

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Michaela Petrovičová

Nájem bytu a domu

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29. března 2016

Poděkování

Děkuji vedoucímu své diplomové práce doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky k této práci a za jeho velmi vstřícný přístup. Dále děkuji své nejbližší rodině za podporu, kterou mi v průběhu celého studia poskytla.

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 29. března 2016

Michaela Petrovičová

Úvod	1
1. Nájem domu a bytu a prameny této právní úpravy	4
2. Předmět nájmu	6
2.1. <i>Byt jako předmět nájmu</i>	6
2.1.1. Pojem byt ve světle právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964	7
2.1.2. Definice bytu podle účinného občanského zákoníku	8
2.2. <i>Dům jako předmět nájmu</i>	11
2.3. <i>Další objekty a prostory spadající pod ochranu nájemního bydlení</i>	14
2.4. <i>Nájem domu a bytu k rekreaci nebo ke zjevně krátkodobému účelu</i>	15
2.5. <i>Nájem družstevního bytu</i>	16
2.6. <i>Nájem služebního bytu a domu</i>	20
2.7. <i>Nájem bytu zvláštního určení</i>	23
2.8. <i>Shrnutí k předmětu nájmu</i>	25
3. Nájemní smlouva	26
3.1. <i>Forma smlouvy a její podstatné náležitosti</i>	27
3.1.1. Forma smlouvy o nájmu bytu a domu	27
3.1.2. Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu a domu	29
3.2. <i>Subjekty nájemního vztahu</i>	32
3.2.1. Pronajímatel	33
3.2.2. Nájemce	36
3.2.3. Společní nájemci	37
3.3. <i>Doba trvání nájmu</i>	41
3.3.1. Vymezení doby trvání nájmu ve smlouvě	41
3.3.2. Obnovení nájmu na dobu určitou	43
3.4. <i>Jistota</i>	45
3.4.1. Výše jistoty a její použití	45
3.4.2. Vrácení jistoty po skončení nájmu	47

4.	Práva a povinnosti stran nájmu	49
4.1.	<i>Práva a povinnosti pronajímatele</i>	49
4.2.	<i>Práva a povinnosti nájemce</i>	51
4.2.1.	Právo odmítnout se nastěhovat	55
4.2.2.	Právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat	57
4.2.3.	Právo chovat v bytě zvíře	60
4.2.4.	Podnájem bytu nebo domu	62
4.3.	<i>Zakázaná ujednání</i>	66
5.	Nájemné a jiné platby	69
5.1.	<i>Nájemné a jeho placení</i>	69
5.2.	<i>Plnění spojená s užíváním bytu a jejich úhrada</i>	72
5.3.	<i>Ukládání nájemného do úschovy</i>	77
5.4.	<i>Zvyšování nájemného</i>	79
6.	Přechod nájmu	83
6.1.	<i>Přechod nájmu na členy nájemcovy domácnosti</i>	84
6.2.	<i>Přechod nájmu na nájemcova dědice</i>	87
Závěr	91
Seznam použitých zkratk	94
Seznam použitých pramenů a literatura	95
Abstrakt	100
Summary	101
Klíčová slova	102
Key words	102

Úvod

Právní úprava nájmu bytu a domu je již tradičně odlišována od právní úpravy obecného nájmu, neboť má svá specifika. Důvod tohoto pojetí spočívá především ve skutečnosti, že nájem bytu či domu lze považovat za jednu z forem realizace práva na bydlení. Potřeba bydlení patří mezi základní existenční potřeby člověka, kdy její uspokojování je zajišťováno a chráněno zvláštní právní úpravou, která klade jistý důraz na zvýšenou ochranu nájemce. Jak vyplývá i z judikatury Ústavního soudu České republiky „ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (vyhlášen pod č. 120/1976 Sb.), práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty (vyhlášena pod č. 14/2000 Sb. m. s.), resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě (vyhlášen pod č. 15/2000 Sb. m. s.)“.¹

Zvýšená ochrana nájemce bytu se již tradičně odvíjí od určitých hospodářských a sociálních důvodů. Původ této ochrany pramení z nedostatku bytů za doby první světové války a následně trvající hospodářské krize.² Postupem se však zvýšená ochrana nájemce bytu stala tradiční součástí právního řádu. V současnosti spočívá důvod přetrvávání této speciální úpravy zejména ve významu tohoto institutu z hlediska uspokojování základní potřeby člověka, a to bydlení. Nájemce je totiž i nadále z důvodů společenských a hospodářských považován za slabší smluvní stranu. Právní úprava tak prostřednictvím zvláštních ustanovení zajišťuje ochranu základního lidského práva nájemce uspokojovat potřebu bydlení a to tím, že přiznává nájemci vyšší míru jistoty a práva, kterých by se mu na základě obecné úpravy nájmu nedostalo. Zvýšená ochrana se projevuje především relativní kogentností právní úpravy nájmu bytu a domu a omezením výpovědních důvodů ze strany pronajímatele. Dále lze k projevům ochrany nájemce přičítat výslovné zakotvení určitých práv, například právo na udržování předmětu nájmu ze strany pronajímatele ve stavu způsobilém k užívání, právo chovat

¹ Bod 45 nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 28. března 2006 sp. zn. Pl. ÚS 42/03. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz>.

² ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy*. 2002, s. 109-116. ISSN 1210-6410.

v bytě zvíře, právo v bytě pracovat a jiné. Zákonné zvýhodnění strany nájemce bytu nebo domu pak místy vede k takovému stavu, že již o nájemci v podstatě nelze hovořit jako o slabší straně, navzdory faktu, že při absenci této zvláštní ochrany by bylo postavení nájemce v rámci tohoto smluvního vztahu velmi nejisté.³

Přestože většina ustanovení občanského zákoníku sleduje ochranu nájemce bytu, nově vstupuje do popředí také zásada autonomie vůle, která tuto právní ochranu může v některých případech poněkud minimalizovat. Uvedené lze spatřovat například v možnosti sjednat si předmětem nájmu takové prostory, které nejsou vůbec způsobilé k obývání. V takových případech vyvstává otázka, jestli ujednání zvláštních práv plynoucích ze zvláštní povahy takových prostor postačí k zajištění dostatečné ochrany nájemce.⁴ Právní úprava nájmu bytu a domu tak musí představovat určitý kompromis mezi ochranou práva vlastnického, zvláštní ochranou nájemce a zásadou autonomie vůle, prostupující celým občanským zákoníkem.

Hlavním cílem této diplomové práce je analyzovat základní prvky právní úpravy nájmu bytu a domu a přiblížit stěžejní změny právní úpravy spojené s přijetím občanského zákoníku, neboť rekodifikace soukromého práva přinesla do tohoto právního institutu zcela zásadní novinky. Současně se diplomová práce pokusí místy upozornit na jednotlivé aspekty právní ochrany nájemce a především na již vytvořenou soudní judikaturu a otázku její případné aplikovatelnosti i za účinnosti současné právní úpravy. Diplomová práce je členěna do šesti kapitol, z nichž první dvě sledují především uvedení do dané problematiky, a to vymezením základních pramenů právní úpravy a definováním předmětu nájmu bytu a domu, neboť občanský zákoník rozšířil ochranu nájemce i na nájemce jiných prostor sloužících k bydlení. Druhá kapitola věnující se předmětu nájmu bude podrobnější, a to zejména z důvodu, že speciální úpravu nájmu bytu a domu odůvodňuje zvláštní účel nájmu a zvláštní povaha věci, která je předmětem nájmu. V této kapitole bude rovněž krátce pojednáno o nájmu bytu družstevního, o nájmu bytu služebního a bytu zvláštního určení. V třetí až páté kapitole se v diplomové práci věnuji samotné nájemní smlouvě, jako nejčastějšímu právnímu

³ ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy*. 2002, s. 109-116. ISSN 1210-6410.

⁴ TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. Předmět nájmu bytu po 1. 1. 2014. *Právní prostor*. 2014 [online] ISSN 2336-4114. [cit. 14. února 2015]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/predmet-najmu-bytu-po-1-1-2014>.

důvodu vzniku nájmu, právům a povinnostem stran nájmu a dále problematice nájemného a jeho zvyšování. Závěrečná šestá kapitola je zaměřena na institut přechodu nájmu, jako následek smrti nájemce. Ačkoliv z hlediska tématu diplomové práce nelze opomenout význam problematiky zániku nájmu, nebude o tomto tématu komplexněji pojednáno, a to především s ohledem na stanovený rozsah této práce, obsáhlost daného tématu a nutnosti jeho podrobnější analýzy.

1. Nájem domu a bytu a prameny této právní úpravy

Právní úprava nájmu bytu a domu je jednou z oblastí soukromého práva, která v důsledku rekonstrukce, doznala významných změn. Mezi nejzásadnější změny v této oblasti patří především rozšíření aplikace zvláštní právní úpravy nájmu bytu a domu. Zvýšená ochrana tak nově náleží nájemci bytu, domu či jiného objektu v případech, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě též bytových potřeb členů jeho domácnosti. Právní úprava tak opouští formální přístup, kdy se zvláštní ustanovení o nájmu bytu aplikovala pouze v případě nájmu bytu. Takový prostor musel být rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení. Na smlouvu o nájmu bytu, který nebyl prostorem zkolaudovaným k bydlení, se podle dosavadní judikatury pohlíželo jako na smlouvu absolutně neplatnou pro rozpor se zákonem.⁵ Tento závěr však již s ohledem na právní úpravu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „občanský zákoník“ nebo zkráceně „OZ“)⁶ nelze aplikovat.

Ustanovení o nájmu bytu a domu jsou převážně řazena v občanském zákoníku v části čtvrté (Relativní majetková práva) v hlavě II (Závazky z právních jednání) dílu 2 (Přenechání věci k užití jinému) oddílu 3 (Nájem) poddílu 2 (Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu). Tuto speciální právní úpravu tedy obsahují ustanovení § 2235 až § 2301 OZ. Ustanovení se použijí přednostně na základě zásady *lex specialis derogat legi generali*. Obecná úprava nájmu uvedená v § 2201 až § 2234 OZ se aplikuje pouze tehdy, pokud speciální norma nestanoví jinak, tedy pokud předmětnou otázku neřeší zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu. Z obecné právní úpravy se použijí především ustanovení o zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí (§ 2203 OZ), o době nájmu (§ 2204 OZ), o základních povinnostech pronajímatele (§ 2205 OZ), o povinnosti strpět opravu (§ 2210 odst. 1 OZ), o aktivní legitimaci nájemce k ochraně před rušením nájemního práva a v tomto důsledku vzniklé újmy (§ 2211 OZ), o základních povinnostech nájemce (§ 2213 OZ), o odpovědnosti nájemce za jednání

⁵ „Místnosti, které nebyly zkolaudovány jako byt, nemohou být bytem ve smyslu ust. § 118 odst. 3 obč. zák. Nezpůsobilý předmět (například nebytový prostor) tak způsobuje absolutní neplatnost smlouvy o nájmu bytu pro nemožnost plnění - § 37 odst. 2 obč. zák. (nikoliv podle § 39 obč. zák. jak nepřesně uvádí odvolací soud).“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. května 2011, sp. zn. 26 Cdo 522/2011. Dostupné z: www.nsoud.cz.

⁶ Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2012, částka 33, s. 1026 - 1365. ISSN 1211 - 1244. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6144>.

třetích osob (§ 2216 OZ), o prohlídce a přístupu k bytu pronajímatele (§ 2219 OZ), o změně vlastnictví (§ 2221 - § 2224 OZ), o zániku předmětu nájmu (§ 2226 OZ), o situaci, kdy se předmět nájmu stane nepoužitelný k bydlení (§ 2227 OZ), o výpovědi nájmu na dobu určitou a neurčitou, a to pouze ve vztahu k nájemci (§ 2229 OZ, § 2230 OZ), o prohlídce věci zájemcem o nájem (§ 2233 OZ) a o zadržovacím právu pronajímatele (§ 2234 OZ). Nadto nelze opomenout, že subsidiárně se aplikují též všeobecná ustanovení o závazcích upravená v § 1721 až § 2054 OZ. Vedle nich pak svou podstatnou funkci plní ustanovení § 545 až § 654 OZ části první, hlavy páté upravující právní skutečnosti, zejména pak výklad, formu či případnou neplatnost právních jednání. Pro úplnost je nutné dodat, že část právní úpravy o nájmu bytu a domu, konkrétně o společném nájmu manželů, je nově řazena v části druhé (Rodinné právo) oddílu druhém (Manželské majetkové právo). Na různé otázky týkající se nájmu bytu a domu a nájemní smlouvy se tak neužijí pouze ustanovení zařazená v části čtvrté občanského zákoníku, ale v některých případech rovněž pravidla obsažená v jeho dalších částech.

K obecným normám občanského zákoníku se vztahují prováděcí předpisy, a to jednak zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále také jako „zákon o službách“ nebo zkráceně „ZS“)⁷, dále pak nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě⁸ a nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu⁹.

Problematiku nájmu družstevního bytu upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále také

⁷ Zákon č. 67 ze dne 19. února 2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2013, částka 31, s. 637 - 640. ISSN 1211-1244. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6386>.

⁸ Nařízení vlády č. 453 ze dne 11. prosince 2013, o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2013, částka 177, s. 7742 - 7746. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=26510>.

⁹ Nařízení vlády č. 308 ze dne 26. října 2015, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2015, částka 131, s. 4170 - 4171. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=35294>.

jako „zákon o obchodních korporacích“ nebo zkráceně „ZOK“¹⁰, který obsahuje speciální úpravu věnovanou bytovému družstvu.

2. Předmět nájmu

Institut nájmu lze obecně charakterizovat jako přenechání věci k užití jinému. Z hlediska zvláštní právní úpravy nájmu bytu a domu vstupuje do popředí vlivem rekodifikace především specifický účel, za kterým je věc (předmět nájmu) k užití jinému přenechána. Účel musí spočívat v zajišťování bytových potřeb nájemce, popřípadě též členů jeho domácnosti. Přestože účel nájmu je z hlediska aplikace ustanovení o nájmu bytu a domu zcela zásadní, je nutné se předmětem, k němuž se práva a povinnosti z nájmu vztahují, taktéž zabývat, neboť předmět nájmu lze považovat za specifický oproti obecné úpravě nájmu. Pro účely aplikace zvláštní úpravy nájmu bytu a domu je tak podstatné vymezení objektů a prostor, na jejichž nájem se tato úprava vztahuje. Z hlediska právní úpravy je tak zásadní vymezení pojmu byt, neboť zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu se aplikují zejména na nájem, jehož předmětem je byt, a přiměřeně pak na nájem, jehož předmětem je dům. Oproti předchozí úpravě však není vyloučené, aby se právní úprava nájmu bytu a domu aplikovala i na jiné objekty, pokud je nájem sjednán ke shora uvedenému účelu.

2.1. Byt jako předmět nájmu

Definování pojmu „byt“ je stěžejní z hlediska aplikace zvláštních práv plynoucích z ustanovení § 2235 až 2301 OZ. Pokud bude dán do nájmu „byt“, lze z nájmní smlouvy s největší pravděpodobností dovodit, že předmět nájmu je přenechán k užívání za účelem zajišťování bytových potřeb. Pokud by takový předmět nájmu byl přenechán za jiným účelem, bylo by nutné tuto skutečnost ve smlouvě výslovně zakotvit, případně by takovou skutečnost musel pronajímatel při jejím tvrzení prokázat. Právní úprava nájmu bytu a domu by se pak nemohla aplikovat.

Pojem „byt“ zaznamenal v důsledku přijetí občanského zákoníku podstatných změn. Pro přiblížení této změny jsou následující podkapitoly věnovány srovnání tohoto

¹⁰ Zákon č. 90 ze dne 25. ledna 2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2012, částka 34, s. 1370 - 1482. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=24085>.

pojmu z hlediska zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „občanský zákoník z roku 1964“ nebo zkráceně „OZ 1964“)¹¹ účinného do 31. prosince 2013 a na něj navazující judikatury a z hlediska občanského zákoníku současného.

2.1.1. Pojem byt ve světle právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964

Občanský zákoník z roku 1964 zákonnou definici bytu neobsahoval. Ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“)¹² vymezoval tento pojem pouze pro účely tohoto zákona tak, že se bytem rozuměla „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“.¹³ S ohledem na závěry judikatury Nejvyššího soudu České republiky¹⁴ byla tato definice aplikovatelná i pro účely občanskoprávní úpravy nájmu bytu.

Po dobu účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 bylo pro posouzení, zda předmětný soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) splňuje podmínky definice bytu, určující pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání. Bez významu pak bylo faktické užívání objektu či ujednání smluvních stran.¹⁵ Jen ve zcela ojedinělých případech Nejvyšší soud České republiky zohledňoval skutečnost, jakým způsobem byly určité prostory „*prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány*“

¹¹ Zákon č. 40 ze dne 26. února 1964, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 1964, částka 19, s. 201 - 247. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=1257>.

¹² Zákon č. 72 ze dne 24. března 1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). In: *Sbírka zákonů. Česká republika*. 1994, částka 22, s. 552 - 562. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2751>.

¹³ Ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů.

¹⁴ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. října 1999 sp. zn. 2 Cdon 2010/1997, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 2002 sp. zn. 26 Cdo 400/2000. In ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 14. 2. 2015].

¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 2002 sp. zn. 26 Cdo 400/2000. Dostupné z: www.nsoud.cz.

jako obytné“.¹⁶ Podle názoru Ústavního soudu České republiky „*uvedená judikatura, vůči které Ústavní soud nepřistupuje nekriticky, však reflektuje stav založený v období vlády komunistické strany, kdy státní orgány sice často postupovaly svévolně, resp. v rozporu se zákonem, avšak i takovými akty mohly v individuálních případech založit důvěru jednotlivců v jejich správnost, které bylo možné vzhledem ke konkrétním okolnostem přiznat z ústavněprávního hlediska relevanci i následně v podmínkách demokratického právního státu*“.¹⁷ Z uvedeného vyplývá, že jen za zcela specifických okolností bylo možno přihlížet k faktickému užívání objektu, neboť absence kolaudačního rozhodnutí nemohla být nájemci v dobách demokratického právního státu na újmu, pokud prostory byly s vědomím a souhlasem stavebního úřadu v dobách komunistického režimu užívány jako obytné. V ostatních případech však bylo nadále faktické užívání bytu považováno za irelevantní a mezi pojmové znaky bytu jako občanskoprávní kategorie patřila existence pravomocného kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu o účelovém určení objektu k trvalému bydlení.

2.1.2. Definice bytu podle účinného občanského zákoníku

Pojem bytu občanský zákoník oproti předchozí úpravě výslovně definuje, a to v ustanovení § 2336 OZ, kdy se již kolaudační rozhodnutí nevnímá natolik zásadním, neboť bytem „*rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“.¹⁸

Pokud jde o definiční znaky bytu, důvodová zpráva dále objasňuje, že souborem místností se míní „*několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupným pod společnými vchodovými dveřmi*“.¹⁹ Aby bylo prostory možné považovat za byt, musí být tato místnost, popřípadě místnosti součástí domu. Zároveň musí být splněn požadavek, že se jedná o prostor obytný, tedy prostor k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Z předpisů veřejného práva je pak možné dovodit, že prostor splňuje znak

¹⁶ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. února 2003 sp. zn. 22 Cdo 333/2002, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2005 sp. zn. 28 Cdo 1321/2005 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. listopadu 2007 sp. zn. 28 Cdo 1796/2007. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁷ Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 22. listopadu 2011 sp. zn. II. ÚS 2412/11. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz>.

¹⁸ Ustanovení § 2336 OZ.

¹⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 850.

„obytnosti“, pokud je zajištěno přímé denní osvětlení, větrání a vytápění s možností regulace tepla.²⁰ Zákonná definice rovněž vyžaduje, aby byl prostor určen a užíván k účelu bydlení. Prostor je určen k bydlení správním aktem stavebního úřadu v souladu s veřejnoprávními předpisy. Pokud prostor, jenž je předmětem nájmu, bude kolaudován k účelu bydlení, bude bezpochyby i z hlediska soukromoprávních předpisů naplňovat definici bytu. Určení prostor z hlediska veřejnoprávních předpisů, je však nutné vnímat jako určité vodítko, a to s ohledem na zásadu nezávislosti uplatňování soukromého práva na uplatňování práva veřejného.²¹ Pokud tedy prostor naplňuje ostatní definiční znaky bytu a je ve smlouvě určen k užívání za účelem bydlení, i přes absenci kolaudačního rozhodnutí lze dle mého názoru posoudit takový předmět nájmu jako byt. Pokud účel užívání předmětu nájmu nebude ve smlouvě výslovně sjednán, postačí, pokud jej bude možné ze smlouvy alespoň dovodit.²² Zcela jinou situaci pak představuje případ, kdy prostor není zkolaudován k bydlení a zároveň nenaplňuje ani ostatní definiční znaky bytu. Takový prostor nelze ani z hlediska soukromého práva klasifikovat jako byt, přesto se na něj zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu mohou aplikovat. O těchto případech bude pojednáno v podkapitole 2.3.

Uvedená úprava představuje v oblasti ochrany nájemce významný posun, neboť pronajímatel již nebude moci vypovědět nájemní smlouvu k bytu, který není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, s odvoláním, že předmět nájmu není potřebným způsobem zkolaudován.²³ Pronajímatel bezesporu ponese veřejnoprávní odpovědnost za správní delikt podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo zkráceně „StZ“)²⁴, kdy k uplatnění této sankce dojde mimo rámec soukromého práva. K tíži pronajímatele v takovém případě pak někteří dovozují, že „nájemce je oprávněn nájem okamžitě vypovědět podle § 2232 [OZ] z důvodu, že mu pronajímatel

²⁰ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 13.

²¹ Ustanovení §1 odst. 1 věta druhá OZ.

²² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1169.

²³ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 13.

²⁴ Ustanovení § 178 odst. 1 písm. f), q), l), m) a §180 odst. 1 písm. f), g), l), m) zákona č. 183 ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů. Česká republika*. 2006, částka 63, s. 2226 - 2290. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=4909>.

předal prostor, který nebyl právně způsobilý k nastěhování a obývání, tedy předal mu prostor právně nepoužitelný ke sjednanému účelu“.²⁵ S uvedeným závěrem lze bezpochyby souhlasit, nicméně je možné, že při takové argumentaci mohou s ohledem na zásadu nezávislosti uplatňování soukromého práva na uplatňování práva veřejného vznikat určité problémy. Při zohlednění této zásady může být dle mého názoru sporné, zda byt, jemuž chybí kolaudační určení k bydlení, není právně použitelný ke sjednanému účelu. Právo soukromé k platnosti nájemní smlouvy nevyžaduje, aby předmět nájmu byl rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení. Nepochybně by se však dalo argumentovat zásadou ochrany života a zdraví nájemce a jeho bezpečností, neboť pokud pronajatý prostor nebude zkolaudován, není zde záruka daná ustanovením § 119 odst. 2 stavebního zákona, že „...skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.“²⁶ Z uvedeného plyne, že aplikace zásady nezávislosti uplatňování práva soukromého na uplatňování práva veřejného může být v některých situacích velmi problematická, neboť zájmy, které právo veřejné a soukromé sleduje, se velmi často mohou prolínat. Pravidlo nezávislosti uplatňování práva soukromého na uplatňování práva veřejného by mělo působit spíše jako zásada, nikoli jako bezvýjimečný kategorický imperativ.²⁷

Od výše uvedeného lze odlišit zcela jiný případ, a to situaci, kdy se byt pronajímá v rozporu s kolaudačním rozhodnutím k nebytovým účelům. Jelikož ustanovení občanského zákoníku takovou situaci výslovně neřeší, jsou někteří toho názoru, že by se s ohledem na sledování veřejného zájmu mohlo jednat o absolutně neplatnou smlouvu podle ustanovení § 588 OZ.²⁸ Proti tomuto závěru však stojí argument, „...že k ohrožení lidí může spíše dojít při užívání nebytového prostoru k bydlení, přesto zákonodárce důvod pro neplatnost smlouvy neshledává. Argumentem od většího

²⁵ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1177.

²⁶ Ustanovení § 119 odst. 2 StZ.

²⁷ ELIÁŠ, Karel. K justifikaci pravidla o nezávislosti uplatňování soukromého práva na uplatňování práva veřejného. *Právník*. 2014, s. 1007 – 1033. ISSN 0231-6625.

²⁸ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1171.

*k menšímu logicky docházím k závěru, že i když to není výslovně v zákoníku stanoveno, smysl a účel normy neplatnost nevyžaduje.*²⁹

2.2. Dům jako předmět nájmu

Také problematika nájmu domu, jak již bylo naznačeno shora, doznala přijetím občanského zákoníku významných změn. Podle občanského zákoníku z roku 1964 nebylo možné, aby se nájemci domu, byť by nájem sloužil k zajišťování bytových potřeb, dostávalo stejné ochrany jako nájemci bytu. Na nájem domu se podle ustálené judikatury aplikovala pouze obecná právní úprava nájmu.³⁰

Občanský zákoník přinesl v této oblasti zásadní změnu, neboť ustanovení § 2236 odst. 3 OZ zavedlo, že se přiměřeně použijí ustanovení o nájmu bytu v případě, je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům. I když občanský zákoník pojem bytu v ustanovení § 2236 odst. 1 OZ explicitně definuje, v případě pojmu domu tomu tak není. Z tohoto důvodu jsou určitým vodítkem pro definici pojmu stavební předpisy.

Pokud srovnáme právní úpravu občanského zákoníku z roku 1964, pojem dům zde taktéž nebyl výslovně definován. Definici obytného domu obsahoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů,³¹ který byl na našem území účinný do 31. prosince 1991. Podle definice v něm obsažené se „*dům považuje za obytný, připadají-li z úhrnu podlahové plochy všech místností v domě alespoň dvě třetiny na byty, počítaje v to i byty a části bytů, jichž se užívá k jiným účelům než k bydlení, jakož i vedlejší místnosti a příslušenství náležející k bytům. Při zjišťování tohoto poměru podlahových ploch se nepřihlíží k prostorám přístupným všem obyvatelům domu i jiným osobám, k jiným společným vedlejším místnostem a vedlejším prostorám (např. schodiště a chodby, společné prádelny a sušárny, půdní a sklepní prostory), k místnostem určeným pro zemědělskou výrobu, ani k vedlejším stavbám zřízeným na stavebním pozemku (například garáže, zemědělské budovy, malé*

²⁹ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 2015, s. 77-86. ISSN 1210-6410.

³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. srpna 2011 sp. zn. 26 Cdo 2431/2009. Dostupné z: www.nsoud.cz.

³¹ Zákon č. 41 ze dne 28. února 1964, o hospodaření s byty. In: *Sbírka zákonů*. 1964, částka 20, s. 249-280. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=1258>.

provozovny, dřevníky, kolny apod.).³² Rodinný domek se považoval za zvláštní druh obytného domu, „u něhož aspoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty. Rodinný domek může mít nejvýše 5 obytných místností, nepočítaje v to kuchyně. Větší počet obytných místností může mít, jestliže úhrn jejich podlahové plochy nepřesahuje 120 m². Z obytných kuchyní se do tohoto úhrnu započítávají pouze plochy, o které výměra kuchyně přesahuje 12 m².“³³

Definici rodinného domu obsahovala dále vyhláška Federálního výboru pro životní prostředí, Ministerstva životního prostředí České republiky a Slovenské komise pro životní prostředí, č. 376/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných a technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb., která byla ke dni 1. července 1998 zrušena. Rodinným domem se rozuměla „stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.“³⁴

Současná právní úprava obsahuje definici domu ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášek č. 269/2009 Sb., č. 22/2010 Sb., č. 20/2011 Sb. a č. 431/2012 Sb. (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“)³⁵, která v ustanovení § 2 písm. a) stavbou pro bydlení rozumí podle bodu 1 „bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena“ a podle bodu 2 též „rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena;

³² Ustanovení § 59 zákona o hospodaření s byty.

³³ Ustanovení § 60 zákona o hospodaření s byty.

³⁴ Ustanovení § 44 odst. 1 vyhlášky federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83 ze dne 18. června 1976, o obecných a technických požadavcích na výstavbu. In: Sbírnka zákonů. 1976, částka 17, s. 321-343. Ve znění později vydaných vyhlášek. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=1840>.

³⁵ Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501 ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území. In: Sbírnka zákonů. Česká republika. 2006, částka 163, s. 6953-6960. Ve znění pozdějších vyhlášek. Dostupné též z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=5009>.

*rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*³⁶

Obecně lze tedy shrnout, že v případě nájmu domu bude předmětem nájemního vztahu objekt, v němž se nachází více místností nebo jejich souborů, popřípadě byt či více bytů.³⁷ Komentářová literatura nadto uvádí, že dům by měl být fakticky určen k bydlení, tzn. být zdravotně způsobilý k bydlení a mělo by se též jednat o dům obytný.³⁸

Výše uvedená definice bytového domu a rodinného domu dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je nepochybně určující v oblasti stavebního práva, v oblasti práva občanského ji můžeme vnímat jako určité vodítko k vysvětlení tohoto pojmu, a to především s ohledem na již několikrát zmíněnou nezávislost uplatňování soukromého práva na uplatňování práva veřejného. Podmínkou zvýšené ochrany nájemce tedy stejně jako u nájmu bytu zůstává především skutečnost, že dům musí být pronajat za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě též členů jeho domácnosti. Na nájemní vztah se pak přiměřeně použijí zvláštní ustanovení o nájmu bytu. V důsledku aplikace těchto zvláštních ustanovení, tedy i ustanovení § 2236 odst. 2 OZ, nemůže být nájemci na újmu, že některá část prostor domu, který je předmětem nájmu, není určena k bydlení. Stejně tomu bude i v případě, že předmětem nájmu bude dům, který nebude rozhodnutím stavebního úřadu určen jako dům bytový.³⁹

Uvedená právní úprava představuje v oblasti bytového práva značný posun. S účinností občanského zákoníku tak došlo k odstranění nerovného postavení mezi nájemcem bytu a nájemcem domu, zejména domu rodinného, který je pronajímán za účelem zajišťování bytových potřeb. I na nájem domu se podle občanského zákoníku přiměřeně použijí zvláštní ustanovení o nájmu bytu zakládající zvýšenou ochranu nájemci. Tato zvýšená ochrana se díky přechodnému ustanovení § 3074 OZ uplatní již ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku, a to i v případě, že ke vzniku nájmu došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto předpisu.

³⁶ Ustanovení § 2 písm. a) bod 1 a 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

³⁷ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 144.

³⁸ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 148.

³⁹ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 145.

Na tomto místě považuji za vhodné poznamenat, že občanský zákoník se řídí zásadou *superficies solo cedit*. Pokud nejde o stavbu v režimu § 3055 OZ, tvoří dům součást pozemku. Předmětem nájmu tak může být buď samotný dům, jako součást věci, anebo dům, spolu s pozemkem, na němž stojí. Pokud však bude předmětem nájmu pouze dům bez pozemku, je vyloučeno, aby pronajímatel požadoval po nájemci navíc nájemné za tento pozemek, nebo vydání bezdůvodného obohacení za tento pozemek, neboť takový požadavek by bylo nutno shledat v rozporu s ustanovením § 2251 odst. 2 OZ.⁴⁰

2.3. Další objekty a prostory spadající pod ochranu nájemního bydlení

Z dikce ustanovení § 2236 OZ vyplývá, že občanský zákoník rozšiřuje ochranu nájemního bydlení i na jiné objekty, než jen byt. Kromě zvláštní ochrany nájemce domu, o které bylo pojednáno v předchozí podkapitole, se tato ochrana vztahuje i na nájemce všech objektů, které slouží k zajišťování bytových potřeb nájemce. To je patrné právě z věty druhé ustanovení § 2236 odst. 1 OZ: „*Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.*“⁴¹ Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že zvláštní úpravě nájmu bytu je namíste podřadit i případy, kdy je předmětem nájmu například houseboat nebo dostatečně vybavený obytný vůz.⁴² S účinností této právní úpravy je tak ponecháno zcela na vůli stran, jaké prostory budou nájemci za účelem bydlení přenechány. Problematickou pak může být hodnocení situace, když takový prostor nebude k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.

Na základě uvedeného tak pod zvláštní ochranu nájemního bydlení spadají i případy, kdy předmětem nájmu je jen část bytu, například tedy jedna místnost. Jedná se opět o jednu z novinek, kterou občanský zákoník přinesl, neboť předchozí úprava neumožňovala, aby nájem jedné místnosti v bytě byl považován za zvláště chráněný, tudíž se v takových situacích vždy aplikovala pouze obecná úprava nájmu

⁴⁰ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 9.

⁴¹ Ustanovení § 2236 odst. 1 OZ.

⁴² ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 851.

podle § 663 a násl. OZ 1964.⁴³ Nájemce určité části bytu nově chrání zvláštní úprava stejně jako nájemce bytu celého. Aplikace těchto ustanovení by byla vyloučena pouze v případě sjednání přechodného nájmu, neboť z důvodu přechodného charakteru by se aplikovala ustanovení o ubytování (§ 2236 a násl. OZ).

2.4. Nájem domu a bytu k rekreaci nebo ke zjevně krátkodobému účelu

Přestože se podle občanského zákoníku zvláštní ustanovení o nájmu domu a bytu aplikují i na jiné nájemní vztahy, než jen ty, jejichž předmětem je byt nebo dům, jsou z této zvláštní ochrany podle ustanovení § 2235 odst. 2 OZ vyloučeny případy, kdy je byt nebo dům pronajat k rekreaci nebo ke zjevně krátkodobému účelu. Takový nájem se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu, případně právní úpravou ubytování⁴⁴, jejíž podstata spočívá v poskytování přechodného ubytování na určitou dobu v zařízení k tomu určeném.

Od nájmu domu a bytu k rekreaci nebo ke zjevně krátkodobému účelu však musíme jednoznačně odlišovat případy nájmu bytu či domu na dobu určitou.⁴⁵ Podstata uvedené rozdílu tkví v tom, že přestože je nájemní smlouva uzavřena na určité časové období, které nemusí být příliš dlouhé, zůstává stále účelem nájmu zajišťování bytových potřeb nájemce, a to nikoliv po přechodnou dobu. Proto se v takovém případě na nájemce vztahuje v zásadě stejná ochrana jako na nájemce bytu nebo domu na dobu neurčitou. Doba, na kterou je nájem ujednán, tak může být z hlediska posouzení krátkodobosti účelu bezpochyby pomocným kritériem. Toto kritérium však nelze chápat absolutně, tedy tak, že jakýkoliv nájem uzavřený na dobu kratší automaticky nespadá pod zvláštní právní úpravu nájmu bytu a domu.

Občanský zákoník blíže nespecifikuje, co je míněno zjevně krátkodobým účelem. Nepochybně se tímto zákonodárce snažil postihnout případy, kdy je dům nebo byt pronajímán po dobu pracovní cesty, stáže, dovolené apod.⁴⁶ V praxi ovšem mohou

⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. listopadu 2002 sp. zn. 28 Cdo 1942/2002. Dostupné z: www.nsoud.cz.

⁴⁴ Ustanovení § 2326 - § 2331 OZ.

⁴⁵ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 16.

⁴⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 851.

vyvstat problémy ve vztahu k výkladu, zda účel nájmu bytu či domu lze považovat za zjevně krátkodobý či nikoliv, typicky v případech nájmu domu či bytu studenty vysokých škol. Z důvodu absence zvýšené ochrany takových nájemců lze nicméně dovodit, že v případě rekreačních či zjevně krátkodobých nájmu musí být v nájemní smlouvě výslovně uvedeno, že byt nebo dům je dán do nájmu z těchto důvodů. V opačném případě se má za to, že dům nebo byt je dán do nájmu za účelem bydlení a zvláštní ochranná ustanovení o nájmu bytu a domu se budou aplikovat bez ohledu na úmysl nájemce či pronajímatele.⁴⁷ K uvedenému závěru rovněž přispívá dikce zákona, a to „zjevnost“ krátkodobého účelu ve smyslu snadné rozpoznatelnosti, neboť pokud vyvstanou pochybnosti, je zřejmé, že krátkodobý účel nájmu není zjevný, a hodnocení povahy závazku jako nájmu bytu by tak mělo převážet.⁴⁸

Z těchto důvodů se přikláním k názoru, že ustanovení o vyloučení zjevně krátkodobých nájmu z právní úpravy nájmu bytu a domu je nutné vykládat spíše restriktivně a vždy je nutné vycházet nejen ze samotné doby nájmu, ale především z účelu, ke kterému je nájem sjednán.⁴⁹

Závěrem doplňuji, že ačkoliv ze zákona zvýšená ochrana nájemce u nájmu bytu a domu k rekreaci nebo ke zjevně krátkodobému účelu neplyne, není vyloučeno, aby si strany takovou úpravu, v plném nebo omezeném rozsahu, zakotvily ve smlouvě s ohledem na zásadu smluvní volnosti uvedenou v ustanovení § 1 odst. 2 OZ.

2.5. Nájem družstevního bytu

Nájem družstevního bytu je svou povahou velmi specifický institut, proto bych se pro účely diplomové práce zaměřila pouze na definici družstevního bytu a specifika takového nájmu ve vztahu k obecnému nájmu bytu.

Stěžejní právní úpravu nájmu družstevního bytu nalezneme, jak ostatně vyplývá již z ustanovení § 2240 OZ, v zákoně o obchodních korporacích, a to konkrétně v ustanoveních § 727 - § 756 upravujících problematiku bytového družstva. Zákon

⁴⁷ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 17.

⁴⁸ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 2015, s. 77-86. ISSN 1210-6410.

⁴⁹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 4.

o obchodních korporacích ve svém ustanovení § 729 odst. 1 obsahuje definici družstevního bytu, kdy jím rozumí „*byt, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám, nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským podílem.*“⁵⁰ Podmínkou naplnění znaků družstevního bytu je tedy kromě vlastnictví bytu nebo budovy, v níž se byt nachází, bytovým družstvem, též skutečnost, že byt musí být dán do nájmu členovi bytového družstva, který se sám, nebo prostřednictvím právního předchůdce podílel na jeho pořízení ve formě členského podílu. Pokud by nájemce takového bytu nebyl členem bytového družstva, nejednalo by se o nájem bytu družstevního, nýbrž o nájem bytu, na který by se vztahovala obecná ustanovení o nájmu bytu a domu.⁵¹

Zákon o obchodních korporacích v ustanovení § 729 odst. 2 za družstevní pokládá též byty, které byly postaveny družstevníky v domech, které v době stavby patřily státu, ale později byly vydány v restituci soukromým vlastníkům. Podle současné úpravy jsou tyto byty považovány za byty družstevní s právem věcného břemene, které zatěžuje vlastníka domu.⁵²

K odlišnostem nájmu družstevního bytu se již vyjádřil Ústavní soud České republiky v nálezu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03, ve kterém uvedl, že „*z hlediska podústavního práva je nájem družstevního bytu co do pojmových znaků nájemní smlouvy totožný s nájmem bytu nedružstevního. I nájemce-člen družstva je účastníkem nájemního vztahu se všemi právy a povinnostmi jako každý jiný nájemce, pokud zákon nestanoví jinak. Praktický rozdíl mezi těmito nájmy vyplývá ze skutečnosti, že nájem bytu družstevního je odvozen primárně od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v bytovém družstvu. Specifikum družstevního bydlení tedy není dáno předmětem nájmu, ale právně odděleným vztahem člena družstva (nájemce) k družstvu (pronajímateli). V tomto vztahu nachází nájemce-člen družstva*

⁵⁰ Ustanovení § 729 ZOK.

⁵¹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 173.

⁵² *Tamtéž*.

vyšší míru stability nájmu, která se blíží stabilitě, jakou skýtá užívání bytu ve vlastnictví.“⁵³

Zásadní odlišnost nájmu družstevního bytu od obecného nájmu bytu a domu spočívá ve skutečnosti, že uzavírání nájemní smlouvy a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele se řídí přednostně zákonem o obchodních korporacích a především stanovami bytového družstva. Stanovy, případně společenská smlouva se mohou odchýlit od zákona i v neprospěch nájemce, a to z důvodu, že občanský zákoník zde zcela dává přednost dohodě stran před zákonem.⁵⁴ Stanovy bytového družstva by měly obsahovat především podmínky, za nichž vznikne členovi bytového družstva právo na nájem takového bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a spojených s užíváním družstevního bytu.⁵⁵ Další podstatnou odlišnost představuje právo člena družstva jednak na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou⁵⁶ a také právo na stanovení nájemného pouze ve výši účelně vynaložených nákladů vzniklých bytovému družstvu při správě družstevních bytů⁵⁷. Právo na uzavření nájemní smlouvy a nájem družstevního podílu zásadně přechází na dědice.⁵⁸ Na nájem družstevního bytu se subsidiárně použijí ustanovení občanského zákoníku. Není tomu tak pouze v případě výpovědi nájmu, neboť zákon zde aplikaci těchto ustanovení výslovně vylučuje.⁵⁹

Podstatnou změnu přináší zákon o obchodních korporacích v případě převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, neboť výslovně uvádí v ustanovení § 736 odst. 2, že „převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu.“⁶⁰ Toto ustanovení představuje zásadní posun oproti převažujícímu názoru, který se ustálil v soudní judikatuře vztahující se k úpravě zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále

⁵³ Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz>.

⁵⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1183.

⁵⁵ Ustanovení § 731 odst. 1 ZOK.

⁵⁶ Ustanovení § 742 ZOK.

⁵⁷ Ustanovení § 742 písm. b) ve spojení s § 744 ZOK.

⁵⁸ Ustanovení § 737 odst. 1 ZOK.

⁵⁹ Ustanovení § 734 odst. 2 a § 741 ZOK.

⁶⁰ Ustanovení § 736 odst. 2 ZOK.

jen „obchodní zákoník“ nebo zkráceně „ObchZ“⁶¹. Právě soudní judikatura dovozovala, že dohodou o převodu členských práv a povinností⁶² spojených s členstvím v bytovém družstvu právo nájmu k družstevnímu bytu nepřechází.⁶³ Tento názor Nejvyššího soudu České republiky byl po účinnosti občanského zákoníku překonán, a to rozhodnutím velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012, který i na převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu uskutečněný před účinností občanského zákoníku aplikoval právní výklad, dle kterého *„na základě dohody uzavřené podle § 230 obch. zák. na nabyvatele přechází též práva a povinnosti vyplývající z dosavadního nájemního vztahu (právo nájmu družstevního bytu), jestliže to jejich povaha umožňuje. ... Opačný závěr (podle něhož na nabyvatele přechází – ve vztahu k družstevnímu bytu – pouze práva vyplývající ze stanov, tedy jen právo na uzavření nové nájemní smlouvy) by ve svém důsledku znamenal, že nabyvatel nevstupuje do všech, ale pouze do vybraných práv a povinností převodce vůči družstvu, přestože převod pouze některých práv a povinností (jejich vyčlenění z členského podílu) zásadně přípustný není.“*⁶⁴

Podle současné právní úpravy obsažené v zákoně o obchodních korporacích a shodně též podle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky uvedeného shora tak smlouva o nájmu družstevního bytu uzavřená s bytovým družstvem existuje v případě převodu družstevního podílu nadále. V tomto právním vztahu dochází pouze ke změně subjektů na straně nájemce, kdy nabyvatel družstevního podílu vstupuje do práv a povinností převodce plynoucích mu z nájemní smlouvy.

⁶¹ Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991, obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 1991, částka 98, s. 2474-2565. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2510>.

⁶² Občanský zákoník nahradil terminologii obchodního zákoníku, kdy pro „převod členských práv a povinností“ nebo „převod členství“ jednotně používá termín převod družstevního podílu, a to s ohledem na ustanovení § 783 odst. 2 ZOK.

⁶³ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 29 Odo 440/2001, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. srpna 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. září 2009, sp. zn. 28 Cdo 687/2009. Dostupné z: www.nsoud.cz.

⁶⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012. Dostupné z: www.nsoud.cz.

2.6. Nájem služebního bytu a domu

Služební byt, popřípadě služební dům, lze považovat za byt nebo dům sloužící ke specifickému účelu. O nájem služebního bytu nebo domu půjde tehdy, pokud je nájem ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a je-li takový byt nebo dům smlouvou určen jako služební. S tím pak souvisí i určité odchylky v právní úpravě, spočívající především v odlišné zákonné úpravě způsobu zániku a přechodu nájmu a možnosti omezení práv nájemce. Specifičnost předmětu nájmu, nespočívá ani tak v jeho povaze, jako tedy spíše v určení účelu, k jakému má být užíván. Je tedy ponecháno na vůli pronajímatele, zda se rozhodne předmětný prostor přenechat do užívání jako byt podle obecných ustanovení o nájmu bytu a domu, anebo zda ve smlouvě určí, že prostor bude pronajímán jako byt služební. Institut nájmu služebního bytu nepředstavuje v českém právním řádu zcela zásadní novinku, byť její právní úprava občanského zákoníku z roku 1964 v podobě posledních novelizací vnímala poněkud odlišně.

Do české právní úpravy byl po roce 1989 pojem služebního bytu zaveden zákonem České národní rady 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 z roku 1964. Tento zákon v ustanovení § 7 vymezoval tři kategorie služebních bytů. Do první skupiny spadaly „*byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání.*“⁶⁵ Typicky se jednalo o služební byty poskytované školníkům, kotelníkům či správcům objektů.

Druhou kategorií tvořily byty a byty v domech, které byly ve vlastnictví nebo nájmu právnických a fyzických osob (zaměstnavatelů), a které sloužily k ubytování jejich pracovníků.⁶⁶ Zaměstnavatel a pronajímatel takového bytu musel být nutně jednou osobou. Současný občanský zákoník tuto podmínku nevyžaduje, tudíž již

⁶⁵ Ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 102 ze dne 19. února 1992, kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník z roku 1964. In: *Sbírka zákonů*. 1992, částka 25, s. 625-627. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2548>.

⁶⁶ Ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb.

není překážkou, aby zaměstnavatel a pronajímatel služebního bytu byly odlišnými osobami.

Smlouvu o nájmu služebního bytu bylo možné u obou výše uvedených kategorií služebního bytu uzavřít pouze v případě, že se nájemce zavázal k zajišťování prací, na které byl nájem vázán. Tento závazek nájemce k zajišťování prací nemusel být obsažen v textu nájemní smlouvy.⁶⁷

Třetí kategorii služebních bytů představovaly byty specifikovaných ozbrojených složek určené pro ubytování jejich příslušníků a pracovníků.⁶⁸

Pojem služebního bytu přestal po určitou dobu v českém právním řádu existovat, neboť novela občanského zákoníku z roku 1964 provedená zákonem č. 132/2011 Sb. s účinností ode dne 1. listopadu 2011 zrušila institut služebního bytu a nahradila jej institutem nájmu po dobu výkonu určité práce.⁶⁹ Pro tento nájem nebyl již charakteristický předmět nájmu, respektive účel, ke kterému byl tento užíván, ale především doba, po kterou byl nájem sjednán. Ta byla určena obdobím, po které nájemce vykonával určitou práci pro pronajímatele nebo pro osobu, která měla s pronajímatelem uzavřenou smlouvu o poskytování bytů.⁷⁰ Tento právní stav byl odstraněn rekonstrukcí soukromého práva, neboť občanský zákoník se k institutu nájmu služebního bytu vrací.

Přestože občanský zákoník s tímto zvláštním druhem nájmu výslovně počítá, legální definici služebního bytu neobsahuje, pouze stanovuje předpoklady aplikace ustanovení o nájmu služebního bytu. Tato ustanovení se použijí v případě, že byt nebo dům se pronajímá nájemci v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce, a zároveň je takový byt nebo dům jako služební výslovně označen v nájemní smlouvě.⁷¹ Tento požadavek speciálního určení bytu nebo domu bude též splněn

⁶⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. února 2006 sp. zn. 26 Cdo 828/2005. Dostupné z: www.nsoud.cz.

⁶⁸ Ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) zákona č. 102/1992 Sb.

⁶⁹ Zákon č. 132 ze dne 3. května 2011, 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. In: *Sbírka zákonů. Česká republika*. 2011, částka 51, s. 1282-1285. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=5936>.

⁷⁰ TARABA, Milan; VESELÁ, Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 7. vydání. Praha: GRADA Publishing a.s., 2012, 250 s. ISBN: 978-80-247-4405-6. S. 81.

⁷¹ Ustanovení § 2297 a násl. OZ.

za předpokladu, že z označení nájemní smlouvy bude vyplývat, že předmětem nájmu je byt nebo dům, který je služební. O nájem služebního bytu či domu půjde tedy i v případě absence výslovného určení objektu jako služebního v textu nájemní smlouvy, pokud tato skutečnost vyplyne již ze samotného označení nájemní smlouvy.⁷²

Pokud jde o strany nájemní smlouvy, nájemcem služebního bytu či domu bude typicky zaměstnanec, ale též i jiná osoba vykonávající určitou funkci (např. jednatel) nebo osoba vykonávající jiné práce (např. zhotovitel u smlouvy o dílo). Pronajímatelem však nemusí být nutně osoba, která takovou osobu zaměstnává nebo u které jsou funkce nebo jiné práce vykonávány, neboť ustanovení § 2297 OZ nevyžaduje, aby pronajímatel a osoba, pro kterou jsou práce vykonávány, byly stejnými subjekty.⁷³

Nájem služebního bytu či domu vykazuje oproti obecné úpravě nájmu domu a bytu určitá specifika. Mezi hlavní zvláštnosti patří především skutečnost, že standardy ochrany nájemce nejsou v porovnání s ochranou nájemce běžného bytu či domu tak vysoké. Práva nájemce mohou totiž být v určitém rozsahu omezena. Možnost této restrikce vyplývá z ustanovení v § 2297 OZ. Nepochybně bude nutno při posuzování takových ujednání přihlížet k ustanovení § 2239 OZ, tedy ke skutečnosti, zda stanovené omezení není zjevně nepřiměřené vzhledem k okolnostem případu. S ohledem na vágní formulaci obou ustanovení bude v budoucnu určující především soudní judikatura.

Dalším specifikem nájmu služebního bytu nebo domu je skončení nájmu spolu s ukončením výkonu zaměstnání, funkce nebo jiné práce, v souvislosti s níž byl nájem sjednán. Občanský zákoník poskytuje nájemci ochrannou dobu od ukončení výkonu prací, po kterou nájem služebního bytu nadále trvá. Ta je však odvislá od důvodu, na základě kterého byl výkon práce ukončen. Pokud nájemce přestane vykonávat práci bez vážného důvodu, skončí nájem služebního bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém práce přestaly být vykonávány.⁷⁴ Vyšší míru ochrany poskytuje zákonodárce nájemci, který přestal vykonávat práci z vážných důvodů, mezi které na základě demonstrativního zákonného výčtu patří především

⁷² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1311.

⁷³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1311.

⁷⁴ Ustanovení § 2298 odst. 1 OZ.

důvody spočívající ve zdravotním stavu, věku nájemce, nebo důvodu na straně pronajímatele. V těchto vážných případech skončí nájem služebního bytu uplynutím dvou let, ode dne, kdy práce přestaly být nájemcem vykonávány.⁷⁵

Pro nájem služebního bytu nebo domu je též určující ustanovení § 2299 OZ, v jehož důsledku je vyloučena aplikace ustanovení o přechodu nájmu bytu. Nájem služebního bytu a domu zaniká smrtí nájemce a osoba žijící s nájemcem ve společné domácnosti má právo v bytě nebo domě po jeho smrti bydlet pouze v situaci, pokud ji pronajímatel nevyzve, aby byt vyklidila. Pokud pronajímatel takovou osobu k vyklizení bytu nevyzve, nedochází k přechodu nájmu, ale právo dané osoby v bytě bydlet pouze nadále trvá.⁷⁶

2.7. Nájem bytu zvláštního určení

Nájem bytu zvláštního určení stejně jako nájem bytu služebního lze považovat za specifický případ nájmu bytu. Legální definici bytu zvláštního určení poskytuje ustanovení § 2300 OZ, když bytem zvláštního určení rozumí byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro zdravotně postižené osoby anebo byt v domě s pečovatelskou službou. Pro vznik nájmu bytu zvláštního určení není rozhodující skutečností označení bytu v nájemní smlouvě, jak je tomu například u bytu služebního, nýbrž určení bytu na základě veřejnoprávních (stavebních) předpisů.⁷⁷

Hlavním účelem zřízení bytů zvláštního určení je poskytování bydlení a ochrany osobám se zdravotním postižením⁷⁸. S ohledem na tento zvláštní účel zřízení bytů se právní úprava snaží zabránit zneužití poskytování takových bytů osobám bez zdravotního postižení, a proto občanský zákoník zakotvuje zvláštní kontrolní

⁷⁵ Ustanovení § 2298 odst. 2 OZ.

⁷⁶ KABELKOVÁ, Eva, HANA DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 364.

⁷⁷ ŠVESTKA, Jiří, JAN DVORÁK, JOSEF FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1314.

⁷⁸ Definici osoby se zdravotním postižením upravuje v ustanovení § 67 zákon č. 435/2004 Sb. ze dne 13. května 2004, o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, a to tak, že jimi jsou fyzické osoby, které jsou orgánem sociálního zabezpečení uznány a) invalidními ve třetím stupni, b) invalidními v druhém stupni nebo třetím stupni a c) zdravotně znevýhodněnými. In: *Sbírka zákonů. Česká republika*. 2004, částka 143, s. 8270-8317. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=4447>.

mechanismy při uzavírání nájemní smlouvy, ale též při výpovědi nájmu.⁷⁹ Uvedené je jednou z hlavních odlišností nájmu bytu zvláštního určení oproti nájmu běžného bytu. Uzavření nájemní smlouvy je totiž podmíněno písemným doporučením zřizovatele takového bytu, popřípadě jeho právního nástupce. Stejně tomu je i v případě skončení nájmu, jelikož pro platnost výpovědi z nájmu bytu zvláštního určení se opět vyžaduje předchozí souhlas takové osoby.

Na nájem bytu zvláštního určení se stejně jako na nájem bytu služebního nepoužijí ustanovení o přechodu nájmu. Přestože občanský zákoník v podstatě vychází z právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964, dochází ke snížení ochrany osob, které s nájemcem bytu zvláštního určení žily ve společné domácnosti. Občanský zákoník z roku 1964 poskytoval v ustanovení § 713 odst. 1 a 3 manželu, bývalému manželu nebo osobám žijícím ke dni smrti nájemce ve společné domácnosti a nemající vlastní byt ochranu, která spočívala v povinnosti pronajímatele zajistit takovým osobám po smrti nájemce bytovou náhradu. Tato povinnost zanikala po uplynutí dvou let od smrti nájemce. Zvýšená ochrana byla poskytována osobám, které byly zdravotně postižené nebo které dovršily sedmdesátiletý věk, a to tak, že povinnost poskytování bytové náhrady podle ustanovení § 713 odst. 4 OZ 1964 uplynutím dvou let nezanikala. Podle současné právní úpravy nájem bytu zvláštního určení smrtí nájemce skončí a osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, pronajímatel vyzve k vyklizení bytu nejpozději do tří měsíců ode dne obdržení výzvy. Bez ohledu tedy nyní zůstává, zda se zemřelým nájemcem žila ve společné domácnosti osoba, která též byla zdravotně postižená, popřípadě která dosáhla značně vyššího věku. „*Občanský zákoník tak klade zvýšený důraz na to, že byt zvláštního určení musí vždy sloužit zdravotně postiženým nájemcům, s nimiž se rozhodne pronajímatel uzavřít nájemní smlouvu.*“⁸⁰

Pokud jde o skončení nájmu bytu zvláštního určení, uplatní se obecná ustanovení § 2285 až § 2296 a násl. OZ, aplikovaná na prostý nájem bytu a domu, spolu s požadavkem předchozího souhlasu zřizovatele bytu s výpovědí z nájmu zakotveným v ustanovení § 2301 odst. 2 OZ. Absence předchozího souhlasu by nutně zakládala neplatnost takové výpovědi, a to neplatnost absolutní pro rozpor se zákonem ve smyslu

⁷⁹ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 366.

⁸⁰ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 369.

ustanovení § 588 OZ. S ohledem na účel právní úpravy nájmu bytu zvláštního určení by takové právní jednání bylo nutno považovat za zjevné narušení veřejného pořádku.⁸¹

2.8. Shrnutí k předmětu nájmu

V rámci druhé kapitoly bylo pojednáno o různých předmětech nájmu, jejichž nájemcům náleží zvláštní zákonná práva pramenící z právní úpravy nájmu bytu a domu. V zásadě lze shrnout, že se nejedná ani tak o zcela specifický předmět, jako spíše o specifický účel, ke kterému je takový předmět nájmu užíván. Proto lze uzavřít, že tato speciální úprava se aplikuje v podstatě na nájem jakýchkoliv prostor, které jsou fakticky způsobilé uspokojovat bytovou potřebu nájemce, popřípadě členů jeho domácnosti. Pro úplnost je rovněž nutné dodat, že s ohledem na zásadu smluvní volnosti není vyloučeno, aby si strany ujednaly aplikaci ustanovení o nájmu bytu a domu i na případy, na které ze zákona nedopadají, například na případy krátkodobých nájmu. Pro ucelenější pohled na problematiku byl rovněž okrajově představen institut nájmu družstevního bytu, služebního bytu a bytu zvláštního určení a jejich odlišnosti od běžného nájmu bytu a domu. Následující kapitoly se již těmito odlišnostmi nebudou podrobněji zabývat a budou se zaměřovat především na obecnou úpravu nájmu bytu a domu.

⁸¹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1316.

3. Nájemní smlouva

Smlouva o nájmu bytu nebo domu je dvoustranné, popřípadě vícestranné právní jednání, kterým se zavazuje pronajímatel přenechat k zajištění bytových potřeb nájemce popřípadě členů jeho domácnosti byt nebo dům k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Ačkoliv je nájemní smlouva nejčastějším způsobem vzniku nájmu, zná teorie i další způsoby. V souvislosti s právní úpravou občanského zákoníku se lze setkat s názorem, že mezi způsoby vzniku nájmu lze nově rovněž řadit „vydržení“ nájemního práva. V důsledku řádné a poctivé držby dochází ze zákona ke vzniku nájemní smlouvy na základě právní fikce, tudíž je nutné vnímat, že důvodem vzniku nájmu je i zde smlouva. O tomto institutu bude podrobněji pojednáno v následující kapitole. S ohledem na dlouhodobost nájemních vztahů může stále další důvod vzniku nájmu představovat zákon, konkrétně ustanovení § 871 OZ 1964. Další způsoby vzniku nájmu spočívají v právní skutečnosti, v jejímž důsledku dochází k přistoupení dalšího subjektu do nájemního vztahu. Za tuto právní skutečnost se považuje uzavření manželství s nájemcem bytu či přistoupení ke smlouvě na základě souhlasu smluvních stran. Ke vzniku nájmu pak dochází pouze ve vztahu k určitým subjektům. Za jistý způsob vzniku nájmu pak lze považovat i právní skutečnosti, které mohou zapříčinit změnu subjektů nájemního vztahu. Vůči určitým subjektům v takovém případě nájem zaniká a zároveň jiným vzniká nájem nový. K tomu dochází v důsledku smrti nájemce, postoupení nájemní smlouvy, změny vlastnického práva nebo dohody o výměně domu nebo bytu. Přechodem nájmu se bude podrobněji zabývat kapitola šestá a o společném nájemním právu manželů bude okrajově pojednáno v rámci podkapitoly o společném nájmu.

Jak již bylo nastíněno v předchozích kapitolách, občanský zákoník klade zásadní důraz na autonomii smluvní vůle, tudíž stranám nájemní smlouvy je dán větší prostor pro úpravu vzájemných práv a povinností než tomu bylo podle občanského zákoníku z roku 1964. Uvedené je patrné například již ze samotné možnosti sjednat si jako předmět nájmu byt nezpůsobilý k obývání, pokud jsou zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy tohoto bytu.⁸² Přestože úprava občanského zákoníku poskytuje stranám smlouvy větší míru volnosti i nadále je autonomie vůle

⁸² Ustanovení § 2242 odst. 2 OZ.

stran do značné míry omezena právní úpravou, a to z důvodu zajištění ochrany nájemce. Z tohoto důvodu vykazuje smlouva o nájmu bytu nebo domu jistá specifika.

3.1. Forma smlouvy a její podstatné náležitosti

3.1.1. Forma smlouvy o nájmu bytu a domu

Občanskoprávní úprava až do 31. prosince 1994 umožňovala uzavřít nájemní smlouvu k bytu ústně nebo dokonce konkludentně. Pokud smlouva nebyla uzavřena písemně, strany o jejím obsahu měly vyhotovit zápis. Ani nevyhotovení takového zápisu však nezpůsobilo neexistenci nebo neplatnost nájemní smlouvy.⁸³ Od 1. ledna 1995 byla právní úprava co do požadavku na formu smlouvy o nájmu bytu velmi striktní, neboť taková nájemní smlouva musela být uzavřena písemně, a to pod sankcí absolutní neplatnosti.⁸⁴

Občanský zákoník na první pohled navazuje na předchozí stav právní úpravy ustanovením § 2237 OZ, když vyžaduje pro smlouvu o nájmu bytu či domu písemnou formu. Nadto však z důvodu ochrany nájemce stanoví, že „*pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“⁸⁵ Uvedené ustanovení posiluje právní postavení nájemce, neboť zamezuje postupu pronajímatele spočívajícím v namítnutí neplatnosti smlouvy pro nedostatek písemné formy a v požadování vystěhování nájemce z důvodu neoprávněného obývání bytu nebo domu, místo standardního postupu v podobě výpovědi z nájmu. Nájemce je sice oprávněn, na rozdíl od pronajímatele, namítnout neplatnost smlouvy pro nedostatek formy, ale v souladu s ustanovením § 582 odst. 2 OZ pouze do doby, než se do bytu nastěhuje. Podstatným faktem však zůstává, že existence nájemní smlouvy se nepresumuje, tudíž nájemce musí prokázat, že smlouva byla řádně uzavřena.⁸⁶ Až po prokázání této skutečnosti nastupuje ochrana spočívající v nemožnosti namítnout neplatnost smlouvy ze strany pronajímatele. Právní úprava tímto způsobem *de facto* umožňuje uzavření nájemní smlouvy o nájmu domu nebo bytu ústně nebo

⁸³ ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 2321. ISBN: 978-80-7400-004-1. S. 2152.

⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006 sp. zn. 26 Cdo 2064/2006. Dostupné z: www.nsoud.cz.

⁸⁵ Ustanovení § 2237 OZ.

⁸⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 41.

konkludentně, „*tedy vracíme se k praxi před 1. 1. 1995, svou povahou pro dokazování soudního řízení a práci soudce značně náročnější, neboť se bude řešit, zda měly smluvní strany vůli uzavřít smlouvu o nájmu nikoli ovšem v průzračné podobě smlouvy písemné. Jistě tak bude složitější práce soudů, které se nemohou napříště již oddat pouhému zkoumání obsahu jedné listiny, ale bude na nich posoudit komplexně poměry jednotlivého případu, zkoumat podrobně chování i víru nájemce i pronajímatele. Tam, kde tedy dříve stačila jedna listina, budou vyslýcháni svědci, případně účastníci řízení o okolnostech nastěhování nájemce a jeho dalšího pobytu v bytě, budou také předkládány doklady k placení plateb nájemného i služeb a jistě bude prováděna i řada jiných důkazů. Vše pak bude posuzováno komplexně a v několika úrovních zkoumání.*“⁸⁷

Další novinku občanský zákoník přinesl v ustanovení § 2238 OZ, které zavádí fikci řádného uzavření nájemní smlouvy, pokud je byt užíván nájemcem po dobu tří let v dobré víře, že je nájem po právu. Přestože pronajímatel nemůže v případném sporu namítat nedostatek písemné formy, je oprávněn nepochybně požadovat vyklizení bytu z důvodu neexistence právního důvodu obývání, například pro neplatnost či nicotnost nájemní smlouvy. Ustanovení § 2238 OZ tak chrání nájemce právě v situacích, kdy neexistují doklady prokazující existenci nájemní smlouvy nebo kdy nájemní smlouva je z nějakého důvodu neplatná či nicotná. Pokud bude nájemce byt užívat po dobu tří let v dobré víře, že je nájem po právu, spojuje zákon splnění těchto podmínek s fikcí řádného uzavření nájemní smlouvy. Nájemní právo tak vzniká *ex tunc*, tedy od doby, kdy začal nájemce byt v dobré víře užívat. Dobrá víra je jednou z takových podmínek. Občanský zákoník z roku 1964 vycházel z pojetí, že „*dobrá víra je přesvědčením nabyvatele, že nejedná bezprávně, když si přisvojuje určitou věc. Jde o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří.*“⁸⁸ Občanský zákoník nyní pojetí dobré víry z pohledu ustanovení § 6 OZ rozšiřuje o zásadu poctivosti a slušnosti, tedy nejedná se jen o vnitřní přesvědčení subjektu o tom, že nejedná

⁸⁷ TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. Forma nájemní smlouvy k bytu po 1. 1. 2014. *Právní prostor*. 2014 [online] ISSN: 2336-4114. [cit. 7. 6. 2015]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/forma-najemni-smlouvy-k-bytu-po-1-1-2014>.

⁸⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. září 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001. Dostupné z: www.nsoud.cz.

bezprávně, ale každý je též povinen jednat poctivě a nikdo nesmí těžit z nepoctivého činu nebo protiprávního stavu. S ohledem na ustanovení § 7 OZ bude muset pronajímatel prokázat neexistenci dobré víry nájemce, neboť se vychází z vyvratitelné zákonné domněnky, že „*ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.*“⁸⁹ Dobrá víra je vyloučena, pokud se nájemce nastěhuje do bytu proti vůli pronajímatele, nebo pokud pronajímatel s obýváním bytu nájemcem nesouhlasí. „*Sama skutečnost, že pronajímatel po vyjádření nesouhlasu s bydlením nájemce neučinil proti němu právní kroky směřující k vyklizení bytu, např. skutečnost, že nepodal žalobu na vyklizení, nečiní víru nájemce dobrou.*“⁹⁰ Z důvodu přechodného ustanovení § 3074 OZ a především s ohledem na účel právní úpravy se příkláním k názoru, že je nutné ustanovení § 2238 OZ vztáhnout i na nájmy vzniklé před 1. lednem 2014, tedy do tříleté doby se započte i doba dobré víry nájemce před účinností občanského zákoníku. I ve vztahu k této problematice se však vyskytují různé výklady.⁹¹

3.1.2. Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu a domu

Podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu nebo domu lze rozumět určité základní náležitosti vyžadované zákonem, které nájemní smlouva musí obsahovat, aby se vůbec mohlo jednat o platnou smlouvu o nájmu bytu nebo domu, a které zároveň takovou smlouvu odlišují od jiných smluvních typů. Obecně se za podstatné náležitosti nájemní smlouvy považují identifikace předmětu nájmu, úplatnost a dočasnost přenechání věci k užívání a nově též účel sjednání nájmu.

Občanský zákoník 1964 sledoval v tomto ohledu velmi formalistický přístup. Smlouva o nájmu bytu musela obsahovat minimálně označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a zvláště stanovený způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.⁹² Nedodržení těchto podstatných náležitostí většinou vedlo k neplatnosti takové nájemní smlouvy.

⁸⁹ Ustanovení § 7 OZ.

⁹⁰ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 19.

⁹¹ Podrobněji SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 50.

⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. října 2007 sp. zn. 26 Cdo 2121/2006. Dostupné z: www.nsoud.cz.

Občanský zákoník tento formalistický přístup zcela opouští, neboť nyní je pro platnost smlouvy dostačující, pokud je v nájemní smlouvě dostatečně identifikován předmět nájmu a vyjádřena úplatnost smlouvy. Pokud jde o dostatečnou identifikaci předmětu nájmu, komentářová literatura vztahující se k občanskému zákoníku z roku 1964 uváděla, že „*v praxi se tak často děje uvedením čísla bytu, podlaží, na němž se nachází, kategorií bytu, počtem místností, skladbou místností, výměrou bytu. Tam, kde nejsou byty očíslovány, se používá i jiných způsobů lokalizace, např. umístění na určitém podlaží ve vztahu ke schodišti. Zároveň musí být identifikován dům, v němž se byt nachází, např. adresou nebo údaji katastru nemovitostí.*“⁹³ Za současné právní úpravy bych shora uvedený způsob identifikace vnímala jako určité vodítko tak, aby nebylo pochybností ohledně prostor, o jejichž nájem jde. V případě nájmu domu by bylo vhodné identifikovat předmět nájmu údaji z katastru nemovitostí. Pokud by však předmět nájmu nebyl dostatečně určitě identifikován, a přesto by došlo k předání předmětu nájmu, lze usoudit, že řádné předání prostor, o jejichž nájem jde, má za následek dodatečné vyjasnění věci a zhojení nicotnosti právního jednání v souladu s ustanovením § 553 odst. 2 OZ.⁹⁴ Obecná ustanovení o nájmu bytu prostřednictvím ustanovení § 2202 odst. 2 OZ zakotvují, že pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li jí možno dostatečně přesně určit již při uzavírání smlouvy. Tato úprava je aplikovatelná i na nájem bytu nebo domu. Pronajímatel při uzavírání smlouvy tedy nemusí být oprávněn s věcí nakládat, z důvodu, že věc zatím vůbec nevznikla, tím však není vyloučena možnost ujednat si nájem ode dne její vzniku, případně ode dne možnosti jejího obývání v souladu s účelem nájmu.

Stran požadavku úplatnosti odborná literatura⁹⁵ dovozuje, že postačí označení smlouvy jako nájemní, pokud takové označení neodporuje obsahu smlouvy, neboť z takového označení explicitně vyplývá, že strany zamýšlely přenechat věc k užívání za úplatu. Ve většině nájemních smluv nebude ujednání o přesné výši nájemného chybět. Právě částka, kterou bude nájemce povinen platit za užívání prostor, je pro něj zpravidla zcela zásadní informací. Absence takového ujednání však s ohledem na právní úpravu

⁹³ ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník I, II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 2321. ISBN: 978-80-7400-004-1. S. 2150.

⁹⁴ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 30.

⁹⁵ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1193.

občanského zákoníku nemá za následek neplatnost smlouvy, tak jako tomu bylo podle předchozí úpravy.

Dočasnost sjednání nájmu lze z označení smlouvy jako nájemní rovněž dovodit, neboť z povahy věci vyplývá, že nájem je vždy sjednán na určitý časový úsek. Nájem je vždy sjednán buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. V případě absence určení doby ve smlouvě platí, že je nájem sjednán na dobu neurčitou.

Nově právní úprava stanoví jako podstatnou náležitost smlouvy o nájmu bytu účel, za kterým je nájem sjednán, a to uspokojování bytových potřeb nájemce, případně členů jeho domácnosti. I když účel nebude v nájemní smlouvě explicitně uveden, postačí, pokud jej bude možné z ujednání stran dovodit. Pokud ani tato varianta nebude možná, lze patrně tuto skutečnost přičítat k tíži pronajímatele. Taková smlouva by pak měla být v případě pochybností hodnocena jako smlouva uzavřená podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu, nikoliv podle ustanovení obecných.⁹⁶

Dosavadní judikatura dovodila, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo domu je právní volnost bytu, protože pokud by ke stejnému předmětu nájmu svědčilo jiné nájemní právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni jednalo by se o absolutně neplatnou smlouvu.⁹⁷ Tuto judikaturu lze však s ohledem na ustanovení § 1760 OZ shledat za překonanou, neboť neplatnost smlouvy nevyvolá skutečnost, že strana při uzavření smlouvy nebyla oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno. Uvedené tak řeší do účinnosti občanského zákoníku poměrně diskutovanou otázku, zda je možné uzavřít nájemní smlouvu s odloženou účinností, již v době, kdy ke stejnému předmětu nájmu svědčí právo někomu jinému. Rovněž tímto dochází k zamezení případů obcházení zákonných ustanovení o výpovědi z nájmu.⁹⁸

⁹⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 31.

⁹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2001 sp. zn. 26 Cdo 2396/2000, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. května 2003 sp. zn. 26 Cdo 496/2001. Dostupné z: www.nsoud.cz.

⁹⁸ S ohledem na absolutní neplatnost nájemní smlouvy k bytu, který nebyl právně volný, docházelo ze strany pronajímatele k obcházení ustanovení o výpovědi z bytu. Stačilo, pokud pronajímatel uzavřel s jinou osobou novou nájemní smlouvu ke stejnému bytu, kterou antdatoval tak, aby budila dojem, že byla uzavřena jako první v pořadí. Ačkoliv se jednalo o protiprávní jednání, byla tato skutečnost poměrně těžko prokazatelná. In: SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 22.

Smlouva o nájmu domu nebo bytu se však většinou neomezí pouze na shora uvedené podstatné náležitosti vyžadované zákonem. Zpravidla bude nepochybně jasně vyčíslovat úplatu, jakou je nájemce povinen hradit pronajímateli za dočasné užívání předmětu nájmu, spolu s přesnou výší úhrady za služby spojené s užíváním bytu a splatnost takových úhrad, požadavek úhrady jistoty aj. Za stěžejní ujednání považují též sjednání doby, po kterou bude nájem trvat, výši úroku z jistoty a především přesné datum, kdy dojde k předání předmětu nájmu. V souvislosti s tímto lze též považovat za obezřetné postavit si najisto, od kdy vznikne nájemci povinnost platit nájem, zda od doby účinnosti nájemní smlouvy, či od okamžiku převzetí bytu.⁹⁹ Nájemní smlouva může obsahovat další práva a povinnosti stran, která vylučují, doplňují či upřesňují zákonnou úpravu, to vše s ohledem na ustanovení § 2239 OZ. O některých takových právech a povinnostech bude pojednáno podrobněji v kapitole čtvrté.

V souvislosti s uzavíráním nájemní smlouvy je nutné upozornit, že v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů¹⁰⁰, je od 1. ledna 2013 pronajímatel jako vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek a od 1. ledna 2016 rovněž vlastník jednotky povinen předložit možnému nájemci budovy nebo její ucelené části průkaz energetické náročnosti. Nejpozději při uzavírání nájemní smlouvy je povinen takový průkaz nebo jeho prostou kopii nájemci předat. „Nesplnění této povinnosti však nemá žádný vliv na platnost nájemní smlouvy; povinný se však vystavuje postihu za přestupek.“¹⁰¹

3.2. Subjekty nájemního vztahu

Subjekty nájmu jsou pronajímatel – ten, kdo přenechává k dočasnému užívání byt nebo dům k zajištění bytových potřeb, a nájemce – ten, který za takové dočasné užívání platí úplatu (nájemné). Zpravidla se pak nájemce bytu bude nacházet v postavení spotřebitele (vyjma případů, kdy pronajímatel pronajímá například jen jeden byt).¹⁰²

⁹⁹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 23.

¹⁰⁰ Zákon č. 406 ze dne 25. října 2000, o hospodaření energií. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 115, s. 5314 - 5319. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3503>.

¹⁰¹ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 2015, s. 77-86. ISSN 1210-6410.

¹⁰² SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 23.

S ohledem na profesionalitu pronajímatele pak musí být rovněž dodržována ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných se spotřebitelem, zejména pak předsmuvní informační povinnost.

3.2.1. Pronajímatel

Pronajímatelem může být kterákoliv fyzická či právnická osoba, která má právo s předmětem nájmu nakládat, popřípadě dílčí oprávnění předmět nájmu pronajmout. Jak již bylo uvedeno shora, na platnost smlouvy rovněž nebude mít vliv ani skutečnost, že při uzavírání smlouvy nebude pronajímateli takové právo náležet. Oprávnění přenechat věc k užití jinému může plynout pronajímateli buď přímo z titulu vlastnického práva, ale může být rovněž od vlastnického práva odvozeno například z titulu věcného břemene či inominátního kontraktu,¹⁰³ dále například ze správy cizího majetku či komisionářské smlouvy. „*Pronajímatelem může být i osoba od vlastníka odlišná, pokud její právo disponovat s předmětem nájmu vyplývá ze smlouvy anebo ze zákona.*“¹⁰⁴ Některá zákonná ustanovení dokonce předpokládají, že oprávněným pronajímatelem je třetí osoba, a to například státní organizace v případě nájmu majetku státu, insolvenční správce a další.¹⁰⁵

Na straně pronajímatele může vystupovat více osob. Nejčastěji k tomu bude docházet při nájmu věci náležející spoluvlastníkům nebo náležející do společného jmění manželů. Uzavření smlouvy o nájmu prostor, jež jsou předmětem podílového spoluvlastnictví, bylo podle dosavadní judikatury považováno za hospodaření se společnou věcí.¹⁰⁶ Na uvedené se nyní uplatní právní úprava obsažená v ustanoveních § 1126 OZ a následující. Pokud jde o rozhodování o věci, právní úprava rozlišuje, zda se jedná o běžnou správu věci či o rozhodnutí o významné záležitosti, s rozdílem, že v případě běžné správy se vyžaduje souhlas spoluvlastníků mající většinu a při rozhodování o významné záležitosti se vyžaduje souhlas alespoň dvoutřetinové

¹⁰³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. května 2009 sp. zn. 26 Cdo 3587/2008. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁰⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2007 sp. zn. 28 Cdo 1446/2007. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁰⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 220.

¹⁰⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2006, sp. zn. 26 Cdo 2033/2005, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2005, sp. zn. 26 Cdo 436/2004. Dostupné z: www.nsoud.cz.

většiny hlasů všech spoluvlastníků. Hospodaření se společnou věcí ve smyslu ustanovení § 139 OZ 1964 je však nutno chápat širěji, neboť se vždy nemusí jednat o běžnou správu věci.¹⁰⁷ V tomto kontextu zůstává otázkou, zda dojde k posunu v dosavadní judikatuře vztahující se k občanskému zákoníku z roku 1964, neboť ta výrazně upřednostňovala režim „*hospodaření se společnou věcí*“ před „*důležitou změnou věci*“ ve smyslu ustanovení § 139 odst. 3 OZ 1964. Uvedené bylo patrné právě v oblasti nájemních vztahů, kdy judikatura nereflektovala, zda se jednalo o nájem na časově neomezenou dobu či nájem, který byl uzavřen pro některého ze spoluvlastníků za velmi nevýhodných podmínek, vždy se jednalo o hospodaření se společnou věcí.¹⁰⁸ Ustanovení § 1132 OZ pak nad rámec uvedeného stanoví, že v situaci, kdy rozhodnutím mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je vyžadován souhlas všech spoluvlastníků. Konsenzuální rozhodnutí všech spoluvlastníků by tak vyžadoval nájem uzavíraný na dobu delší než deset let.

Rozhodování o věci, respektive skutečnost, zda byl dodržen požadavek určitého počtu hlasů spoluvlastníků, má vždy vliv na to, zda nájemní smlouva bude mít účinky vůči ostatním spoluvlastníkům, nikoliv však vůči třetím osobám. Projevit vůli spoluvlastníků navenek právním jednáním, tedy například uzavřením smlouvy, je oprávněn učinit kterýkoliv ze společníků. Ve většině případů se však bude vyžadovat, aby smlouva byla podepsána alespoň společníky, jejichž podíly tvoří většinu všech hlasů.¹⁰⁹

Pokud by byl předmět nájmu ve společném jmění manželů, rozlišujeme, zda manželé uzavřeli dohodu o správě společného jmění nebo zda se jedná o režim založený rozhodnutím soudu nebo o režim zákonný, který bude patrně nejčastějším případem. Podle ustanovení § 714 OZ tak v běžných záležitostech může jednat každý z manželů sám, v záležitostech, které nelze považovat za běžné, oba manželé společně, případně jeden manžel se souhlasem druhého. Zda lze uzavírání nájemní smlouvy považovat za běžnou záležitost bude nutné posoudit vždy podle konkrétního případu, především podle majetkových poměrů manželů. Z důvodu obezřetnosti bych

¹⁰⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 222.

¹⁰⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1280 s. ISBN 978-80-7400-499-5. S. 499.

¹⁰⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 221.

považovala za rozumné vyžadovat spolupodpis druhého manžela na nájemní smlouvě vždy, případně požadovat prokázání udělení souhlasu s uzavřením smlouvy druhým manželem v písemné formě.

Pronajímatelem může být nejen osoba fyzická, ale též osoba právnická. Od nájmu bytu a domu, kdy je pronajímatelem právnická osoba, odlišuje ustanovení § 2240 OZ nájem družstevního bytu a ustanovení § 2241 OZ nájem, kdy je byt obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby. V takových případech upravují práva a povinnosti především stanovy nebo společenská smlouva a nájemní smlouva nesmí být s těmito v rozporu, v opačném případě by bylo nutné přednostně aplikovat stanovy či společenskou smlouvu.¹¹⁰

Pokud jde o samotné uzavírání nájemní smlouvy, ve většině případů bude uzavírána samotným pronajímatelem. Není ale vyloučena možnost, aby se pronajímatel dal pro toto právní jednání zastoupit. Pokud však uzavírá zmocněnec smlouvu o nájmu bytu za pronajímatele jeho jménem, musí být tato skutečnost z nájemní smlouvy zřejmá. Není však vyžadováno, aby součástí smlouvy o nájmu bytu byla i udělená plná moc.¹¹¹

Obecná ustanovení o nájmu, která se v této části aplikují i na nájem bytu a domu, reflektují také případy, kdy dojde ke změně vlastnictví pronajaté věci. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, v souladu s ustanovením § 2221 odst. 1 OZ přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pro nového vlastníka nejsou závazná ta ujednání o pronajímatelových povinnostech, která nejsou stanovena zákonem, vyjma těch ujednání o povinnostech, o kterých nový vlastník věděl. Pro nájemce v souladu s ustanovením § 2222 odst. 1 OZ platí, že v zásadě nemá právo vypovědět nájem z důvodu, že se změnil vlastník věci, pokud není ujednáno jinak. V případě pronajímatele záleží, zda je předmětem nájmu byt, popřípadě dům, v kterém nájemce bydlí. V případě nájmu domu nebo bytu, kde nájemce nebydlí, může pronajímatel stejně jako nájemce, pokud je to v nájemní smlouvě ujednáno, nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. Takové právo novému pronajímateli náleží pouze v případě, že měl

¹¹⁰ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 22.

¹¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. července 2004 sp. zn. 26 Cdo 2335/2003. Dostupné z: www.nsoud.cz.

rozumný důvod pochybovat o tom, že kupuje věc, která není pronajata.¹¹² Pokud se však bude jednat o byt nebo dům, kde nájemce bydlet bude, pak v souladu s ustanovením § 2224 OZ právo vypovědět nájem bytu z důvodu změny vlastnictví pronajímatel nemá, a to ani v případě, že by bylo ujednáno jinak, neboť k opačnému ujednání se zde nepřihlíží. Předestřená úprava znázorňuje další projev ochrany nájemního bydlení v právní úpravě občanského zákoníku.

3.2.2. Nájemce

Nájemcem bytu nebo domu sloužícímu k bydlení může být pouze fyzická osoba, a to z důvodu, že účelem uzavření nájemní smlouvy bytu nebo domu je zajištění bytových potřeb nájemce. V této souvislosti považuji za nutné poznamenat, že nájemcem bytu nemůže být bezpochyby vlastník, avšak ani spoluvlastník předmětu nájmu, neboť již ze stávající judikatury bylo dovozeno, že se jedná o společnou správu věci, nyní upravenou ustanovením § 1126 OZ.¹¹³ Odlišnou je však situace, kdy vlastník je ve svém vlastnickém právu, jehož nedílnou součástí tvoří právo věc užívat, omezen, ať už právem věcným nebo obligačním. V takových případech by vlastník, jako nájemce, byl oprávněn s osobou, jejíž právo vlastníka věci omezuje v užívání, nájemní smlouvu o nájmu bytu nebo domu uzavřít.¹¹⁴

Právnícká osoba nemá bytovou potřebu, tudíž nájem nemůže být sjednán za účelem uspokojení její bytové potřeby. Takový názor zastává i dosavadní judikatura Nejvyššího soudu České republiky¹¹⁵, jejíž závěry jsou částečně aplikovatelné i po účinnosti občanského zákoníku. Nositelem základních lidských potřeb, jimiž je nepochybně i potřeba bydlení, tak může být pouze fyzická osoba, nikoliv osoba právnícká. Přestože i důvodová zpráva¹¹⁶ výslovně uvádí, že právnícká osoba nemůže mít bytovou potřebu, ustanovení § 735 ZOK přichází s koncepcí, že i právnícká osoba

¹¹² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 304.

¹¹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. června 2001 sp. zn. 22 Cdo 2104/99. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹¹⁴ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 7.

¹¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006 sp. zn. 26 Cdo 1973/2006, rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. ledna 2011 sp. zn. 26 Cdo 2080/2009. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹¹⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 850.

může být členem bytového družstva, přestože účelem bytového družstva je primárně zajišťování bytových potřeb svých členů. Za předchozí právní úpravy tvořil výjimku pouze stát, který mohl být členem družstva, pokud na něj přešlo členství na základě odúmrti.¹¹⁷ Uvedené ustanovení lze však spíše považovat za výjimku z obecného pravidla.

Právnícká osoba může být nájemcem bytu či domu, nicméně taková nájemní smlouva musí být uzavřena podle obecných ustanovení o nájmu (ustanovení § 2201 OZ a následující), typicky se bude jednat o nájem bytů, které dále bude právnícká osoba pronajímat jako byty služební. Pokud by byla smlouva o nájmu bytu nebo domu uzavřena s právníckou osobou jako nájemcem podle ustanovení § 2235 OZ a následující, bylo by nutné takovou smlouvu v rozporu s dosavadní judikaturou považovat nikoliv jako absolutně neplatnou, ale podle sjednaného účelu za obecný nájem, pacht, popřípadě nájem prostor sloužících k podnikání.¹¹⁸ Tento závěr lze učinit taktéž především s ohledem na skutečnost, že v souladu s ustanovením § 574 OZ je na právní jednání třeba spíše hledět jako na platné než jako neplatné. Účel nájmu však nesmí směřovat ke zjevnému obcházení zákona.

Někteří taktéž dovozují, že není podle současné právní úpravy vyloučena možnost nájmu bytu a domu podle § 2235 OZ a následujících ustanovení právníckou osobou, jestliže bude účelem nájmu například bydlení lidí. Třetí osoba pak nemusí být ve smlouvě individualizována.¹¹⁹ Smlouva o nájmu bytu nebo domu by pak musela být uzavřena jako smlouva ve prospěch třetí osoby. V těchto případech by se na smlouvu měla taktéž aplikovat zvláštní právní úprava nájmu bytu a domu, která by však chránila třetí osobou, v jejíž prospěch by byla tato nájemní smlouva uzavřena.

3.2.3. Společní nájemci

Společným nájmem nazýváme právní institut spočívající v mnohosti subjektů vystupujících na straně nájemce, výslovně zakotvený v ustanovení § 2270 OZ. Zvláštní

¹¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. února 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹¹⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 342.

¹¹⁹ *Tamtéž*.

případ společného nájmu pak představuje společný nájem manželů, upravený odděleně v rámci rodinného práva v ustanovení § 745 a § 746 OZ.

Pokud pronajímatel uzavře smlouvu o nájmu bytu nebo domu s více nájemci, stávají se tito nájemci společnými s obdobnými právy a povinnostmi jako by na straně nájemce vystupoval jeden subjekt. Společný nájem dále může vzniknout na základě skutečností uvedených v zákoně, kterými jsou například smrt nájemce a s tím související přechod nájmu na členy domácnosti, dědění nájmu v případě, že dědicem není pouze jedna osoba, nebo uzavření manželství. Společný nájem bytu může vzniknout i postupně, a to pozdějším přistoupením k nájemní smlouvě, pokud s tím dosavadní nájemce a pronajímatel souhlasí. Pokud by smlouva byla uzavřena s další osobou bez souhlasu nájemce původního, jednalo by se o absolutně neplatnou smlouvu podle § 580 odst. 2 OZ a § 588 OZ pro právní nemožnost plnění.¹²⁰

Z pohledu práv a povinností jednotlivých společných nájemců je podstatné ustanovení § 2271 OZ, které stanoví, že společní nájemci mají stejná práva a povinnosti a ustanovení o společnosti (§ 2716 OZ a následující) se použijí přiměřeně. Z přiměřené aplikace těchto ustanovení též vyplývá, že o vzájemných právech a povinnostech společných nájemců platí obdobně ustanovení o spoluvlastnictví.¹²¹ Společní nájemci mají tedy jedno společné nájemní právo k celému předmětu nájmu, které je nedělitelné a vůči pronajímateli, případně třetím osobám, jsou tito na základě přiměřené aplikace ustanovení § 2736 OZ oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. Uvedené nevylučuje interní dohodu mezi společnými nájemci o užívání určitých částí bytu, nicméně tato dohoda působí pouze mezi těmito navzájem, nikoliv vůči pronajímateli.¹²² S ohledem na společné a nerozdílné postavení těchto osob může pronajímatel na základě ustanovení § 1872 OZ požadovat plnění (například zaplacení nájemného) nebo jeho libovolnou část na kterémkoliv ze společných nájemců. Naopak v případě vrácení přeplatku na službách, či vrácení kauce, je oprávněn na základě ustanovení § 1877 OZ kterýkoliv z nájemců požadovat po pronajímateli celé plnění. Nájemce,

¹²⁰ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1248.

¹²¹ Ustanovení § 2721 OZ.

¹²² KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 285.

který celé plnění obdrží, je následně povinen se s ostatními společnými nájemci vypořádat.

Stran společného jednání nájemců platí zásada, že v případě absence pověření jednoho z nájemců zastupováním ostatních, může v běžných záležitostech jednat každý ze společných nájemců sám, v podstatných záležitostech však musí jednat všichni společně. V případě nedodržení tohoto požadavku jde o zdánlivé právní jednání podle § 551 OZ.¹²³ Závěrem je též nutno podotknout, že společný nájem nevzniká ke služebnímu bytu, bytu zvláštního určení a také tehdy, pokud je nájem vázán na členství nájemce v právnické osobě, která dům nebo byt vlastní.¹²⁴

Zvláštním případem společného nájmu je společný nájem manželů, upravený občanským zákoníkem v části druhé rodinné právo v ustanovení § 745 OZ a následující. Společný nájem manželů vzniká ze zákona, a to uzavřením manželství, pokud v předmětném bytě nebo domě, k němuž jednomu z manželů svědčí nájemní právo, mají rodinnou domácnost. Rodinnou domácností se míní domácnost, která je tvořena osobami, které zde společně bydlí, kdy každý přispívá na potřeby života rodiny a potřeby rodinné domácnosti podle svých osobních a majetkových poměrů, podle svých schopností a možností, a to tak, aby životní úroveň všech členů rodiny byla zásadně srovnatelná.¹²⁵ Stručně řečeno se tím míní místo, kde spolu manželé společně bydlí, žijí a hospodaří. Pokud by došlo ke sjednání nájmu až po uzavření manželství, společné nájemní právo manželů by vzniklo až účinností nájemní smlouvy. V případech, kdy společný nájem manželů vznikne až po uzavření nájemní smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu v souladu s ustanovením § 2272 OZ.¹²⁶

Společné nájemní právo manželů nemusí vzniknout, pokud si manželé ujednají něco jiného. Manželé se také mohou dohodnout, buď před uzavřením manželství,

¹²³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1250.

¹²⁴ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 85.

¹²⁵ PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník II. s komentářem.* Český Těšín: Poradce, s.r.o., 2012, 320 s. ISBN: 978-80-7365-338-5. S. 175.

¹²⁶ Povinnost podle tohoto zákonného ustanovení je nutno vykládat extenzivně, tedy nájemce má povinnost nejen sdělit počet osob v domácnosti, ale i jejich postavení ve vztahu k nájemci. In: KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 150.

nebo za jeho trvání, že budou bydlet trvale odděleně.¹²⁷ Pokud k takové dohodě dojde před uzavřením manželství, nedochází ke vzniku společného nájmu manželů, a to i kdyby došlo k uzavření nájemní smlouvy po vzniku manželství. Pokud by k dohodě o odděleném bydlení došlo až následně má takové právní jednání stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.¹²⁸ Rovněž se však mohou manželé, potažmo snoubenci dohodnout, že zkrátka ke vzniku společného nájmu manželů nedojde, ačkoliv by pro jeho vznik ze zákona byly naplněny všechny předpoklady. O uzavření takové dohody by měl nájemce taktéž pronajímatele vyzrozumět v souladu s ustanovením § 2272 OZ.

Stejně jako v případě „obecného“ společného nájmu jsou podle ustanovení § 746 OZ manželé zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Oběma manželům tak náleží stejná práva a povinnosti. Plnění povinností ze smlouvy může vůči pronajímateli uplatňovat kterýkoliv z manželů, naopak dlužné nájemné může pronajímatel požadovat po kterémkoliv z manželů. Účel uvedených ustanovení, především „*zdůraznit význam společného rodinného bydlení pro existenci manželského, resp. rodinného společenství*“¹²⁹ dokládá ustanovení § 748 OZ, sloužící k ochraně rodinné domácnosti manželů nebo rodiny. Pokud manželé mají společné nájemní právo k bytu nebo domu, v němž mají rovněž rodinnou domácnost, nesmí jeden manžel bez souhlasu druhého nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny. Pokud by takové jednání bylo učiněno bez souhlasu druhého manžela, je tento oprávněn dovolat se neplatnosti učiněného právního jednání. I v případě nájmu se obdobně aplikuje ustanovení věta první § 747 OZ. Jestliže se tedy v bytě nebo domě nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny a k bydlení rodiny nebo manželů je tohoto prostoru nezbytně třeba, musí se kterýkoli z manželů zdržet všeho, co by mohlo takové bydlení ohrozit nebo znemožnit.¹³⁰ Jednání manžela tak nesmí též podstatně zhoršit bydlení v bytě nebo domě, a to tím, že by byla dána podstatná část prostor do podnájmu jiné osobě.¹³¹

¹²⁷ Ustanovení § 743 odst. 3 OZ.

¹²⁸ Tamtéž.

¹²⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 325.

¹³⁰ Ustanovení § 747 odst. 1 OZ.

¹³¹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 154.

Existence společného nájmu manželů, potažmo i obecného společného nájmu má významné důsledky v případě smrti jednoho z nájemců. Pokud jeden z nájemců zemře, nedochází k přechodu nájmu tak, jak o něm bude pojednáno v šesté kapitole, ale v nájmu pokračuje osoba, které společné nájemní právo spolu se zemřelým nájemcem svědčilo. Tato skutečnost je vcelku podstatná, neboť v případě přechodu nájmu je doba, na kterou nájem na členy nájemcovy domácnosti přejde, v zásadě omezená. V případě pokračování v nájmu společným nájemce žádné takové omezení nenastává a záleží v tomto ohledu pouze na době ujednání nájmu v nájemní smlouvě.

3.3. Doba trvání nájmu

K charakteristickým znakům nájemní smlouvy patří vedle přenechání věci k užívání za úplatu také její dočasnost. Doba trvání nájmu je jedním z nejpodstatnějších ujednání nájemní smlouvy, a to jak z pohledu nájemce, tak z pohledu pronajímatele, neboť nájem může být ujednan na dobu určitou, ale i na dobu neurčitou. Význam takového ujednání spočívá především v odlišném skončení nájmu a v zákonných důvodech výpovědi z nájmu.

3.3.1. Vymezení doby trvání nájmu ve smlouvě

Ačkoliv zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu představují poměrně detailní úpravu, neobsahují úpravu doby trvání nájmu. Tudíž dochází k aplikaci obecných ustanovení, konkrétně ustanovení § 2204 OZ, které výslovně v odstavci prvním počítá s případy absence ujednání doby trvání nebo dne skončení nájmu ve smlouvě. Absence takového ujednání znamená, že nájem je ujednan na dobu neurčitou. V praxi taková situace nastane spíše zřídka, a to především z důvodů významu takového ujednání nastíněného shora.

Nájem lze sjednat na dobu určitou, ale rovněž na dobu neurčitou. Sjednání doby určité lze v nájemní smlouvě vymežit konkrétními daty (například tedy, že se nájem sjednává na dobu od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014) nebo určením doby v délce trvání několika týdnů, měsíců, roků či jinak omezenou dobou, například dobou trvání pracovní stáže. Soudní praxe Nejvyššího soudu České republiky dovodila, že *„dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétní datem neurčitelnou objektivně zjištěnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí,*

*přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane.*¹³² Nájem na dobu určitou, respektive jeho trvání lze vázat na okamžik, o němž se ví, že nastane a též kdy nastane, anebo tak, že okamžik zcela jistě nastane, není však jisté kdy tomu tak bude. I takto vymezenou dobu trvání nájmu lze považovat za dobu určitou. Trvání nájmu na dobu určitou naopak nelze vázat na okamžik, o kterém není jisté, zda skutečně nastane (typicky nájem do devadesáti let věku nájemce).¹³³ Takovou nájemní smlouvu by bylo nutno posoudit jako smlouvu na dobu neurčitou co do možnosti výpovědi. Rozlišení nájmu na dobu určitou nebo neurčitou je poměrně problematické a lze shledat několik přístupů k tomu problému, přikláním se však k rozlišování v závislosti na tom, zda existuje jistota, že daný okamžik, na nějž se váže uplynutí doby nájmu, nastane, či nikoliv.

Specifickou situací představuje případ, kdy si strany ujednají nájem na dobu delší než padesát let, pak se má za to, že nájem je ujednán na dobu neurčitou, s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Z dikce ustanovení § 2204 OZ lze dovodit, že se jedná o vyvratitelnou právní domněnku, proto je připuštěn důkaz opaku. Pokud tedy strany ve smlouvě aplikaci tohoto ustanovení vyloučí, i po uplynutí padesáti let bude možné takový nájem vypovědět ze stejných výpovědních důvodů jako v době prvních padesáti let trvání nájmu. Nadto je v této souvislosti důležité neopomenout ustanovení § 2000 OZ, které umožňuje v případě uzavření smlouvy na dobu určitou na dobu delší než deset let domáhat se u soudu zrušení takové smlouvy (po uplynutí deseti let od vzniku závazku), pokud se okolnosti, ze kterých strany zřejmě vycházely, změnily do té míry, že nelze po zavázané straně rozumně požadovat, aby byla smlouvou nadále vázána.

Již ze samotné podstaty nájmu na dobu určitou vyplývá, že nájem skončí uplynutím sjednané doby. Pokud bude doba trvání nájmu vymezena délkou trvání několika týdnů, měsíců, či roků, je nutné takové ujednání vykládat v souladu s ustanovením § 605 odst. 2 OZ, tak, že nájem končí dnem, který se číslem shoduje

¹³² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. června 2005 sp. zn. 31 Cdo 513/2003. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹³³ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 239.

se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá. Jestli takto bude nájem ujednán například na dobu jednoho roku, rozumí se tím období od 1. června 2014 do 1. června 2015, nikoliv do 31. května 2015. S ohledem na jistotu v právních vztazích bych však doporučovala přiklonit se k přesnému vymezení doby nájmu daty.

Významné dopady má doba, na kterou je nájem sjednán, především v důvodech výpovědi z takového nájmu. V případě doby určité nájemce nemůže vypovědět nájem z jakéhokoliv důvodu (potažmo bez uvedení důvodu), ale pouze z důvodů ujednaných ve smlouvě, případně též na základě důvodů zákonných. Pronajímatel je v obou případech vázán zákonem stanovenými důvody výpovědi, kdy tuto koncepci lze řadit mezi prvky ochrany nájemního bydlení.

3.3.2. Obnovení nájmu na dobu určitou

S ohledem na omezenou možnost výpovědi nájmu ze strany nájemce a z důvodu skončení nájmu uplynutím sjednané doby, lze považovat ujednání o době určité pro pronajímatele za výhodnější variantu. Právě doba určitá tak může z pohledu pronajímatele představovat určitou „zkušební dobu“, ve které si nájemce svého domu nebo bytu otestuje, zda bude řádně plnit povinnosti plynoucí z nájmu, především zda bude řádně a včas platit nájemné a nebude poškozovat samotný předmět nájmu. Některé nájemní smlouvy tak obsahují ujednání, že v případě řádného plnění povinností plynoucích z nájmu bude smlouva po uplynutí doby nájmu automaticky prodloužena o další rok, případně na dobu neurčitou. Platností takového ujednání se zabýval Nejvyšší soud České republiky například v rozhodnutí ze dne 21. září 2011 pod sp. zn. 26 Cdo 3396/2010, v němž shledal v návaznosti na dosavadní judikaturu takové ujednání neplatným. „Nelze totiž-vzhledem k předpokladu určitosti právního úkonu (§ 37 odst. 1 obč. zák. před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., dále opět jen "obč. zák. před novelou")-vázat dobu trvání nájmu na okolnost, že nájemce bude řádně platit nájemné a úhrady za služby, a to už proto, že není jasné, zda taková okolnost vůbec nastane. Tím je dána neurčitost citovaného ujednání a tudíž jeho absolutní neplatnost podle § 37 odst. 1 obč. zák. před novelou. Dovolací soud má navíc za to, že toto ujednání je neplatné také podle § 39 obč. zák. před novelou pro obcházení zákona, byť z poněkud jiných důvodů, než namítal dovolatel; obcházení zákona dovolací soud spatřuje v tom, že vázali-li účastníci možnost prodloužování

nájemní smlouvy (doby nájmu) na řádné placení nájemného a úhrad za služby, ve skutečnosti tím obešli ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. před novelou, v němž jsou upraveny odlišně podmínky, za nichž v době uzavření nájemní smlouvy (a v době do 30. března 2006) docházelo k jejímu obnovování ze zákona. Zastává rovněž názor, že uvedené ujednání, které ostatně výslovně nějakou povinnost nestanoví, nezakládá automatické prodlužování (obnovování) nájemní smlouvy (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. června 2002, sp. zn. 28 Cdo 1078/2002, uveřejněné pod C 1321 ve svazku 19 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, a ze dne 7. ledna 2008, sp. zn. 26 Cdo 3419/2006).¹³⁴ Uvedené rozhodnutí vycházelo z právního stavu před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinným ode dne 31. března 2006. Obdobným ujednáním se zabýval Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí ze dne 28. června 2010 sp. zn. 26 Cdo 2951/2008, již ve vztahu k právní úpravě po účinnosti této novely, v němž dospěl k závěru: „Z ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. ve znění účinném od 31. 3. 2006 nelze dovodit, že by po uvedeném datu byla vyloučena dohoda pronajímatele a nájemce, podle níž může dojít k obnovení nájemního vztahu k bytu sjednaného na dobu určitou.“¹³⁵ Podle názoru Nejvyššího soudu České republiky bylo rozhodnutí odvolacího soudu nesprávné, neboť takové ujednání bylo posuzováno z hlediska dohody o době trvání nájmu, nikoliv jako ujednání o obnovení nájmu, tedy jako ujednání relativně samostatné. S ohledem na shora uvedené je tedy nutné rozlišovat mezi prodloužením nájemní smlouvy a jejím obnovením.

Ve světle právní úpravy občanského zákoníku nelze ujednání o automatickém prodlužování nájmu shledat za neplatné, je jej však nutno vykládat jako „obnovování“ nájmu, stejně jako tak učinila výše uvedená judikatura, nikoliv jako automatické prodlužování doby nájmu. Právě „obnovování“ nájmu upravuje ustanovení § 2285 OZ. Pokud pronajímatel nájemce v době tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nevyzve písemně k vyklizení bytu a pokud nájemce v užívání bytu pokračuje, je nájem znovu ujednán na základě ustanovení § 2285 OZ za týchž podmínek a na stejnou dobu,

¹³⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 9. 2011 pod sp. zn. 26 Cdo 3396/2010. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2010 sp. zn. 26 Cdo 2951/2008. Dostupné z: www.nsoud.cz.

na jakou byl nájem ujednáán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Na rozdíl od předchozí úpravy platí, že dochází k zániku původního vztahu a ke vzniku nájmu nového, nedochází tedy k obnovení původního nájemního vztahu.¹³⁶ Nájemní smlouva však může aplikaci takového ustanovení vyloučit, případně ho určitým způsobem modifikovat, pokud takovým ujednáním nevzniknou nájemci nepřiměřené povinnosti. Strany si tak dle mého názoru mohou platně sjednat „obnovování“ nájemního poměru za předpokladu, že nájemce řádně a včas plní své povinnosti plynoucí mu z nájmu. Strany si však rovněž mohou ujednat, že nájemci vznikne „právo na prodloužení nájemní smlouvy“ za týchž podmínek za předpokladu dodržování veškerých práv plynoucích z nájmu ze strany nájemce. Takové ujednání automaticky nezakládá prodloužení nájemní smlouvy, ale pouze zakládá právo na uzavření nové nájemní smlouvy za týchž podmínek, popřípadě právo na uzavření dodatku ke smlouvě, stvrzujícího prodloužení doby nájmu. Pokud by taková smlouva uzavřena nebyla, ač by nájemce řádně plnil všechny své povinnosti z nájmu, byl by pronajímatel povinen k náhradě škody v důsledku porušení smluvní povinnosti.

3.4. Jistota

Jistota, dříve označovaná jako kauce, je institut dávající záruku pronajímateli ve vztahu k určitým povinnostem nájemce plynoucích mu z nájmu, a to především ve vztahu k placení nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu, popřípadě k povinnosti úhrady škody, kterou by nájemce pronajímateli případně způsobil. Právní úprava občanského zákoníku vykazuje oproti předchozí úpravě jisté odlišnosti spočívající v rozdílné maximální výši peněžních prostředků, které je pronajímatel oprávněn požadovat, v absenci povinnosti pronajímatel složit peněžní prostředky na účet u peněžního ústavu a též v nespecifikování účelu, ke kterému mohou být takto složené peněžní prostředky pronajímatelem použity. Odchylně občanský zákoník stanoví též lhůtu, ve které je pronajímatel povinen vrátit jistotu při skončení nájmu.

3.4.1. Výše jistoty a její použití

Občanský zákoník umožňuje pronajímateli ujednat si složení peněžních prostředků z důvodu zajištění řádného placení nájemného a splnění dalších povinností

¹³⁶ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1277.

vyplývající z nájmu. Zůstává tedy pouze na vůli pronajímatele, zda takové složení peněžních prostředků určité výše bude požadovat či nikoliv, a zároveň též na nájemci, zda takový požadavek v nájemní smlouvě akceptuje. V podstatné většině smluv o nájmu bytu nebo domu nebude takové ujednání chybět, neboť pronajímatel získává záruku toho, že nájemce své povinnosti z nájmu bude řádně plnit. Zpravidla bude jistota ujednána ve výši jednoho či dvou úhrad měsíčního nájemného, pronajímatel však může na základě zákona požadovat až šestinásobek. Jistota ve výši šestinásobku nájemného je s ohledem na zákonné ustanovení § 2254 OZ oprávněná, nicméně v praxi se s takovým ujednáním setkáme spíše výjimečně, a to především z důvodu, že pro pronajímatele bude velmi obtížné zájemce o byt, ochotného ke složení jistoty v takovéto výši, sehnat. Přestože občanský zákoník umožňuje požadovat jistotu až ve výši šestinásobku nájemného, je nutné podotknout, že oproti předchozí úpravě je základem násobku pouze částka odpovídající nájemnému. V takovém základu již není obsažena výše záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Rozdílný je tedy i základ, z jakého je tento šestinásobek vypočten.

Problematickým lze v tomto ohledu shledat případ, kdy nájemné a zálohy jsou placeny ve formě paušální platby¹³⁷. Zde totiž bude velmi obtížné stanovit, jakou výši nájemné skutečně tvoří. Jak jsem již nastínila shora, jistota ve výši šestinásobku nájemného bude zcela ojedinělý případ, tudíž ke zkoumání, zda je výše jistoty v souladu s maximální oprávněnou výší, nebude docházet nikterak často. V případě paušálních plateb by bylo pravděpodobně nutné vycházet při určování základu šestinásobku z výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě a čase.

Právní úpravu lze hodnotit jako problematickou především v tom ohledu, že explicitně nestanoví případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jistotu použít. Předchozí právní úprava dispozitivně v ustanovení § 686a OZ 1964 uváděla: „*Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.*“¹³⁸ Vzhledem k absenci takového ustanovení v současné právní

¹³⁷ Blíže k paušální platbě bude pojednáno v kapitole páté.

¹³⁸ Ustanovení § 686a odst. 3 OZ.

úpravě považují za obezřetnější ujednat si podobné smluvní ujednání v nájemní smlouvě, případně omezit možnost použití jistoty jen na dluhy nájemce z nájemného, záloh na služby nebo náhrady škody přiznané vykonatelným rozhodnutím soudu. Absence podrobnější úpravy použití jistoty v nájemní smlouvě může zcela jistě způsobit nemalé obtíže. Při předcházení takové situaci však musí být opět bráno v potaz ustanovení § 2239 OZ, a proto k ujednání o použití jistoty pro případy nedodržování jiných plnění odlišných od placení nájemného, placení záloh za služby nebo náhrady škody způsobené nájemcem nebo osob, za jejichž chování je nájemce odpovědný, by nebylo možno přihlížet, byť by se jednalo o pokyny pronajímatele zcela rozumné – například udržování bytu v čistotě, neboť není možné „považovat složenou jistotu za jakési předplacení „smluvních“ pokut, které jinak zákon nepřipouští.“¹³⁹

3.4.2. Vracení jistoty po skončení nájmu

Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci jistotu. V souladu s ustanovením § 2254 odst. 2 OZ je však povinen vyplatit nájemci rovněž úroky z jistoty, a to od doby jejího poskytnutí minimálně ve výši zákonné sazby. Občanský zákoník v tomto, ani v jiném ustanovení, případně ani v jiném právním předpise nestanoví zákonnou sazbu úroku z jistoty. Nelze taktéž stanovit, že by bylo možné aplikovat zákonný úrok z prodlení, neboť se jedná o úrok za poskytnuté plnění. V této souvislosti je úrok z jistoty nutné interpretovat ve světle ustanovení § 1802 OZ, neboť v případě absence právního předpisu stanovujícího zákonný úrok, „platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy“.¹⁴⁰ Minimální výše úroku z jistoty by měla být interpretována v kontextu tohoto ustanovení, i když bude poměrně komplikované takovou výši úroku zjistit. Proti této interpretaci stojí právní názor, že nelze argumentovat obecnými ustanoveními o úroku, neboť ustanovení § 2254 odst. 2 OZ je k těmto v poměru speciality. A pokud je speciální pravidlo obsoletní, nebo není možné dojít k rozumnému výkladu, není možné tento výklad řešit návratem k obecnému ustanovení.¹⁴¹

¹³⁹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 53.

¹⁴⁰ Ustanovení § 1802 OZ.

¹⁴¹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 36.

S ohledem na právní jistotu shledávám jistějším zakotvit takové ujednání do nájemní smlouvy, tedy sjednat přesný smluvní úrok. I přesto však mohou vyvstat problémy při posuzování, zda takto sjednaný úrok není nižší, než ten, který by nájemci náležel. Pokud bychom se však přiklonili k druhému výkladu, nastíněnému shora, byl by jakýkoliv smluvený úrok z jistoty v souladu s ustanovením § 2235 odst. 2 OZ, neboť při této interpretaci by s ohledem na neexistenci zákonné sazby nenáležel nájemci úrok žádný. Do budoucna by tedy bylo bezesporu vhodnější stanovit zákonnou sazbu úroku z jistoty již v prováděcím předpisu občanského zákoníku, což by vyřešilo nastíněná úskalí.

Pro doplnění této problematiky je nutno uvést, že nájemce se nemůže svého práva na úroky z jistoty předem platně vzdát. Takové ujednání v nájemní smlouvě by bylo nicotné, neboť by nepochybně naplňovalo znaky zakázaného ujednání podle ustanovení § 2239 OZ. Nelze však omezit vzdání se tohoto práva při nebo po skončení nájmu.¹⁴²

Současná právní úprava stanoví odchylně taktéž lhůtu, ve které je povinen pronajímatel složenou jistotu vrátit. Ustanovení § 686a odst. 4 OZ 1964 upravovalo lhůtu, ve které by pronajímatel povinen vrátit nájemci kauci tak, že taková povinnost musela být splněna ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, pokud nedošlo k odchylnému ujednání stran. Současná úprava stanoví, že pronajímatel vrátí jistotu nájemci při skončení nájmu.¹⁴³ Otázkou zůstává, zda lze vnímat právě vázání povinnosti pronajímatele vrátit jistotu na skončení nájmu, nikoliv na vyklizení předmětu nájmu a jeho předání, za vhodnou variantu řešení. Pokud se podíváme na samotný účel jistoty právě v důsledku předání bytu nebo domu a překontrolování jeho stavu může dojít k odhalení skutečností, zakládající povinnost nájemce k náhradě škody. Tímto způsobem zároveň může docházet ke ztrátě určitého motivačního prvku, aby nájemce byt skutečně vyklidil a řádně předal, pokud se den skončení nájmu nebude shodovat se dnem jeho vyklizení. Zůstává tedy otázkou, která s ohledem na poměrně krátkou účinnost občanského zákoníku není vyřešena, zda by bylo možné považovat za platné ujednání, stanovující okamžik vrácení kauce odchylně. Takové ujednání by bylo nutno nepochybně odůvodnit prospěchem nájemce

¹⁴² KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 54.

¹⁴³ Ustanovení § 2254 odst. 2 OZ.

a současně prohlášením nájemce ve smlouvě, že takový způsob vrácení je i v jeho zájmu, a že s takovým postupem souhlasí.¹⁴⁴

Právní úpravu jistoty lze dle mého názoru v porovnání s jinou detailnější úpravou občanského zákoníku považovat za poněkud stručnou a neřešící jistá úskalí nastíněná shora. Ačkoliv právní úprava vykazuje jisté odlišnosti, zůstává otázkou, zda jsou takové změny ku prospěchu věci a zda si strany nájemní smlouvy nebudou upravovat vzájemná práva a povinnosti z důvodu právní jistoty poněkud přesněji.

4. Práva a povinnosti stran nájmu

V důsledku uzavření smlouvy o nájmu bytu a domu vyplývají stranám určitá práva a povinnosti, které můžeme rozlišovat na práva a povinnosti plynoucí stranám ze zákona a práva a povinnosti, které si strany upravily nad rámec zákona smluvně. Občanský zákoník více než předchozí úprava akcentuje zásadu smluvní volnosti, není tedy vyloučeno ujednání dalších práv a povinností vedle povinností zákonných, případně práv a povinností od zákona odchylných, pokud to nevyklučuje povaha konkrétního ustanovení zákona, ustanovení chránící nájemce či základní korektiv dobrých mravů.

4.1. Práva a povinnosti pronajímatele

Obecná úprava nájmu, aplikovaná subsidiárně k zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu, zakotvuje v ustanovení § 2205 OZ základní povinnosti pronajímatele, a to povinnost přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému nebo obvyklému účelu, v případě nájmu bytu či domu tedy k zajištění bytových potřeb, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k bydlení a též zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. K těmto základním povinnostem se pronajímatel zavazuje prostřednictvím nájemní smlouvy, přestože smlouva tyto povinnosti často výslovně nestanoví. Tyto obecné povinnosti pronajímatele jsou dále konkretizovány v rámci zvláštní úpravy nájmu bytu a domu ustanovením § 2256 odst. 1 OZ, které ukládá pronajímateli povinnost udržovat po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, a ustanovením § 2257 odst. 1

¹⁴⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1216.

OZ zakotvujícím povinnost udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání, čímž se dle komentářové literatury¹⁴⁵ míní stav způsobilý k nastěhování a obývání. Byt je podle ustanovení § 2243 OZ způsobilý k nastěhování a obývání, pokud odpovídá ujednání ve smlouvě a pro případ absence takového ujednání je jím byt čistý, ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Zároveň musí být zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu anebo s ním souvisejících¹⁴⁶. Pronajímatel má povinnost udržovat po dobu nájmu byt nebo dům v tomto stavu, s výjimkou běžné údržby a drobných oprav, které je povinen na svůj náklad provádět a hradit nájemce.¹⁴⁷ K údržbě věci ve stavu způsobilém k užívání však není pronajímatel povinen, pokud se předmět nájmu stane nepoužitelným v důsledku porušení povinnosti nájemce užívat byt řádně podle ustanovení § 2255 odst. 1 OZ (s výjimkou případů, kdy by neprovedením opravy byl ohrožen život, zdraví nebo majetek osob), neboť v takovém případě je naopak nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu před poškozením.

V důsledku uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo domu plynou vedle povinností pronajímateli též velmi zásadní práva, která jej nepochybně právě k uzavření takové smlouvy vedou. Základní právo pronajímatele představuje právo na zaplacení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, neboť samotnou podstatou nájemní smlouvy je přenechání individuálně určené věci za úplatu. Vedle tohoto práva má též pronajímatel právo na udržování obvyklých, hygienicky vyhovujících podmínek v bytě (ustanovení § 2272 odst. 3 OZ), právo požadovat kauci v maximální výši šestinásobku nájemného (ustanovení § 2254 OZ), právo na provádění a úhradu běžné údržby a oprav ze strany nájemce (ustanovení § 2257 odst. 2 OZ), právo na předání bytu v den skončení nájmu ve stavu, jaký tu byl v době převzetí, s ohledem na běžné opotřebení (ustanovení § 2292 OZ a násl.). Z obecných ustanovení o nájmu se aplikuje též § 2219 a § 2233 OZ, tedy právo pronajímatele na prohlídku bytu nebo domu za účelem provedení opravy nebo údržby a právo na provádění prohlídek bytu nebo domu zájemcům o nájem v době tří měsíců před skončením nájmu za účelem

¹⁴⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 395.

¹⁴⁶ Nezbytné služby jsou definovány v ustanovení § 2247 odst. 2 OZ, blíže k nim bude pojednáno v kapitole páté.

¹⁴⁷ Povinnost plyne z ustanovení § 2257 odst. 2 OZ. Prováděcí předpis představuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

dalšího nájmu bytu. Shora uvedený výčet představuje přehled základních práv pronajímatele, další práva pronajímatele plynou též z povinností nájemce podrobněji popsaných v následující podkapitole.

4.2. Práva a povinnosti nájemce

K základním povinnostem nájemce patří bezesporu povinnost platit řádně a včas nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Především na plnění této povinnosti bude klást pronajímatel zásadní důraz. Problematice nájemného bude podrobněji věnována kapitola pátá této diplomové práce. Vedle již zmíněné základní povinnosti má nájemce povinnost v souladu s ustanovením § 2255 OZ užívat předmět nájmu řádně a v souladu s nájemní smlouvou. Povinnost užívat předmět nájmu řádně lze vykládat v souladu s ustanovením § 2213 OZ, jako povinnost užívat věc s péčí řádného hospodáře, tedy „*užívat věc svědomitě a stejným způsobem, jako kdyby šlo o jeho vlastní majetek*“.¹⁴⁸ Právě s povinností užívat věc řádně je spojena další povinnost nájemce, a to povinnost stanovená v § 2228 odst. 1 OZ užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nedocházelo k opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem. Pokud nájemce tuto svou povinnost neplní ani po obdržení písemné výzvy k řádnému užívání učiněné ze strany pronajímatele, náleží pronajímateli právo vypovědět takový nájem bez výpovědní doby v souladu s ustanovením § 2228 odst. 2 OZ. S řádným užíváním předmětu nájmu jsou úzce spojeny další povinnosti nájemce, a to především chránit byt před poškozením, případně jeho vykradením či zničením. Jestliže k takovému poškození předmětu nájmu dojde, je nájemce povinen v souladu s ustanovením § 2264 odst. 1 OZ takovou skutečnost pronajímateli ihned (popřípadě bez zbytečného odkladu, pokud poškození či vadu není nutné napravit neprodleně) oznámit. Pokud v důsledku poškození či vady na předmětu nájmu lze očekávat vznik další škody, je nájemce povinen učinit vše, co by takovou další škodu odvrátilo.

K dalším podstatným povinnostem nájemce je nutné řadit povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu nebo domu.¹⁴⁹ Samotný občanský zákoník nestanoví, co se míní běžnou údržbou a drobnými

¹⁴⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 269.

¹⁴⁹ Ustanovení § 2257 odst. 2 OZ.

opravami. Předchozí právní úprava výklad těchto pojmů řešila prostřednictvím prováděcího předpisu, a to konkrétně nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.¹⁵⁰ Tento právní předpis pozbyl s nástupem nové právní úpravy účinnosti. S ohledem na neexistence srovnatelné prováděcí úpravy, dospěla Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ve svém výkladovém stanovisku č. 15 ze dne 14. ledna 2014 k následujícímu závěru: „*Nebudou-li mít strany po 1. lednu 2014 výslovně upraveno ve smlouvě o nájmu bytu, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami, je možné, s ohledem na absenci podrobného vymezení těchto pojmů v NOZ [OZ], i nadále vycházet z dosavadní právní praxe, založené nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ [OZ 1964].*“¹⁵¹

Až po téměř dvou letech se vláda usnesla na prováděcím předpisu, nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení vlády o běžné údržbě a drobných opravách“), který vnáší do této problematiky určitou míru jistoty. Prováděcí předpis při hodnocení drobných oprav vychází z věcného výčtu úkonů, které lze za drobné opravy či běžnou údržbu považovat. Pokud není úkon zahrnut ve výčtu věcném, je stanoven peněžitý limit ve výši 1.000,-Kč. Zároveň je stanovena maximální částka, kterou je nájemce povinen za drobné opravy či běžnou údržbu vynaložit ročně, jejíž výše se vypočte v závislosti na výměře podlahové plochy bytu. Přestože již existuje prováděcí právní předpis, nic nebrání stranám stanovit si výklad těchto pojmů přímo v nájemní smlouvě odchýlně. Vždy však bude nutné zohledňovat korektiv, zda ujednáním nebude založena nájemci povinnost zjevně nepřiměřená ve vztahu k okolnostem.

Podle ustanovení § 3074 OZ se shora uvedené vymezení běžné údržby a drobných oprav aplikuje i na nájmy vzniklé před účinností občanského zákoníku. Přesto bude nutné zkoumat, zda již sjednané nájemní smlouvy neobsahují odchýlnou úpravu,

¹⁵⁰ Nařízení vlády č. 258 ze dne 9. srpna 1995, kterým se provádí občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1995, částka 67, s. 3596 - 3597. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2878>.

¹⁵¹ Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014. Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. [cit. 7. 6. 2015]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_2257_NOZ.pdf.

kteřá by odporovala ustanovením § 2235 a § 2239 OZ, zaručujícím základní ochranu nájemce. Pak by bylo nutné takovou odchýlnou úpravu aplikovat přednostně. Pak ale může nastat sporná situace, kdy ujednání nájemní smlouvy bude obsahovat odkaz na ustanovení § 5 a 6 již zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších nařízení. Přestože se v souladu s ustanovením § 3074 OZ nájem řídí občanským zákoníkem, tedy i na něj navazujícím prováděcími předpisy, i když ke vzniku nájmu došlo přede dnem jejich účinnosti, bude nutné vykládat takové ujednání jako součást smluvních podmínek a rovněž tedy jako ujednání odchýlné od zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o právní úpravu pro nájemce výhodnější¹⁵², nelze takové ujednání považovat za zakázané ve smyslu ustanovení § 2239 OZ. V úvahu by na obranu pronajímatele mohlo připadat ustanovení § 1765 odst. 1 OZ, když změna prováděcích předpisů spočívá mimo jiné ve zvýšení peněžitého limitu drobné opravy o 100 %.

Nájemce je v souladu s ustanovením § 2256 odst. 2 OZ povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Pravidly obvyklými pro chování v domě můžeme rozumět například dodržování nočního klidu, řádné užívání společných prostor, neobtěžování ostatních obyvatel domu a jiné. Většinou jsou taková pravidla obsažena v domovních řádech, které však nejsou pro nájemce plně závazné, pokud se k dodržování těchto pravidel nezaváže ve smlouvě (nutno též respektovat limity stanovené § 2235 a 2239 OZ). Pravidla v domovních řádech vymezená mohou být pro nájemce závazná právě podle ustanovení § 2256 OZ, a to jako pravidla obvyklá pro chování v domě nebo jako pokyny pronajímatele za předpokladu splnění podmínky rozumnosti a neodporují-li obecně závazným právním předpisům.¹⁵³ Důvodová zpráva k ustanovení § 2256 OZ dodává: „*Pokyny pronajímatele nejsou ovšem právně vynutitelné, přesto, že jsou in concreto rozumné, ledaže by vlastně opakovaly zákon, upozorňovaly na jeho ustanovení, varovaly před porušováním a podobně.*“¹⁵⁴

¹⁵² Právní úpravu obsaženou v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších nařízení, lze shledat z pohledu nájemce za výhodnější především z důvodu stanovení nižšího ročního limitu, do kterého je nájemce povinen běžnou údržbu a drobné opravy hradit a zároveň stanovením nižší částky jako kritéria hodnocení, zda se jedná o drobnou opravu či nikoliv.

¹⁵³ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 616. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 242.

¹⁵⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 858.

I přes výklad obsažený v důvodové zprávě ohledně právní nevynutitelnosti pokynů pronajímatele je však nutné odlišit, že porušování takových rozumných pokynů popřípadě obvyklých pravidel pro chování v domě je porušením smlouvy, které může vést ke vzniku práva pronajímatele na náhradu škody či s ohledem na intenzitu porušení může být dán výpovědní důvod podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ nebo § 2291 OZ.¹⁵⁵

Do výčtu zákonných povinností nájemce patří též povinnost strpět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu za podmínek uvedených v ustanovení § 2259 odst. 1 OZ, neprovádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu bez souhlasu pronajímatele (ustanovení § 2263 OZ), oznamovat včas a předem pronajímateli delší dobu trvající nepřítomnost (delší než dva měsíce) v bytě nebo domě (ustanovení § 2269 OZ), oznamovat změny v počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu (ustanovení § 2272 a § 2273 OZ), povinnost vyhovět požadavku pronajímatele ohledně maximálního počtu osob žijících v nájemcově domácnosti za podmínek uvedených v ustanovení § 2272 odst. 3 OZ, povinnost neuzavřít smlouvu o podnájmu bytu v rozporu se zákonem (ustanovení § 2274 a násl. OZ) a povinnost odevzdat byt v den skončení nájmu ve stavu, ve kterém jej nájemce převzal s ohledem na běžné opotřebení (ustanovení § 2292 a § 2293 OZ). Nadto není vyloučeno, aby se nájemce zavázal k dodržování dalších práv a povinností prostřednictvím nájemní smlouvy, vždy však s ohledem na ustanovení § 2235 a § 2239 OZ.

Přestože výčet povinností nájemce lze považovat za velmi široký, náleží nájemci také nespočet práv. Stejně jako práva pronajímatele korespondují povinnostem nájemce, není tomu jinak v případě práv nájemce. Bezesporu nejzásadnějším právem nájemce je právo na nerušené užívání bytu nebo domu po dobu nájmu, s čímž úzce souvisí právo nájemce na návštěvy v bytě a právo na přijímání nových členů domácnosti, dále pak především právo na udržování předmětu nájmu ze strany pronajímatele ve stavu způsobilém k užívání a jiné. Od 1. ledna 2014 patří k právům nájemce deklarovaným zákonem též právo nenastěhovat se do bytu za podmínek uvedených v ustanovení § 2244 OZ, právo v bytě pracovat nebo podnikat v souladu s ustanovením § 2255 odst. 2 OZ, právo chovat v bytě zvíře dle ustanovení § 2258 OZ a právo uzavřít

¹⁵⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 393.

podnájem s třetí osobou bez souhlasu pronajímatele, za předpokladu, že nájemce v bytě trvale bydlí. O těchto naposledy zmíněných právech nájemce bude podrobněji pojednáno v následujících podkapitolách.

4.2.1. Právo odmítnout se nastěhovat

Právo odmítnout se do předmětu nájmu nastěhovat je právem nájemce zcela novým, které předešlá úprava neznala. Takové oprávnění upravuje ustanovení § 2244 OZ, které stanoví též podmínky, za kterých lze toto právo uplatnit. Nájemci náleží právo odmítnout se nastěhovat, pokud v ujednanou dobu není být způsobilý k nastěhování a obývání nebo je-li ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele. Ustanovení § 2243 OZ pak podává výklad, co se míní způsobilostí bytu k nastěhování a obývání, tedy byt nebo dům musí především odpovídat ujednání ve smlouvě, a pokud není nic ujednáno, pak musí být předmět nájmu čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Zároveň musí být zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Z tohoto důvodu je pak velmi důležité ujednat ve smlouvě (popřípadě prostřednictvím sdělení pronajímatele mimo nájemní smlouvu - takový případ však bude zcela jistě méně častý) stav bytu, neboť obvyklost dobrého stavu bytu a jeho čistota je požadavkem poměrně neurčitým a tedy co do výkladu velmi problematickým. „*Byt způsobilý k nastěhování a sdělení pronajímatele o stavu bytu bude v ideálním případě možné považovat za synonyma, neboť oba pojmy by měly odpovídat tomu, co je v nájemní smlouvě obsaženo, nebo alespoň nesmí být ve vzájemném rozporu, ... a pokud by se tak stalo, má bezpochyby ujednání v nájemní smlouvě přednost.*“¹⁵⁶ Stav předmětu nájmu se z hlediska tohoto oprávnění nájemce posuzuje v době, kdy má k odevzdání předmětu nájmu, respektive k jeho zpřístupnění, dojít. Takový okamžik bude zpravidla ujednán v nájemní smlouvě, případně se subsidiárně aplikuje ustanovení § 2242 OZ. Stav předmětu nájmu by se v takovém případě posuzoval k prvnímu dni měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.

Pokud nájemce nevyužije právo odmítnout se nastěhovat, přestože by pro jeho uplatnění byly dány zákonem stanovené předpoklady, má nájemce přesto právo

¹⁵⁶ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 26.

požadovat na pronajímateli splnění smlouvy. Nájemce musí k takovému plnění pronajímatele vyzvat, bez ohledu zda tak učiní písemně nebo ústně. Z pohledu právní jistoty a případné prokazatelnosti je nepochybně vhodnější písemná forma. Neučiní-li tak nájemce bez zbytečného odkladu, jeho právo na splnění smlouvy z hlediska dodržení sjednaného stavu předmětu nájmu zaniká, stejně tak jako případné právo požadovat slevu z nájmu po dobu, po kterou taková vada trvá. Přestože právní úprava stanoví nájemci lhůtu, ve které je nutné toto právo vůči pronajímateli uplatnit, nestanoví tak ve vztahu k povinnosti pronajímatele takovou vadu odstranit. Lze tak souhlasit s názorem, že pokud zákon stanoví povinnost nájemci učinit výzvu bez zbytečného odkladu, je rovněž ve stejné lhůtě, tedy bezodkladně, pronajímatel povinen uvést byt do požadovaného stavu.¹⁵⁷

Práva podle ustanovení § 2244 odst. 1 OZ, tedy právo odmítnout se nastěhovat, popřípadě právo požadovat splnění nájemní smlouvy v kontextu tohoto ustanovení, nenáleží nájemci, který stav bytu znal již při uzavření smlouvy, a tedy věděl, že byt neodpovídá sdělení pronajímatele, popřípadě, že není způsobilý k nastěhování a obývání a i přes znalost této skutečnosti nájemní smlouvu ohledně takového předmětu nájmu uzavřel. Právo odmítnout se do předmětu nájmu nastěhovat nemůže využít ani nájemce, který stav bytu neznal, a to proto, že si jej neprohlédl, ačkoliv byl pronajímatelem řádně a včas vyzván k prohlídce bytu. Mimo uvedené není možné takové oprávnění využít za situace, že je v souladu s ustanovením § 2242 odst. 2 OZ dán do nájmu byt, který není způsobilý k obývání, za předpokladu ujednání zvláštních práv a povinností plynoucích ze zvláštní povahy takového bytu. Obecně lze tedy shrnout, že právo odmítnout se nastěhovat nenáleží nájemci v případech zjevných vad, o kterých nájemce věděl nebo musel vědět v době uzavření smlouvy, nebo o kterých by věděl nebo musel vědět v případě, že by si předmět nájmu prohlédl, to však za předpokladu, že nedošlo ke lstivému zastření vady, případně k výslovnému ujištění ze strany pronajímatele, že věc určitou vadu nemá nebo je bez vad.¹⁵⁸

Ujednání o stavu předmětu nájmu má tedy významný vliv na právo nájemce odmítnout se nastěhovat, neboť pokud v době zpřístupnění předmětu nájmu nebude

¹⁵⁷ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 27.

¹⁵⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 362.

tento odpovídat vymezenému stavu, může nájemce své oprávnění odmítnout se nastěhovat v souladu s ustanovením § 2244 OZ využít. V souvislosti s uvedeným je nutné zdůraznit, že pokud se nájemce do bytu nenastěhuje, není povinen platit nájemné, po dobu trvání této vady. Pokud se jedná o předmět nájmu nezpůsobilý k obývání, je nadto též nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby podle ustanovení § 2227 OZ, bez ohledu na skutečnost, zda pronajímatele vyzval ke zjednání nápravy či nikoliv.¹⁵⁹ V případě, že předmět nájmu bude způsobilý k obývání, ale nebude odpovídat sdělení pronajímatele, musí nájemce nejdříve vyzvat pronajímatele ke zjednání nápravy a poskytnout mu dostatečně přiměřenou lhůtu k nápravě, až následně je oprávněn nájem okamžitě vypovědět v souladu s ustanovením § 2266 OZ.¹⁶⁰ Ačkoliv se tedy na první pohled jeví ujednání o stavu předmětu nájmu jako méně důležité, z hlediska práv a povinností nájemce, může v konečném důsledku představovat velmi významnou skutečnost.

4.2.2. Právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat

Právo nájemce v bytě nebo domě pracovat nebo podnikat je právem, které právní úprava občanského zákoníku z roku 1964 výslovně nezakotvovala. Takové oprávnění však bylo dovozováno v určitém rozsahu až díky judikatuře soudů. Prvním významnějším rozhodnutím ve vztahu k takovému právu nájemce bylo rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. ledna 2001 sp. zn. 26 Cdo 1846/2000, v rámci kterého se řešila především problematika uvedení místa bydlení jako sídla nebo místa podnikání bez souhlasu pronajímatele ve vztahu k hrubému porušení povinnosti nájemce. Nejvyšší soud České republiky v tomto rozhodnutí mimo jiné judikoval, že „...by naopak bylo nepřijatelným omezováním práv nájemce trvat na požadavku, že v bytě nesmí vykonávat žádnou administrativní činnost související s jeho podnikatelskou činností, nehledě na obtížnost případného prokazování takovéto činnosti i za situace, že by sídlo nebo místo podnikání bylo mimo byt...“.¹⁶¹ Až o několik let později Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí ze dne 15. května 2008 sp. zn. 28 Cdo 964/2008 explicitně judikoval, že „neplyne-li z nájemní

¹⁵⁹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1188.

¹⁶⁰ *Tamtéž.*

¹⁶¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. ledna 2001 sp. zn. 26 Cdo 1846/2000. Dostupné z: www.nsoud.cz.

smlouvy něco jiného, může osoba oprávněná k užívání bytu zaregistrovat na jeho adrese místo podnikání ve smyslu živnostenského zákona, i pokud k tomu nemá vlastníkův souhlas... Dovolací soud nesdílí dovolatelův právní názor, že právo nájemce nebo jiné oprávněné osoby (dále jen "nájemce") na užívání bytu lze redukovat na "holé" bydlení (jíst, sledovat televizi, sprchovat se, spát) a že by nájemce musel pronajímateli kompenzovat zisk z výdělečných aktivit provozovaných v bytě. Jak odpovídá i zvyklostem občanského života, relevantním pro výklad smluv, nevyžaduje se pronajímatelův souhlas, pokud nájemce např. namaluje obraz, vymyslí vynález, vytvoří program, napíše knihu, nebo vypěstuje bonsai. Totéž platí, jestliže osoba vykonává zaměstnání z domova, překládá-li texty nebo vede-li účetnictví. Typovým znakem těchto aktivit zůstává, že neobtěžují vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou míru a byt stále převážně slouží k bydlení...¹⁶² Opačný závěr by dle názoru Nejvyššího soudu České republiky znamenal „...zásah do ústavně garantovaných práv na soukromí ve smyslu čl. 7 odst. 1 a věta 2 a čl. 10 odst. 2 Listiny (srov. i nedotknutelnost obydlí podle čl. 12 Listiny), neboť jak vlastní, tak i pronajatý byt představuje místo, kde se svoboda soukromí realizuje v nejsilnější míře, přičemž nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby za situace, kdy se k tomu výslovně nezavázal, informoval pronajímatele o svých soukromých aktivitách a skládal mu z nich účty“.¹⁶³ Přestože tedy výše uvedená judikatura dovodila právo nájemce v bytě pracovat za splnění určitých podmínek již za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, takové právo nebylo právní úpravou nájemci nikterak zaručeno a mohlo tak být pouhým smluvním ujednáním v nájemní smlouvě vyloučeno.

Současná právní úprava nájemci právo v bytě podnikat nebo pracovat výslovně garantuje, a to v ustanovení § 2255 odst. 2 OZ. Takové právo nemůže být vyloučeno ani prostřednictvím smluvního ujednání, z důvodu ustanovení § 2235 odst. 1 OZ, neboť není možné přihlížet k ujednáním, která by práva nájemce zkracovala. Pokud takový zákaz byl v nájemní smlouvě před účinností občanského zákoníku sjednán, v souladu s ustanovením § 3074 odst. 1 OZ se k takovému ujednání po 1. lednu 2014

¹⁶² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. května 2008 sp. zn. 28 Cdo 964/2008. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁶³ Tamtéž.

nebude přihlížet.¹⁶⁴ Přínos občanského zákoníku tak z hlediska ochrany nájemce spočívá nejen v zakotvení právní jistoty ve vztahu k zákonnému zakotvení tohoto práva v rámci právního řádu, ale též v samotné relativní kogentnosti tohoto ustanovení.

Podmínkou výkonu práva nájemce v bytě nebo domě pracovat či podnikat je jednak skutečnost, že hlavním účelem nájmu musí i nadále zůstat uspokojování potřeby bydlení a zároveň nesmí ze strany nájemce docházet ke zvýšenému zatížení pro byt nebo dům. Za zvýšené zatížení pro byt nebo dům lze zcela jistě považovat zvýšené opotřebování bytu, jeho vybavení, obtěžování jiných obyvatel domu zejména hlukem, pachem a jinými vnějšími projevy. Důvodová zpráva též za zvýšené zatížení považuje větší množství osob vyskytujících se v důsledku takové činnosti v domě nebo bytě.¹⁶⁵ Ztotožňuji se však s názorem některých autorů, že větší počet návštěv nájemce nelze sám o sobě považovat za zvýšené zatížení bytu, neboť taková skutečnost nemusí nutně souviset s podnikáním či prací v bytě, nýbrž se samotným způsobem života nájemce, případně počtem osob, které v takovém bytě bydlí.¹⁶⁶ „Pokud by však zjevně v souvislosti s podnikáním nájemce byla obvyklá nebo únosná míra návštěv v bytě překročena, bude jistě vhodné a spravedlivé, aby se takový nájemce větší částkou podílel na úklidu domu, provozu výtahu apod. než ostatní nájemci.“¹⁶⁷

Pokud jde o povahu práce, případně podnikání, kterou lze v prostorách bytu nebo domu vykonávat, samotná důvodová zpráva příkladně uvádí především tzv. svobodná povolání, jako jsou autoři, vynálezci aj., naopak vyloučeným shledává provoz advokátní kanceláře, notářského nebo exekutorského úřadu.¹⁶⁸ Jak už bylo nastíněno shora, primárním účelem nájmu prostor musí být zajišťování bytových potřeb nájemce, popřípadě členů jeho domácnosti, tudíž podnikatelské či pracovní aktivity nájemce nemohou takový účel převážet, popřípadě jej nahradit. Pokud by taková skutečnost byla nájemci prokázána, mohlo by takové jednání být kvalifikováno

¹⁶⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1218.

¹⁶⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 858.

¹⁶⁶ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 56.

¹⁶⁷ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 57.

¹⁶⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 858.

za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, neboť by předmět nájmu byl užíván v rozporu se sjednaným účelem.¹⁶⁹

4.2.3. Právo chovat v bytě zvíře

Právo nájemce chovat v bytě zvíře představuje jedno z oprávnění, které občanský zákoník na rozdíl od předchozí úpravy nájemci výslovně zaručuje. Současná soukromoprávní úprava jej chápe jako právo kogentní, které není možné ani ujednáním mezi smluvními stranami vyloučit. Případné ujednání o vyloučení takového práva by bylo v rozporu s ustanovením § 2235 odst. 1 OZ, tedy jednalo by se o ujednání nicotné.

Oprávnění chovat v bytě zvíře občanský zákoník výslovně zakotvuje v ustanovení § 2258 OZ. Nájemce tak může v bytě chovat zvíře pouze za předpokladu, že chov nezpůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud by tedy chov zvířete obtěžoval ostatní nájemce například nepřiměřeným zápachem nebo hlukem, požadavek pronajímatele na ukončení takového chovu byl by v souladu se zákonem. Při nerespektování takového požadavku by pak byl pronajímatel oprávněn sáhnout k výpovědi nájemní smlouvy. Obtíže nepřiměřené poměrům v domě je vždy nutné vykládat objektivně, tedy zcela jistě za uvedené nelze považovat občasné zaštekání psa v bytě či na chodbě nebo fakt, že žádný jiný obyvatel domu zvíře nechová.¹⁷⁰ Některá komentářová literatura nad doslovný výklad uvedeného ustanovení dovozuje, že pronajímatel je oprávněn zakázat chov zvířete i v případě, že je zde reálný předpoklad vzniku budoucích obtíží, příkladem je uveden chov jedovatého hada, který by mohl nájemci uniknout.¹⁷¹ S uvedeným výkladem se však nemohu plně ztotožnit. Při chovu jakéhokoliv zvířete (vyjma akvarijských rybiček, které zcela jistě žádné obtíže jinému obyvateli domu působit nebudou) je téměř vždy reálný předpoklad, že budoucí obtíže mohou nastat, a to již ze samotné povahy zvířete jako takového, neboť chování či reakce zvířete nelze nikdy zcela předvídat. Pokud by pronajímatel mohl zakázat chov jedovatého hada či pavouka s obavou, že je zde reálná možnost způsobení nepřiměřených obtíží jiným obyvatelům domu, stejně by pak mohl

¹⁶⁹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1217.

¹⁷⁰ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 62.

¹⁷¹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1224.

argumentovat i v případě chovu psa, a to například poukazem na možnost, že takový pes bude po dobu nepřítomnosti svého pána výt steskem, či že existuje reálná možnost, že pes může v důsledku nepozornosti svého majitele utéct a jiného obyvatele domu napadnout. Uvedený výklad by tak v konečném důsledku umožnil popření práva nájemce chovat zvíře ve velké většině případů i při vzniku jakékoliv byť nepatrné hrozby. Z tohoto důvodu bych spíše upřednostnila nepřiliš extenzivní výklad daného ustanovení zákona. Pokud by se však tyto potenciální hrozby naplnily, byl by požadavek na ukončení chovu bezesporu oprávněný.

V případě, že by chov zvířete vyvolal zvýšené náklady na údržbu společných prostor, byl by nájemce povinen tyto náklady pronajímateli uhradit, nebyl by však povinen s takovým chovem přestat, i kdyby to po něm pronajímatel popřípadě jiný obyvatel domu požadoval. To však pochopitelně za předpokladu, že by se nejednalo o náklady natolik zásadní, že by chování zvířete mohlo být hodnoceno jako obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Opět zde však bude velmi problematické způsobení takových nákladů nájemci prokázat. Pokud by nájemce chovem zvířete způsobil jinému obyvatele domu škodu, byl by nepochybně povinen k její náhradě. Úhrada takto vzniklé škody by nemohla být v žádném případě požadována po pronajímateli, a to ani s odkazem na ustanovení § 2259 OZ, zakotvující povinnost pronajímatele udržovat v domě náležitý pořádek.¹⁷² „*Za vadný výkon práva nájemce (chovat zvíře v bytě) pronajímatel vůči ostatním nájemcům, ani správním orgánům nenese žádnou odpovědnost.*“¹⁷³

Závěrem je též nutno upozornit, že pokud bude právo nájemce chovat v bytě zvíře výslovně ujednáno v nájemní smlouvě, není pronajímatel oprávněn omezovat takové právo nájemce ani, když bude působit nepřiměřené obtíže nebo když bude způsobovat zvýšené náklady v domě, neboť bude nutné vycházet z toho, že nájemní smlouva tyto skutečnosti již zohlednila.¹⁷⁴ Naopak je nutné neopomenout, že takové oprávnění nemůže být vyloučeno, a to ani formulací podmínek jeho výkonu, které by takové

¹⁷² KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 64.

¹⁷³ *Tamtéž*.

¹⁷⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 399.

oprávnění v konečném důsledku vylučovaly nebo omezovaly nad míru stanovenou zákonem.

4.2.4. Podnájem bytu nebo domu

Již ustálený výklad pojmu podnájem bytu, vyplývající též ze soudní judikatury, vychází z pojetí, že právo uzavřít smlouvu o podnájem je jedním z dispozičních oprávnění nájemce bytu.¹⁷⁵ Z tohoto důvodu je podnájem bytu nebo domu řazen v kapitole nazvané „Práva a povinnosti stran nájmu“. Podnájemní vztah představuje v podstatě zvláštní případ nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává podnájemci své nájemní právo k bytu nebo domu popřípadě jeho části.

Institut podnájem bytu nebo domu, respektive oprávnění nájemce pronajmout předmět nájmu, popřípadě jeho část třetí osobě, zaznamenalo s účinností občanského zákoníku změnu především v podmínkách realizace takového oprávnění. Nyní je rozhodné, zda nájemce v bytě trvale bydlí či nikoliv. Tento požadavek nebyl z hlediska uzavírání podnájemních smluv k bytu podle občanského zákoníku z roku 1964 nikterak významný, neboť k platnosti smlouvy o podnájem bytu nebo jeho části se vždy vyžadoval písemný souhlas pronajímatele. Nadto absence písemného souhlasu pronajímatele představovala jednak hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu a navíc způsobovala absolutní neplatnost podnájemní smlouvy.¹⁷⁶

Právní úprava podnájem bytu nebo domu zakotvená v ustanoveních § 2274 až § 2278 OZ ve vztahu k požadavku udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem tedy rozlišuje, zda nájemce v bytě trvale bydlí či nikoliv. Trvalost bydlení se posuzuje podle faktického stavu, nikoliv podle toho, zda je nájemce pouze formálně přihlášen k trvalému pobytu v domě nebo bytě.¹⁷⁷ Již samotná důvodová zpráva podává výklad, že trvalost bydlení je nutno vykládat ve smyslu dlouhodobosti takového stavu.¹⁷⁸ Splnění podmínky trvalosti bydlení tak nemůže vyloučit ani skutečnost, že se nájemce v bytě nezdržuje po přechodnou dobu, například z důvodů pracovních

¹⁷⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. srpna 2003 sp. zn. 26 Cdo 148/2003. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁷⁶ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. října 2002 sp. zn. 26 Cdo 1172/2001. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 7. 2. 2016].

¹⁷⁷ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 92.

¹⁷⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 864.

nebo studijních, nebo jiných závažných omluvitelných důvodů (typicky pro hospitalizaci či závažné rodinné důvody). „*Za krátkodobou nepřítomnost nájemce v bytě, která se nedotýká jeho trvalého bydlení v bytě, je možné požadovat stav, kdy nájemce (zejména v důchodovém věku), jak je u nás obvyklé, tráví značnou část roku v nemovitosti určené k rekreačním účelům. Musí se však i zde vždy jednat o přechodnou dobu, po kterou se v bytě sice přechodně nezdržuje, ale po které se do bytu vrátí.*“¹⁷⁹ V tomto ohledu lze tedy shrnout, že pro absenci požadavku trvalosti bydlení nájemce, bude podstatná především délka doby, po kterou se nájemce v bytě či domě nezdržuje a pak též důvody, které ho k tomu vedly. Prokázání naplnění takových podmínek bude pro pronajímatele poměrně důkazně náročné.

Podstata shora uvedeného posouzení tkví v tom, že pokud nájemce v bytě nebo domě trvale bydlí, je oprávněn dát část bytu nebo domu, k němuž mu svědčí nájemní právo, do podnájmu třetí osobě, a to i bez souhlasu pronajímatele. Díkce ustanovení § 2274 OZ tak zaručuje toto oprávnění nájemci pouze v případě pronájmu části bytu, popřípadě domu, nikoliv celého předmětu nájmu, neboť se vychází z toho, že pokud nájemce v bytě trvale bydlí, má větší kontrolu nad chováním podnájemce, než když v bytě nebydlí a pronajímá celý předmět nájmu.¹⁸⁰ Zákon zde odkazuje na přiměřenou aplikaci ustanovení § 2272 OZ, tedy nájemce je povinen informovat pronajímatele o zvýšení počtu osob žijících v bytě, neboť tato povinnost úzce souvisí s právem pronajímatele požadovat, aby v bytě žil takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a bylo tak zajištěno žití v pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. V důsledku přiměřené aplikace tohoto ustanovení, konkrétně § 2272 odst. 2 OZ, některá komentářová literatura též dovozuje, že pronajímatel si může v nájemní smlouvě vyhradit právo na udělení souhlasu s podnájmem pro osoby, které nemohou být považovány za blízké, a to i kdyby se jednalo o trvale bydlícího nájemce v předmětu nájmu, který by dával do podnájmu pouze část těchto prostor. Nicméně udělení takového souhlasu by nemohlo být vyžadováno v případech zvláštního zřetele hodných, a to ani za předpokladu, že by to bylo mezi stranami výslovně

¹⁷⁹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, s. 272. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 96-97.

¹⁸⁰ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 296.

ujednáno.¹⁸¹ Uvedený názor však nelze považovat za zcela jednoznačný, neboť popírá samotnou koncepci uvedeného ustanovení, vysvětlenou důvodovou zprávou, že v případě podnájmu části bytu se souhlas nevyžaduje, neboť je zajištěna větší kontrola nad podnájemcovým chováním.

Pokud nájemce v bytě trvale nebydlí, je k uzavření podnájemní smlouvy k celému předmětu nájmu nebo jeho části vyžadován písemný souhlas pronajímatele, a to pod sankcí relativní neplatnosti takové podnájemní smlouvy spolu s možností výpovědi nájmu z důvodu hrubého porušení povinností nájemcem. Pokud jde o formu požádání a udělení souhlasu s podnájmem, občanský zákoník v ustanovení § 2275 odst. 2 OZ vyžaduje písemnou formu. Požadavek písemnosti formy zde slouží zejména k ochraně samotného nájemce, neboť nedodržením písemné formy je výrazně snížena možnost prokázání udělení souhlasu. Nelze však shledat, že ústně udělený souhlas s podnájmem by sám o sobě způsobil relativní neplatnost podnájemní smlouvy.¹⁸² Z pohledu nájemce tak bude velmi podstatné dodržet požadavek písemné formy žádosti o udělení takového souhlasu a zajistit si potvrzení o dojití takové žádosti pronajímateli. I když totiž souhlas s podnájemní smlouvou udělí pronajímatel ústně, nastoupí uplynutím jednoho měsíce od dojití žádosti nevyvratitelná právní domněnka udělení takového souhlasu. Pokud by však i samotná žádost byla učiněna pouze ústní formou, nájemce by pak poměrně obtížně prokazoval dojití oznámení takové žádosti a spolu s tím i nástup právní domněnky udělení takového souhlasu.

Občanský zákoník, jak již vyplynulo z předchozího, připouští výjimku z písemnosti uděleného souhlasu s podnájmem, a to pokud se pronajímatel k písemné žádosti nájemce o udělení takového souhlasu nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce od dojití žádosti. Za tohoto předpokladu nastává nevyvratitelná právní domněnka udělení takového souhlasu. Ačkoliv právo dát předmět nájmu do podnájmu nemůže být vyloučeno v případě trvalého bydlení nájemce v bytě nebo domě, při absenci této podmínky tomu tak není. Občanský zákoník v ustanovení § 2275 odst. 2 OZ výslovně připouští možnost smluvního vyloučení takového oprávnění, tudíž takové ujednání nelze považovat za neúčinné pro zkracování práv nájemce. Zákaz podnájmu může být

¹⁸¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 431.

¹⁸² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1260.

ujednán v tomto případě ve vztahu k celému předmětu nájmu nebo jen jeho části. I přes takto udělený výslovný nesouhlas nic nebrání nájemci zaslat pronajímateli v konkrétním případě žádost o udělení souhlasu a přehodnotit tak obecně udělený zákaz plynoucí ze smlouvy. Pronajímatel této žádosti může vyhovět a pro konkrétní případ souhlas udělit. Pokud se však k žádosti nevyjádří, nenastoupí nevyvratitelná právní domněnka jako v případě, kdyby podnájem v nájemní smlouvě nebyl zakázán.

Souhlas pronajímatele s podnájemem může být dán pro konkrétní případ, ale i obecně *pro futuro* v rámci nájemní smlouvy.¹⁸³ „S ohledem na to, že udělení takového souhlasu je jedním ze způsobů realizace vlastnického práva pronajímatele a zákon nestanoví, že by takový souhlas byl neodvolatelný, lze konstatovat, že pronajímatel může již udělený souhlas odvolat. Uživací právo třetí osoby, které vzniklo ještě před tím, než byl souhlas odvolán, zůstává zachováno.“¹⁸⁴ Pokud byl blanketní souhlas ujednán v rámci nájemní smlouvy jako úplatný, je pronajímatel povinen s jeho odvoláním vrátit nájemci příslušnou úplatu.¹⁸⁵

Pro podnájemní vztah je charakteristická akcesorita ve vztahu k hlavnímu nájmu, tedy podnájem může trvat nejdéle po dobu trvání samotného nájmu. Pokud nájem skončí, je nájemce povinen sdělit tuto skutečnost podnájemci spolu s tím, kdy dojde k zániku nájmu a popřípadě i délku a počátek běhu výpovědní doby. I přes akcesoritu tohoto vztahu je nutné zdůraznit, že mezi pronajímatelem a podnájemcem není podnájemní smlouvou založen žádný právní vztah, tudíž pronajímateli nenáleží vůči podnájemci žádná zvláštní práva ani povinnosti. I přesto nájemce nutně odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu (jeho části) podnájemcem v souladu s ustanovením § 2255 OZ, popřípadě přichází v úvahu i povinnost nahradit škodu za závady a poškození předmětu nájmu podnájemcem v souladu s ustanovením § 2267 OZ.¹⁸⁶

Z těchto důvodů se nemůže podnájemce domáhat ani neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nebo domu, na základě které nájem a spolu s ním i podnájem skončil.

¹⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. července 2001 sp. zn. 20 Cdo 2492/99. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 7. 2. 2016].

¹⁸⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1259.

¹⁸⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 432.

¹⁸⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. ledna 2005 sp. zn. 26 Cdo 354/2004. Dostupné z: www.nsoud.cz.

Stejně tak pronajímatel v případě porušení vlastnického práva nežaluje samotného podnájemce na vyklizení bytu, neboť „...subjekt z podnájmu oprávněný však není v přímém vztahu k pronajímateli; proto (stejně jako subjekt jiný, jemuž bylo užívání bez souhlasu pronajímatele umožněno) má postavení toho, za umístění jehož věci ve vyklizované nemovitosti odpovídá (bývalý) nájemce, a při případném výkonu rozhodnutí se tyto věci vyklizují (odstraňují) bez dalšího, to jest bez zvláštního titulu proti němu.“¹⁸⁷ Uvedenému závěru svědčí podle současné právní úpravy ustanovení § 341 odst. 1 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský soudní řád“ nebo zkráceně „OSŘ“)¹⁸⁸, neboť z vyklizovaného objektu při soudním výkonu rozhodnutí je vykázán povinný a všichni, kdo se zde na základě práva povinného zdržují. Vzhledem k akcesoritě podnájmu k nájemnímu právu je tak tento požadavek naplněn i u podnájemce.

4.3. Zakázaná ujednání

V závěru kapitoly o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele považují za důležité upozornit na ustanovení § 2239 OZ, jež lze považovat za jedno z nejpodstatnějších ustanovení z pohledu ochrany nájemce. Poskytuje mu totiž významnou ochranu spočívající v nicotnosti veškerých ujednání, která by mu ukládala povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená, nebo která by mu stanovila povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. Přestože současná právní úprava explicitně neoznačuje nájem bytu jako chráněný¹⁸⁹, lze tuto skutečnost dovodit například právě z tohoto ustanovení. Pokud jde o utvrzení povinností nájemce smluvní pokutou, právní úprava občanského zákoníku z roku 1964 obsahově totožné ustanovení k § 2239 OZ neobsahovala. Judikatura v případě neplacení nájemného obecně souběh poplatku z prodlení a smluvní pokuty akceptovala, vždy však bylo nutné zohledňovat, zda tyto dvě sankce nejsou vedle sebe nepřiměřeně vysoké a zda se takové ujednání

¹⁸⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. července 2000 sp. zn. 20 Cdo 1713/98. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁸⁸ Zákon č. 99 ze dne 4. prosince 1963, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů*, 1963, částka 56, s. 383 - 428. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=1235>.

¹⁸⁹ Občanský zákoník z roku 1964 obsahoval ustanovení § 685 odst. 4, který stanovil, že „nájem bytu je chráněn.“

nepřičí dobrým mravům.¹⁹⁰ Občanský zákoník nyní výslovně zakazuje utvrzovat institutem smluvní pokuty jakoukoliv povinnost nájemce, byť by se jednalo o povinnost platit nájemné.

Při sjednávání dalších povinností nájemce, jdoucích nad rámec zákona, je tedy nutné zhodnotit, zda taková povinnost nebude zjevně nepřiměřená vzhledem k okolnostem. Za zjevně nepřiměřenou povinnost by tak bylo možné považovat například „*sjednání úroků z prodlení vyšších, než stanoví nařízení vlády (viz § 1970), nebo povinnost strpět zvyšování nájemného častěji, než jednou ročně (viz § 2248)*“¹⁹¹ nebo „*požadavek kontroly bytu a nájemců bytu nad rámec práv a povinností uložených v § 2255 nebo 2272 odst. 3 NOZ [OZ], zákaz návštěv v bytě nájemce nebo kontrola těchto návštěv, omezení počtu klíčů nebo jiných předmětů umožňujících přístup do domu apod.*“¹⁹² V případě, že by se k dodržování takových povinností nájemce v nájemní smlouvě zavázal, nebude se k takovému ujednání přihlížet. Není vyloučeno, aby takovou povinnost plnil nájemce dobrovolně, pronajímatel je však omezen v možnosti domoci se splnění takové povinnosti u soudu.¹⁹³

V souvislosti s ustanovením § 2239 OZ je nutné upozornit též na ustanovení § 2235 OZ. Především se dle tohoto ustanovení nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva garantovaná mu na základě zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu. Pokud tedy má nájemce zákonem garantovaná práva, například právo chovat v bytě zvíře nebo v případě, že v bytě trvale bydlí, dát třetí osobě část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, nelze ho těchto práv smluvním ujednáním zbavit. Výjimku tvoří případy, kdy zákon takovou možnost výslovně stanoví. Příkladem lze uvést možnost ujednat zákaz podnájmu v případě, že nájemce v předmětu nájmu trvale nebydlí.

¹⁹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. března 2009 sp. zn. 26 Cdo 4988/2007, dále pak například rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. září 2011 sp. zn. 11 Co 328/2011-42. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 31. 1. 2016].

¹⁹¹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1180.

¹⁹² KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 20.

¹⁹³ *Tamtéž.*

Přestože je většina právní úpravy občanského zákoníku dispozitivní, právě v důsledku těchto ustanovení se hovoří o právní úpravě nájmu bytu a domu jako o právní úpravě relativně kogentní, neboť v zásadě není možné se od zákonné úpravy odchýlit, pokud by tím byla práva nájemce zkrácena nebo by mu byly založeny zcela nepřiměřené povinnosti. Všechna ujednání nájemní smlouvy odchýlná od zákona budou muset být podrobena testu těchto ustanovení, a pokud budou v rozporu s touto ochranou nájemce, nebude se k nim přihlížet.

5. Nájemné a jiné platby

Jedním ze základních znaků smlouvy o nájmu bytu nebo domu je již z povahy věci její úplatnost, neboť při absenci tohoto znaku by nemohlo jít o smlouvu nájmní, nýbrž například o smlouvu o výpůjčce. Nájemné tedy představuje jedno z nejpodstatnějších plnění, které pronajímateli za přenechání předmětu nájmu nájemci náleží. Vedle nájmného je nájemce povinen hradit pronajímateli rovněž úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Prvky ochrany nájemce lze spatřovat i v ustanovení § 2251 odst. 2 OZ, a to před neoprávněným požadavkem pronajímatele k úhradě jiných plnění než nájmného a záloh nebo nákladů na služby, kdy takové ujednání by bylo nicotné. K těmto zakázaným plněním nelze samozřejmě řadit poskytnutí jistoty v souladu s ustanovením § 2254 OZ, popřípadě požadavek na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti. Důvodová zpráva uvádí příkladný výčet takový nezákonných plnění, mezi které patří například příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav apod. Právě ujednání o placení vkladů do fondu oprav bývá v praxi často v nájmních smlouvách zahrnuto, a to tak, že jej pronajímatel zahrnuje pod plnění spojená s užíváním bytu nebo domu. Přestože se formálně nejedná o plnění, které by bylo vyžadováno vedle nájmného a záloh, popřípadě nákladů na služby, nelze dle mého názoru takové ujednání považovat za právně přípustné, neboť se jedná zcela zjevně obcházení zákona. Vklad do fondu oprav je výhradní záležitostí vlastníka bytu. Jeho výše může být zohledněna při stanovení nájmného, nelze však takovou platbu požadovat vedle samotného nájmného či ji zahrnovat do úhrady nákladů za služby spojené s užíváním bytu. Stejně by tomu bylo v případě poplatku za administrativní správu budovy.

V následujících podkapitolách bude podrobněji rozebráno placení nájmného, úhrada plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, uložení nájmného do soudní úschovy a problematika zvyšování nájmného.

5.1. Nájemné a jeho placení

Nájemné lze tedy definovat jako úplatu či protiplnění poskytované nájemcem za přenechání předmětu nájmu. Ustanovení § 2246 odst. 1 OZ stanoví, že strany ujednají nájmné pevnou částkou. Rovněž je zakotvena vyvratitelná domněnka sjednání nájmného hrazeného měsíčně. Požadavek ujednání pevného nájmného tak odlišuje

zvláštní úpravu nájmu bytu a domu od úpravy obecného nájmu. Tento požadavek lze ve své podstatě vyložit tak, že nájemné musí být sjednáno stejnou částkou pro každé platební období. Právní úprava však samozřejmě nevylučuje následné zvýšení nájemného, pokud je tak učiněno na základě dohody stran nebo jednostranným postupem v souladu se zákonem. Pokud jde o výši nájemného, ta je ponechána zcela na dohodě stran.

Občanský zákoník z roku 1964 a na něj navazující soudní judikatura dovodila, že nájemné může být platně sjednáno pouze v peněžité formě.¹⁹⁴ Některá komentářová literatura vztahující se k současnému občanskému zákoníku nicméně dovozuje, že sjednání nájemného ve formě naturální je nově taktéž možné, avšak za podmínky, že takto bude ujednáno ve prospěch nájemce. Příkladem lze uvést domovnícké byty, kde naturální plnění spočívá ve správě nemovitosti.¹⁹⁵ Otázkou zůstává, zda se k uvedenému výkladu přikloní též rozhodovací praxe soudů, neboť dosavadní možnost sjednat nájemné pouze v penězích byla odůvodněna především tím, že „...v ustanoveních jeho [občanského zákoníku z roku 1964] části osmé, hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, a dále ve zmíněném ustanovení nařízení vlády č. 142/1994 Sb. je v souvislosti s nájemným z bytu užito takových sousloví jako "způsob výpočtu nájemného", "způsob placení nájemného", "... platí se spolu s nájemným ...", "nezaplatí-li nájemce nájemné", "poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky ...", či "přiměřená sleva z nájemného". Z uvedených ustanovení, a to i s přihlédnutím k užitým slovním spojením, vyplývá pouze jediný závěr, tj. závěr, že platným způsobem (srov. § 37 a násl. obč. zák.) lze nájemné sjednat pouze ve formě peněžní. Jestliže by bylo možné sjednat nájemné rovněž formou naturálního plnění, jak to dovodily soudy obou stupňů, byla by citovaná ustanovení (včetně ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) ve vztahu k takové formě nájemného navíc neaplikovatelná.“¹⁹⁶ Vzhledem ke skutečnosti, že dikce uvedených sousloví zůstala v některých případech beze změny, zůstává otázkou, zda zakotvení možnosti sjednání nájemného ve formě naturálního plnění u obecného nájmu způsobí přehodnocení

¹⁹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2003 sp. zn. 26 Cdo 558/2002. Dostupné z: www.nsoud.cz.

¹⁹⁵ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1192.

¹⁹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2003 sp. zn. 26 Cdo 558/2002. Dostupné z: www.nsoud.cz.

poněkud formalistického právního názoru uvedeného ve zmíněné judikatuře. Ve prospěch takového postupu svědčí dle mého názoru i jednostranná kogentnost právní úpravy nájmu bytu a domu ochraňující nájemce, umožňující odchýlnou úpravu od zákonných ustanovení pokud tím nedochází ke zkrácení nájemcových práv.

Ačkoliv v praxi bude ve většině smluv nájemné výslovně ujednáno, díky zájmu obou stran postavit si takovou skutečnost na jisto, předvídá právní úprava i absenci takového ujednání, kdy na takovou smlouvu již nebude pohlíženo jako na smlouvu absolutně neplatnou.¹⁹⁷ To vše za předpokladu, že z právního jednání stran či z jiných okolností bude možné dovést úmysl uzavřít nájemní smlouvu, tedy smlouvu úplatnou. Pokud si tak strany výši nájemného neujednají v souladu s ustanovením § 2246 odst. 2 OZ, je pronajímatel oprávněn požadovat nájemné ve výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných podmínek. Určení výše nájemného po uzavření smlouvy bude často velmi spornou záležitostí, a pokud se strany na jeho výši nedohodnou, určí jej na návrh jedné ze stran soud v souladu s ustanovením § 1792 odst. 1 OZ a s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.¹⁹⁸ V takovém případě bude bezesporu relevantní nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobnosti a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Pokud jde o samotné placení nájemného, nájemné se v souladu s ustanovením § 2251 OZ platí předem, a to na každé platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, není-li ujednáno pozdější den. Pokud bude v nájemní smlouvě ujednáno den dřívější, je takové ujednání nicotné a nájemce není v případě nezaplacení nájemného k tomuto datu v prodlení. V prodlení by se v takovém případě ocitl až šestým dnem příslušného platebního období. Platebním obdobím bude zpravidla v souladu s ustanovením § 2246 odst. 1 OZ jeden měsíc, není však vyloučeno, aby jím bylo například kalendářní čtvrtletí. Nicméně požadavek pronajímatele, aby bylo zapláceno nájemné na dobu více platebních období, nelze shledat jako oprávněný,

¹⁹⁷ Občanský zákoník z roku 1964 v ustanovení § 686 odst. 1 vyžadoval jako podstatnou náležitost smlouvy o nájmu bytu ujednání o výši, popřípadě způsob výpočtu, jak nájemného, tak úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, na základě kterého bylo nutno dospět ke konkrétní peněžité částce. V případě absence takového ujednání byla smlouva absolutně neplatná. Uvedený závěr je uveden například v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. ledna 2005 sp. zn. 26 Cdo 2041/2003.

¹⁹⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 854.

neboť ze samotného znění ustanovení § 2251 OZ vyplývá, že se platí předem na „každé“ platební období.¹⁹⁹ Z tohoto důvodu bude významné, jaké platební období si strany v nájemní smlouvě sjednají. V případě prodlení s nájemným je nájemce povinen vedle dlužné částky platit úrok z prodlení, buď ujednaný smluvně, nebo v případě absence dohody v zákonné výši. Právní úprava tak upouští od sankce v podobě poplatku z prodlení. Společně s nájemným platí nájemce též zálohy nebo náklady na služby, které se zavázal zajistit pronajímatel, o těchto bude dále pojednáno v následující podkapitole.

Pokud jde o možnost platby nájemného a služeb ve formě paušální úhrady, občanský zákoník z roku 1964 neumožňoval ujednat si nájemné a platby spojené s užíváním bytu dohromady, tedy ve formě paušální částky.²⁰⁰ V této oblasti zaznamenala právní úprava též zcela zásadní změnu, neboť ustanovení § 9 zákona o službách výslovně zakotvuje možnost sjednat si částku nájemného a částku za služby ve formě samostatné paušální platby. Jako paušální platba může být sjednána i samotná platba za služby. V těchto případech pak nedochází k vyúčtování jednotlivých služeb, neboť pronajímateli tyto platby pokrývá paušálně stanovená částka, ať ji cena za poskytnuté plnění převyšuje či nikoliv. Blíže k otázce placení za služby spojené s užíváním bytu nebo domu bude pojednáno v následující podkapitole.

5.2. Plnění spojená s užíváním bytu a jejich úhrada

Vedle úplaty za přenechání předmětu nájmu k bydlení je nájemce povinen hradit náklady na plnění spojená s užíváním bytu nebo domu nebo s ním související služby. K vyjasnění rozsahu těchto plnění slouží především dohoda stran. Občanský zákoník sice v ustanovení § 2247 odst. 2 OZ stanoví, že pronajímatel zajistí nezbytné služby a že za nezbytné služby se považují dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvod komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu, nicméně toto ustanovení se aplikuje podpůrně až v případě absence výslovné dohody. Není tedy vyloučeno odchylné

¹⁹⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 856.

²⁰⁰ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. června 2009 sp. zn. 26 Cdo 2240/2007, nebo též rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. dubna 2010 sp. zn. 32 Cdo 4051/2008. Dostupné z: www.nsoud.cz.

ujednání v nájemní smlouvě ohledně rozsahu poskytování služeb ze strany pronajímatele, pokud tím nebude uložena nájemci povinnost zjevně nepřiměřená okolnostem případu. Mezi stranami může dojít k dohodě o tom, že některé služby si zajistí nájemce sám, případně, že některé služby mu nebudou poskytovány vůbec. Limity smluvní volnosti v této oblasti stanoví zvláštní zákony upravující poskytování některých služeb²⁰¹, jako například zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“)²⁰². Nájemce se tak nemůže stát odběratelem vody a služeb odvádění odpadních vod, neb tyto služby by měly být zajištěny ze strany pronajímatele.²⁰³

K poskytování nezbytných potřeb se váže též ustanovení § 2243 OZ definující způsobilost bytu k obývání a nastěhování. Podmínkou této způsobilosti je mimo jiné též zajištění poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, pokud není ujednáno v nájemní smlouvě jinak. Uvedená úprava tak podporuje závěr, že není nicotným ujednání o zajišťování služeb, byť zákonem stanovených jako nezbytných, ze strany nájemce, za předpokladu, že tato skutečnost nebude v rozporu s ustanovením zvláštních zákonů a zároveň se nebude jednat o takovou zátěž nájemce, kterou by bylo nutno klasifikovat za zjevně nepřiměřenou.

Kromě poměrně častých plnění se může nájemce s pronajímatelem dohodnout též na poskytování nadstandardních služeb jako je ostraha domu, posilovna nebo bazén, recepce a jiné. Pokud k takovému ujednání mezi stranami dojde, je nájemce povinen náklady s tím spojené hradit. Pokud by však taková dohoda absentovala a pronajímatel

²⁰¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 367.

²⁰² Zákon č. 274 ze dne 10. července 2001, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 104, s. 6465 - 6482. Ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3682>.

²⁰³ Ustanovení § 2 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích definuje odběratele jako vlastníka pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci a společenství vlastníků u budov, u nichž spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

by takové služby zajišťoval bez souhlasu nájemce, nebyl by nájemce povinen takové služby platit, byť by v domě byly zajištěny.²⁰⁴

Způsob rozúčtování cen a úhrady plnění spojených s užíváním bytu podrobněji upravuje zákon o službách. Platba za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s ním související služby bývá obvykle ujednána ve formě měsíčních záloh, kdy následně po uplynutí zúčtovacího období dochází k jejich vyúčtování. Výše jednotlivých záloh je též odvislá od dohody stran. Pokud dohoda stran o způsobu úhrady služeb nebo výše záloh chybí, má vlastník předmětu nájmu právo požadovat měsíční zálohy za jednotlivé služby, a to ve výši měsíčního podílu z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.²⁰⁵ Ustanovení § 4 odst. 3 ZS pak upravuje zvláštní případ stanovení výše záloh na dodávky vody a služeb odvádění odpadních vod, není-li jiná dohoda stran.

Pokud jde o formu placení služeb, obvyklou bude úhrada ve formě záloh nastíněná shora, ať již záloh hrazených měsíčně, čtvrtletně či za jiný časový úsek. Stejně jako nájemné, je nájemce v souladu s ustanovením § 2251 odst. 1 OZ platit zálohy za služby, a to do pátého dne příslušného platebního období, není-li ujednan den pozdější. Novinku v právní úpravě, jak již bylo uvedeno, představuje možnost ujednat si platbu za služby ve formě paušální částky, buď spolu s nájemným, anebo samostatně. V takovém případě nebude již docházet k následnému vyúčtování služeb, neboť tyto budou hrazeny paušálně bez ohledu na skutečné množství a cenu reálně spotřebovaných služeb. V rámci paušální platby, pokud se zaměříme na rozsah služeb, mohou být ujednáním stran až na výjimky zahrnuty veškeré služby a plnění poskytovaná ze strany pronajímatele, ale též pouze některá z nich. Ustanovení § 9 odst. 4 ZS umožňuje placení služeb ve formě paušálu pouze v případě nájmu uzavřených na dobu kratší než 24 měsíců nebo nájmu na dobu neurčitou, kdy platba za dodávku tepla, centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod musí být vyúčtována zvlášť, tedy nemůže být zahrnuta v paušální platbě.

²⁰⁴ KŘEČEK, Stanislav. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Praha, Leges, 2008, 232 s. ISBN: 978-80-87212-04-2. S. 131.

²⁰⁵ Ustanovení § 4 odst. 2 zákona ZS.

Ustanovení však nebrání tomu, aby v těchto případech byly ve formě paušálu placeny ostatní služby poskytované nájemci.

Rozúčtování nákladů na služby upravuje ustanovení § 5 a 6 ZS, které co do způsobu rozúčtování upřednostňuje ujednání poskytovatele služeb s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, případně rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků jednotek. Pokud nebude způsob rozúčtování takto upraven, zakotvuje zákon o službách subsidiární pravidla pro rozúčtování nákladů na nezbytné služby. Speciální pravidlo je pak zakotveno pro náklady na dodávku tepla a centralizovaného poskytování teplé vody. Zvolený způsob rozúčtování nákladů může být změněn, avšak až po uplynutí zúčtovacího období.

Nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období je poskytovatel služeb, tedy vlastník předmětu nájmu, povinen vyúčtovat a doručit nájemci vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na služby, podle poskytovaných služeb, se všemi potřebnými náležitostmi, a to tak, aby výše přeplatku či nedoplatku byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro vyúčtování. Nájemce je oprávněn požadovat do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložení nákladů na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování. Nadto je oprávněn pořídit si kopie podkladů k vyúčtování užitých. Pokud má nájemce k vyúčtování služeb výhrady, může vznést ke způsobu a obsahu vyúčtování námitky, a to neprodleně, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, případně od doložení podkladů užitých k vyúčtování. Vlastník předmětu nájmu musí uplatněné námitky vyřídit do třiceti dnů od jejich doručení.

Následné finanční vyrovnání je v souladu s ustanovením § 7 odst. 3 ZS nutno provést do čtyř měsíců²⁰⁶ od doručení vyúčtování. Již stávající judikatura aplikovatelná i za účinnosti občanského zákoníku nicméně dovozuje, že předpokladem splatnosti

²⁰⁶ Ačkoliv ustanovení § 2252 odst. 2 OZ uvádí, že nedoplatek i přeplatek záloh je splatný do tří měsíců po uplynutí lhůty k nahlédnutí do vyúčtování, zákon o službách stanoví povinnost provést finanční vyrovnání nejpozději ve lhůtě čtyř měsíců od doručení vyúčtování. Ustanovení zákona o službách by v tomto kontextu měla být aplikována přednostně, neboť opačný výklad by mohl zapříčinit, že pronajímatel má povinnost provést finanční vyrovnání s nájemcem dříve, než k tomuto vyrovnání dojde ze strany společenství vlastníků jednotek. Stejně tomu je v případě lhůty k nahlížení do podkladů k vyúčtování.

nedoplatku je skutečnost, že musí být uveden ve správné výši. Pokud je vyúčtování provedeno nesprávně, nestane se vyúčtovaná částka splatnou, a to ani z části.²⁰⁷

V případě, že vlastník předmětu nájmu nebo nájemce neplní své povinnosti uložené mu zákonem o službách, zejména pokud vlastník předmětu nájmu nedoručí včas nájemci vyúčtování, nebo nájemce neplní svou povinnost oznámit změnu v počtu osob rozhodných pro vyúčtování, je povinná strana, která povinnost porušila, zaplatit druhé straně pokutu. To však za předpokladu, že splnění povinnosti ve stanovené lhůtě lze spravedlivě požadovat, a zároveň, že porušení povinnosti nezavinila druhá strana. Výši pokuty ujedná vlastník předmětu nájmu alespoň s dvouřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, či společenství vlastníků jednotek. Taková pokuta pak může být ujednána maximálně ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení. V případě absence ujednání, činí pokuta za každý započatý den prodlení 50 Kč. Zákon o službách ve znění do 31. prosince 2015 upravoval výši pokuty za každý den prodlení s nepeněžitou povinností stanovenou zákonem o službách ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení a za prodlení s peněžitým plněním povinnost platit poplatek z prodlení. Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „novela zákona o službách“) snížila jednak maximální²⁰⁸ částku denní pokuty, neboť dosavadní výše byla považována za nepřiměřeně vysokou²⁰⁹ a nadto též odstranila institut

²⁰⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. listopadu 2003 sp. zn. 21 Cdo 803/2002. Dostupné z: www.nsoud.cz.

²⁰⁸ Dle mého názoru se jedná o snížení maximální částky za každý započatý den z prodlení. Důvodová zpráva sice uvádí, že se nově dává možnost ujednat si výši smluvní pokuty, maximálně do výše stanoveného limitu, nicméně možnost ujednání si odchýlného smluvního ujednání plynula již z právní úpravy předchozí. Důvodová zpráva k zákonu č. 67/2013 Sb. jasně stanoví, že „*právní úprava je koncipována jako dispoziitivní, pokud není stanoveno jinak*“. V tomto kontextu bylo tedy nutné vykládat i ustanovení § 13 odst. 1, ve znění před novelou, a to tak, že stranám nelze bránit ujednat si pokutu za každý započatý den z prodlení nižší než je 100 Kč. Poplatek z prodlení vyšší než stanovených 100 Kč na den by dle mého názoru odporoval korektivu ustanovení § 2239 OZ. Z tohoto důvodu dovozují, že změna v tomto ustanovení se týká pouze maximálního limitu denní výše pokuty, nikoliv samotné možnosti ujednat si výši smluvní pokuty.

²⁰⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 104/2015 Sb. kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 2. ledna 2016].

poplatku z prodlení s peněžitou povinností stanovenou zákonem. Důvodová zpráva odůvodňuje odstranění poplatku z prodlení především nežádoucí „dvoukolejností“ v případě prodlení s placením nájemného, kdy je nájemce sankcionován úrokem z prodlení, kdežto s placením peněžitého plnění podle zákona o službách plynula sankce poplatku z prodlení. Odlišnost peněžitých sankcí pak byla problematická v případě paušálních plateb za služby, když byla částka nájemného sloučena s paušální úhradou za služby. Tuto dichotomii novela zákona o službách s účinností od 1. ledna 2016 odstranila a nově tak sankcí za nesplnění peněžité povinnosti bude stejně jako za neplacení nájemného úrok z prodlení.

5.3. Ukládání nájemného do úschovy

Povinnost platit nájemné patří mezi základní povinnosti nájemce plynoucí mu z nájemního poměru. Právní úprava poskytuje nájemci zvýšenou ochranu, jejímž předpokladem je skutečnost, že nájemce své povinnosti z nájmu bude dodržovat, tedy především bude řádně a včas platit dohodnuté nájemné. Při nedodržení občanský zákoník dává pronajímateli možnost vypovědět nájem, a to dokonce i bez výpovědní doby.²¹⁰ Zde však vyvstává otázka, zda skutečně dochází k závažnému porušení povinností nájemce, pokud je k dispozici pronajímateli složená jistota, která je výši dluhu schopna pokrýt.²¹¹

Občanský zákoník nově výslovně pamatuje i na situace, kdy výše nájemného, případně jeho zaplacení může být mezi stranami spornou záležitostí. V těchto případech by bylo nežádoucí vystavovat nájemce riziku výpovědi z nájmu. Ustanovení § 2253 odst. 1 OZ chrání nájemce před výpovědí z nájmu pro neplacení nájemného, pokud je dlužné nájemné, popřípadě jeho sporná část uložena do notářské úschovy a zároveň je pronajímatel o této skutečnosti vyrozuměn. Obdobně se ustanovení aplikuje též v případě, že mezi stranami je sporná výše, případně samotné zaplacení, nákladů nebo záloh na služby, tedy i sporná výše nedoplatku na službách.²¹² V této souvislosti je nutné zdůraznit, že ustanovení má sloužit k ochraně nájemce

²¹⁰ Ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 OZ stanoví právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce nezplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců.

²¹¹ KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*. 2014, s. 19. ISSN 1210-6348.

²¹² KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 47.

před neoprávněnou výpovědí, nikoliv k řešení sporu. Tuto možnost ochrany má pouze nájemce, nikoliv pronajímatel a zároveň dlužné nájemné, potažmo dlužná částka za služby, musí být skutečně sporná, nikoliv pouze neoprávněně požadovaná.²¹³ Pokud by tedy pronajímatel tvrdil, že nájemné nebylo zapláceno, ač by nájemce tuto skutečnost jednoznačně doložil například výpisem z účtu, nemohl být pronajímatel nájem vypovědět i přesto, že by nájemné nebylo znovu uloženo do notářské úschovy.

Druhý odstavec ustanovení § 2253 OZ pak řeší situace, kdy se nájemce domáhá plnění z nájemní smlouvy a zároveň pronajímatel požadované plnění odmítá pro neplacení nájemného. Právní úprava občanského zákoníku z roku 1964 takovou situaci neřešila a soudní judikatura dovozovala, že povinnost platit nájemné a povinnost zajistit řádný a nerušený výkon práva nájemce nejsou povinnosti synallagmatické.²¹⁴ S ohledem na nepodmíněnost těchto povinností bylo tedy dovozováno, že pronajímatel měl plnit své povinnosti bez ohledu na placení nájemného a nájemce naopak platit nájemné bez ohledu na plnění povinností ze strany pronajímatele.²¹⁵ Na druhou stranu je z pohledu pronajímatele pochopitelné, že v případě neplacení nájemného, nebude mít zájem na plnění povinností plynoucích mu z nájemního vztahu. Naopak pokud první poruší povinnosti pronajímatel (například nezajišťováním nezbytných služeb či neprovedením oprav v domě), bude chtít nájemce pronajímatele za nedodržování povinností sankcionovat právě neplacením nájemného a donutit ho tímto způsobem ke zjednání nápravy. Tyto patové situace tak usnadňuje právě složení nájemného do notářské úschovy, neboť pokud se nájemce domáhá plnění ze smlouvy, nemůže pronajímatel odmítnout plnit s námitkou neplacení nájemného, bude-li takové nájemné uloženo do notářské úschovy a pronajímatel bude o této skutečnosti prokazatelně

²¹³ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 48.

²¹⁴ V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. července 2003 sp. zn. 26 Cdo 1056/2002 bylo výslovně judikováno, že „...placení nájemného patří mezi základní povinnosti nájemce bytu; splnění této povinnosti nelze přitom podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2083/2002). Uvedená povinnost pronajímatele a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných závazků (§ 560 obč. zák.[OZ 1964]) a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat. Ostatně (jak již konstatoval odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku), občanský zákoník poskytuje nájemci právní prostředky k tomu, aby se domáhal plnění povinnosti pronajímatele (srov. např. § 691 obč. zák. [OZ 1964]).“

²¹⁵ Například rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. prosince 2009 sp. zn. 26 Cdo 2573/2008, dostupné z www.nsoud.cz uvádí, že povinnosti platit nájemné nemůže být nájemce zbaven ani v případě neplnění povinností pronajímatele odstranit závady v bytě, nýbrž je oprávněn zvolit postup v souladu s ustanovením § 691 OZ 1964.

vyrozuměn. Právní úprava se zároveň snaží předcházet problematickým situacím, ve kterých by nájemce účelově neplatil nájemné a zároveň by požadoval po pronajímateli plnění ze smlouvy. Současně se jedná i o určitou ochranu nájemce, neboť po nájemci nelze při nedodržování základních povinností ze strany pronajímatele spravedlivě požadovat řádné placení nájemného do rukou pronajímatele. V tomto kontextu tak vyvstává pochybnost ohledně aplikovatelnosti dosavadní judikatury stran vzájemné podmíněnosti povinností nájemce a pronajímatele, neboť *a contrario* z uvedeného ustanovení vyplývá, že pokud by nájemce dlužné nájemné do notářské úschovy neuložil, nebyl by oprávněn se domáhat se plnění ze smlouvy.

5.4. Zvyšování nájemného

Pro smlouvu o nájmu bytu nebo domu, stejně jako pro jiné smlouvy, je charakteristická zásada *pacta sunt servanda*, a z toho pramenící zákaz jednostranně měnit podmínky smlouvy bez souhlasu druhé strany s takovou změnou. Výjimku z tohoto pravidla představuje právní úprava zvyšování nájemného. Ačkoliv je ujednání ohledně výše nájemného jedním z nejpodstatnějších ustanovení nájemní smlouvy, není vyloučeno, aby v průběhu trvání nájemního vztahu došlo ke zvýšení úplaty placené za užívání předmětu nájmu, a to za určitých podmínek i jednostranně.

Právní úprava obsažená v občanském zákoníku v ustanoveních § 2248 až § 2250 OZ dává přednost dohodě stran a až v případě, že taková dohoda stran absentuje a zároveň není aplikace ustanovení § 2249 OZ, případně § 2250 OZ smlouvou vyloučena, přistupuje oprávnění pronajímatele navrhnout nájemci zvýšení nájemného jednostranně. Podmínkou takového zvýšení je nicméně souhlas nájemce. Pokud nájemce s takovým zvýšením nebude souhlasit, může se pronajímatel domáhat zvýšení nájemného u soudu. Stejně jako ke zvyšování nájemného, může v průběhu trvání nájemního poměru dojít k jeho snížení. Taková situace však bude bezpochyby méně častá, právní úprava zvyšování nájemného se na případy snižování bude aplikovat obdobně. Spornou pak zůstává situace, zda skutečně aplikovat ustanovení o zvyšování nájemného ve stejném rozsahu na snižování v případě učinění návrhu na snížení

ze strany nájemce, neboť pronajímatel by na snížení nájemného soudem nemohl reagovat ani podáním výpovědi.²¹⁶

Ke zvyšování nájemného může tedy docházet předně na základě dohody stran. Ustanovení § 2248 OZ explicitně uvádí, že strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Není ovšem vyloučené ani ujednání opačné, tedy že mezi stranami nebude docházet ke zvyšování nájemného, neboť to plyne z ustanovení § 2249 odst. 1 OZ. Odborná literatura v takovém případě doporučuje ujednat si výslovně dobu, po kterou ke zvyšování nájemného nebude docházet, neboť „by mohly vznikat spory o to, zda došlo či nedošlo k podstatné změně okolností, za kterých bylo nezvyšování nájmu sjednáno, a asi by bylo obtížné akceptovat dohodu, která by vyloučila zvyšování nájemného jednou provždy, pokud by nájemní smlouvy byla uzavřena na dobu neurčitou nebo i na nějaké delší časové období.“²¹⁷ Ze samotného ustanovení vyplývá, že strany si mohou ujednat zvyšování nájemného každoročně. Díkce ustanovení umožňuje ujednat si zvyšování nájemného i po časových úsecích trvajících déle než jeden rok, nikoliv však kratších, neboť by se jednalo o nepřípustné zkracování práv nájemce.

Pokud jde o dohodu stran v souladu s ustanovením § 2248 OZ, tato může spočívat v každoročním zvyšování nájemného bez dalšího, kdy nájemce je povinen platit takto zvýšené nájemné po uplynutí roku, případně po uplynutí doby delší, i bez výzvy pronajímatele. Takové ujednání musí obsahovat jednak období, od kdy je nájemce zvýšené nájemné povinen platit a též konkrétní částku. Další varianta spočívá v ujednání si možnosti jednostranného zvyšování nájemného ze strany pronajímatele, kdy z takového ujednání by měl vyplývat limit maximální částky, v němž je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit. Komentářová literatura vedle těchto variant uvádí i možnost ujednat si, že zvýšení nájemného bude určeno soudem nebo třetí osobou, odlišnou od nájemce a pronajímatele, a to v souladu s ustanovením

²¹⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6. S. 66.

²¹⁷ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 36.

§ 1749 OZ.²¹⁸ Pronajímatel a nájemce si v rámci nájemní smlouvy mohou předem ujednat též postup uzavření dohody o změně nájemného.

Ustanovení § 2249 OZ řeší dispozitivně postup vedoucí ke zvyšování nájemného ze strany pronajímatele, a to pokud ujednání stran této problematiky v nájemní smlouvě absentuje a zároveň nedojde k vyloučení zvyšování nájemného. Pronajímatel je oprávněn tímto způsobem navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Pronajímatel však musí nájemci doručit písemný návrh, ve kterém uvede přesnou výši zvýšeného nájemného. Nadto je povinen doložit splnění podmínek podle ustanovení § 2249 odst. 1 OZ, tedy především to, že požadované nájemné nepřekračuje výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, popřípadě, že dosahuje jeho výše, a že navržené zvýšení nepřesahuje v souhrnu za poslední tři roky dvacet procent. Takový návrh nesmí být rovněž učiněn dříve než po uplynutí dvanácti měsíců od posledního zvýšení, případně od uzavření nájemní smlouvy, kdy takovou skutečnost je pronajímatel povinen ve svém návrhu rovněž prokázat. Pravidla pro zjištění výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě upravuje nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě tak pronajímatel doloží buď posudkem znalce anebo doložením výše nejméně tří srovnatelných nájemných.

Pokud nájemce s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného souhlasí, zaplatí od třetího kalendářního měsíce po dojití takového návrhu zvýšené nájemné. Pokud nájemce nesdělí pronajímateli ve lhůtě dvou měsíců od dojití návrhu písemně, že se zvýšením nájemného souhlasí, je pronajímatel oprávněn ve lhůtě dalších tří měsíců podat návrh na určení nájemného soudem. V případě, že návrh nebude podán opožděně, rozhodne soud o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu k soudu. Soud tak v tomto případě není vázán podmínkou, že nájemné může být zvýšeno maximálně o dvacet procent za poslední tři roky.

Přestože občanský zákoník neukládá nájemci povinnost vyjádřit se zvýšením nájemného výslovně souhlas, považují takový postup za velmi vhodný. Pronajímatel má totiž již ve lhůtě dvou měsíců od dojití návrhu nájemci, jak již bylo uvedeno shora,

²¹⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 372.

právo podat návrh na zvýšení nájemného soudem. Nájemce se tak vyvaruje sporu ohledně povinnosti hrazení vzniklých nákladů představující minimálně soudní poplatek spojený s podáním návrhu. Na druhou stranu by se pronajímatel před podáním návrhu k soudu měl snažit dospět v souladu s procesní právní úpravou ke smírnému řešení situace. Podání návrhu k soudu neprodleně po uplynutí lhůty dvou měsíců bez opětovné výzvy nájemce k placení nelze v tomto směru dle mého názoru považovat za dostatečný pokus o smírné řešení.

Konečně ke zvyšování nájemného může docházet též postupem podle ustanovení § 2250 OZ, za předpokladu, že stavební úpravy provedené v domě trvale zlepšují užitnou hodnotu předmětu nájmu či celkové podmínky bydlení, nebo sníží spotřebu energií v domě. Oproti ustanovení § 2249 OZ, které ve vztahu k předchozí úpravě představovalo jen určité zpřesnění, ustanovení § 2250 OZ zakotvuje úpravu zcela novou. Pronajímatel se v tomto případě může dohodnout s nájemci na zvýšení nájemného nejvýše o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud se někteří nájemci v domě s pronajímatelem nedohodnou, postačí, souhlasí-li s návrhem na zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, poté platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Pokud pronajímatel nedospěje k dohodě alespoň s nájemci dvou třetin bytů v domě, je oprávněn navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů o tři a půl procenta z vynaložených nákladů, a to i bez jejich souhlasu. Výše možného zvýšení nájmu je tak zcela závislá na tom, zda se pronajímatel na takovém zvýšení s nájemci, popřípadě alespoň s částí z nich, dohodne či nikoliv.

6. Přejchod nájmu

Přejchod nájmu je institut související se smrtí nájemce představující zvláštní druh právního nástupnictví. Smrt nájemce nemá v zásadě vliv na skončení nájmu. Nájem primárně přechází za určitých podmínek na členy nájemcovy domácnosti, a pokud nesplňují zákonné podmínky nebo pokud nechtějí v nájmu pokračovat, tak na nájemcovy dědice. Jinak tomu je v případě společného nájmu osob (tedy i společného nájmu manželů), kdy pokud některá z osob zemře, v nájmu pokračují ostatní společní nájemci. V případě společného nájmu manželů pokračuje v nájmu druhý manžel. Osoba, na kterou nájem přejde, vstupuje do práv a povinností plynoucích z již sjednané nájemní smlouvy, nedochází tedy k uzavření nové nájemní smlouvy. Ve vztahu k těmto osobám však dochází ke vzniku nájemního vztahu, proto je přechod nájmu řazen ke způsobům vzniku nájmu.

Institut přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti znala s menšími odchylkami i právní úprava občanského zákoníku z roku 1964. Naopak přechod nájmu na nájemcovy dědice představuje zcela nový institut, právní úpravě občanského zákoníku z roku 1964 neznámý. Občanský zákoník z roku 1964 vycházel z pojetí, že byt' je nájemní právo právem majetkovým, jako takové nemůže být předmětem dědění. Pokud nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti, zanikl již nájemcovou smrtí, tudíž veškerá práva a povinnosti plynoucí z nájmu musela být rovněž vypořádána ke dni smrti nájemce, přestože se většinou nájemcovy věci v bytě stále ještě nacházely. Pokud pronajímatel neměl jistotu o tom, kdo je dědicem nájemce, neměl též vůči komu požadovat úhradu případných dluhů. S ohledem na problematičnost takového pojetí zakotvila současná právní úprava přechod práv a povinností z nájmu též na dědice nájemce, avšak s možností kratší výpovědní doby každé ze stran, zároveň pak rozšířila okruh osob, po nichž lze případně vzniklé dluhy požadovat.²¹⁹ V následujících podkapitolách budou podrobněji rozebrány oba tyto instituty.

²¹⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 866.

6.1. Přejít na členy nájemcovy domácnosti

„Přejít práva nájmu bytu je právním nástupnictvím, v důsledku kterého přecházejí na osobu stanovenou v zákoně práva a povinnosti předchozího nájemce; původní nájemní vztah nezaniká a trvá i nadále, se všemi základními obsahovými atributy...“²²⁰ Již dosavadní judikatura rovněž dovozuje, že „institut přechodu nájmu je svým charakterem nájmem vnuceným, neboť omezuje pronajímatele – a to ve prospěch taxativně určeného okruhu osob, jež odvozovaly své bydlení od práva nájmu zemřelého nájemce - v právu po smrti dosavadního nájemce byt volně pronajmout.“²²¹ Institut přechodu nájmu slouží především k ochraně určeného okruhu osob žijících se zemřelým nájemcem před jeho smrtí ve společné domácnosti. Tyto osoby totiž mohou být smrtí nájemce významně zasaženy. Jejich situaci by pak případná ztráta bydlení mohla ještě více zkomplikovat.²²²

Pro splnění podmínek přechodu nájmu platí, že se nesmí jednat o společný nájem. Osoba, na níž má nájem přejít, musí být členem nájemcovy domácnosti a musí ke dni smrti nájemce v bytě žít a zároveň nesmí mít vlastní byt²²³. Při posuzování, zda osoba má či nemá vlastní byt, je podle soudní judikatury nutné přihlížet též k tomu, zda se osoba bytu nezbavila bez vážného důvodu.²²⁴ Členy domácnosti zemřelého nájemce, lze dělit do dvou skupin podle toho, zda se jedná o blízké rodinné příbuzné či jiné osoby. Podle toho se rozlišuje, zda je vyžadován s přechodem nájmu souhlas pronajímatele či zda nájem přechází bez dalšího ze zákona. V případě, že je takovou osobou manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha nebo vnuk, přejde na takovou osobu nájem ze zákona, tedy bez nutnosti souhlasu pronajímatele. V ostatních případech

²²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2003 sp. zn. 26 Cdo 619/2002. Dostupné z: www.nsoud.cz.

²²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. října 2004 sp. zn. 26 Cdo 1822/2003. Dostupné z: www.nsoud.cz.

²²² Již dosavadní judikatura například nález Ústavního soudu ze dne 1. června 2005 sp. zn. IV. ÚS 8/05 dovedl: „Účelem tohoto rozsáhlého omezení je ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištění své potřeby a nemohou ji "ze dne na den" uspokojit jinak.“

²²³ Otázkou, co se rozumí souslovím „mít vlastní byt“ se zabývala již judikatura k předchozí úpravě. Například rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2000 sp. zn. 20 Cdo 1653/98 obecně stanovilo, že „Slovy "mít vlastní byt" zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody, od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv jen přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele.“

²²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. září 2006 sp. zn. 26 Cdo 1329/2006. Dostupné z: www.nsoud.cz.

je ze strany pronajímatele souhlas vyžadován. Takový souhlas může být udělen předem za života nájemce, nebo následně po jeho smrti. U obou skupin osob skončí přešlý nájem nejpozději uplynutím dvou let, ode dne, kdy nájem přešel. Pokud však byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, kratší než dva roky od smrti nájemce, skončí nájem uplynutím této doby. Uvedené pravidlo neplatí u osob, které požívají zvláštní ochrany. Těmi jsou osoby, jež ke dni přechodu nájmu dosáhly věku sedmdesáti let a osoby, jež ke dni přechodu nájmu nedosáhly věku osmnácti let. Trvání nájmu u osoby, která dosáhla věku sedmdesáti let, není nikterak časově omezeno, nájem tak trvá za podmínek nájemní smlouvy, která byla uzavřena se zesnulým nájemcem. U osob mladších osmnácti let skončí nájem nejpozději dnem, kdy osoba dovrší dvaceti let (doba dvou let počne běžet ode dne zletilosti), pokud se s pronajímatelem nedohodnou na době delší.

Přechod nájmu může též zapříčinit vznik společného nájmu, neboť osob, které splní po smrti nájemce shora uvedené podmínky, tedy na které nájem přejde, může být několik. V této souvislosti je však nutné si uvědomit, že osoba vstupuje do práv a povinností plynoucích z již uzavřené smlouvy. Na takovou osobu se, jak již také dovodila judikatura, vztahují i právní účinky výpovědi z nájmu bytu, kterou pronajímatel uplatnil vůči nájemci ještě za doby jeho života.²²⁵

Vzhledem ke skutečnosti, že institut přechodu nájmu má sloužit především k ochraně osob, žijících se zesnulým nájemcem ve společné domácnosti, je zcela ponecháno na jejich vůli, zda v nájmu, který na ně přejde, budou pokračovat. Každá osoba, splňující podmínky přechodu nájmu proto může v souladu s ustanovením § 2279 odst. 4 OZ do jednoho měsíce od smrti nájemce oznámit písemně pronajímateli, že v nájmu pokračovat nehodlá. *„Jde o lhůtu hmotněprávní. V její poslední den tedy již oznámení musí být pronajímateli doručeno, nepostačí předání zásilky provozovateli poštovních služeb.“*²²⁶ Dnem dojití oznámení pronajímateli nájem, který na takovou osobu přešel, zanikne. Pokud takové oznámení nedojde pronajímateli ve lhůtě jednoho měsíce, musí nájemce využít ostatní možnosti skončení nájmu jako je například výpověď nebo dohoda.

²²⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. prosince 2014 sp. zn. 26 Cdo 113/2004. Dostupné z: www.nsoud.cz.

²²⁶ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1266.

Privilegované postavení v případě přechodu nájmu přiznává právní úprava těm členům domácnosti zemřelého nájemce, kteří jsou jeho potomky. V souladu s ustanovením § 2280 OZ mají takové osoby přednostní právo na přechod práv a povinností z nájmu. Pokud bude takových osob více, přechází práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.

V souvislosti s přechodem nájmu je pro úplnost nutné okrajově zmínit též ustanovení § 2281 OZ. Právní úprava zde výslovně zakotvuje pronajímateli oprávnění požadovat po členech domácnosti, na které nájem přejde, zaplacení jistoty. To však za předpokladu, že zesnulý nájemce jistotu nesložil nebo v případě, že pronajímatel musel jistotu vypořádat s nájemcovým dědicem z důvodu, že jistota se po smrti nájemce stává součástí dědictví. Občanský zákoník tímto způsobem posiluje postavení pronajímatele, neboť se mu dává určité záruky, že člen domácnosti, na kterého nájem přešel, dostojí svým závazkům plynoucím z nájmu. Nadto uvedené ustanovení v odstavci druhém ukládá členu domácnosti, na kterého nájem přešel, povinnost vydat dědici vše, co ušetřil nebo nabyt tím, že nájemce zaplatil nájemné předem, a takto předplacené nájemné si nestačil „odbydlet“. Jinou situaci by představoval případ, kdy nájemné bylo předplaceno na dobu delší, než po jakou nájem přejde. Pak by povinnost vrátit zaplacené nájemné předplacené na dobu přesahující dva roky měl pronajímatel, neboť právě on by byl osobou, která tyto předplacené prostředky nabyla.²²⁷

Institut přechodu nájmu, jak již bylo naznačeno shora, nezaznamenal oproti právní úpravě občanského zákoníku z roku 1964 významných změn, neboť podstatná část právní úpravy byla do občanského zákoníku z roku 1964 vtělena novelou č. 132/2011 Sb. s účinností od 1. listopadu 2011. Jako příklad drobného rozdílu lze uvést udělování souhlasu s přechodem nájmu na určité členy nájemcovy domácnosti, když dříve stačilo, že pronajímatel vyjádřil souhlas s bydlením takových osob v bytě. Ostatní podmínky právní úpravy přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti zůstaly v podstatě beze změny, tudíž bude velká část dosavadní judikatury aplikovatelná i za současné právní úpravy.

²²⁷ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 104.

6.2. Přejed nájmú na nájemcova dědice

Institut přechodu nájmú na nájemcova dědice představuje v rámci českého právního řádu novinku, kterou právní úprava do 31. prosince 2013 neznala. Autoři občanského zákoníku se nechali inspirovat úpravou německou.²²⁸ Zároveň vychází z pojetí nájemního práva jako práva majetkového. Vzhledem ke skutečnosti, že podstata tohoto práva spočívá v užívání cizí věci za úplatu, nebyl shledán žádný důvod, proč by u takového práva měl být vyloučen přechod práv a povinností na dědice.

Právní úprava přechodu nájmú na nájemcova dědice svědčí především pronajímateli, neboť mu je zajištěno, že i v případě, kdy nedojde po smrti nájemce k přechodu nájmú na členy nájemcovy domácnosti, přejde nájem na osobu dědice. Pronajímatel má tedy zajištěno, že po celou dobu bude nájemcem určitá osoba, tedy člen domácnosti, na kterého nájem přešel, anebo nájemcův dědic.

V situaci, kdy nájem přejde na nájemcova dědice, je tento zavázán ze všech dluhů, které z nájmú vznikly i před smrtí původního nájemce. Vypovězením nájmú ani odmítnutím dědictví nedojde ze strany dědice k zániku odpovědnosti za takové dluhy. „*Nájemcův dědic je povinen plnit dluhy z nájmú nikoli z titulu dědění, ale právě z důvodu přechodu nájmú, jenž je nástupnictvím (sukcesí) svého druhu. Nemůže se tak dluhů z nájmú zprostit odmítnutím dědictví podle § 1485 odst. 2.*“²²⁹ Vedle dědice jsou z dluhů z nájmú zavázány též osoby, které žily s nájemcem až do jeho smrti ve společné domácnosti a na něž nájem nepřešel. Tato právní konstrukce vychází především z pojetí, že pokud takové osoby ve společné domácnosti žily, těžily z výhod nájmú a bylo by tak v rozporu s dobrými mravy, pokud by se na jejich úhradě nemusely jakkoliv podílet.

Komentářová literatura podává odlišné názory stran doby, na níž nájem na dědice přechází. Na jedné straně se vytvořil názor, že vzhledem ke skutečnosti, že právní úprava výslovně dobu, na níž nájem na dědice přejde, neupravuje, přechází tento nájem bez omezení, tedy nikoliv nejvýše na dobu dvou let od smrti nájemce.²³⁰ Opačný názor

²²⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2. S. 866.

²²⁹ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1271.

²³⁰ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 444.

se pak přiklání k tomu, že v této situaci je nutno analogicky aplikovat ustanovení § 2279 odst. 2 OZ, neboť jiný závěr by vedl k absurdním závěrům. Tímto postupem by pak vznikaly neodůvodněné rozdíly mezi členy nájemcovy domácnosti, na které nájem přešel a dědici nájemce, a to tím spíše, když se často může jednat o stejnou osobu (typicky dítě nájemce). Bude tedy záležet na budoucí soudní praxi, jaký z těchto výkladů upřednostní.

Pokud nájem přejde na nájemcova dědice, dává právní úprava jak pronajímateli, tak nájemci, právo vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době. Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2283 OZ nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou a bez nutnosti uvedení důvodu. Výpověď by však v souladu s ustanovením § 2286 odst. 2 OZ měla obsahovat poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a možnost navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak by taková výpověď byla neplatná. Pronajímatel je tímto způsobem oprávněn nájem vypovědět pouze do tří měsíců poté, co se dozvěděl o tom, že nájemce zemřel, a že nedošlo k přechodu nájmu na některého z členů domácnosti nebo že v nájmu nepokračuje jiná osoba a pronajímatel ví, kdo je nájemcovým dědicem, případně kdo spravuje pozůstalost. Pronajímatel musí znát všechny shora uvedené skutečnosti, jinak by výpověď byla neplatná pro nesplnění zákonných podmínek. Dědic nájemce má rovněž právo vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou. Do takové výpovědi by bylo vhodné uvést jednak skutečnosti, které nájemcova dědice k výpovědi opravňují, a že postupuje v souladu s ustanovením § 2283 odst. 2 OZ, tedy jako dědic nájemce.

Po uplatnění práva výpovědi z nájmu dědicem zákon stanoví subjektivní lhůtu, a to šest měsíců od doby, kdy se jako dědic dozvěděl o svém dědickém právu a zároveň o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena domácnosti, a objektivní lhůtu, která činí šest měsíců od nájemcovy smrti. Pokud tedy existuje mezi pronajímatelem a členem nájemcovy domácnosti spor o to, zda došlo k přechodu nájmu, měl by si dědic rozmyslet, zda by v případě neúspěchu člena domácnosti měl zájem o přechod nájmu na jeho osobu. Pokud nikoliv, bylo by vhodné z opatrnosti učinit výpověď z nájmu ve výše uvedené lhůtě, neboť si lze snadno představit, že soudní trvání sporu o přechod nájmu může stanovenou lhůtu překročit. K takto dříve podané výpovědi by bylo možno

přihlížet až po skončení sporu o přechod nájmu na člena domácnosti.²³¹ Právo vypovědět nájem zákon dává nejen dědici nájemce, ale i tomu, kdo spravuje pozůstalost.

Ustanovení § 2284 OZ předvídá i situaci, kdy by dědic nájemce nebyl do určité doby znám. Pokud není dědic nájemce znám do šesti měsíců, ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit, čímž nájem zaniká. „*Toto ustanovení je ovšem nutno vykládat tak, že v šestiměsíční lhůtě se nepodařilo zjistit vůbec nikoho, kdo by připadal jako dědic, nikoliv tak, že by v šestiměsíční lhůtě muselo být o dědictví a jeho dědicích pravomocně rozhodnuto.*“²³² V takovém případě uloží pronajímatel věci z bytu na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Pokud nebudou takto uložené věci ze strany nájemcova dědice bez zbytečného odkladu převzaty, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat. „*Požádá-li o to nájemcův dědic, je pronajímatel povinen mu utrženou kupní cenu (po odečtení nákladů na uložení) vydat. Pohledávka dědicova nájemce však podléhá promlčení.*“²³³ Pokud dědické řízení skončí bez zjištění dědice a dědictví přejde jako odúmrtí státu, může pronajímatel byt vyklidit po jednání s orgány státu, avšak veškeré náklady s tím spojené ponese sám.²³⁴

Právní úprava tak přichází se zcela novým způsobem zániku nájemního poměru, a to vyklizením bytu za splnění zákonných předpokladů ustanovení § 2284 OZ. Vzhledem k tomu, že vyklizení předmětu nájmu představuje právní skutečnost, se kterou právo spojuje zánik právního vztahu, lze pronajímateli doporučit sepsání záznamu konstatující vyklizení, s uvedením přesného data a s uvedením seznamu věcí, které byly tímto způsobem vyklizeny, neboť tyto skutečnosti mají význam i pro stanovení případného dluhu na nájemném.²³⁵

²³¹ KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN: 978-80-7400-524-4. S. 318.

²³² KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 107.

²³³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9. S. 1275.

²³⁴ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN: 978-80-87576-99-1. S. 108.

²³⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8. S. 450.

Jak již bylo uvedeno shora, institut přechodu nájmu na nájemcova dědice slouží převážně k ochraně pronajímatele, zejména z důvodu zvýšení pravděpodobnosti domožení se úhrady dluhů vzniklých z nájmu. Občanský zákoník tak přistoupil stejně jako v jiných oblastech k poměrně detailnější právní úpravě. Uvedené lze pozorovat například u vypořádání nájemného s dědicem nájemce či dodatečného skládání jistoty. Právní úprava rovněž přináší zcela nový způsob skončení nájmu, a to vyklizením bytu pronajímatelem, kdy podle občanského zákoníku z roku 1964 vyklizení znamenalo pouze určitý doprovodný projev ukončení nájemního vztahu. S ohledem na skutečnost, že se jedná o zcela nový institut, bude do budoucna nutné vyjasnit některé otázky spojené s výkladem uvedených ustanovení, jako například délka doby, po kterou nájem na dědice přejde.

Závěr

Právní úprava nájmu bytu a domu doznala přijetím občanského zákoníku významných změn. Podstatný důraz je kladen především na zásadu smluvní volnosti, naproti které stojí ochrana nájemce. Tyto dva protichůdné zájmy se v této právní úpravě promítají zejména relativní kogentností uvedených ustanovení, kdy od úpravy obsažené v občanském zákoníku je možné se odchýlit, pokud tím nebudou zkrácena práva nájemce, přiznaná mu touto právní úpravou, a zároveň nebude možné dojít k závěru, že nájemci uložené povinnosti lze shledat jako zjevně nepřiměřené okolnostem případu. Přestože bylo upuštěno od výslovného ustanovení, že „*nájem bytu je chráněn*“, je tato skutečnost nadále dovoditelná ze samotné právní úpravy. Kromě shora uvedených lze k prvkům ochrany nájemce řadit například i ochranu před namítnutím neplatnosti smlouvy pro nedostatek písemné formy či pro absenci kolaudace, fikci řádného uzavření smlouvy za předpokladu dobré víry nájemce, nemožnost požadovat po nájemci jiná plnění, než ta v zákoně výslovně uvedená. Nad rámec této diplomové práce lze pak uvést i omezenou možnost pronajímatele vypovědět nájem. Právní úpravu tak lze shledat z pohledu ochrany nájemce oproti úpravě předchozí za mnohem podrobnější.

Pokud jde o samotnou aplikaci této specifické právní úpravy, nově lze ochranu nájemního bydlení vztáhnout i na nájemce rodinného domu, případně jiného objektu, pokud takový nájem bude sloužit k uspokojování bytových potřeb. Do popředí tak vlivem rekodifikace vstupuje samotný účel nájmu, kdy tuto skutečnost lze z určitého pohledu rovněž vnímat jako posílení ochrany nájemce. Nebude totiž moci docházet k popírání aplikace zvláštních ustanovení o nájmu a tedy i ochrany nájemce s odkazem, že předmětem nájmu není prostor zkolaudovaný k bytovým účelům. Zvláštní právní úprava tak je odůvodněna nejen specifickou povahou předmětu nájmu, ale také samotným účelem nájmu.

Přestože občanský zákoník, stejně jako právní úprava předchozí, vyžaduje písemnou formu nájemní smlouvy, jako nejčastějšího právního titulu vzniku nájmu, je nájemce rovněž chráněn před namítnutím neplatnosti nájemní smlouvy ze strany pronajímatele pro nedostatek písemné formy. I v situaci, kdy by nájemní smlouva nebyla řádně uzavřena, bude-li nájemce užívat předmět nájmu po určitou dobu v dobré víře, bude se nájemní smlouva považovat za řádně uzavřenou. Uvedené představuje

další významné prvky ochrany nájemce, které občanský zákoník přinesl. Jisté otázky mohou vyvstat v oblasti právní úpravy jistoty, a to jak v případě použití samotné jistoty ze strany pronajímatele, tak v případě vrácení úroků z takto složené částky.

Občanský zákoník taktéž explicitně zakotvil některá práva nájemce dovozená judikaturou, například právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat. Vzhledem k relativní kogentnosti úpravy nemohou být tato práva vyloučena smluvně. Z hlediska obsahu právního poměru je tak nutné neopomenout ustanovení § 3074 přechodných ustanovení občanského zákoníku, neboť nájem se řídí občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto datem. Pokud tedy budou nájemní smlouvou některá zákonem stanovená práva popřena, nebude možné k takovému ujednání přihlížet, a to ani v případě, že smlouva byla uzavřena před účinností občanského zákoníku.

Právní úprava taktéž přehodnotila, jaké náležitosti musí nájemní smlouva obsahovat, aby mohla být považována za smlouvu o nájmu bytu nebo domu. Nově postačí identifikace předmětu nájmu, popřípadě účelu, za kterým je nájem sjednán, dočasnost a úplatnost užívání. V případě účelu, úplatnosti a dočasnosti nájmu lze shledat dostatečným, když skutečnosti vyplynou ze samotné smlouvy, tedy například z jejího označení. Z tohoto důvodu tak absence určení nájemného konkrétní částkou nezpůsobuje neplatnost nájemní smlouvy. Zcela novou je i možnost platby nájemného a úhrad za služby ve formě paušální částky. Jisté nepřesnosti vykazuje právní úprava v oblasti vyúčtování služeb, kdy lhůty stanovené pronajímateli občanským zákoníkem nekorespondují s právní úpravou zákona o službách. Právní úprava v této oblasti také zcela upustila od sankce v podobě poplatku z prodlení. Občanský zákoník taktéž usnadňuje řešení sporů při neplnění povinností plynoucích z nájmu, a to prostřednictvím institutu uložení nájemného do notářské úschovy. Nově právní úprava přinesla možnost zvyšování nájemného ze strany pronajímatele v důsledku zlepšení užitné hodnoty předmětu nájmu. Určité detailní odlišnosti lze spatřit i v právní úpravě přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti. Za zcela zásadní novinku lze považovat přechod nájmu na nájemcova dědice, kdy však v prvních několika letech účinnosti občanského zákoníku patrně vyvstanou jisté aplikační problémy.

Obecně lze shrnout, že právní úprava nájmu bytu a domu je v mnohých aspektech přesnější a detailnější, než právní úprava předchozí. Pozitivně lze hodnotit především fakt, že zpracovává podstatné závěry dotvořené soudní judikaturou a v mnohém posiluje ochranu nájemce. Přestože diplomová práce o zániku nájmu bytu nebo domu nepojednává, považuji za nutné v této souvislosti doplnit, že i přes detailnější ochranu nájemce dochází v tomto směru k posílení postavení pronajímatele. Uvedenému závěru svědčí především zrušení institutu bytových náhrad, absence případu, kdy lze nájem vypovědět jen s přivolením soudu a především demonstrativní vymezení výpovědních důvodů. Občanský zákoník tímto bezpochyby potvrzuje, že patří k moderním evropským kodexům, které vedle ochrany nájemního bydlení pravidelně reflektují také právo vlastnické a zásadu smluvní volnosti. Právní úpravu tak lze hodnotit jako kompromis těchto protichůdných zájmů. Ačkoliv občanský zákoník problematiku nájmu bytu a domu poměrně detailně upravuje, i po dvou letech účinnosti zůstávají některé otázky neobjasněné a sporné, a bude tak záležet především na navazující soudní praxi, jak se k jejich výkladu postaví.

Seznam použitých zkratk

OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZS	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
StZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Seznam použitých pramenů a literatura

Právní předpisy

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášek č. 269/2009 Sb., č. 22/2010 Sb., č. 20/2011 Sb. a č. 431/2012 Sb.
- vyhláška Federálního výboru pro životní prostředí, Ministerstva životního prostředí České republiky a Slovenské komise pro životní prostředí, č. 376/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška federálního Ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných a technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb.

Judikatura

- náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 28. 3. 2006 sp. zn. Pl. ÚS 42/03
- usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 22. listopadu 2011 sp. zn. II. ÚS 2412/11
- náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 1. června 2005 sp. zn. IV. ÚS 8/05
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. května 2011 sp. zn. 26 Cdo 522/2011
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. října 1999 sp. zn. 2 Cdon 2010/1997
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 2002 sp. zn. 26 Cdo 400/2000

- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 2002 sp. zn. 26 Cdo 400/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. února 2003 sp. zn. 22 Cdo 333/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2005 sp. zn. 28 Cdo 1321/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. listopadu 2007 sp. zn. 28 Cdo 1796/2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. srpna 2011 sp. zn. 26 Cdo 2431/2009
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. listopadu 2002 sp. zn. 28 Cdo 1942/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002 sp. zn. 29 Odo 440/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. listopadu 2003 sp. zn. 26 Cdo 501/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. srpna 2005 sp. zn. 29 Odo 330/2005,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. září 2009 sp. zn. 28 Cdo 687/2009
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. září 2014 sp. zn. 31 Cdo 1147/2012
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. února 2006 sp. zn. 26 Cdo 828/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006 sp. zn. 26 Cdo 2064/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. září 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. října 2007 sp. zn. 26 Cdo 2121/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2001 sp. zn. 26 Cdo 2396/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. května 2003 sp. zn. 26 Cdo 496/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. května 2009 sp. zn. 26 Cdo 3587/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2007 sp. zn. 28 Cdo 1446/2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2006 sp. zn. 26 Cdo 2033/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2005 sp. zn. 26 Cdo 436/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. července 2004 sp. zn. 26 Cdo 2335/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006 sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. ledna 2011 sp. zn. 26 Cdo 2080/2009
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. února 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. června 2005 sp. zn. 31 Cdo 513/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. září 2011 sp. zn. 26 Cdo 3396/2010
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. června 2010 sp. zn. 26 Cdo 2951/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. března 2009 sp. zn. 26 Cdo 4988/2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. ledna 2001 sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. května 2008 sp. zn. 28 Cdo 964/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. srpna 2003 sp. zn. 26 Cdo 148/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. července 2001 sp. zn. 20 Cdo 2492/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. ledna 2005 sp. zn. 26 Cdo 354/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. července 2000 sp. zn. 20 Cdo 1713/98
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2003 sp. zn. 26 Cdo 558/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. ledna 2005 sp. zn. 26 Cdo 2041/2003

- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. června 2009 sp. zn. 26 Cdo 2240/2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. dubna 2010 sp. zn. 32 Cdo 4051/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. listopadu 2003 sp. zn. 21 Cdo 803/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. července 2003 sp. zn. 26 Cdo 1056/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. prosince 2009 sp. zn. 26 Cdo 2573/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2003 sp. zn. 26 Cdo 619/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. října 2004 sp. zn. 26 Cdo 1822/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2000 sp. zn. 20 Cdo 1653/98
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. září 2006 sp. zn. 26 Cdo 1329/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. prosince 2014 sp. zn. 26 Cdo 113/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. června 2001 sp. zn. 22 Cdo 2104/99
- rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. září 2011 sp. zn. 11 Co 328/2011-42

Odborná literatura

- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN: 978-80-7478-638-9.
- KABELKOVÁ, Eva, Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN: 978-80-7400-524-4.
- ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník I, II. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, 2321 s. ISBN: 978-80-7400-004-1.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1280 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník II. s komentářem.* Český Těšín: Poradce, s.r.o., 2012, 320 s. ISBN: 978-80-7365-338-5.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 - § 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzn. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* 1. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2012, 319 s. ISBN 978-80-7201-890-1.
- TARABA, Milan; VESELÁ, Lenka. *Rádce nájemníka bytu.* 7. vydání. Praha: GRADA Publishing a.s., 2012, 250 s. ISBN: 978-80-247-4405-6.

- KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, 847 s. ISBN 978-80-7357-637-0.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1.
- KŘEČEK, Stanislav. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. 1. vydání. Praha: Leges, 2008, 230 s. ISBN 978-80-87212-04-2.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- BEZOUŠKA, Petr, Karel ELIÁŠ, Bohumil HAVEL, Petr LIŠKA a Daniela ŠUSTROVÁ. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 358 s. ISBN 978-80-7478-493-4.
- SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6.

Odborné články

- HULMÁK, Milan. *Závazky z právních jednání. Sborník přednášek ze Semináře k novému občanskému zákoníku pro zástupce krajů*. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 2. ledna 2016]
- ZOULÍK, František. *Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany*. *Právní rozhledy*. 2002, s. 109-116. ISSN 1210-6410.
- BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. *Právní rozhledy*. 2015, s. 77-86. ISSN 1210-6410.
- ELIÁŠ, Karel. *K justifikaci pravidla o nezávislosti uplatňování soukromého práva na uplatňování práva veřejného*. *Právník*. 2014, s. 1007 – 1033. ISSN 0231-6625.
- KŘEČEK, Stanislav. *Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu*. *Bulletin advokacie*. 2014, s. 19. ISSN 1210-6348.

Elektronické a další zdroje

- TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Předmět nájmu bytu po 1. 1. 2014*. *Právní prostor*. 2014 [online] ISSN 2336-4114. [cit. 14. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/predmet-najmu-bytu-po-1-1-2014>.
- TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Forma nájemní smlouvy k bytu po 1. 1. 2014*. *Právní prostor*. 2014 [online] ISSN: 2336-4114. [cit. 7. 6. 2015]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/forma-najemni-smlouvy-k-bytu-po-1-1-2014>.

- Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014. *Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti*. [cit. 7. 6. 2015]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_2257_NOZ.pdf.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 104/2015 Sb. kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 2. ledna 2016].

Abstrakt

Nájem bytu a domu

Předmětem diplomové práce je problematika nájmu bytu a domu s důrazem na představení zásadních změn v této oblasti, které občanský zákoník přinesl. Práce zároveň stručně naznačuje možné komplikace, které i přes detailnější úpravu mohou v prvních letech účinnosti občanského zákoníku nastat. Diplomová práce se také snaží místy upozornit rovněž na již vytvořenou a i pro novou úpravu použitelnou soudní judikaturu k některým otázkám. Institut nájmu bytu a domu má v rámci právního řádu zcela nezastupitelný význam, a to především díky specifickému účelu, ke kterému je nájem sjednáván. Z tohoto důvodu je pro tuto oblast práva již tradičně charakteristická zcela zásadní ochrana nájemce.

Diplomová práce se člení na šest kapitol, z nichž první se věnuje především pramenům právní úpravy. Druhá kapitola podrobněji pojednává o různých předmětech nájmu, jejichž nájemci požívají zvláštní ochrany podle ustanovení o nájmu bytu a domu. Pro úplnost jsou rovněž uvedeny případy, které pod právní úpravu nájmu bytu a domu nespádají. Z důvodu ucelenějšího pohledu na věc jsou rovněž zdůrazněny rozdílnosti nájmu družstevního bytu, služebního bytu a bytu zvláštního určení.

Hlavní část diplomové práce se zaměřuje na samotný vznik nájemního vztahu a jeho obsah. Třetí kapitola diplomové práce se proto soustředí na nájemní smlouvu jako nejčastější právní důvod vzniku nájmu. V rámci tohoto tématu je taktéž pojednáno o subjektech nájemního vztahu, a to včetně případů mnohosti subjektů na straně nájemce či pronajímatele. Dále se práce v této části věnuje době trvání nájmu a institutu jistoty. Čtvrtá kapitola se zaměřuje na práva a povinnosti stran nájmu, z pohledu nájemce pak především na právo odmítnout se nastěhovat, právo v bytě pracovat nebo podnikat, právo chovat v bytě zvíře a právo dát předmět nájmu do podnájmu. Stručně je též zmíněna problematika drobných oprav a běžné údržby. Následující kapitola sleduje problematiku nájemného a jiných plateb, přičemž není opomenuta ani právní úprava jednostranného zvyšování nájemného.

Šestá kapitola pak uzavírá téma diplomové práce pojednáním o institutu přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti a novinkou přechodu nájmu na nájemcova dědice.

Cílem této diplomové práce je rozebrat základní prvky právní úpravy nájmu bytu a domu a především přiblížit stěžejní změny, které přinesla rekonstrukce občanského práva hmotného. Práce se snaží rovněž upozornit na možné otázky spojené s aplikovatelností některých závěrů soudní judikatury vztahující se k předchozí právní úpravě.

Summary

Lease of an apartment and house

The subject of this thesis is the issue of lease of an apartment and a house with emphasis on introduction of the fundamental changes brought to this question by the new Civil Code. This paper also briefly points out possible difficulties which might occur even though the legal regulation is quite detailed. The thesis is trying to mention relevant established practice of courts in connection to certain areas of this regulation. The legal institute of a lease of an apartment and house presents irreplaceable part of every legal system because of the fact why people enter into such contract. That is also, why special protection of a leaseholder represents traditionally integral part of this field of law.

The thesis consists of six chapters, of which the first one presents the sources of legal regulation. The second chapter discusses various objects of a lease which may substantiate a special protection of its tenants. For a better understanding, even instances of relations which are not included under lease of an apartment and house are mentioned. In order to present a comprehensive view, this thesis also discusses the differences of lease of a staff apartments, social solidarity apartments, and apartments owned by cooperative housing societies.

The main part of this thesis is focused on establishment of a tenancy and its factual content. Because of that, the third chapter is concentrated on a lease contract as the most common reason of establishment of tenancy of an apartment. That includes analysis of subjects of tenancy along with situations when there is a higher number of entities in the position of landlord or tenant. This part also contains a brief summary of lease period and the legal institute of security payment question. The fourth chapter deals with the rights and obligations of parties to a lease contract with focus on rights of a tenant such as refusal of moving in, working or running business from an apartment, keeping animals in an apartment or a right of a tenant to sublet an apartment. In that context, the issue of minor repairs and common maintenance is also briefly mentioned. The following chapter deals with the question of a rent and other payments. The legal regulation of one-sided rent increase is covered as well.

The sixth chapter concludes the topic of the paper by discussing the legal institute of a transition of a tenancy on members of tenant's household and innovative element of transition of tenancy on heirs to a tenant.

The aim of this thesis is to discuss basic elements of Czech regulation of lease of an apartment and house and especially introduce principal changes brought to the Czech legal system by new civil law regulation. The paper also tries to stress possible issues connected to applicability of certain opinions established by practice of courts in relation to previous regulation.

Klíčová slova

Nájem bytu a domu

Nájemní smlouva

Pronajímatel

Nájemce

Key words

Lease of an apartment and house

Lease contract

Lessor

Lessee