⁷

Písemná forma se týká především dohody o výměně bytů, nelze se tedy domnívat, že k platné výměně postačí písemná žádost o udělení souhlasu pronajímatele. Zde vzniká v praxi řada problémů. Nájemci bytů se většinou domnívají, že k platné výměně bytu postačí písemný souhlas pronajímatele a již neuzavírají další písemnou dohodu o této výměně. K platnosti výměny bytu je však zapotřebí obojí: jak **písemný souhlas pronajímatele**, tak **písemná dohoda o výměně bytu**. Pokud nájemci mají jen písemný souhlas pronajímatele s výměnou bytu a neuzavřou ještě mezi sebou písemnou dohodu o výměně, mohlo by se stát, že v případě sporu prohlásí soud výměnu bytu za neplatnou od samého počátku právě pro nedostatek základního právního předpokladu, kterým je právě existence písemné dohody. Teprve v dohodě o výměně bytů totiž nájemci projeví svoji vůli si byty vzájemně vyměnit, kterou souhlas pronajímatele nahradit nemůže.¹⁷⁸

Spornou otázkou bývá také otázka pořadí dohody o výměně a souhlasu pronajímatele. Musí-li mít dohoda o výměně písemnou formu a je-li vázána na písemný souhlas pronajímatele, pak logicky musí **písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele**, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě) učiněnou dohodou nájemců. Opačný výklad, a to ten, že souhlas pronajímatele může předcházet uzavření dohody o výměně bytu, nelze přijmout. Takovýto výklad by především odporoval smyslu zákonné úpravy dohody o výměně bytu, chránící vedle zájmů nájemců též oprávněné zájmy pronajímatele – vlastníka – disponovat se svým majetkem. Aby mohl pronajímatel zvážit, zda s dohodou vysloví souhlas, či jej odepře, musí mu být obsah dohody předem znám.¹⁷⁹

Novelou č. 132/2011 Sb. byla z ust. § 715 **vypuštěna třetí věta**, dle které se mohl nájemce v případě, že pronajímatel odepře bez vážných důvodů souhlas udělit, **domáhat nahrazení projevu vůle pronajímatele soudní cestou**. V praxi v poslední době byla tato možnost již málo využívána a je-li třeba k výměně bytu písemný souhlas obou pronajímatelů, je možné uzavřít nové nájemní smlouvy a vypovědět současné i bez zvláštního zákonného

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.4.2002, sp.zn. 26 Cdo 424/2001.

¹⁷⁸ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 116.

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.10.2002, sp.zn. 26 Cdo 802/2000.

ustanovení. V NOZ se s výměnami bytů již nepočítá.¹⁸⁰ Každopádně vypuštěním této věty se celý institut výměny bytu stal jen těžko aplikovatelným v praxi.

Souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytů je nezbytnou podmínkou její platnosti, avšak nikoliv **účinnosti** – ta nastává až samotným provedením výměny, tedy okamžikem přestěhování nájemců do nových bytů.

Souhlas pronajímatele je relevantní pouze v tom případě, že jej pronajímatel udělil k výměně bytů mezi **konkrétními nájemci**, tedy nikoliv obecně do budoucna. K platné výměně tedy nepostačí, udělil-li pronajímatel souhlas s výměnou předem nespécifikovaných účastníků, ale je nutné, aby souhlasil s konkrétní dohodou mezi konkrétními osobami. Vždy musí být smluvní stranou takové dohody **pouze a jediňě nájemce**, tedy nikoliv osoba spoluzijící (spolubydlící), osoba, jíž svědčí pouze právo bydlení¹⁸¹ nebo osoba užívající byt bez právního důvodu.

V dřívější judikatuře nepanoval zcela jednoznačný názor na to, zda nájemní vztah mezi pronajímateli a novými nájemci vznikl již pouhým uskutečněním výměny nebo zda je třeba uzavřít nové nájemní smlouvy. Novější judikatura se přiklání spíše k tomu, že ke dni realizace dohody o výměně bytu **vstupují účastníci dohody do nájemních vztahů druhé strany dohody** a ke stejnému okamžiku jim **zaniká právní vztah nájmu bytu, který směnili**. Proto není třeba uzavírat nové nájemní smlouvy, protože dochází pouze ke směně v osobě smluvní strany.¹⁸² Tento názor vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém, v té době precedenčním, rozhodnutí ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, avšak byl kritizován pro to, že na jedné straně tvrdí, že dochází k zániku původního nájemního vztahu a na druhé straně hovoří o změně v subjektu tohoto právního vztahu. Je totiž velmi diskutabilní, zda je možné, aby určitý právní vztah existoval na základě zaniklého právního titulu. Lze tedy dojít ke kompromisnímu závěru, že dochází pouze k **relativnímu zániku** původního nájemního vztahu, kdy původní nájemce své postavení v daném právním vztahu ztrácí a na jeho místo vstupuje nový subjekt, který na sebe v rámci nájemního vztahu přebírá nejen všechna práva, ale také povinnosti. Z tohoto důvodu je na místě zvýšená opatrnost a novým nájemcům lze doporučit, aby si od

¹⁸⁰ KŘEČEK, S. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb. Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 25.

¹⁸¹ Tzv. právo k bydlení je zvláštním právním vztahem souvisejícím s problematikou zajištění bytových náhrad. Jedná se o specifický právní důvod užívání bytu po přechodnou dobu, než je zajištěna odpovídající bytová náhrada, avšak již po skončení nájemního vztahu.

¹⁸² SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 77.

pronajímatele vyžádali potvrzení o tom, že původní nájemce není v prodlení s plněním některé své povinnosti, zejména s placením nájemného.

Zákon nestanovuje povinnost pronajímatele svůj případný nesouhlas zdůvodňovat, nejsou stanoveny ani **žádné podmínky či důvody**, pro které pronajímatel může nebo naopak nemůže svůj souhlas s výměnou udělit. Dokonce není povinen na žádost nájemce ani reagovat. Nájemce tedy není ze zákona oprávněn po pronajímateli žádat zdůvodnění svého zamítavého stanoviska k výměně či zaujetí jakéhokoliv stanoviska vymáhat. Stejně tak zákon nestanovuje pronajímateli žádnou lhůtu, během níž musí svůj kladný či zamítavý postoj k výměně vyjádřit. Lze tedy doporučit, aby nájemci v žádosti o udělení souhlasu požádali pronajímatele o vyjádření stanoviska v určité lhůtě, kterou mu za tímto účelem stanoví s tím, že v případě, že se v dané lhůtě nevyjádří, budou toto mlčení pokládat za nesouhlas.

V praxi bude jistě mnoho nájemců, kteří zvažují výměnu bytu, zajímat především to, jaké podmínky si pronajímatel může pro udělení souhlasu stanovit. Již v předchozím odstavci je naznačeno, že souhlas s provedením výměny nelze ze zákona podmínit např. zvýšením nájemného či změnou v trvání nájemné smlouvy. Lze však pochopit, že pronajímateli jistě není lhostejné, kdo bude nájemcem v jeho bytě a měl by mít právo souhlas odepřít, pakliže by měl opodstatněné obavy např. o platební morálce potenciálního nového nájemce či informace o tom, že v současném bytě hrubě porušuje své povinnosti nájemce apod. Před účinností novely č. 132/2011 Sb., kdy se v ust. § 715 ObčZ nacházela výše zmiňovaná třetí věta umožňující nájemcům domáhat se soudně nahrazení projevu vůle pronajímatele, bylo možné, aby v případném soudním jednání pronajímatel předložil své obavy ohledně osoby nového nájemce a soud mohl jeho nesouhlas akceptovat. Nyní se však domnívám, že s ohledem na absenci uvedené třetí věty, kdy není prostor pro toto soudní projednání, nemají žádnou relevanci ani opodstatněné ani neopodstatněné námitky pronajímatele, neboť není kde o nich polemizovat.

Pakliže došlo k platnému uzavření dohody o výměně bytů a byl udělen souhlas ze strany pronajímatele, avšak ve lhůtě stanovené ve smlouvě nedošlo k realizaci výměny, může se kterákoliv smluvní strana **domáhat splnění této dohody soudní cestou**. Dle ust. § 716 odst. 1 ObčZ musí být právo na splnění dohody o výměně bytu u soudu uplatněno **do tří měsíců** ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne. Jde tedy o lhůtu prekluzivní.¹⁸³

¹⁸³ Vzhledem k tomu, že jde o lhůtu hmotněprávní, musí být poslední den této lhůty žaloba podána u soudu. Nepostačí tedy její podání k poštovní přepravě.

V ust. § 716 odst. 2 ObčZ je zakotveno **právo účastníků dohody od ní odstoupit** v případě, že u něj **dodatečně nastanou takové závažné okolnosti, že na něm splnění dohody nelze spravedlivě požadovat**. Musí tak učinit bez zbytečného odkladu, jinak by tento jednostranný právní úkon mohl být považován za neplatný. Takovými okolnostmi mohou být např. úmrtí v rodině, změna zaměstnání apod. – v těchto případech jistě není možné po nájemci spravedlivě požadovat, aby výměnu uskutečnil. Tím však není dotčena jeho povinnost nahradit druhému účastníkovi škodu, která mu v důsledku tohoto odstoupení vznikla. Takovou škodu mohou představovat již vynaložené náklady na stěhování apod. Náhrada škody se řídí obecnými ustanoveními o náhradě škody (§ 420 a násl. ObčZ).

Vyměnit je možné jakýkoliv byt, tedy i družstevní byt za byt v osobním vlastnictví či obecní byt, avšak je důležité pamatovat na to, že **výměna družstevního bytu** v sobě nezahrnuje také **převod členství v družstvu**.¹⁸⁴ Je tedy potřeba, aby byla zvlášť vypracována dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu v souladu s ust. § 230 ObchZ a tato byla předložena družstvu společně s dohodou o výměně.

¹⁸⁴ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.11.2005, sp.zn. 22 Cdo 2398/2004.

5 Společný nájem bytu

Společný nájem bytu je specifický způsob nájmu bytu, kdy více osob má stejná práva omezená jen právem toho druhého (dalšího) spolunájemce. Právo nájmu bytu tedy přísluší každému ze společných nájemců společně a nerozdílně.¹⁸⁵

Byt se tedy může nacházet také ve společném nájmu více osob s tím, že rozlišujeme **společný nájem bytu manželi a společný nájem bytu jiných osob**. Základní rozdíl spočívá v tom, že společný nájem bytu manžely vzniká **ze zákona** bez ohledu na vůli pronajímatele či samotných nájemců – manželů, kdežto společný nájem bytu jiných osob vyžaduje **souhlas pronajímatele**. Zcela specifická situace je pak u družstevních bytů, kde mohou být společnými nájemci pouze manželé (§ 700 odst. 3 ObčZ).

Naopak není správná občas se vyskytující laická představa, že všichni, kdo s nájemcem v bytě žijí a sdílejí společnou domácnost, jsou rovněž nájemci bytu. Tyto osoby totiž své užívací právo k danému bytu odvozují od výlučného nájemce bytu. U společného nájmu bytu jsou práva všech nájemců neodvozená; jedná se o právní stav, nikoliv faktické společné bydlení.

Předmětem společného nájmu bytu může být pouze **byt jako celek**. Společný nájem tedy nemůže vzniknout osobě, která si v předmětném bytě pronajímá pouze jeho určitou část.

Pokud jde o **společný nájem jiných osob než manželů**, tento vzniká, jak už bylo řečeno výše, se souhlasem pronajímatele. První možností, jak může takový společný nájem bytu vzniknout je samotná **nájemní smlouva**, v níž bude na straně nájemce označeno více subjektů, kterým podpisem této smlouvy (podepsat ji musí všichni) vznikne společný nájem k předmětnému bytu. Další možností je uzavření **dohody** mezi dosavadním nájemcem, další osobou, které má nájem bytu vzniknout a pronajímatelem. Jedná se tedy v podstatě o změnu závazku v subjektech, kdy přistupuje další nájemce. Ačkoliv zákon (§ 700 odst. 2 ObčZ) pro tuto dohodu nestanovuje obligatorně písemnou formu, lze to jistě z hlediska právní jistoty smluvních stran doporučit, neboť jelikož nájemní smlouva je uzavírána písemně, pak s ohledem na ust. § 40 odst. 2 ObčZ i tato dohoda musí mít písemnou formu.

Právo společného užívání bytu je **nedílným právem**; bez vyjádření míry účasti jednotlivých uživatelů. Je proto třeba hledět na ně ve vztahu ke třetím osobám jako na nájemce jediného.¹⁸⁶ Přitom platí, že společní nájemci mají **stejná práva a povinnosti**. Z úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou všichni společní nájemci oprávněni a

¹⁸⁵ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 121.

¹⁸⁶ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 2039.

zavázání společně a nerozdílně, a to jak vůči pronajímateli, tak ve vztahu k třetím osobám. Pronajímatel je tedy např. oprávněn požadovat úhradu nájemného nejen od všech společných nájemců, ale také od kteréhokoliv z nich. Je však možné, že společní nájemci mezi sebou uzavřou dohodu, která bude vymezovat, kterou část bytu užívá každý ze společných nájemců, jak se bude podílet na nájemném apod. Nicméně tato dohoda je relevantní pouze ve vztahu mezi společnými nájemci, ve vztahu k třetím osobám (tedy i pronajímateli) je irelevantní.¹⁸⁷

Běžné věci týkající se společného nájmu může vyřizovat každý z nájemců sám, v **ostatních věcech** je třeba souhlasu všech; jinak je takový právní úkon neplatný. Mezi běžné věci patří např. placení nájemného, zajištění drobné opravy v bytě, umožnění vstupu pronajímatele do bytu, převzetí zásilky adresované všem společným nájemcům apod. Naproti tomu souhlas všech společných nájemců je třeba k takovým úkonům, jako je uzavření dohody o změně nájemní smlouvy, zvýšení nájemného, souhlas s výměnou bytů, přijetí výpovědi apod. Absence souhlasu ostatních společných nájemců by způsobila **relativní neplatnost** takového právního úkonu (§ 40a ObčZ).¹⁸⁸

Pokud mezi společnými nájemci dojde k neshodám ohledně společných práv a povinností vyplývajících ze společného nájmu bytu, **rozhodne na návrh některého z nich soud** (§ 702 odst. 2 ObčZ). Může se jednat o neshody týkající se placení nájemného, užívání bytu apod. Soud může také na návrh některého ze společných nájemců a z důvodů zvláštního zřetele hodných **zrušit právo společného nájmu bytu**, pokud vznikl stav, který brání společnému užívání bytu, a tento stav nezavinila osoba, která se zrušení společného nájmu bytu domáhá. V praxi se bude jednat např. o situaci, kdy babička vezme k sobě do bytu vnuka, přičemž s pronajímatelem uzavřou dohodu o společném nájmu bytu. Následně se však chování vnuka stane natolik společensky nepřijatelným, že společné užívání bytu již není možné. Mohou však nastat i jiné situace, které lze hodnotit jako zvláštního zřetele hodné a které brání společnému užívání bytu; např. změna poměrů ve vztazích mezi společnými

¹⁸⁷ SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, s. 122.

¹⁸⁸ V této souvislosti je třeba zohlednit také ustanovení § 20 a 21 zákona o rodině:

§ 20

„O záležitostech rodiny rozhodují manželé společně. Nedohodnou-li se o podstatných věcech, rozhodne na návrh jednoho z nich soud.“

§ 21

1) „Manžel je oprávněn zastupovat druhého manžela v jeho běžných záležitostech, zejména přijímat za něho běžná plnění, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak.
2) Jednání jednoho manžela při obstarávání běžných záležitostí rodiny zavazuje oba manžely společně a nerozdílně.
3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže jiné osobě bylo známo, že druhý manžel tyto účinky proti ní výslovně vyloučil.“

nájemci, změna zdravotního stavu apod., nikoliv ale pouhý vznik neshod, neboť pro tento případ zákon nabízí jiné řešení (viz. § 702 odst. 1 ObčZ).

Vznik **společného nájmu bytu u manželů** je zásadně odlišný od vzniku společného nájmu u jiných osob. Je možný jen mezi manžely, tedy nikoliv mezi druhem a družkou (vztahy k nájemnímu bytu u registrovaných partnerů upravuje zvláštní ustanovení – o tom viz dále). Tento specifický institut poskytuje ochranu manželům pro případ, že dojde k zániku manželství. Společný nájem bytu manžely je možný jak u bytů nedružstevních, tak u bytů družstevních, avšak pro lepší přehlednost se nyní budu věnovat pouze bytům nedružstevním. Společný nájem bytu manžely může vzniknout u všech bytů s výjimkou bytů zvláštního určení (§ 709 ObčZ). Jak už bylo uvedeno výše, společný nájem bytu manžely **vzniká ze zákona** bez ohledu na vůli či přání pronajímatele, ale i bez ohledu na přání samotných nájemců - manželů. Vznik společného nájmu bytu manžely sice **není vázán na souhlas pronajímatele**, ale nájemce je povinen mu tuto skutečnost oznámit s ohledem na ust. § 689 odst. 3 ObčZ, neboť se tím mění počet osob v bytě. Právní úprava je zde kogentní, proto není možné vznik či zánik společného nájmu bytu smluvně vyloučit či omezit, a to ani dohodou mezi smluvními stranami, ani dohodou s pronajímatelem.

Společný nájem bytu manžely vzniká:

- a) nabytím nájemního práva za trvání manželství, a to i jen jedním z manželů,
- b) uzavřením manželství s nájemcem bytu.

Ust. § 703 odst. 1 ObčZ říká, že jestliže se **za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu**, vznikne společný nájem bytu manžely. Podmínkou však je, že **manželé spolu trvale žijí**. Tato podmínka ovšem neznamená, že společný nájem nevznikne, pokud spolu manželé dočasně nebo i trvale nebydlí v tom smyslu, že pouze nemají společnou domácnost. Musí se jednat o případ, kdy manželství právně ještě trvá, ale nese znaky manželství rozvráceného, a kdy současně manželé již nevedou společnou domácnost. Avšak posouzení, zda je tato podmínka splněna či ne, se bude vždy odvíjet od okolností konkrétního případu. Uzavírají-li smlouvu o nájmu bytu manželé, kteří spolu trvale nežijí, vzniká v takovém případě právo společného nájmu podle ust. § 700 ObčZ. Obnovením soužití se tento nájem změní na společný nájem bytu manžely podle ust. § 703 ObčZ. Skutečnost, že manželé spolu přestanou trvale žít po vzniku společného nájmu bytu manžely, již nic na charakteru společného nájmu bytu nemění.¹⁸⁹

¹⁸⁹ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 2057.

Společný nájem bytu dále vzniká **uzavřením manželství, byl-li jeden z manželů před sňatkem nájemcem bytu**; podmínka společného soužití zde přitom není stanovena. Společný nájem bytu manželů vznikne pouze v případě, kdy jeden z manželů je **výlučným nájemcem** daného bytu. Pokud tento byt užívá manžel již jako společný nájemce, uzavřením manželství společný nájem bytu manželů nevzniká a druhý manžel tak může byt užívat pouze se souhlasem všech ostatních nájemců. Stejně tak společný nájem bytu manželů nevznikne, pokud má jeden z manželů k bytu vlastnické či spoluvlastnické právo; v takovém případě vznikne druhému z manželů pouze právo bydlení.

Takovýto nájem **vzniká ze zákona** a není tedy třeba, aby ohledně něj byla uzavírána zvláštní dohoda; pokud je nájemní smlouva uzavřena jen s jedním z manželů, nájem k bytu stejně vznikl oběma. Jak už bylo řečeno výše, není zde ani stanovena podmínka existence trvalého soužití manželů. K tomu uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku následující: „*Pro vznik práva společného nájmu k bytu uzavřením manželství dle § 704 odst. 1 obč. zák. není rozhodné, zda v takovém bytě manželé založili či nezaložili společnou domácnost.*“¹⁹⁰ Zásadní rozdíl tedy, podle uvedeného právního názoru Nejvyššího soudu, spočívá v tom, že pokud se některý z manželů stal nájemcem bytu za trvání manželství, vznikne společný nájem bytu oběma manželům, jen pokud spolu žijí a vedou společnou domácnost v předmětném bytě, zatímco pokud se jeden z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne druhému z manželů společný nájem k tomuto bytu, i když spolu po uzavření sňatku nežijí a společnou domácnost v tomto bytě nevedou.¹⁹¹

U **družstevních bytů** je situace poněkud složitější, protože zde musíme rozlišit jednak **nájem bytu** a dále **členství v družstvu**. Jak už bylo řečeno výše, společný nájem družstevního bytu je možný **pouze mezi manželé**.

Občanský zákoník v ust. § 703 odst. 2 říká, že vznikne-li jednomu z manželů **za trvání manželství** právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se **společným nájmem bytu** manželé i **společné členství manželů v družstvu**. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. Pokud však právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo jednomu z manželů **před uzavřením manželství**, vzniká uzavřením manželství **pouze společný nájem** družstevního bytu, ale nikoliv již společné členství v družstvu (§ 704 odst. 2 ObčZ). To má význam zejména při zániku manželství, o čemž budu hovořit vzápětí. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že společný nájem družstevního

¹⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.2.2001, sp.zn. 26 Cdo 423/2000.

¹⁹¹ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 64.

bytu není možný u jiných osob (např. sourozenců, rodičů a dětí apod.), a to ani na základě dohody. Společné bydlení těchto osob jistě možné je, avšak výlučným nájemcem bude pouze jeden z nich.

Společný nájem bytu manžely může zaniknout jednak za trvání manželství, jednak v souvislosti s jeho zánikem.

Pokud dochází k **zániku společného nájmu bytu manžely za trvání manželství**, pak lze odkázat na ust. § 710 – 711a ObčZ, neboť k němu dochází v zásadě ze stejných důvodů jako u obecného nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že obecné důvody zániku společného nájmu za trvání manželství vyplývají z nedílné povahy tohoto práva, je nezbytné, aby se **důvod zániku týkal obou manželů**. V praxi to např. znamená, že dohodu podle ust. § 710 odst. 1 ObčZ musí uzavřít s pronajímatelem oba manželé, příp. jeden z nich, pokud má plnou moc od druhého manžela. V opačném případě by uzavřená dohoda byla relativně neplatná podle ust. § 40a ObčZ. Totéž platí v případě výpovědi manželů adresované pronajímateli; taktéž musí být podepsána oběma manžely. Pokud jde o výpověď ze strany pronajímatele, ať už s přivolením soudu nebo bez něj, tato musí být vždy doručena oběma manželům. Je nutné také zdůraznit, že výpovědní důvod uplatňovaný vůči manželům coby společným nájemcům bytu musí svědčit proti oběma manželům současně.¹⁹² V případném řízení o přivolení k výpovědi mají manželé postavení nerozlučných společníků ve smyslu ust. § 91 odst. 2 OSŘ.¹⁹³ Pokud by pronajímatel podal žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu pouze proti jednomu z manželů, byla by tato soudem zamítnuta pro nedostatek pasivní věcné legitimace.¹⁹⁴ Zaniklo-li právo společného nájmu bytu manžely výpovědí pronajímatele (s přivolením soudu), řídí se jejich nárok na bytovou náhradu stejnými hledisky, jako je tomu v případě uvedeného způsobu zániku nájmu bytu svědčícího jedné osobě. Manželé mají přitom nárok na jednu bytovou náhradu.¹⁹⁵

Dojde-li k **úmrtí jednoho z manželů**, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel (§ 707 odst. 1 ObčZ). Totéž platí u společných nájemců, kdy zemře-li jeden z nich, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce (§ 707 odst. 3 ObčZ). Jde-li o družstevní byt, pak smrtí jednoho z manželů zaniká společný nájem bytu

¹⁹² Např. skutečnost, že byt není bez vážných důvodů užíván vůbec nebo jen občas, musí být v případě bytu, který je ve společném nájmu manželů, prokázána u obou manželů, nikoliv jen u jednoho z nich.

¹⁹³ Ust. § 91 odst. 2 OSŘ zní: „*Jestliže však jde o taková společná práva nebo povinnosti, že se rozsudek musí vztahovat na všechny účastníky, kteří vystupují na jedné straně, platí úkony jednoho z nich i pro ostatní. Ke změně návrhu, k jeho vzetí zpět, k uznání nároku a k uzavření smíru je však třeba souhlasu všech účastníků, kteří vystupují na jedné straně.*“

¹⁹⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp.zn. 3 Cdon 122/96.

¹⁹⁵ KORECKÁ, V.: Zánik práva společného nájmu bytu manžely - z judikatury Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy, 2/2001, s. 37.

manžely. Pokud byly členy družstva oba manželé (tzn., že právo na družstevní byt bylo nabyto za trvání manželství), pak se stane výlučným nájemcem bytu pozůstalý manžel, jemuž případně i členský podíl zesnulého manžela. Pokud však byl zesnulý manžel členem družstva pouze on sám (tzn., že nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství), pak nájem bytu i jeho členský podíl přechází na dědice, kterým nemusí nutně být pozůstalý manžel (§ 707 odst. 2 ObčZ).

Společný nájem bytu za trvání manželství může zaniknout také **trvalým opuštěním společné domácnosti**. Za to se považuje jednání, které je vedeno s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit. Jedná se o zcela specifický projev vůle nájemce, který bude nutné posuzovat vždy podle okolností konkrétního případu. Pokud tedy ze strany jednoho z manželů dojde k trvalému opuštění společné domácnosti, pak společný nájem bytu zaniká a výlučným nájemcem bytu se stává manžel, který v bytě zůstal. Nejvyšší soud k této problematice vyslovil následující názor: *„Trvalým opuštěním společné domácnosti se obecně rozumí jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit. O trvalé opuštění společné domácnosti např. půjde, jestliže nájemce výslovně prohlásí, že opouští natrvalo společnou domácnost, anebo lze-li z jeho chování usuzovat, že se do společné domácnosti nehodlá vrátit. Může tedy jít jak o jednání učiněné výslovně, tak i konkludentně, tj. způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o vůli nájemce bytu trvale opustit společnou domácnost. Na trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu je třeba usuzovat z okolností konkrétního případu, přičemž právní následky tohoto jednání nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. Nelze vyloučit situaci, že úmysl trvale opustit společnou domácnost pojme nájemce až po odchodu ze společné domácnosti. Rovněž tak nelze vyloučit, že vůli trvale opustit společnou domácnost nájemce fakticky nezrealizuje v jeden časový okamžik.“*¹⁹⁶ Dále vyslovil Nejvyšší soud, že: *„Pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) přitom pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti, bez dalšího nestačí. Jelikož trvalé opuštění společné domácnosti je nejen úkonem faktickým, nýbrž i úkonem právním (ve smyslu ustanovení § 34 ObčZ), musí být také svobodným projevem vůle manžela, který domácnost opouští. O případ tohoto druhu nejde též v případě, kdy opuštění společné domácnosti je motivováno snahou vyhnout se neshodám, ke kterým mezi manžely před opuštěním společné domácnosti docházelo, a jejichž opakování bylo možné reálně očekávat.“*¹⁹⁷

¹⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.7. 2002, sp.zn. 26 Cdo 396/2001.

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.9.1999, sp.zn. 2 Cdon 1980/97.

Zcela specifický je **zánik společného nájmu bytu manžely v souvislosti se zánikem manželství**. Rozvod nemá u nedružstevních bytů sám o sobě žádné právní účinky na společný nájem bytu¹⁹⁸; k jeho zániku je třeba buď dohoda rozvedených manželů, nebo rozhodnutí soudu. Zákon preferuje, aby se **rozvedení manželé dohodli**, kdo z nich se po zániku manželství stane výlučným nájemcem bytu a případně jakou kompenzací obdrží druhý manžel. Tato dohoda však musí skutečně řešit, kdo bude byt užívat a kdo se odstěhuje, a nemůže být dohodou o tom, že rozvedení manželé budou i po rozvodu byt nadále užívat jako společní nájemci. Tento způsob dalšího užívání bytu po rozvodu manželství nelze řešit jejich dohodou. V tomto případě by se totiž jednalo o vznik společného nájmu jiných osob než manželů a k tomu je třeba souhlas pronajímatele.¹⁹⁹ Pokud však k žádné dohodě mezi rozvedenými manžely nedojde, pak na návrh jednoho z nich **rozhodne soud**, který jednak zruší společný nájem bytu a současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce (§ 705 odst. 1 ObčZ). Součástí výroku bude také uložení povinnosti druhému ze společných nájemců byt vyklidit ve stanovené lhůtě po zajištění bytové náhrady (§ 712 odst. 3 ObčZ).

Pokud jde o **družstevní byt**, pak v případě, že jeden z manželů nabyl právo k uzavření nájemní smlouvy před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem a výlučným nájemcem se stane manžel – člen družstva. Při neexistenci společného členství manželů v družstvu totiž právo společného nájmu bytu manžely zaniká již přímo právní mocí rozsudku o rozvodu manželství, a v úvahu zde přichází pouze žaloba na vyklizení rozvedeného manžela, který není členem družstva.²⁰⁰ Tím však není dotčena jeho povinnost poskytnout druhému manželovi náhradní ubytování, příp. náhradní byt a strpět jeho setrvání v bytě do doby, než mu bytová náhrada bude skutečně zajištěna. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu, tedy pokud by byli členy družstva oba manželé a na řešení by se vzájemně nedohodli, by opět rozhodoval na návrh jednoho z nich soud, a to jak o samotném zrušení společného nájmu bytu, tak o tom, kdo bude jako člen družstva nadále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství manželů v družstvu.

Ustanovení § 705 odst. 3 ObčZ říká, že při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Pokud jde o **zájmy nezletilých dětí**, bude soud zkoumat jak zájmy společných nezletilých dětí, ale i dětí, jejichž

¹⁹⁸ Obsah práva společného nájmu bytu se rozvodem manželství sice nemění, nelze však již použít příslušná ustanovení týkající se práv a povinností manželů podle zákona o rodině. Zákon nestanovuje ani žádnou lhůtu pro zrušení společného nájmu. Trvání společného nájmu bytu manžely není dotčeno ani tím, že jeden z bývalých manželů uzavře nové manželství.

¹⁹⁹ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 77.

²⁰⁰ KORECKÁ, V.: Zánik práva společného nájmu bytu manžely - z judikatury Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy, 2/2001, s. 37.

rodičem je pouze jeden z rozvedených manželů, příp. i dětí nenarozených atd. Není také nutné, aby byl výlučným nájemcem bytu určen ten manžel, jemuž budou děti svěřeny do péče. Dalším hlediskem, k němuž soud přihlíží, je **stanovisko pronajímatele**, které soud hodnotí v kontextu s ostatními okolnostmi, ale kterým ve svém rozhodování není vázán. Ke stanovisku pronajímatele Nejvyšší soud také uvedl, že: „*Stanovisko pronajímatele, k němuž soud přihlíží podle § 705 odst. 3 obč. zák., není sdělením, které je povinen podle § 128 o.s.ř. na dotaz soudu učinit, a proto jej nelze vynucovat.*“²⁰¹

Jde o zákonná hlediska, k nimž soud musí přihlédnout vždy. Vedle těchto hledisek soudy – ve shodě s ustáleným výkladem podávaným soudní praxí – podle okolností konkrétního případu přihlížejí jako k dalším právně významným hlediskům, např. k širším okolnostem rozvratu manželství, k sociálním (jmenovitě s ohledem na možnosti nového uspořádání bytových poměrů) a zdravotním poměrům rozvedených manželů, k tomu, jak se který z rozvedených manželů zasloužil o získání bytu, k účelnému využití bytu, k tomu, zda u osob, které zůstanou v bytě bydlet, jsou předpoklady ke klidnému a spořádanému soužití, apod.²⁰²

Rozvedený manžel, který nebyl určen výlučným nájemcem a je tedy povinen dříve společný byt vyklidit, má zásadně právo na **bytovou náhradu**. V případech, kdy **právo společného nájmu družstevního bytu zaniklo rozvodem manželství**, je formou bytové náhrady **náhradní ubytování**, přičemž soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V ostatních případech, to je **dochází-li ke zrušení společného nájmu nedružstevního i družstevního bytu dohodou nebo rozhodnutím soudu**, má rozvedený manžel, který je povinen byt vyklidit, právo na **náhradní byt**, přičemž jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že má právo jen na náhradní ubytování. Výjimečně je možné, aby manželovi, který má byt vyklidit, bylo odepřeno zajištění bytové náhrady, a to proto, že mu svědčí jiný právní titul k bydlení, který je objektivně způsobilý uspokojit jeho bytovou potřebu.²⁰³

²⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.4.1999, sp.zn. 26 Cdo 866/98.

²⁰² KORECKÁ, V.: Zánik práva společného nájmu bytu manžely - z judikatury Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy, 2/2001, s. 37.

²⁰³ Tak tomu bude např. tehdy, má-li rozvedený manžel vlastnické právo či právo nájmu na dobu neurčitou k jinému bytu či domu.

6 Přejchod nájmu bytu

Přejchod nájmu bytu je **právníím nástupnictvíím** svého druhu, kdy za splnění zákonných podmínek nedochází v případě smrti nájemce k zániku nájemního vztahu, ale dochází ke změně v subjektu na straně nájemce, kde na místo dosavadního nájemce vstupuje nová osoba zákonem určená. Jedná se tedy vedle uzavření nájemní smlouvy a uzavření manželství s nájemcem bytu o další způsob, kterým lze získat právo nájmu bytu. Právní úprava je obsažena v ust. § 706 až 709 ObčZ.

Jsou-li splněny zákonem stanovené podmínky přechodu nájmu, dochází k přechodu nájmu **přímo ze zákona** (ex lege), nezávisle na dědění (jde tedy, jak už jsem uvedla výše, o zvláštní druh právního nástupnictví, nikoliv o dědění), a to ke dni smrti dosavadního nájemce. Není zapotřebí ani souhlas pronajímatele ani uzavírání zvláštní dohody mezi pronajímatelem a osobou, na niž nájem ze zákona přechází. Pronajímatele tedy není třeba žádat o souhlas s přechodem nájmu, je ovšem třeba mu skutečnost, že k přechodu nájmu došlo oznámit. To výslovně požaduje ust. § 689 odst. 3, přičemž nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Pokud pronajímatel s přechodem nájmu nesouhlasí, musí žalovat na vyklizení bytu, avšak jeho souhlas či nesouhlas s přechodem nájmu je právně irelevantní. Podstatné však také je, že v případě takového soudního sporu bude důkazní břemeno na straně toho, kdo tvrdí, že k přechodu nájmu dochází. Pokud splnění zákonných podmínek nebude schopen prokázat, ve sporu neuspěje.

Institut přechodu nájmu pro pronajímatele vlastně znamená omezení jeho práva svobodně si zvolit druhou smluvní stranu. Avšak na druhé straně stojí potřeba ochrany faktických živelů bytů, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou jí „ze dne na den“ uspokojit jinak. Toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoliv účel omezujícího ustanovení.²⁰⁴

K přechodu nájmu bytu dochází pouze v případě, kdy nájemce užíval byt na základě řádné nájemní smlouvy, nikoliv na základě jiného právního důvodu, např. z titulu

²⁰⁴ Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 2081.

vlastnického práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni či odvozeného práva užívání. K přechodu nájmu dále nedochází u bytů zvláštního určení (§ 709 ObčZ).²⁰⁵

Nutno říci, že novelou č. 132/2011 Sb. dochází v ustanoveních věnujících se přechodu nájmu k dosti výrazným změnám. Podstatným způsobem se totiž omezují dosavadní práva těch, na které nájem přešel.

Spory o přechod nájmu jsou jedním z nejčastějších soudních sporů v oblasti bytového práva.²⁰⁶

Nyní tedy blíže k jednotlivým případům přechodu nájmu bytu.

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, **přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt.** Je-li touto osobou někdo jiný než *manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě* nebo *vnuk*, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu jen, pokud **pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil**. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

Výše uvedené znění ust. § 706 odst. 1 ObčZ se od předchozí právní úpravy liší v tom, že mezi osoby, na které smrtí nájemce přechází nájem bytu, opět zařazuje i vnuky. Dle předchozí právní úpravy bylo nutné, aby vnuk žil s nájemcem ve společné domácnosti po dobu tří let před jeho smrtí (soud mohl z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájem na ně přechází, i když společné soužití tři roky netrvalo).

Pokud jde o další osoby v tomto ustanovení nevyjmenované, pak je podmínkou pro přechod nájmu písemný souhlas pronajímatele s bydlením v bytě. Ke společnému bydlení s nájemcem ovšem žádný souhlas nepotřebují, ten potřebují právě, jen pokud by měly pokračovat v nájmu po smrti nájemce.²⁰⁷ Souhlas pronajímatele může být obsažen jak v nájemní smlouvě, tak v samostatném dokumentu.

Ostatní podmínky pro přechod nájmu bytu zůstávají shodné s předchozí právní úpravou. Jedná se o **soužití ve společné domácnosti a neexistenci vlastního bytu**.

Pokud jde o pojem **společné domácnosti**, zde budeme pochopitelně v první řadě vycházet z definice tohoto pojmu v ust. § 115 ObčZ: „*Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.*“ Avšak tato definice sama o sobě nevystačí. Bližší výklad podává např. Nejvyšší soud: „*I když u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první ObčZ se k přechodu práva nájmu bytu nevyžaduje z hlediska naplnění znaku*

²⁰⁵ Jde o ustanovení dotčené novelou č. 132/2011 Sb. kdy dosud zde byly uvedeny i byty služební. Ty však byly novelou nahrazeny byty, pro které je nájem sjednáván na dobu výkonu určité práce a tyto již pod novelizované ust. § 709 ObčZ zařazeny nejsou. Z toho vyplývá poněkud nečekaný závěr, že i u těchto bytů dochází bez jakýchkoliv zvláštních omezení k přechodu nájmu dle ust. § 706 až 708 ObčZ.

²⁰⁶ KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha, Leges, 2008, s. 84.

²⁰⁷ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 35.

*společné domácnosti podmínka spotřebního společenství, vyplývající jinak z ustanovení § 115 ObčZ, je třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící, žít v trvalém životním společenství.*²⁰⁸ Z rozhodnutí Nejvyššího soudu tedy vyplývá, že pro splnění podmínky existence společné domácnosti není nutné i společenství ekonomické, tzn. společné hrazení nákladů na bydlení. Novější judikatura k výše uvedenému dále uvádí např. to, že: „Nestačí, aby taková osoba nájemce jen občas navštěvovala, poskytovala mu přechodnou nebo příležitostnou pomoc v domácnosti, nebo aby dokonce byla v nájemcově bytě pouze hlášena k trvalému pobytu. Důkazní břemeno ohledně skutečností rozhodných pro přechod práva nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 706 odst. 1 ObčZ tíží ve sporu toho z účastníků, který tyto skutečnosti tvrdí. Spolužití jiné osoby s nájemcem bytu musí být uskutečňováno v tomtéž bytě.”²⁰⁹

Další podmínkou je **neexistence vlastního bytu**. I v tomto případě budeme vycházet z dostupné judikatury. Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí uvádí, že: „Mít vlastní byt ve smyslu § 706 odst. 1 ObčZ znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoliv pouze přechodnému) bydlení.”²¹⁰ To znamená, že takovým titulem nedisponuje např. ten, kdo má pouze možnost bydlet v jiném bytě nebo spoluvlastník domu, který má možnost v tomto domě užívat byt, a dokonce ani manžel vlastníka či nájemce bytu nebo domu sloužícího k bydlení. K této problematice vyslovil Ústavní soud následující právní názor: „Výkon práva na bydlení se nevztahuje pouze na užívání vymezené technicko-stavební plochy, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. V tomto smyslu se u osoby, která je vědeckým pracovníkem, nemůže jednat o výkon práva bydlení, pokud se tak má stát v jedné místnosti, kterou by s ním měla sdílet i manželka.”²¹¹ Nadále je tedy třeba zkoumat nejen to, zda nájemci, který uplatňuje právo na přechod nájmu, svědčí právo k jinému bytu nebo ne, ale také to, zda tento byt zajišťuje potřeby člověka v jeho materiální i duševní rovině.²¹² Tímto nálezem bylo tedy významně posunuto chápání zákonného požadavku na neexistenci vlastního bytu. V této souvislosti bych dále zmínila, že dle názoru Nejvyššího soudu může být

²⁰⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.1.2001, sp.zn. 26 Cdo 1867/2000.

²⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.5.2009, sp.zn. 26 Cdo 2515/2007.

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 833/96.

²¹¹ Nález Ústavního soudu ze dne 12.3.2001, sp.zn. II ÚS 544/2000.

²¹² KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 37.

takový byt situován v cizině.²¹³ V dalším svém rozhodnutí pak Nejvyšší soud uvedl: „Právo doživotního bydlení, sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti, vylučuje splnění podmínky nedostatku vlastního bytu.“²¹⁴ Pokud tedy někdo získal právo bydlení odpovídající věcnému břemeni, pak u něj není splněna podmínka absence vlastního bytu.

K podstatné změně dochází dále v ust. § 706 odst. 2 ObčZ. Vzhledem ke skutečnosti, že to, kdo je konkrétním nájemcem v bytě, je pro pronajímatele velmi podstatné, neboť i při uzavírání nájemní smlouvy jako takové vždy dbá na výběr nájemce, posiluje se dispoziční oprávnění pronajímatele tím, že **přechod nájmu je nově omezen pouze na dva roky** od okamžiku přechodu nájmu s určitými výjimkami.²¹⁵ To znamená, že pokud někdo získá právo na přechod nájmu, bude jeho nájem k předmětnému bytu trvat pouze dva roky. Výjimky, o nichž hovoří zákon, souvisejí s věkem nájemce a jedná se o následující:

- osoba, na kterou nájem přešel, **dosáhla** v okamžiku přechodu nájmu věku **70 let**
- osoba, na kterou nájem přešel, **nedosáhla** v okamžiku přechodu nájmu věku **18 let**.

V prvním případě se tedy dvouleté omezení nájmu nevztahuje na osobu, která v okamžiku přechodu nájmu dosáhla 70 let. Tato osoba získá nájem na dobu neurčitou. Zmínka o věku 70 let vyvolala u veřejnosti určitou naději, že se to týká obecně všech výpovědí, tedy že po dosažení tohoto věku již není možné dát nájemci výpověď. I když taková ustanovení nebo zvyklosti platí v jiných zemích, u nás tomu tak není. Proto ani vysoký věk, ani špatný zdravotní stav nikoho nechrání před nutností se vystěhovat, i když byt řádně užíval třeba desítky let.²¹⁶

V druhém případě pak tato nezletilá osoba sice nezíská nájem na dobu neurčitou, ale nájem potrvá do doby, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let.

Obě uvedené výjimky mají zřejmý sociální aspekt a platí pouze tehdy, pokud se pronajímatel s nájemcem, na něhož nájem přešel, nedohodnou jinak.

Nadále, tedy i po provedené novele č. 132/2011 Sb., platí, že v případech, kdy je z přechodu nájmu bytu **oprávněných více osob**, stanou se tyto osoby **společnými nájemci** daného bytu. Práva a povinnosti z nájemní smlouvy na ně tak přejdou společně a nerozdílně. Užší vazby v rodině nájemce jsou zákonem zohledněny v tom smyslu, že pokud je mezi osobami oprávněnými k přechodu nájmu dítě nájemce, přejdou práva a povinnosti z nájmu

²¹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96.

²¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdon 393/96.

²¹⁵ OLEJAROVÁ, Ž.: Aktuálně ke smlouvě o nájmu. Právo a rodina, 1/2012, s. 16.

²¹⁶ KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, s. 38.

pouze na toto dítě.²¹⁷ To však nemusí být vždy pro ono dítě výhodou, neboť pakliže by před smrtí nájemce v bytě bydlelo spolu s pětasedmdesátiletou babičkou, jistě by bylo raději, kdyby nájem přešel pouze na babičku a ta jej tak získala na dobu neurčitou.

Situaci, kdy oprávněný z přechodu nájmu toto své právo **odmítá**, řeší ust. § 706 odst. 4 následovně. Pokud oprávněný písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od smrti nájemce, pak mu dnem tohoto oznámení nájem zaniká. Avšak do tohoto data byla tato osoba řádným nájemcem bytu se všemi právy a povinnostmi z toho plynoucími, tedy i s povinností platit řádně a včas nájemné. Pokud pronajímateli shora uvedené oznámení v zákonné lhůtě není doručeno, stává se oprávněný řádným nájemcem bytu ze zákona. Po uplynutí měsíční lhůty od smrti nájemce může nájemní vztah mezi pronajímatelem a osobou, na kterou nájem ze zákona přešel, zaniknout pouze dohodou nebo výpovědí dle ust. § 710 ObčZ.

Zásadní novelizací prošlo i ust. § 708 ObčZ, ačkoliv to není na první pohled zřejmé. Novela č. 132/2011 Sb. však přinesla zcela nové pojetí přechodu nájmu v případě **opuštění společné domácnosti**. Současná právní úprava již neumožňuje přechod nájmu na spolužijící osoby v případě, kdy nájemce trvale opustil společnou domácnost, jako tomu bylo dosud. Opustí-li nájemce trvale společnou domácnost, je nyní možný přechod nájmu **pouze na opuštěného manžela**. Jinými slovy opuštění společné domácnosti je pro přechod nájmu významné pouze v případě manželů.²¹⁸ Ostatní osoby, které by v bytě setrvaly poté, co ji nájemce trvale opustil, užívaly by byt bez právního důvodu se všemi důsledky z toho plynoucími. Jak uvádí důvodová zpráva k tomuto ustanovení, je vždy na nájemci, aby posoudil následky, které mohou být s opuštěním společné domácnosti spojené. Pokud by byl přechod nájmu umožněn na jakékoliv osoby žijící v bytě i pro případ trvalého opuštění domácnosti, bylo by to pro pronajímatele příliš přísné a zcela v rozporu s chápáním jeho dispozičního oprávnění.

Jde-li o **družstevní byt**, pak novelou č. 132/2011 Sb. žádná změna nenastává. Nejde-li o společný nájem bytu manžely, pak smrtí nájemce přechází jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. V případě společného nájmu bytu, který je u družstevních bytů možný pouze mezi manžely, se po smrti nájemce stává nájemcem pouze pozůstalý manžel a nikoliv již další osoby, které s ním žily ve společné domácnosti. Pokud ale manžel neexistuje, pak není rozhodné, kdo s nájemcem žil ve společné domácnosti

²¹⁷ OLEJAROVÁ, Ž.: Aktuálně ke smlouvě o nájmu. Právo a rodina, 1/2012, s. 16.

²¹⁸ Dosud platilo, že v případě trvalého opuštění společné domácnosti platilo i ust. § 706 ObčZ, tedy že všichni, kdo s nájemcem žili ve společné domácnosti v okamžiku, kdy ji nájemce trvale opustil, přešel na ně nájem bytu.

a zda byla taková osoba s nájemcem v příbuzenském poměru, ale nájemcem se stane dědic jeho členského podílu. Problém nastává, pokud členský podíl dědí více osob, kterým soud přizná práva k družstevnímu bytu podle výše jejich podílů, avšak společně užívat družstevní byt mohou ze zákona pouze manželé (viz výše). Je samozřejmě možné, že se skupina dědiců mezi sebou nějak dohodne, ale pokud se tak nestane, pak je čeká žaloba o připadnutí členského podílu, na základě které soud rozhodne, kdo z nich bude nájemcem bytu s tím, že ostatním dědicům bude muset jejich podíly vyplatit.²¹⁹

Pokud jde o **přechod nájmu**, resp. **následky smrti nájemce**, jak je u příslušných ustanovení nadepsáno v NOZ, je úprava prakticky shodná s novelou č. 132/2011 Sb., tzn., že nájem přechází v případě smrti nájemce na dva roky, s výjimkou osoby starší sedmdesáti let a mladší osmnácti let. Významné je v této souvislosti ustanovení NOZ, které říká, že v případě přechodu práv a povinností z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel požadovat po něm **jistotu**, pokud ji zemřelý nájemce nesložil. Platí to také tehdy, když vznikne pronajímateli povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem. Novinkou je dále **přechod nájmu na nájemcova dědice** v případě, že práva a povinnosti z nájmu nepřejdou na členy nájemcovy domácnosti. Toto nové pojetí odůvodňuje důvodová zpráva tím, že v případě, že by nájem zanikl již smrtí nájemce, práva a povinnosti z nájmu by se taktéž vypořádávaly již ke dni smrti nájemce, přestože nájemcovy věci by nadále zůstávaly v bytě, avšak pronajímatel by od okamžiku jeho smrti např. neměl právo na nájemné. Tímto novým ustanovením se možné nejasnosti odstraní, nájem tedy přejde na nájemcovy dědice, s tím, že každá ze stran má právo nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou.

²¹⁹ Za dědický podíl je při vzájemném vypořádání obecně považována tržní cena, za níž je možné byt prodat.

Závěr

Nájem bytu představuje v dnešní době stále jeden z nejvýznamnějších způsobů uspokojování lidské bytové potřeby. A právě z tohoto důvodu, s ohledem na fakt, že potřeba bydlení je elementární lidskou nezbytností, vyznačuje se institut nájmu bytu výraznými sociálními aspekty.

Nájem bytu je v současném ObčZ definován jako nájem „chráněný“, což představuje pro pronajímatele řadu omezení a naopak pro nájemce řadu „zvýhodnění“ s ohledem na jeho pozici slabší strany (možnosti výpovědi ze strany pronajímatele, zajišťování bytových náhrad, přechod nájmu). Již zde by se dalo polemizovat, zda je spravedlivé nahlížet na nájemce jako na slabší smluvní stranu, které by měla být poskytována zvláštní zákonná ochrana. Jistě, nájemce si nájmem bytu zajišťuje jednu ze základních životních potřeb, kdežto pronajímatel si uzavřením nájemní smlouvy zajišťuje pouze peněžitý příjem. Avšak v případě pronajímatele zde vstupuje do hry další aspekt, a to právo svobodně disponovat svým majetkem. Střet těchto dvou zájmů musí mít nepochybně svá pravidla, aby ani jedna ze stran nebyla vůči té druhé neoprávněně znevýhodněna. Mám však za to, že v dnešní moderní společnosti by již mělo být běžné, že každý jedinec, který je toho objektivně schopen, se aktivně zasazuje o zajištění svého bydlení, a to jak pokud jde o jeho hledání, tak i následné udržení. Tento model nerovného postavení pronajímatele a nájemce se však s vývojem právní úpravy pomalu ale jistě přibližuje k nastavení větší rovnosti mezi smluvními stranami nájemní smlouvy.

Právní úprava nájmu bytu, vztahu pronajímatel – nájemce, prošla v posledních letech velmi dynamickým rozvojem. To je také důvodem, proč není zrovna snadné se v ní zorientovat, nehledě na to, že právní úprava nájmu bytu není izolovaná, ale vyskytuje se napříč právním řádem v nejrůznějších předpisech, což dohromady může vést k potížím při její interpretaci. Tato nestabilita právní úpravy nájmu bytu pak logicky způsobuje i nestabilitu, resp. nepředvídatelnost judikatury. Jak jsem při psaní této práce zjistila, v mnoha případech (zřejmě z důvodu výše popsaného) obecné i odvolací soudy rozhodovaly nesprávně a bylo tedy na Nejvyšším soudu, aby provedl potřebnou korekci. I přesto, že pro působení práva ve společnosti je naprosto nezbytná jeho stabilita, je třeba chápat, že s vývojem společnosti nutně souvisí i adekvátní reakce v podobě změny legislativy.

Vzhledem k době, ve které tato práce vznikala, jsem upozorňovala převážně na ty změny právní úpravy nájmu bytu, které přinesla novela č. 132/2011 Sb. (účinná od 1.11.2011) a dále

na změny, které přinese NOZ (účinný od 1.1.2014). Uvedená novela sama o sobě znamenala významný zásah do dosavadní právní úpravy nájmu bytu, přesto ji lze vnímat jako pouhý předstupeň před zásadní změnou příslušných ustanovení obsažených v NOZ. V určitých otázkách nájmu bytu je úprava po provedení předmětné novely prakticky shodná s úpravou dle NOZ a lze tedy spatřovat jistou promyšlenou kontinuitu (např. povinnost nájemce oznámit pronajímateli svou nepřítomnost, přechod nájmu, resp. následky smrti nájemce,...), avšak na řadě míst tato návaznost chybí a vypadá to, jako by uvedenou novelu její autoři nevytvářeli alespoň v částečné shodě s návrhem NOZ, ale od něj zcela nezávisle. To dle mého názoru působí určitý zmatek, zejména s ohledem na krátkou dobu, během níž se tyto převratné změny právní úpravy nájmu bytu odehrávají. Zde bych si proto troufala tvrdit, že právě v tomto případě mělo s ohledem na požadavek stability práva dojít ke zvážení, zda je změna právní úpravy nájmu bytu provedená novelou č. 132/2011 Sb. opravdu objektivně nezbytná.

Výše uvedené skutečnosti, to znamená zásadní změny, které se odehrávají a budou s účinností NOZ ještě odehrávat v oblasti právní úpravy nájmu bytu, mne motivovaly ke zpracování této práce. Mým cílem bylo především utvoření co možná nejkompaktnějšího a systematického přehledu platné právní úpravy nájmu bytu a upozornění na změny provedené novelou č. 132/2011 Sb. a dále změny, které přináší NOZ. Snažila jsem se taktéž často odkazovat na judikaturu, neboť právě ta má v této oblasti nezastupitelnou interpretační úlohu, přestože nazírání soudů na jednotlivé problémy vztahů mezi nájemci a pronajímateli se často liší na úrovni obecných a odvolacích soudů a ke slovu se tak dostává Nejvyšší soud, jehož rozhodnutí byla v mé práci proto uváděna nejčastěji.

Pokud bych měla shrnout výsledky, kterých jsem při psaní této práce, a tedy studiu problematiky nájmu bytu, dosáhla, pak by se jednalo v první řadě o překvapení, nakolik je oblast nájmu bytu složitá a obsáhlá, kdy v průběhu psaní jsem v určitých momentech měla pocit dezorientace. Často však sama právní úprava, tedy znění jednotlivých zákonných ustanovení, na první pohled žádné zásadní rozpornosti nepředstavuje, k těm dochází vesměs až v praxi při řešení individuálních případů. Důležitější však pro mě bylo dospět k závěru, pokud jde o změny provedené v této oblasti.

Novela č. 132/2011 Sb. přinesla na jedné straně určité zpřísnění postavení nájemce a na straně druhé posílení práv pronajímatele, avšak jak jsem již uvedla výše, jednalo se o do jisté míry o nepříliš povedené nakročení k rozsáhlé novele, kterou představuje NOZ.

Pokud jde o NOZ, pak je namístě konstatovat, že se jedná o zcela zásadní změnu našeho civilního práva, nejvýraznější za posledních padesát let. Nové jsou jak východiska právní úpravy, tak i struktura zákona a pojmosloví. Podstatné změny nastaly samozřejmě také

v oblasti nájmu bytu. Je zřejmé, že s účinností NOZ dojde opět k výraznému posílení pozice pronajímatele. Avšak na rozdíl od novely č. 132/2011 Sb. se jedná o natolik zásadní změny, s čímž je spojena nutnost zvyknout si na některá nová ustanovení a právní poměry, které občanský zákoník dosud neznal, že zaujmout k nim pozitivní či negativní postoj bude možné až s odstupem času.

Závěrem bych si dovolila vyslovit názor, že s vědomím toho, že nájem bytu je institutem, který pro velké množství lidí představuje zdroj bydlení a to jistě vyžaduje zvýšenou ochranu pro toho, kdo si tímto způsobem zajišťuje jednu z nezákladnějších lidských potřeb, se domnívám, že myšlenka postupného nastolení rovnosti v postavení nájemce a pronajímatele je správná. Avšak s ohledem na nepopiratelný sociální aspekt nájemního vztahu je nutné, aby veškeré změny byly spravedlivé pro obě smluvní strany. Výsledkem by měl být takový praktický stav, který by jak nájemce, tak pronajímatele motivoval ke snaze o udržení nájemního vztahu při oboustranné spokojenosti, přičemž by ani jedné ze smluvních stran nájemního vztahu nemělo být umožňováno, aby svého postavení zneužívala v neprospěch toho druhého.

Summary

Shelter is one of the fundamental human needs. Its function is to provide protection from external conditions but nowadays we should rather speak of the satisfaction of life needs and the rest function. At the same time, housing has an indisputable social dimension because for the vast majority of people it is associated with the feeling of personal liberty and the perception of a home which constantly serves as an argument for the state interventions in this area.

Housing can be realised on the basis of various legal rights – the ownership right, rental (sublease) right or a right corresponding to an easement. And it is the rental agreement that is the most frequently used legal right on the basis of which the need of shelter is realised in practice.

Legislation on residential lease is a relatively complex issue with considerable social and political implications. Perhaps, all contemporary housing policies have been forced to address the question of ensuring the optimum balance between the interests of lessors regarding their ownership rights in their flats and the interests of lessees regarding the assurance of one of the fundamental necessities of life – the need of shelter. With regard to the latter point of view, the residential lease has been conceived as a protected legal relationship. This statutory preference of the lessee shows in the definition of rights of the lessee and the restrictions upon the lessor, especially with respect to the residential lease termination and notice by the lessor who is restricted by a list of determined reasons for which the residential lease can be terminated and further by the obligation to ensure, in specified cases, a substitute dwelling. However, it is necessary to mention that the last amendments of the Civil Code, specifically by the amendments by Act No 107/2006, Coll. and Act No 132/2011 Coll., caused a shift towards a more balanced lessor-lessee relationship in this area whereby the legal position of the lessor was considerably strengthened. Especially the amendment by Act No 132/2011, Coll., which came into effect as of 1 November 2011, aimed at strengthening the autonomous will of parties while maintaining the protection of the lessee.

The fundamental pillar of the legislation on residential lease is the Civil Code. The apartment rental agreement is regulated by Section 685 et seq., however, in addition to the conditions and elements determined in the above mentioned provisions, further it is necessary to observe the general requirements for legal acts (Section 34 et seq.) and general elements for execution of agreements (Section 43 et seq.). The execution of an apartment rental agreement has to be considered in the context of the whole Civil Code.

The present thesis is divided as follows. The first chapters deal with the general aspects of a residential lease, i.e. definitions of the term “apartment”, specific categories of apartments, appurtenances and fixtures of apartments and the lease in general. After these introductory chapters, the following part of the thesis deals specifically with the residential lease, especially with the rental agreement, the definition of rights and obligations of contracting parties. I have decided to dedicate two separate subchapters to the change in rent amount, which is one of the important changes brought about by the amendment by Act No 132/2011, Coll. and to the deposit, which is so important an institute that it, in my opinion, deserves its own separate chapter. The following chapter focuses on repairs and modifications in an apartment, i.e. maintenance and repairs, building improvements and other substantial alterations to an apartment. A substantial part of the thesis deals with the extinction of residential lease. For convenience I have divided individual methods of termination of residential lease into separate subchapters, however special attention is given to the notice by the lessor. I have again divided this issue into notice reasons without leave of court and notice reasons requiring leave of court. The subsequent chapters deal with the institutes of joint residential lease and passage of the lease of apartment. Throughout the whole thesis I have endeavoured to mention numerous adjudications, mainly by the Supreme Court, which are absolutely indispensable for the purpose of a comprehensive evaluation of the legislation on residential lease.

Considering the time when this thesis was written, I have pointed out mainly the changes of the legislation on residential lease which were caused by the amendment by Act No 132/2011, Coll. (effective as of 1 November 2011) and the changes to be brought by Act 89/2012, Coll., the Civil Code (effective as of 1 January 2014). The above mentioned amendment meant a significant intervention into the existing legislation on residential lease, however it can be regarded as an initial stage before the radical change of the respective provisions included in Act No 89/2012, Coll. Regarding certain issues of residential lease, the regulation after the enactment of the above mentioned amendment is practically identical to the regulation pursuant to Act No 89/2011, Coll. and therefore one can see some designed continuity (e.g. the lessee’s obligation to inform the lessor about the lessee’s absence, passage of the lease and/or consequences of the lessee’s death), however, this continuity of provisions is often missing and it appears that the authors of the above mentioned amendment prepared it without at least a partial accord with the draft of Act No 89/2012, Coll., but completely independently from it. That, in my opinion, especially with regard to the short period of time

during which these radical changes of the legislation on residential lease take place, can cause certain confusion.

The above mentioned facts, i.e. the radical changes that have taken place and will take place after the effective date of Act No 89/2012, Coll. regarding the legislation on residential lease, have motivated me to write this thesis. I have aimed at producing as comprehensive and systematic overview of the valid legislation on residential lease as possible and pointing out the changes caused by the amendment by Act 132/2011, Coll. as well as changes brought about by Act 89/2012, Coll.

In order to summarise the results which I have achieved by writing this thesis and studying the issues of residential lease, I would mention the following. The amendment of the Civil Code by Act No 132/2011, Coll. has brought about certain constraints on the lessee on the one side and strengthening of the lessor's rights on the other side. However as mentioned above, it can be regarded, to a certain extent, as not too successful a step towards an extensive amendment in the form of Act No 89/2012, Coll. As far as Act No 89/2012 is concerned it should be pointed out that it represents a radical change in our civil law, in fact the most significant in the last fifty years. Bases of legislation as well as structure of the act and terminology are new. Significant changes have naturally taken place with regard to the residential lease. It is evident that the effectiveness of Act No 89/2012, Coll. will bring about further significant strengthening of the lessor's position. However contrary to the amendment by Act 132/2001, the resulting changes are so radical and connected with the necessity to get used to some new provisions and legal relations which, until now, were in unknown the Civil Code, that to adopt either positive or negative position on them will be possible only after some lapse of time.

Seznam použitých zkratk

ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
novela č. 132/2011 Sb.	zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Seznam použitých pramenů

Literatura:

- BALÍK, S. a kol. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku. 4. vydání, Praha: Linde, a.s., 2005
- DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005
- HOLUB, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. svazek §§ 488 – 880. Praha: Linde, a.s., 2003
- KORECKÁ, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003
- KŘEČEK, S.: 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha: Leges, 2008
- KŘEČEK, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011
- SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005
- SCHÖDELBAUEROVÁ, P., PSUTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Praha: LINDE, 2012
- SVEJKOVSKÝ, J. a kol. Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva. Praha: C.H. Beck, 2012
- ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006
- TARABA, M. Rádce nájemníka bytu. Praha: GRADA, 2008

Judikatura:

Čerpána z:

- KORECKÁ, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha: ASPI, 2003
- www.nsoud.cz
- Právní informační systémy ASPI, Beck-online

Jednotlivá rozhodnutí:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.7.1999, sp.zn. 21 Cdo 327/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 2340/99
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2001, sp.zn. 28 Cdo 1091/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.11.2010, sp.zn. 26 Cdo 3307/2009

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.4.2004, sp.zn. 33 Cdo 668/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.2.2007, sp.zn. 26 Cdo 2536/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10. 2001, sp.zn. 26 Cdo 451/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.2.1998, sp.zn. 2 Cdo 141/1997
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2001, sp.zn. 26 Cdo 451/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.12.2000, sp.zn. 26 Cdo 2908/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2005, sp.zn. 26 Cdo 1865/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.1999, sp.zn. 20 Cdo 2059/1998
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.6.1999, sp.zn. 26 Cdo 2259/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.2.1999, sp.zn. 2 Cdon 1081/1997
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 2135/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.3.2007, sp.zn. 26 Cdo 1749/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.11.2003, sp.zn. 26 Cdo 1772/2002
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 18. srpna 2004, sp. zn. I. ÚS 81/04
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.5.2009, sp.zn. 26 Cdo 2515/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 833/96
- Nález Ústavního soudu ze dne 12.3.2001, sp.zn. II ÚS 544/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdon 393/96
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16.1.2001, sp.zn. 26 Cdo 1867/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.4.1999, sp.zn. 26 Cdo 866/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.7. 2002, sp.zn. 26 Cdo 396/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.9.1999, sp.zn. 2 Cdon 1980/97
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp.zn. 3 Cdon 122/96
- Rozsudek Nejvyššího soud ze dne 20.2.2001, sp.zn. 26 Cdo 423/2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.11.2005, sp.zn. 22 Cdo 2398/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.10.2002, sp.zn. 26 Cdo 802/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.4.2002, sp.zn. 26 Cdo 424/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.10.2002 , sp.zn. 26 Cdo 492/2001
- Nález Ústavního soudu ze dne 7.9.2005, sp.zn. IV. ÚS 113/05
- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28.11.1997, sp.zn. Co 690/97

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.7.1997, sp.zn. 2 Cdon 568/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.1.2005, sp.zn. 21 Cdo 1835/2004
- Nález Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 524/03
- Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28.2.1994, sp.zn. 2 Cdo 5/94
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 2823/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.12.2005, sp.zn. 26 Cdo 1295/2005
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15.4.1993, sp.zn. 15 Co 137/93
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.9.1999, sp.zn. 26 Cdo 919/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.10.1997, sp.zn. 2 Cdon 36/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.10.1996, sp.zn. 2 Cdon 252/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2001, sp.zn. 20 Cdo 1551/1999
- Nález Ústavního soudu ze dne 10.6.2003, sp.zn. I. ÚS 360/02
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.8.2005, sp.zn. 26 Cdo 1439/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.3.2001, sp.zn. 26 Cdo 1900/1999
- Nález Ústavního soudu ze dne 28.2.2006, sp.zn. Pl. ÚS 20/05

Odborné články:

- ALEXANDER, J. Jak dlouhý může být nájem – poznámka k soudní argumentaci. Právní rozhledy, 10/2008, s. 371
- ELIÁŠ, K. Součást věci a příslušenství věci. Ad Notam, 4/2007, s. 103
- HANDLAR, J. K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ. Právní rozhledy, 10/2007, s. 354
- CHALUPA, L. Zajištění přístřeší a bytová náhrada. Právní rádce, 2010, č. 9
- CHALUPA, L. Smlouva o nájmu bytu uzavřená ústně či konkludentně. Právní rádce, 8/2006, s. 16
- KORECKÁ, V. Zánik práva společného nájmu bytu manžely - z judikatury Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy, 2/2001, s. 37
- KŘEČEK, S. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb. Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8
- KŘEČEK, S. „Kauce“. Právní rozhledy, 13/2006, s. 483
- OLEJAROVÁ, Ž. Aktuálně ke smlouvě o nájmu. Právo a rodina, 1/2012

- PAŘÍZEK, I. K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu. Právní rozhledy, 19/2007, s. 713
- PODIVÍNOVÁ, M. K přechodu nájmu bytu po novele občanského zákoníku. Právní rozhledy, 6/2012, s. 208
- PODIVÍNOVÁ KULOGLIJA, M. Od dohody o nájmném po jeho soudní a zákonnou regulaci. Právní rozhledy, 13-14/2012, s. 494
- RUBÁŠ, J. Institut „relocatio tacita“ v úpravě nájmu bytu. Právní fórum, 3/2008, s. 103
- RUBEŠ, P. Byty fakticky nebo formálně? Právní rozhledy, 11/2003, s. 565
- SELUCKÁ, M. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. Právní rozhledy, 22/2011, s. 816
- VLASTNÍK, J. Některé připomínky k návrhu občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 11/2011, s. 30
- ZLÁMAL, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 6/2007, s. 32

Klíčová slova

NÁJEMNÍ SMLOUVA - *RENTAL AGREEMENT*

NÁJEMCE - *TENANT*

PRONAJÍMATEL - *LESSOR*