

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Kristina Kolbach

Právní úprava nájmu bytů a prostor sloužících podnikání

Diplomová práce

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

Katedra: Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 14. listopadu 2017

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. Vlastní text práce včetně poznámek pod čarou čítá 110 769 znaků.

V Praze dne 22. listopadu 2017

Kristina Kolbach

Děkuji panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a vedení při zpracování této diplomové práce.

Obsah

ÚVOD	5
1 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU	7
2 SMLOUVA O NÁJMU	9
2.1 VZNIK NÁJMU	10
2.2 SMLUVNÍ STRANY	11
2.3 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY	12
2.3.1 <i>Náležitosti smlouvy o nájmu bytu</i>	13
2.3.2 <i>Náležitosti smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání</i>	13
3 PŘEDMĚT NÁJMU – BYT	14
3.1 POJEM „BYT“	14
3.2 VZNIK NÁJMU BYTU	15
3.2.1 <i>Obsah nájemní smlouvy</i>	16
3.2.2 <i>Náležitosti nájemní smlouvy</i>	17
3.2.3 <i>Právo byt užívat</i>	17
3.2.4 <i>Délka trvání nájmu</i>	18
3.3 NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY	19
3.3.1 <i>Nájemné</i>	19
3.3.2 <i>Služby spojené s bydlením</i>	20
3.3.3 <i>Zvyšování nájemného</i>	21
3.3.4 <i>Nájemné a plnění nájemce vůči pronajímateli</i>	23
3.3.5 <i>Vyúčtování nákladů za poskytnuté služby</i>	23
3.4 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN	24
3.4.1 <i>Řádné užívání bytu</i>	25
3.4.2 <i>Náležitý pořádek v domě</i>	26
3.4.3 <i>Provádění údržby domu a bytu</i>	27
3.4.4 <i>Chov zvířete v bytě</i>	28
3.5 PODNÁJEM	29
3.5.1 <i>Podnájem části bytu</i>	30
3.5.2 <i>Podnájem celého bytu</i>	30
3.6 SKONČENÍ NÁJMU BYTU	31
3.6.1 <i>Obnovení nájmu</i>	31
3.6.2 <i>Skončení nájmu výpovědí z nájmu</i>	31
3.6.3 <i>Skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby</i>	35
4 PŘEDMĚT NÁJMU – PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ	37
4.1 POJEM „PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ“	37
4.1.1 <i>Pojem místnost a prostor</i>	38
4.2 VZNIK NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ	39
4.3 SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ	39
4.3.1 <i>Posílení smluvní volnosti</i>	40
4.3.2 <i>Zápis nájmu do veřejného seznamu</i>	40
4.3.3 <i>Předmět nájmu</i>	41

4.3.4	<i>Účel nájmu</i>	42
4.3.5	<i>Nájem prostoru, jehož účelem není podnikání ani bydlení</i>	42
4.3.6	<i>Doba nájmu</i>	43
4.3.7	<i>Nájemné</i>	44
4.3.8	<i>Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání</i>	44
4.3.9	<i>Změna činnosti nájemce</i>	45
4.4	PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN	46
4.4.1	<i>Označení věci znamením</i>	47
4.4.2	<i>Podnájem</i>	48
4.4.3	<i>Převod nájmu</i>	49
4.5	SKONČENÍ NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ	50
4.5.1	<i>Zánik předmětu nájmu</i>	50
4.5.2	<i>Skončení nájmu uplynutím doby</i>	50
4.5.3	<i>Skončení nájmu dohodou</i>	51
4.5.4	<i>Skončení nájmu výpovědi</i>	51
	ZÁVĚR	56
	POUŽITÉ PRAMENY A LITERATURA	58
A)	PRIMÁRNÍ PRAMENY	58
B)	SEKUNDÁRNÍ PRAMENY	58
C)	JUDIKATURA	59
	SEZNAM ZKRATEK	61
	ABSTRAKT	62
	ABSTRACT	62
	NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ANGLICKÉM JAZYCE	64
	KLÍČOVÁ SLOVA – KEY WORDS	64

Úvod

Jako individuální téma své diplomové práce jsem si zvolila právní úpravu nájmu bytů a prostor sloužících podnikání, zejména proto, že se již několik let pohybuji v oblasti nájmu bytů a mám tedy možnost jako pronajímatel, tak i jako nájemce sledovat praktické dopady právní úpravy na adresáty těchto norem a zároveň mám možnost se více zaměřit na oblast nájmu prostor sloužících podnikání ve své právní praxi.

V souvislosti s rekodifikací civilního práva došlo v českém právním řádu s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) ze dne 1. ledna 2014 k rozsáhlým změnám soukromého práva, zejména co se týče systematického a koncepčního charakteru. Občanský zákoník do svých ustanovení integruje dosud samostatně upravený nájem a podnájem nebytových prostor z dnes již neplatného zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a zároveň nahradil nejen dosavadní občanský zákoník zákon č. 40/1964 Sb., ale i řadu dalších soukromoprávních norem.

Jelikož je nová právní úprava v zásadě diskontinuitního charakteru, je zapotřebí věnovat značnou pozornost především časové působnosti nové úpravy. Nicméně v této souvislosti nám občanský zákoník poskytuje relativně rozsáhlý výčet přechodných ustanovení, ve kterých se zákonodárce snaží přechod na novou právní úpravu podrobně řešit, zejména ve vztahu k nájmu, a to formou nepravé retroaktivity. V ostatních závazkových vztazích je stranám umožněno zvolit si podle vlastní vůle, jakou úpravou se jejich vztah bude primárně řídit, a to s odkazem na ust. § 3028 odst. 3 občanského zákoníku.

Úpravě nájmu bytu, a zvláště pak nájmu prostoru sloužícího k podnikání, věnoval zákonodárce poměrně značnou pozornost. Podstatným rozdílem mezi nájmem bytu a nájmem prostoru sloužícího k podnikání je především účel nájmu. Účelem nájmu bytu je zejména zajištění bytových potřeb nájemce a případně členů jeho domácnosti, zatímco účelem nájmu prostor sloužících podnikání je uspokojování podnikatelských potřeb a potřeb jiných osob, které si tyto prostory pronajímají. V případě, že účelem nájmu nemovitosti není bydlení, popř. je nájemcem právnická osoba, použije se obecné ustanovení o nájmu (tj. ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku).

Nájem nemovitosti upravuje a dává možnost uspokojit potřeby jak fyzických, tak i právnických osob, tedy těch, kteří tyto potřeby mají, tak i těch, kteří uspokojení těchto potřeb zajišťují. Díky této úpravě, tak můžeme lépe zajišťovat své další soukromé potřeby a tím přispět k větší spokojenosti každého z nás.

Cílem této práce je podat ucelený přehled o stávající právní úpravě nájmu bytu a nájmu prostoru sloužícího k podnikání a poukázat na podstatné změny, ke kterým v souvislosti s rekodifikací v nájemních vztazích došlo. Vzhledem k limitovanému rozsahu této práce není mým záměrem se sofistikovaně zabývat všemi aspekty nájmu bytu a prostoru sloužícího k podnikání dopodrobna, avšak poukazují na to nejpodstatnější.

1 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU

Obecně se nájmem rozumí občanskoprávní vztah a jako takový je jedním z institutů soukromého práva. Lze ho obecně charakterizovat jako právní vztah, na jehož základě „se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné“.¹ Obecná ustanovení o nájmu jsou obsažena v ust. § 2201 až § 2234 občanského zákoníku. Na tato obecná ustanovení pak v dalších paragrafech navazují ustanovení zvláštní, která se týkají jednotlivých druhů předmětů nájmu:

- nájmu bytu a nájmu domu (ust. § 2235 až § 2301 občanského zákoníku)
- nájmu prostoru sloužícího podnikání (ust. § 2302 až § 2315 občanského zákoníku)
- podnikatelském pronájmu věcí movitých (ust. § 2316 až 2320 občanského zákoníku)
- nájmu dopravního prostředku (ust. § 2321 až § 2325 občanského zákoníku)
- ubytování (ust. § 2326 až § 2331 občanského zákoníku).

Tato zvláštní ustanovení jsou ve vztahu speciality k obecným ustanovením o nájmu a tato obecná úprava se použije, nestanoví-li zvláštní právní úprava jinak. Z tohoto tak vyplývá, že na nájem bytu či prostor sloužících podnikání se vztahují obecná ustanovení občanského zákoníku jen v tom případě, pokud danou otázku či problematiku neupravuje zvláštní ustanovení téhož zákona. Jestliže zvláštní ustanovení o nájmu bytu či prostor sloužících podnikání určitou otázku upravuje, nelze se od příslušných ustanovení občanského zákoníku odchýlit, pokud to zákon výslovně nepřipouští.

Jako podstatnou změnu od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku zákona č. 89/2012 lze vnímat i to, že deroguje zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zavádí tak zcela novou úpravu nájmu prostor sloužících podnikání. Změna se především týká pronájmů podnikatelských prostor a místností a nová právní úprava zcela opouští pojem „nebytový prostor“².

¹ § 2201 občanský zákoník

² Def. § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „ZNP“): „Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují: a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále

Občanský zákoník v platném znění je založen na principu dispozitivnosti, s tím, že kogentní ustanovení v něm nalezneme jen výjimečně. Tento princip je zakotven hned v úvodním ustanovení § 1 odst. 2, kde se stanoví, že *„nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud takové ujednání neporušuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“* Platí tedy, že si smluvní strany mohou dohodnout vzájemná práva a povinnosti jakýmkoliv způsobem, pokud to zákon výslovně nezakazuje či to není v rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem podle § 588 občanského zákoníku. Významněji je tato zásada prolomena u nájmu bytu, kde má pronajímatel silnější postavení oproti nájemci, a proto je zde omezena možnost stran odchýlit se od zákonné úpravy v neprospěch nájemce³ (ochrana slabší strany § 1793, § 1798 a násl., § 1810 a násl. občanský zákoník).

Ve stejný den jako nabyt účinnosti nový občanský zákoník, tak nabyt účinnosti rovněž 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 jen „zákon o službách“). Jedná se o zákon speciální ve vztahu k novému občanskému zákoníku, a tedy má přednost při aplikaci. Obsahem tohoto zákona je výčet základních služeb spojených s bydlením (např. dodávky tepla, vody), způsob poskytování záloh na služby, změny záloh v průběhu roku, postup a lhůty při vyúčtování přeplatků a nedoplatků a způsob nahlížení do podkladů pro vyúčtování.

archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy; b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.“

³ § 2235 odst. 1 občanský zákoník.

2 SMLOUVA O NÁJMU

Smlouva o nájmu je upravena v občanském zákoníku č.89/2012 Sb., konkrétně v části IV. Relativní majetková práva, která zahrnuje závazkové právo.

Občanský zákoník v ust. § 2201 charakterizuje nájemní smlouvu, kde „*se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“. Z ustanovení vyplývá povinnost pronajímatele přenechat nájemci k dočasnému užívání pronajatou věc, a zároveň povinnost nájemce zaplatit pronajímateli nájemné. Jedná se o závazek mezi dvěma subjekty, tj. pronajímatelem a nájemcem, který vzniká dohodou smluvních stran o přenechání věci nájemci k dočasnému užívání a za úplat. Délka užívání či výše úplaty již nemusí být dohodnuty, v takovém případě vyplývají z dispozitivní úpravy (§ 2204 a 2217).⁴

Pojmovými znaky nájemní smlouvy, jak vyplývá z výše uvedeného ustanovení, jsou:

1. Předmět nájmu – jak vyplývá z ust. § 2202 občanského zákoníku je předmětem nájmu jakákoliv věc nemovitá či nezuživatelná věc movitá.
2. Přenechání věci k užití – k přenechání pronajaté věci obvykle dochází jejím odevzdáním nájemci (popř. třetí osobě) k jeho užívání.
3. Dočasnost – užívací právo se nájemci poskytuje dočasně, nikoliv natrvalo. Dočasnost se projevuje v tom, že nájem může být uzavřený jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou.
4. Úplatnost – jde o úplatný závazek, kdy pronajímatel přenechává věc nájemci k užívání za úplatu. Úplatu za přenechání věci k užívání představuje nájemné, nejčastěji v peněžité podobě, avšak může jít i o naturální plnění (např. provedení díla), poskytnutí služeb, dodání věcí či užívací právo k jiné věci.

⁴ HULMÁK, Milan. § 2201 [Základní ustanovení]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 213. ISBN 978-80-7400-287-8.

2. 1 Vznik nájmu

Smlouva je nejčastější právní důvod vzniku nájmu. Její forma je upravena v ust. § 2237 občanského zákoníku, které zní: „*Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“ Tím je myšleno, že smlouva o nájmu bytu má mít i nadále písemnou formu, nicméně nově zákon silně chrání postavení nájemce, neboť pronajímatel již nemá právo pro nedostatek formy (tedy v případě, že by smlouva nebyla písemná) vůči němu namítnout neplatnost smlouvy. Nová právní úprava je mnohem příznivější k uzavření smlouvy konkludentním způsobem. Tedy pokud z chování smluvních stran (účastníků smlouvy) bude možné dovodit vznik nájemní smlouvy v ústní či konkludentní podobě, tak smlouva sice nebude zcela perfektní, avšak pro nájemce bude dostatečným právním titulem k užívání nájmu, tedy k bydlení. V tomto případě, jsou tak zcela jednoznačně chráněna práva nájemce, neboť vůči pronajímateli lze takovou neplatnost smlouvy pro její nedostatek formy bez problému namítnout. V případě, že byla nájemní smlouva uzavřena písemnou formou, je nutné činit i některá další jednání v písemné formě (např. souhlas pronajímatele se zřízením podnájmu dle § 2215 nebo souhlas pronajímatele se změnou věci dle § 2220). Avšak paradoxně smlouvu sjednanou dohodou smluvních stran lze měnit i jednáním učiněným jinou formou, např. ústně, ledaže by tomu bránilo výslovné ujednání smluvních stran, jak vyplývá z ust. § 564 občanského zákoníku. K tomuto uvádím příklad z praxe, kdy se do smluv (a nejenom nájemních) dává do závěrečných ustanovení např.: „*Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými a na sebe číselně navazujícími dodatky.*“

Nájemní smlouva je především smlouvou konsensuální, tedy perfektní se stane až ve chvíli, kdy se účastné strany shodnou na jejím obsahu. Podmínkou tedy není odevzdání či předání samotné věci, nýbrž samotným plněním závazku.

Nový občanský zákoník také poskytuje mnohem větší svobodu při sjednávání obsahu smlouvy. Nyní pro platnost nájemní smlouvy stačí, když bude obsahovat vymezení předmětu nájmu a výše nájemného. V případě neuvedení výše nájemného ve smlouvě, tak to nezakládá neplatnost takové smlouvy, nýbrž půjde o případ, kde bude mít pronajímatel právo na nájemné, které je v daném místě obvyklé a za obdobných podmínek, tak jak je uvedeno v ust. § 2246 odst. 2. občanského zákoníku.

Nájemní vztah může vzniknout také ex lege neboli ze zákona – nastane-li určitá právní skutečnost, s níž zákon spojuje vznik určitého právního vztahu (např. společné nájemní právo k bytu mezi manžely dle ust. § 745 nebo v případě přechodu nájmu dle ust. § 2279 občanského zákoníku). V praxi k tomu docházelo po roce 1989, kdy bylo nutné řešit transformaci tehdejší právní úpravy, a to užívání cizí věci na nájem. Takovýmto způsobem bylo nájmem nahrazeno právo osobního užívání bytu, právo užívání jiných obytných místností, právo užívání jiných místností nesloužících k bydlení a další⁵, a pokud nedošlo ke dni účinnosti této úpravy k jiné dohodě, tak došlo ke vzniku nájmu.

Nájem může rovněž vzniknout na základě rozhodnutí státního orgánu, jako např. právo nezbytné cesty, které je upraveno v ust. § 1029, kdy soud toto může zřídit i jako pouhý závazek.

V neposlední řadě může nájem vzniknout také vydržením „*drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.*“⁶ Ovšem tato možnost se ve vztahu k právu osobního užívání bytu neužije, vzhledem k tomu, že by se jednalo o právo obligacní a nikoliv věcné.⁷

2. 2 Smluvní strany

Smlouva o nájmu se uzavírá mezi dvěma smluvními stranami, které bývají označovány na jedné straně jako pronajímatel a na straně druhé jako nájemce, mezi nimiž vzniká závazkově právní vztah a tyto strany smlouva zavazuje. Osoba pronajímatele či nájemce není nijak omezena, mohou tedy jimi být jak osoby fyzické, tak osoby právnické (např. stát).

Není zde ani podstatné, zda pronajímaná věc je ve vlastnictví pronajímatele či nikoliv, jelikož se nájem neváže na pronajatou věc, ale je to pouhý závazek, který vzniká přímo pronajímateli. Význam to má pouze pro možnost ochrany nájemce proti zásahům třetích osob do jeho užívacího práva, která je dána faktickým nakládáním s věcí, bez ohledu na práva k ní. Avšak

⁵ HULMÁK, Milan. § 2201 [Základní ustanovení]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 213. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁶ § 1089 občanský zákoník

⁷ Srov. NS 26 Cdo 2958/2000

ani skutečnost, že strana nemá oprávnění nakládat s věcí, nic nemění na platnosti smlouvy. Skutečnost, zda byla věc přenechána k užívání oprávněně, či nikoliv, se projevuje také v právu vlastníka na náhradu vůči takovému nájemci podle § 2994. Jestliže dal někdo neoprávněně věc k užívání nebo požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má vlastník nebo spoluvlastník věci vůči uživateli nebo poživateli právo na náhradu.⁸

Jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele je možné, aby bylo více subjektů. Jejich práva a povinnosti se budou řídit podle toho, zda k mnohosti dochází na straně pronajímatele či na straně nájemce. Na straně pronajímatele je možný pronájem věci ve společném jmění manželů⁹ a pronájem spoluvlastníky věci¹⁰. Na straně nájemce je možný společný nájem bytu a domu, který občanský zákoník upravuje v § 2270. Zvláštním případem je pak pronájem bytu a domu manžely¹¹.

Předmětem tohoto právního vztahu je **byt, popř. prostor sloužící podnikání** (na rozdíl od obecného nájmu věci) a vznikají tu dvě základní povinnosti – povinnost pronajímatele přenechat byt/ prostor sloužící podnikání k zajištění bytových, popř. podnikatelských potřeb nájemce a povinnost nájemce platit za to pronajímateli nájemné.

2.3 Náležitosti smlouvy

Dle ust. § 1725 občanského zákoníku je „*smlouva uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah a je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah v mezích právního řádu.*“ Oproti předchozí právní úpravě, kdy bylo nutné v nájemní smlouvě sjednat výši nájmu a výši úhrady za plnění spojená s nájmem, jinak by byla smlouva absolutně neplatná¹², došlo ke zjednodušení podstatných náležitostí nájemní smlouvy. Nyní pro platnost nájemní smlouvy již postačí označení **předmětu** nájmu bytu a vyjádření **úplatnosti**.

⁸ HULMÁK, Milan. § 2201 [Základní ustanovení]. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 213. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁹ § 708 občanský zákoník

¹⁰ § 1115 a násl. občanský zákoník

¹¹ § 745 občanský zákoník

¹² Srov. Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007, rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007, rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003.

2. 3. 1 Náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Důležitou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je zákonný požadavek na **písemnou formu** (§ 2237 občanský zákoník), zákon tedy neakceptuje ústně uzavřené nájemní smlouvy, nicméně pokud nájemce užívá byt v dobré víře po dobu alespoň tří let, pak se nájemní smlouva považuje za řádně uzavřenou a pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost nájemní smlouvy pro nedostatek formy. K omezení ujednání v nájemní smlouvě bytu uvádím, že zákon výslovně vylučuje použití klauzule o smluvní pokutě dle ust. § 2239, podle něhož *„k ujednání, které ukládá nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená, se nepřihlíží“*.

2. 3. 2 Náležitosti smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

Nově již není potřeba uvádět v nájemní smlouvě, za jakým účelem se v případě podnikání nájem sjednává. Nicméně v praxi je určitě pro obě smluvní strany vhodné, aby si účel nájmu přesně v nájemní smlouvě vymezily. Až na výjimky, nájemní smlouva již nemusí mít písemnou formu, a tedy je možné tuto smlouvu uzavřít i ústně či konkludentně, aniž by smlouva pozbyla platnosti. Služby poskytovány v souvislosti s podnikatelským nájmem, je možné smluvně vyloučit, jinak je zákonem upraveno, že pronajímatel bude určité služby poskytovat. Dále je rovněž možné pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne (např. lze uzavřít nájemní smlouvu před vydáním kolaudačního souhlasu), pokud ovšem bude dostatečně přesně pronajímaná věc specifikována, a to při uzavření nájemní smlouvy.

3 PŘEDMĚT NÁJMU – BYT

3.1 Pojem „byt“

Pojem „byt“ je definován v několika právních předpisech. Jedním z nich je ust. § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde se bytem rozumí *„místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“*

Toto ustanovení vymezuje byt jako:

- a) ***místnost nebo soubor místností***, které jsou součástí domu. Souborem místností se myslí několik místností se společnými vchodovými dveřmi (s vlastním vstupem). Důraz je zde kladen i na to, aby místnost nebo soubor místností jako součást domu byly pro účel bydlení využívány. Pokud bude předmětem nájmu prostor, který je formálně správním orgánem určený jako byt, ale nebyl by jako byt k bydlení využíván, pak nepůjde o byt z hlediska občanského zákoníku.
- b) ***obytný prostor***; byť tento pojem není v komentovaném ust. občanského zákoníku blíže specifikován, lze mít za to, že půjde o místnost nebo soubor místností jako součást domu, které splňují předpoklady pro bydlení, tedy místnosti osvětlené, větratelné a zdravotně nezávadné. *Podle důvodové zprávy k OZ je rozhodující materiální stránka, tedy materiálně obytným prostorem podle OZ je prostor, který je vhodný k bydlení a zdravotně k tomuto účelu způsobilý.*¹³
- c) ***určeny a užívány k účelu bydlení***, což znamená, že místnost nebo více místností jsou v domě a tvoří dohromady obytný prostor, který je určen správním rozhodnutím (tedy kolaudačním rozhodnutím), že obytný prostor jako celek je způsobilý sloužit k účelu bydlení.

Nicméně § 2236 odst. 1 občanského zákoníku umožňuje, aby se pronajímatel s nájemcem dohodli, že bude nájemci pronajat k obývání i jiný než obytný prostor. Jde o ustanovení, které dává smluvní volnost účastníkům nájemních vztahů. Předmětem nájmu bytu se tedy může stát

¹³ KABELKOVÁ, Eva. § 2236 [Vymezení pojmu byt]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 142. ISBN 978-80-7400-524-4.

místnost nebo soubor místností, které budou formálně např. nebytovými jednotkami. Tyto prostory nemusí být kolaudovány jako byt, ale můžou být kolaudovány pro zcela jiný účel. Občanský zákoník v podstatě stanoví, že bydlet lze tam, kde si to pronajímatel a nájemce dohodnou, tedy opouští od striktního vymezení možnosti k bydlení, a to jen na soubor místností k tomu určených správním rozhodnutím, a naopak připouští možnost použít k bydlení i jiný prostor, který výslovně k bydlení určen není. Zákon zde zdůrazňuje, že jde o situaci, kdy jsou účastníci nájemního vztahu vázáni stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Předmětný prostor je nájemci pronajímán pro účel bydlení, a jako takový požívá intenzivní ochrany plynoucí z § 2235 občanského zákoníku, dle kterého se nepřihlíží k ujednáním, která by zkracovala nájemcova práva.

Dalším právním předpisem, kde lze vyhledat definici bytu, je také vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kde se bytem rozumí *„soubor místností, popř. jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“* Místností je myšlena *„prostorově uzavřená část, vymezená podlahou, stropem a pevnými stěnami.“* Obytnou místností se rozumí *„část bytu (např. kuchyň, obývací pokoj, ložnice), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu (pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²).“*

Dle ustálené judikatury je rozhodující pro vymezení souboru místností, popř. jednotlivé obytné místností jako bytu, právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby. Bylo-li takto o posouzení otázky co je bytem stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází.¹⁴

3. 2 Vznik nájmu bytu

Nájemní vztahy vznikají na základě právního jednání, které vede ke vzniku, změně nebo zániku určitých práv a povinností. Nejčastější formou takového právního jednání je smlouva.

¹⁴ Rozhodnutí NS, 26 Cdo 400/2000.

Nájemní smlouva patří mezi typické právní důvody pro dočasné užívání cizí věci a je široce používána jak ve sféře podnikatelské, tak i v jiných sférách, a to včetně sféry bytové.

Občanský zákoník v platném znění na rozdíl od předchozí právní úpravy nestanoví žádné zvláštní náležitosti smlouvy o nájmu bytu. V ust. § 2235 občanský zákoník stanoví pouze předpoklady pro použití dané právní úpravy, nikoliv však náležitosti, při jejichž nedodržení by došlo k neplatnosti smlouvy, pokud byla uzavřena v souladu s vůlí smluvních stran. V dalším lze odkázat na obecnou úpravu nájmu v ust. § 2201 občanského zákoníku. Pro vznik nájemní smlouvy je tak potřeba dohoda smluvních stran o podstatných náležitostech, tj. o přenechání věci k dočasnému užití a za úplatu, tak jak jsem již uvedla výše, smlouva musí být v písemné formě.

3. 2.1 Obsah nájemní smlouvy

Nový občanský zákoník klade velký důraz na to, aby obsah nájemní smlouvy nebyl omezován či determinován dalšími podmínkami. Pro vznik nájemního vztahu postačí pouhá vůle smluvních stran, která musí být z nájemní smlouvy zcela zjevně patrná. Co a jak si v nájemní smlouvě smluvní strany upraví, je plně ponecháno čistě na jejich svobodné vůli, avšak nepřihlíží se (především v případě sporu mezi smluvními stranami) k takovým ujednáním, která zkracují nájemcova práva, tedy k zakázaným ujednáním dle ustanovení § 2239 občanského zákoníku, která stanovují, že *„nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.“* Nájemce se nemůže ke zkrácení svých práv zavázat, pokud by tak i přesto učinil, tak sice mohou být taková ujednání dobrovolně plněna, ale nemohou být zákonem vymáhána. Jde o zcela nové ustanovení, které se jeví jako klíčové, co se týká bytového práva v České republice a jež osvědčuje, že zákonodárce považuje nájem bytu za chráněný, ačkoliv to v zákoně není explicitně uvedeno.

3. 2. 2 Náležitosti nájemní smlouvy

Ustanovení §2237 občanského zákoníku stanoví, že „*smlouva vyžaduje písemnou formu, pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“ Z toho je patrné, že požadavek na písemnou formu plyne především z potřeby prokazatelného vymezení práv a povinností nájemce a pronajímatele, tedy s ohledem na právní jistoty účastníků nájemního vztahu. Požadavek písemné formy je však především v zájmu pronajímatele, a proto nebude možné tento nedostatek přičítat ke škodě nájemce a tuto skutečnost mu později vytknout. Není zde ani vyloučena možnost uzavření nájemní smlouvy konkludentním jednáním smluvních stran (tedy jednáním, ze kterého je patrná vůle stran – odevzdání bytu, přijímání nájemného pronajímatelem apod.). Pronajímatel má právo namítat v případném sporu, že nedošlo k žádnému uzavření nájemní smlouvy. Nemůže, ale namítnout neplatnost právního jednání pro pouhý nedostatek formy uzavření nájemní smlouvy, tedy tu skutečnost, že nájemní smlouva nebyla uzavřena písemně.

S požadavkem písemné formy úzce souvisí i ustanovení § 2238 občanského zákoníku, které stanoví „*užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“ Pokud tedy nájemce po celou dobu užíval byt v dobré víře, po uplynutí tří let je užívání bytu považováno za užívání bytu na základě platné nájemní smlouvy, i když tato nájemní smlouva nebyla nikdy uzavřena. Dobrá víra se osvědčuje řádným placením nákladu za bydlení a zároveň tím, že pronajímatel tyto platby přijímal, popř. umožnil bydlení v bytě či alespoň o jeho užívání věděl. Naopak o dobrou víru nepůjde v případě, kdy si přístup do bytu zajistil nájemce zjevně proti vůli pronajímatele, nebo když pronajímatel vyjádřil nesouhlas s užíváním bytu. Zde je nutné zdůraznit i to, že se změnou vlastníka nemovitosti se nikterak nemění podmínky nájemní smlouvy, a tudíž to nemá žádný vliv na nájem a dobrou víru nájemce.

3. 2. 3 Právo byt užívat

Je-li nájem určen k uspokojování bytové potřeby, a tedy je určen k bydlení, tak nemůže být nájemcem bytu právnická osoba, která tuto potřebu bydlení nemá (např. potřebuje-li ředitel

obchodní společnosti byt, není to bytová potřeba obchodní společnosti, tedy právnické osoby). Smlouva o nájmu bytu s právnickou osobou by tak zřejmě mohla být pro rozpor se zákonem neplatná.

Přenechá-li pronajímatel nájemci byt k užívání, mají právo tento byt užívat i další členové nájemcovy domácnosti. Pronajímatel má sice právo znát totožnost dalších členů domácnosti, kteří s nájemcem tento byt užívají, avšak nemá žádné právo jejich bydlení v tomto bytě omezovat. V případě, že se nebude jednat o osoby blízké, může si pronajímatel v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím dalších osob do nájemcovy domácnosti dle ustanovení § 2272 odst. 2 občanského zákoníku, avšak ne v případě osob hodných zvláštního zřetele (jedná se např. o ošetřovatele).

3. 2. 4 Délka trvání nájmu

Smlouva o nájmu bytu může být uzavřena buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Ve zvláštní úpravě nájmu bytu nenalezneme žádná ustanovení, která by se týkala délky trvání nájmu. V tomto případě se nájem bytu bude řídit obecným ustanovením o nájmu podle § 2204 odst. 1 občanského zákoníku, tedy *„pokud si strany neujednaly v nájemní smlouvě trvání nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.“* Doba nájmu musí být dostatečně určitá, v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou, aby bylo možné určit kdy nájemní vztah skončí.

Maximální doba, na kterou lze sjednat nájemní smlouvu, je dle judikatury „obvyklá délka lidského života“, tedy smlouva sjednaná na dobu delší než 99 let, by nezpůsobovala automaticky neplatnost nájemní smlouvy jako takové, ale jednalo by se o nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou?¹⁵ Nejvyšší soud tímto výše zmíněným judikátem vyřešil již dlouho diskutovanou otázku, zda nájemní smlouva sjednaná na dobu delší než 99 let je opravdu smlouvou sjednanou na dobu určitou, nebo zda půjde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou či zda dokonce půjde o smlouvu neplatnou. Ovšem bylo by zajímavé sledovat, jak by se soud vypořádal s otázkou „obvyklé délky lidského života“, a to např. vzhledem k tomu, že délka života žen a mužů se o několik let liší.

¹⁵ Rozhodnutí NS, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

Vztahuje-li se důvod neplatnosti nájemní smlouvy, která byla uzavřena na dobu určitou, pouze na tu část, která obsahuje ujednání o eventuální změně nájemního vztahu na dobu neurčitou, je neplatná pouze tato část, nikoli nájemní smlouva jako celek.¹⁶

3.3 Nájemné a jiné platby

Nájem je ze zákona vztahem úplatným a nájemce je povinen pronajímateli za užívání bytu platit nájemné. V jiném případě, pokud by byla nemovitost přenechána bezplatně, jednalo by se o jiný právní vztah, např. o výpůjčku. Povinnost platit nájemné vzniká se vznikem nájemního vztahu a končí se zánikem nájemního vztahu bez ohledu na to, kdy došlo k nastěhování nebo k vyklizení bytu. V případě, že nájemce užívá byt i po skončení nájemního vztahu, tak nemá povinnost pronajímateli platit nájemné jako takové, ale má povinnost pronajímateli vydávat své bezdůvodné obohacení, o které se na úkor pronajímatele obohacuje, jehož výše bude určena dle výše obvyklého nájemného v daném místě.

3.3.1 Nájemné

Z ustanovení § 2246 odst. 1 občanského zákoníku, kde se stanoví, že: „*strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc*“, tak jasně vyplývá, že nájemné má být sjednáno pevnou částkou, tedy nemusí být poskytnuto pouze v penězích, lze ujednat i nepeněžitě nájemné, které však musí být vyjádřitelné v penězích, tedy musí mít majetkovou povahu a nikoliv např. poskytováním služeb či prací. Zde můžeme spatřovat změnu oproti předchozí právní úpravě, kdy bylo možné dle judikatury platně sjednat nájemné pouze v peněžní formě.¹⁷ Smysl však tohoto ustanovení spočívá v tom, že nájemné nemůže být proměnlivé, ale mělo by být poskytováno ve stejné výši. Požadavek na placení nájmu ve stejné výši za určité období však neznamena, že by se nájemné nemohlo měnit v souvislosti se změnou okolností, za kterých byla nemovitost užívána nebo v souvislosti s jiným platebním obdobím.

¹⁶ Rozhodnutí NS, sp.zn. 26 Cdo 379/2001.

¹⁷ Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 558/2002.

V odst. 2 téhož zákonného ustanovení se uvádí: *“Neujednají-li si strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření nájemní smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.”* Výši nájemného si mohou účastníci nájemního vztahu dohodnout jakoukoliv, v tom není smluvní volnost stran právním předpisem omezena. Platí tedy, že výše nájemného je ponechána na dohodě smluvních stran. Zákonné ustanovení upravuje pouze situaci, kdy k dohodě o výši nájemného mezi smluvními stranami vůbec nedojde, ale jen obtížně si lze představit, že by si pronajímatel s nájemcem dohodli nájem bytu a přitom by si opomněli sjednat výši nájemného. Jde jen o projev jisté regulace výše nájemného, pokud by došlo k opomenutí sjednání výše nájemného. Dohodnout si však lze cokoliv a není-li nic dohodnuto, pak lze požadovat jen to, co je v místě nájmu obvyklé.

3. 3. 2 Služby spojené s bydlením

Poskytování služeb upravuje ust. § 2247 odst. 1 občanského zákoníku: *„Strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2.“* Tím je myšleno, že i pokud jde o poskytování služeb spojených s bydlením, tak se dává přednost dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem. Je zde ponechána smluvní volnost stran a to v tom, co a jak si strany dohodnou, popř. je možné, že žádné služby nebudou pronajímatelem zajišťovány a vše bude ponecháno jen na nájemci.

Pro případ, že si nic nedohodnou, odkazuje zákon na druhý odstavec tohoto zákonného ustanovení: *„Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.“* Zde jsou tedy vymezeny služby, které je pronajímatel povinen zajistit pro případ, že se účastníci nájemního vztahu nedohodnou jinak. Avšak ani zde není vyloučena negativní dohoda o tom, které služby pronajímatel zajišťovat nebude, a které si nájemce zajistí sám, aniž by mu v tom pronajímatel bránil.

Rozúčtování služeb je v občanském zákoníku upraveno velmi obecně, a to v ust. § 2247 odst. 3 a 4, kde se stanoví: „*Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis. Strany si ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.*“ Zákon tedy předpokládá, že problematika rozúčtování záloh na služby bude upravena v jiném zvláštním zákoně a takovým zákonem je zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, zákon č. 67/2013 (dále ZPp), který nabyl účinnosti stejně jako občanský zákoník, a to 1. 1. 2014.¹⁸ Tento zvláštní zákon stanoví povinnost nájemců platit pravidelné měsíční zálohy na služby ve výši jedné dvanáctiny předpokládané roční ceny služby, pokud ovšem placení služeb nebo jiných plnění není vzájemnou dohodou obou smluvních stran učiněno součástí nájmu. Zákon tedy i v tomto případě dává přednost dohodě smluvních stran.

3. 3. 3 Zvyšování nájemného

Zvyšování nájemného je upraveno v ustanovení § 2248 občanského zákoníku: „*Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.*“ Z ustanovení vyplývá, že nájemné je možné zvyšovat pouze v ročních cyklech. Není tedy možné si v dohodě ujednat např. pololetní zvyšování nájemného, leč rovněž není nikde vyloučeno, že by nebylo stranám umožněno si dohodnout zvyšování nájemného po dvou či více letech. Současně ovšem není žádné ustanovení v zákoně, které by vylučovalo dohodu k tomu, že se nájemné nebude zvyšovat vůbec, což plyne i z ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, které stanoví: „*Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který*

¹⁸ KŘEČEK, Stanislav, TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 35. Praktik (Leges). ISBN 9788075021359.

neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.“ Pokud tedy nedojde k uzavření dohody, může pronajímatel navrhnout nájemci zvýšení nájemného za výše zmíněných a zákonem stanovených podmínek, a to na výši nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Návrh však musí obsahovat zákonem požadované náležitosti, tedy musí v něm být uvedena výše nájemného a odůvodnění, ze kterého bude zřejmé, proč právě toto navržené nájemné považuje pronajímatel za nájemné v místě obvyklé. K návrhu se nepřihlédne, pokud tyto zákonem požadované náležitosti neobsahuje, což znamená, že nájemce pak nemusí na takový návrh nikterak reagovat. Termín „nájemné v místě a čase obvyklé“ odkazuje na ustanovení odst. 2 shora uvedeného paragrafu, který určuje, že způsob zjištění místně obvyklého nájemného stanoví zvláštní právní předpis, kterým je nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

At' již tedy nájemce se zvýšením nájemného souhlasí či nesouhlasí, musí postupovat podle § 2249 odst. 3 občanského zákoníku: *„Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá, s účinky ode dne podání návrhu soudu.*“ Toto ustanovení může v praxi přinášet určité problémy, protože nestačí, aby nájemce začal platit ono zvýšené nájemné a tím by dál pronajímateli najevo, že se zvýšením nájemného souhlasí, ale musí dle věty druhé v odst. 3 i písemně sdělit pronajímateli, že s navrženým zvýšením nájemného souhlasí. V případě, že tak neučiní a nepodá dodatečný písemný souhlas v dvouměsíční lhůtě od dojití návrhu, má pronajímatel právo po uplynutí této lhůty podat žalobu ve lhůtě dalších tří měsíců na určení nájemného k soudu.

V § 2249 odst. 4 občanského zákoníku se upravuje návrh nájemce na snížení nájemného, kde občanský zákoník odkazuje na postup s řešením této otázky na odstavce 1 až 3 tohoto zákonného ustanovení. V tomto případě podává návrh nájemce, který musí v písemné formě navrhnout pronajímateli snížení nájemného. I zde však platí, že v případě že pronajímatel souhlasí se snížením nájemného, musí toto ve dvouměsíční lhůtě písemně sdělit nájemci. Pokud by pronajímatel nic nesdělil, tak je nájemce oprávněn se v této věci rovněž obrátit na soud, a to ve lhůtě tří měsíců.

3. 3. 4 Nájemné a plnění nájemce vůči pronajímateli

Způsob placení nájemného je upraven v ust. § 2251 odst. 1 občanského zákoníku: „*Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.*“ Z tohoto ustanovení je patrné, že nájemné se platí předem, tedy dříve, než je nájemci vůbec umožněno právo nájmu využít a bez ohledu na to, jak dlouhá je sjednána doba, za kterou se má nájem platit. Obecně se nájemné platí za jeden měsíc dopředu, nic však nebrání tomu, aby si nájemce s pronajímatelem sjednali jiné platební období (např. čtvrtletní). Občanský zákoník zároveň poskytuje lhůtu pro placení nájemného, a to do pátého dne v měsíci, k němuž se nájemné vztahuje. Tato lhůta je ovšem podpůrná, tedy užije se pouze v případě, že se smluvní strany nedohodnou na jiném dni, který je pro obě strany vhodnější pro placení nájmu. Smyslem této lhůty ovšem je, aby nájemné nebylo placeno dřívějšího dne, než je pátý den v měsíci, tedy občanský zákoník nepřipouští, aby se smluvní strany dohodly na dřívějším dni, než je pátý den příslušného platebního období.

Jak vyplývá z odst. 2 tohoto ustanovení: „*Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem.*“ Nájemce tedy není povinen platit něco jiného, než co je stanoveno v tomto právním předpise. Pokud by tedy pronajímatel požadoval po nájemci placení i jiných plateb, tak by se mohlo jednat o zakázané ujednání (viz § 2239 občanského zákoníku).

3. 3. 5 Vyúčtování nákladů za poskytnuté služby

Ustanovení § 2252 občanského zákoníku stanoví: „*1) Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si*

z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů. 2) Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.“

Jak již plyne z odst. 1 tohoto ustanovení, není zde zákonná povinnost pronajímatele poskytovat nebo doručovat nájemci vyúčtování záloh za poskytnuté služby, pokud o to ovšem nájemce nepožádá. V případě, že o to požádá, má nájemce nárok na nahlédnutí do dokumentů a pořizování si výpisů, opisů nebo kopií, pronajímatel však není povinen mu cokoliv doručovat, jelikož se často jedná o velmi objemné a početné dokumentace.

Dále z odst. 2 tohoto ustanovení vyplývá, že splatnost nedoplatku i přeplatku záloh na poskytnuté služby je k témuž dni, v praxi tedy do tří měsíců po uplynutí lhůty čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období (tzn. po 30. 4.), přičemž není zcela jasné, zda se můžou smluvní strany domluvit i tak, že přeplatek a nedoplatek záloh budou splatné různým způsobem a k různým datům. V občanském zákoníku je však toto ustanovení uvedeno podpůrně, a tedy zásadně upřednostňuje dohodu mezi smluvními stranami k tomu, jakým způsobem bude placen předmětný nedoplatek či vrácen přeplatek za poskytnuté služby.

3. 4 Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemní smlouva reflektuje závazkový právní vztah. Jedná se o vztah, z něhož oběma smluvním stranám vyplývají určitá práva, ale také smluvním stranám odpovídající povinnosti. Tyto povinnosti jsou upraveny v § 2255 a násl. občanského zákoníku, ale stejně tak mohou vyplývat i ze samotné nájemní smlouvy uzavřené mezi stranami. Strany vstupují do nájemního vztahu především z důvodu, že jedna strana chce bydlet a druhá strana chce dát byt do nájmu.

Na prvním místě upravuje zákon povinnost nájemce v ustanovení § 2255 občanského zákoníku, kde se stanoví, že „Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou“. Nájemní smlouva má tedy jasně vymezený cíl a rámec a tudíž je povinnosti nájemce pohybovat se v mezích platně uzavřené smlouvy. V zásadě tedy platí, že řádným užíváním bytu je myšleno takové užívání, které není v rozporu s nájemní smlouvou nebo s obecně

závaznými právními předpisy. Platí, že co není v nájemní smlouvě výslovně zakázáno, a co neodporuje dobrým mravům, je dovoleno.

3. 4. 1 Řádné užívání bytu

Občanský zákoník v odst. 2 ustanovení § 2255 stanoví *“Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.”* Toto ustanovení konečně respektuje to, že pro většinu lidí není byt pouze místem, kde se mohou najíst a spát, ale také místem, kde se mohou bavit, realizovat své záliby a především také pracovat, což odráží současné prolínání sféry osobní a pracovní (např. fenomén „home office“). Dřívější judikatura obsahovala některá rozhodnutí soudu, podle nichž nájemce nesměl ve svém bytě pracovat pro rozpor s kolaudovaným stavem (neboť byt je určen k bydlení) a pokud tak činil, hrubě porušoval své povinnosti. Až v poslední době judikatura¹⁹ připustila, že je v bytě možné i pracovat, neboť řádným užíváním bytu se rozumí jej užívat podle obvyklého způsobu života a k tomu patří samozřejmě i práce. Výkon práce, ať už podnikatelské či nepodnikatelské a bydlení ve stejném bytě či domě se nevyklučují. Právo v bytě pracovat nelze nájemci odmítnout ani vyloučit v nájemní smlouvě, jednalo by se o zakázané ujednání.

Primárně je byt dán do nájmu za účelem bydlení, z čehož vyplývá, že nájemce zde sice může pracovat a podnikat, ale musí zde i bydlet, aby se na něj vztahovala ochrana nájemního práva nájemce bytu, a to přímo ze zákona, zatímco pokud je byt dán i k jiným účelům než k bydlení, tak zde nemusí nájemce a patrně by ani neměl bydlet a pokud tak činí, tak to není chráněno zvláštními ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu, i když to není v občanském zákoníku výslovně stanoveno.

S tím souvisí i otázka týkající se osob, které se podílejí na práci nájemce v bytě nebo domě. Pokud tedy mohu, jakožto nájemce, přijmout ve svém bytě návštěvu, se kterou třeba poobědvám či povečeřím, není důvod se domnívat, že nemohu přijmout i osobu, která by dle mých pokynů v bytě vykonávala nějakou práci. Ovšem zde je nutné brát v potaz, že se jedná stále o byt, o kterém hovoříme výše, a tedy se jedná o prostor, který musí primárně sloužit k bydlení. Původní záměr zákonodárce umožnit podnikání a práci v bytě tedy neznamená, že

¹⁹ Rozhodnutí NS 28 Cdo 964/2008

by bylo možné tolerovat záměnu bytu za prostor sloužící k podnikání, protože takové prostory jsou upraveny v jiných ustanoveních občanského zákoníku, a především jejich nájem není chráněn zákonnými ustanoveními jako nájem bytu. V případě sporu, tak míra práce a bydlení v nemovité věci bude v konkrétních případech záležet vždy na uvážení soudu.

Zákon nevylučuje ani možnost fyzické osoby podnikatele umístit své sídlo na adresu svého bytu nebo domu, jež má v nájmu, v opačném případě by šlo i dle judikatury o nepřípustný zásah do nájemcových práv. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku (dále jen „důvodová zpráva“) však upozorňuje na to, že provoz podnikatelské činnosti nesmí ve zvýšené míře zatěžovat byt nebo dům v nájmu. Toto „zvýšené zatížení pro byt nebo dům“ je však třeba vykládat širěji, a to tak, že nepůjde jen o samotné zatížení bytu či domu, ale nepochybně i o práva ostatních uživatelů nemovitosti (např. rušení ostatních uživatelů nemovitosti hlukem, pachem apod.).

3. 4. 2 Náležitý pořádek v domě

Povinnosti pronajímatele k udržování náležitého pořádku upravuje ustanovení § 2256 v odst. 1 občanského zákoníku takto: „*Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.*“ Co je a co není náležitým pořádkem je však na subjektivním posouzení, když pro praxi ve vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem to bude mít jen malý význam. Pokud totiž nebude v domě náležitý pořádek z pohledu nájemce, tak se zkrátka o takový dům nebude ucházet a pokud nebude udržován náležitý pořádek po dobu nájmu, tak nájemce může nájemní vztah na základě svého rozhodnutí ukončit.

Povinnosti nájemce dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele jsou upraveny v odst. 2 tohoto zákonného ustanovení: „*Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.*“ I zde půjde o subjektivní posouzení toho, co je a co není myšleno obvyklým pořádkem a obvyklými pravidly. Tato pravidla se mohou týkat např. uzamykání domu, přístupu jiných osob než nájemců, ukládání poštovních zásilek, sušení prádla, užívání dvorku a společných částí domu apod. V případě odvolání se na

obvyklé poměry však nemohou suspendovat práva nájemce, když mohou realizaci těchto práv jen přiměřeně upravit.

Objevuje se zde také nový termín, který předchozí zákonná úprava neznala, a to „rozumné pokyny pronajímatele“. Až jeho praktické využití bude mít nejspíše smysl, který zákonodárce předvídal a předpokládal, a to aby vzájemné vztahy mezi nájemci a pronajímateli nebyly určovány jen zákonnými předpisy a vztahy upravenými v nájemní smlouvě, ale i rozumnými pokyny pronajímatele. Za rozumný pokyn je ovšem nutné považovat takový pokyn, který se jeví rozumným z objektivního hlediska, nikoli však, který se jeví rozumným pouze podle představ pronajímatele. K tomuto dále uvádím, že co se jedné straně jeví rozumným, to by mohla druhá strana vnímat za šikanující. Takovýto pokyn by pak povahu rozumného objektivního pokynu zásadně nesplňoval. Rozumné pokyny pronajímatele však nejsou právně vymahatelné, pronajímatel se např. nemůže domáhat splnění svého pokynu podáním žaloby. Ovšem nelze zcela vyloučit, že by extrémní a úmyslné neplnění rozumných pokynů pronajímatele mohlo vést k výpovědi nájemce z jiných závažných důvodů uvedených v ustanovení dle § 2288 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

3. 4. 3 Provádění údržby domu a bytu

Povinnost pronajímatele udržovat dům a byt ve stavu způsobilém k užívání je upravena v § 2257 odst. 1 občanského zákoníku, ve kterém je uvedeno: „*Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.*“ Pronajímatel má sice právo se svým majetkem zacházet jakkoli, ale v případě, že nemovitost pronajímá, je toto jeho právo omezeno. Znamená to, že by se měl chovat tak, aby mohla být nemovitost nájemcem užívána. Způsobilost k užívání, kterou je pronajímatel povinen podle tohoto ustanovení zajistit, je třeba vykládat jako možnost nájemce užívat dům a byt bez jakýchkoliv překážek a omezení, tedy zcela ve smyslu nájemní smlouvy a v bezvadném stavu.²⁰

Povinnost nájemce podílet se na údržbě pronajaté nemovitosti je upravena v odst. 2 tohoto ustanovení, kde se stanoví: „*Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy*

²⁰ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 9788075021359.

související s užíváním bytu.“ Jedná se však o dispozitivní ustanovení, což znamená, že se smluvní strany mohou domluvit i na jiném způsobu účasti nájemce na údržbě pronajaté nemovitosti. Běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu se rozumí především údržba, čištění a opravy související s každodenním užíváním bytu, jeho zařízení a vybavení, jako i věcí, jež se používáním opotřebují (např. opravy podlah, zámků, zvonků, oken nebo dveří). Ve smlouvách bývá stanoveno, co je běžná údržba a drobné opravy, a to tak, že se určí nějaká maximálně možná částka za každou jednotlivou běžnou údržbu či drobnou opravu. Ale ani pro nájemce, ani pro pronajímatele nemusí být vždy výhodné, aby si nájemce svépomocí a amatérsky prováděl drobnou údržbu, neboť v některých případech je výhodnější přenechat takovéto práce na firmách, které se na to specializují. Smluvní strany se dále mohou domluvit na takovéto úpravě výkonu běžné údržby a drobných oprav v nájemní smlouvě a v tomto případě je pak i možné se domluvit na způsobu nezbytné finanční účasti nájemce.

3. 4. 4 Chov zvířete v bytě

Občanský zákoník přináší tento nový prvek do nájemních vztahů, jelikož předchozí právní úprava takové ustanovení postrádala a vše bylo ponecháno jen na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, což vedlo k právní nejistotě.

Toto právo je upraveno v ustanovení § 2258 občanského zákoníku, které stanoví: *„Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.“* Toto právo již účastníci nájemního vztahu nemohou smluvně vyloučit a pokud by byl zákaz chovu zvířete v bytě v nájemní smlouvě obsažen, tak by se k tomuto ujednání nepřihlíželo a pronajímatel by se nemohl soudně domáhat jeho dodržování. Chování zvířat patří v této době k obvyklému způsobu života, proto by pronajímatel neměl v žádném případě požadovat po nájemci v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy, aby se tohoto práva zřekl. V opačném případě by se bez pochyb jednalo o zakázané ujednání (viz § 2239 občanského zákoníku).

Nájemce má ovšem právo chovat zvíře pouze tehdy, pokud by to nezpůsobilo pronajímateli či ostatním obyvatelům domu *„obtíže nepřiměřené poměrům v domě“*. Obtíže spojené

s chováním zvířete je však třeba vykládat objektivně, tedy není možné označit za obtíže to, že se zvíře pronajímateli či ostatním obyvatelům domu nelíbí, ale muselo by se jednat o skutečnou obavu ostatních obyvatel domu při společném setkávání ve společných prostorech domu např. s velkou kočkovitou šelmou. Co se týká nepřiměřených poměrů v domě, za ně můžeme označit např. hluk, který chov zvířete způsobuje. Vždy však bude potřeba konkrétní záležitost posoudit s ohledem na skutečnost, že se jedná především o prostory určené k bydlení, tedy právo na spokojené bydlení ostatních uživatelů bytu v domě musí mít přednost.

3.5 Podnájem

Občanský zákoník zakotvil zcela nový institut bytového práva v ustanoveních § 2274–2278, a to právo nájemce, který užívá byt v nájmu, aby si přizval do bytu podnájemníka, aniž by k tomu potřeboval písemný souhlas pronajímatele, jak tomu bylo dosud podle zákonných ustanovení. Dřívější úprava (podle níž byl potřebný písemný souhlas pronajímatele k přijetí podnájemce do bytu nájemce) přinášela v praxi řadu komplikací i tím, že se toto ustanovení často obcházel tvrzením o společné domácnosti vedené nájemcem s osobou, která se bez souhlasu pronajímatele do bytu nastěhovala, nebo v případech krátkodobé nepřítomnosti nájemce v bytě za současného přechodného bydlení třetí osoby, která se o byt jen v době jeho nepřítomnosti starala. Podnájem končí dle § 2277 občanského zákoníku zároveň s nájmem, jelikož má podnájemní vztah akcesorický charakter, a tudíž zaniká vždy se zánikem vztahu nájemního, jinak řečeno zanikl-li vztah založený Smlouvou o nájmu bytu, zanikne k témuž dni i vztah podnájemní.²¹ Podnájemník se nemůže domáhat trvání podnájem, pokud skončil nájem bytu, ve kterém byl podnájemníkem. Ovšem v případě, že dojde k přechodu nájmu bytu, podnájemní vztah nezanikne a osoba na niž přešlo právo nájmu bytu, vstupuje zároveň i do podnájemního vztahu.

²¹ Rozhodnutí NS ČR 26 Cdo 48/2008.

3. 5. 1 Podnájem části bytu

Nové zákonné ustanovení § 2274, podle něhož „*nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele*“ přináší větší jistotu v právech a povinnostech smluvních stran, než to bylo podle doposud platné právní úpravy. Nájemce tak může přizvat k bydlení v bytě další osobu, pokud ovšem v bytě nadále bydlí, tedy nikoliv tehdy, pokud je např. v bytě přihlášen pouze k trvalému pobytu. Jde především o případ, kdy nájemce dává do podnájmu pouze určitou část bytu, nikoliv celý byt, jelikož v něm sám i nadále trvale bydlí. Do podnájmu může dát část bytu pouze nájemce, tedy nikoliv vlastník bytu. Ovšem je podmínkou, aby ten, kdo podnájemní smlouvu uzavírá, měl nájemní právo k bytu. Přiměřeným použitím ustanovení § 2272 občanského zákoníku, o kterém se zákon v ustanovení § 2274 zmiňuje, je myšleno, že nájemce je povinen oznámit pronajímateli údaje o osobách, které se v bytě zdržují po delší dobu, a to v případech kdy nájemce k jejich přijetí nepotřeboval souhlas pronajímatele. V případě, že tak neučiní ani do dvou měsíců od této skutečnosti, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. Pronajímatel má zároveň právo požadovat, aby byl v bytě takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, jak vyplývá z § 2272 odst. 3 občanského zákoníku.

3. 5. 2 Podnájem celého bytu

„*V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.*“ Toto vyplývá z ustanovení § 2275 odst. 1 občanského zákoníku. Za situaci, kdy nájemce v bytě trvale nebydlí, můžeme považovat i to, kdy se nájemce zdržuje na jiném místě (např. v cizině), ale nájem bytu nadále trvá. V takovém případě může nájemce uzavřít smlouvu o podnájmu celého bytu či jeho části pouze v případě udělení písemného souhlasu pronajímatelem. Pokud je žádost o souhlas s podnajímáním bytu pronajímateli doručena a ten se v jednoměsíční lhůtě k žádosti nevyjádří, má se za to, že s podnajímáním souhlasí, jak vyplývá z odst. 2 tohoto ustanovení, ovšem to neplatí v případě, pokud byl předem ujednán zákaz podnájmu bytu ve smlouvě. Pokud by, ale byl ve smlouvě ujednán zákaz podnájmu bytu v případech²², ve kterých se nevyžaduje souhlas pronajímatele, jednoznačně by se jednalo o zakázané ujednání, neboť by zkracovalo práva nájemce.

²² např. nájemce, který sám v bytě trvale bydlí (§ 2274 občanský zákoník)

3.6 Skončení nájmu bytu

Nový občanský zákoník přináší řadu podstatných změn, co se týče skončení nájmu bytu. Dochází k obnovení institutu „obnovení nájmu po jeho skončení“, podstatně se mění výpovědní důvody a je zavedena nová forma skončení nájmu bytu, kterou náš právní řád doposud neznal, totiž výpověď bez výpovědní lhůty.

3. 6. 1 Obnovení nájmu

Tento nový institut označuje důvodová zpráva jako „sankci za nedostatečnou aktivitu pronajímatele“, neboť umožňuje obnovení původního nájemního vztahu, v případě, že pronajímatel nevyzve bývalého nájemce ve stanovené lhůtě, aby se z bytu vystěhoval, a to buď výpovědí nebo uplynutím doby. Jak plyne z ustanovení § 2285 občanského zákoníku: *„Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“* Z toho tedy vyplývá, že samotná skutečnost, že nájem skončil, ještě nečiní pokračování v dalším užívání bytu nájemcem nezákonným. Pokud tedy nájemce i po skončení nájmu byt užívá, musí být pronajímatelem vyzván k jeho vyklizení, a pokud k tomu ve tříměsíční lhůtě po dni, kdy měl nájem skončit nedojde, je nájem automaticky obnoven na tutéž dobu, na kterou byl zpočátku ujednán. Je ovšem možné tuto povinnost pronajímatele zaslat nájemci výzvu k vyklizení bytu vyloučit, a to ujednáním obou smluvních stran v nájemní smlouvě, kde lze dohodnout, že nájemce v případě skončení nájmu vyklidí byt bez jakékoliv další písemné výzvy.

3. 6. 2 Skončení nájmu výpovědí z nájmu

Dle nové právní úpravy je možné dát výpověď z nájmu jak u smluv uzavřených na dobu určitou, tak i u smluv uzavřených na dobu neurčitou. Výpověď z nájmu občanský zákoník upravuje v ustanovení § 2286, které zní takto: *„1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. 2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí*

nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.“ Je zde kladen důraz na to, aby byla výpověď z nájmu bytu vyhotovena pouze v písemné formě (ústní formu náš právní řád nezná) a především musí být doručena druhé straně. Ve výpovědi nesmí chybět projev vůle strany, která výpověď dává včetně uvedení výpovědní lhůty, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce poté, kdy výpověď řádně došla druhé straně. Nájemní vztah zaniká řádným uplynutím výpovědní lhůty, jejíž délka se bude lišit podle toho, z jakého důvodu je výpověď dávána, může se tedy jednat buď o tříměsíční výpovědní lhůtu (pokud se podává výpověď na základě ustanovení § 2288), nebo o dvouměsíční výpovědní lhůtu (v případě výpovědi podle ustanovení § 2283). Druhý odstavec tohoto usnesení již ukládá povinnost zásadně pronajímateli ohledně obsahu výpovědi. Pronajímatel má podle § 2286 odst. 2 obč. zákoníku povinnost uvést ve výpovědi, že je možné proti ní podat námitky, a rovněž musí nájemce poučit o jeho právu na podání návrhu na její přezkoumání k soudu. V případě absence tohoto obsahu ve výpovědi bude taková výpověď ze zákona neplatná, a tedy se k ní nebude přihlížet.

3. 6. 2. 1 Výpověď daná nájemcem

Výpověď danou nájemcem upravuje ustanovení § 2287 občanského zákoníku takto: *„Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.“* V případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, může nájemce vypovědět nájemní smlouvu kdykoliv. Toto ustanovení však upravuje případ, kdy je nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou, zde může nájemce vypovědět nájemní smlouvu jen za podmínek stanovených tímto zákonným ustanovením. Musí se však jednat o tak podstatnou změnu okolností (neboli dle důvodové zprávy výraz „*clausula rebus sic stantibus*“), že by se stalo plnění podle nájemní smlouvy pro některou ze stran obtížné a nebylo by rozumné nadále požadovat, aby v nájmu ona dotčená strana pokračovala. Jde zde pouze o právo, které je nájemci dáno, aby mohl v případě uzavření smlouvy na dobu určitou ukončit nájem výpovědí. Komentované ustanovení však neobsahuje délku výpovědní doby, jež se váže k výpovědi nájemce pro tento případ, ani do jaké míry má

nájemce popsat a prokázat výpovědní důvody, které jej k výpovědi vedou.²³ Můžeme předpokládat, že se takto podaná výpověď bude řídit ustanoveními § 2286 a 2231 občanského zákoníku.

3. 6. 2. 2 Výpovědní důvody pronajímatele

Pronajímatel může dát nájemci výpověď bez ohledu na to, zda má s nájemcem uzavřenou smlouvu na dobu určitou či neurčitou v souladu s ustanovením § 2288 odst. 1 občanského zákoníku, které zní: „*Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,*

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodů veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo*
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.“*

Výpověď tedy může dát pronajímatel především tehdy, pokud nájemce hrubě poruší své povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy. Kromě hrubého porušení povinnosti nájemce zná občanský zákoník dle ustanovení § 2291 odst. 2 ještě zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, kde už půjde o výpověď z nájmu bez výpovědní lhůty. O hrubé porušení povinností se může jednat jen tehdy, pokud nájemce porušil povinnost, kterou mu ukládá právní předpis či nájemní smlouva, nikoliv však, pokud by nerespektoval pokyny pronajímatele či vzájemné dohody, které nejsou součástí nájemní smlouvy. Rozhodnutí o tom, zda se v konkrétním případě bude jednat o hrubé porušení povinností či nikoli, bude vždy věci posouzení daného případu. K tomuto dále uvádím, že u hrubého porušení povinností půjde o podstatnější porušení, než v případě, když by se jednalo o závažné porušení povinností. Vždy se však bude jednat o hrubé porušení povinností dle ustanovení § 2276 občanského zákoníku, v případě, že dá nájemce byt nebo jeho část do podnájmu v rozporu s ustanoveními § 2274 a § 2275

²³ KABELKOVÁ, Eva. § 2287 [Výpověď nájmu na dobu určitou]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 329. ISBN 978-80-7400-524-4.

občanského zákoníku. Dále např. uvádím, že pokud pronajímatel dá nájemci výpověď pro hrubé porušení jeho povinností, tak v této výpovědi musí být uvedeno, v čem přesně pronajímatel spatřuje toto hrubé porušení a nepostačuje v této výpovědi pouze uvést odkaz na paragraf občanského zákoníku, který se vztahuje na hrubé porušení povinností.

Zcela nově zavádí občanský zákoník výpovědní důvod v odst. 1 písm. b), který je jakousi sankcí vůči nájemci, který závažným způsobem porušil zákon ve vztahu k pronajímateli, jeho rodině nebo členům jeho domácnosti nebo proti majetku nacházejícímu se v domě, kde je nájemcův byt. Zde je objektem ochrany život, zdraví, svoboda osoby pronajímatele a členů jeho domácnosti, popř. osob bydlících v domě a cizí majetek, který se v tomto domě nachází. Třetí výpovědní důvod umožňuje pronajímateli dát nájemci výpověď, pokud je potřeba byt vyklidit či jej nebude možné vůbec užívat z důvodu veřejného zájmu. Tímto důvodem veřejného zájmu je patrně myšlena demolice nemovitosti, ve které se byt nachází či změna provedena ve stavbě domu, popřípadě změna realizace užívání domu.

Do výčtů výpovědních důvodů je také nově zařazena možnost dát nájemci výpověď i z jiných závažných důvodů, které však nelze podřadit pod výčet důvodů v zákoně výslovně uvedených. Může se jednat například o naléhavou a neodkladnou opravu v domě, která však nenaplnuje důvod v odst. 1 písm. c) tím, že to není z důvodu veřejného zájmu a nehrozí zde např. možnost byt nadále užívat. Zda bude v těchto případech výpověď pronajímatele oprávněná posoudí soud a neměla by tedy hrozit svévole ze strany pronajímatele.

Výpovědní důvody podle § 2288 odst. 2 občanského zákoníku může využít pronajímatel jen v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou a jen tehdy, pokud nájemcem pronajímaný byt potřebuje využít pro potřeby své nebo své rodiny, jak plyne z odst. 2: *„Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že*

- a) má být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,*
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.“*

Rozhodně by si těmito důvody pronajímatel sám neměl vylepšovat svojí bytovou situaci, nýbrž by v případě důvodu v písm. a) mělo být doloženo, že byl zároveň podán návrh na

rozvod manželství nebo bylo manželství rozvedeno. Podmínkou k využití tohoto výpovědního důvodu je tedy podání návrhu na rozvod manželství nebo samotný rozvod manželství. V případě důvodu, který je uvedený v písm. b) může dát pronajímatel nájemci výpověď pouze, potřebuje-li byt pro bydlení svých příbuzných nebo příbuzných svého manžela. Příbuznými se zde myslí, příbuzný v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni, tedy do druhého stupně. I v tomto případě musí být potřeba bydlení příbuzných v bytě nájemce odůvodněna např. jejich zdravotním stavem či snahou o zlepšení kvality bydlení, než které mají doposud k dispozici. Výpovědní doba je u tohoto ustanovení tříměsíční.

V neposlední řadě zde ještě třeba zmínit odst. 3 tohoto ustanovení, kde se stanoví: *„Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.“* Tento odstavec tedy ukládá povinnost pronajímateli uvést ve výpovědi výpovědní důvod v případě, že vypoví nájem z důvodů uvedených v odst. 1 a 2.

3. 6. 3 Skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby

Skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby, tak se jedná o závažný zásah do práv nájemce a tento zásah je upraven v ustanovení § 2291 občanského zákoníku, které stanoví v odst. 1: *„Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.“* Občanský zákoník zavádí sankci, která dosud v našem právním řádu nemá obdoby, neboť se jedná o bezodkladné vyklizení bytu. Zde nájemce ani nemá možnost na svoji obranu podat žalobu k soudu dle § 2288 obč. zákoníku na přezkoumání důvodnosti takové výpovědi, jelikož se nejedná o takovou výpověď, která by mu toto právo umožňovala. Musí jít ovšem o skutečně závažné porušení povinností, jejíž důvody musí pronajímatel ve výpovědi uvést, a které zároveň upravuje odst. 2 tohoto ustanovení: *„Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.“* Tedy nepostačí k podání takové výpovědi, když nájemce pouze jednou opomene zaplatit nájem nebo jedenkrát způsobí jinou, byť závažnou, škodu. Ovšem i v tomto případě zákon umožňuje

nájemci, aby zanechal své závadné chování, které pronajímatel považuje za závažné porušení povinnosti a to tím, že předtím, než dojde k takovéto výpovědi, musí pronajímatel nájemce vyzvat k zanechání tohoto závadného chování, popřípadě aby odstranil to, co by bylo důvodem k takové výpovědi, jak je stanoveno v odst. 3 tohoto zákonného ustanovení: „*Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.*“ Nájemce má tedy možnost buď včas odstranit závadný stav, nebo se bránit proti nepravdivě tvrzeným důvodům např. žalobou na určení, nicméně taková žaloba nebude mít odkladný účinek, tedy prakticky nemá žádný právní význam. Samotná výpověď však není exekucním titulem, a tedy není důvodem k vyklizení bytu nájemcem. V tomto případě se bude muset pronajímatel domáhat vyklizení bytu žalobou, ve které doloží, že jsou výpovědní důvody relevantní a tedy navrhopat, aby nájemce byt vyklidil. Nájemce se může k takové žalobě vyjádřit a poukázat na její nedůvodnost v případě, že již došlo k odstranění závadného stavu. K tomuto obecně uvádím, že výpověď, ze které by její důvod nebyl jasně patrný, nemá žádné právní následky, a tedy se k ní nepřihlíží.

4 PŘEDMĚT NÁJMU – PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ

Tato část bude věnována rozboru zvláštních ustanovení o nájmu prostor sloužících podnikání. Snahou je především pojednat o nejvýraznějších změnách, které nám nová právní úprava přináší.

Dosavadní právní úprava „nebytových prostor“ byla roztržena mezi více (dnes již neplatných) právních předpisů, konkrétně mezi občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Lze proto pouze uvítat, že v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku, došlo v českém právním řádu k rozsáhlým změnám soukromého práva, včetně změn koncepčního a systematického charakteru, jelikož nový občanský zákoník upřednostnil zakotvení všech typů nájmu do jediného právního předpisu a úpravu zařadil k ostatním ustanovením týkajícím se jednotlivých typů nájmu. Nájem prostoru sloužícího podnikání je tak v občanském zákoníku systematicky zaražen za zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Dle Důvodové zprávy je v uvedeném systematickém zaražení institutu možné spatřovat zvýšenou ochranu nájemce, kdy se v tomto případě nerozlišuje, zda se jedná o nájem prostor sloužících k bydlení či o nájem prostor sloužících podnikání.²⁴

4.1 Pojem „prostor sloužící podnikání“

Jeden z největších rozdílů mezi starou právní úpravou²⁵ a novou úpravou v občanském zákoníku spočívá v zákonné definici nového pojmu „prostor sloužící podnikání“, který nahradil starý pojem „nebytový prostor“.

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor vymezuje tento pojem v § 1 takto: „Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují: a) místnosti nebo soubory

²⁴ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Sagit, 2012, s. 837. ISBN 978-80-7208-922-2.

²⁵ Úplné znění č. 440/2005 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, jak vyplývá z pozdějších změn, § 1.

místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy; b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.“

Předchozí právní úprava nebrala ohledy na to, k jakým účelům se nebytové prostory ve skutečnosti užívaly, zatímco nový občanský zákoník vztahuje prostory sloužící podnikání výlučně na ty prostory, které jsou skutečně využívány k podnikatelské činnosti.

Pojem prostor sloužící podnikání dle nového občanského zákoníku je definován v § 2302 odst. 1 jako *„nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen“*. Avšak z formulace „alespoň převážně“ je patrné, že k použití této úpravy není nutné, aby byl pronajatý prostor výhradně využíván k podnikání, přičemž postačí, že půjde o převažující činnost. Je tedy oproti staré úpravě upřednostňováno skutečné využití prostor před jeho stavebním určením. Tímto však není dotčena odpovědnost za provozování činnosti, která je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, tento rozpor může v konečném důsledku způsobit i neplatnost nájemní smlouvy.

4. 1. 1 Pojem místnost a prostor

Zákon zmiňuje pojmy prostor i místnost tak, aby bylo možné pod jejich režim podřadit pokud možno nejširší spektrum vystavěných či vybudovaných částí nemovité věci a venkovních prostor, ve kterých může na základě ujednání smluvních stran docházet k ziskové činnosti. Ovšem není ani vyloučeno prodejní místo, kterým může být např. prodejní stánek. Pojem „podnikání“ je zde pojat velice široce a může jím být nejrůznější činnost, a to jak živnostenská, tak výrobní či skladovací nebo se bude jednat o poskytování služeb, a to bez ohledu na to, zda přitom dochází ke styku s veřejností či nikoliv. Nelze opomenout i výkon svobodných povolání či uměleckou tvorbu.

Tato zvláštní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání se neužije tam, kde není účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti ve výše uvedeném smyslu. Není-li stanoveno jinak, tak se na nájem prostor sloužících podnikání užije obecná úprava nájmu.

4. 2 Vznik nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku se posuzují podle dosavadních právních předpisů, jak plyne z ust. § 3074 odst. 1 občanského zákoníku. Tato zásada tzv. nepravé retroaktivity je jednou z výjimek obecných přechodných ustanovení, které zásadně nepodřizují dříve vzniklé závazkové právní vztahy úpravě nového občanského zákoníku dle ust. § 3028 odst. 3: „*Důvodem odlišného konceptu je zde relativní dlouhodobost trvání nájemních vztahů, na rozdíl od ostatních obligací.*“²⁶ V každém jednotlivém případě tak bude nutné nejdříve posoudit předmět konkrétního nájemního vztahu a až podle toho stanovit aplikovatelnost nové právní úpravy.

4. 3 Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání je upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v části Čtvrté (Relativní majetková práva), Hlava II (Závazky z právních jednání), Díl 2 (Přenechání věci k užití jinému), Oddíl 3 (Nájem), Pododdíl 3 a jedná se o občanskoprávní vztah a pronajímatelem i nájemcem může být kdokoliv (myšleno fyzická nebo právnická osoba).

Nově občanský zákoník nestanoví žádné zvláštní náležitosti smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Je proto nezbytné se dohodnout pouze na podstatných náležitostech vyplývajících z obecné úpravy s tím, že pronajatou věcí bude prostor sloužící podnikání (§ 1725 občanského zákoníku).²⁷

²⁶ RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. 1. vyd. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 204. ISBN 978-808-7713-105.

²⁷ HULMÁK, Milan. § 2302 [Prostory sloužící podnikání]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 489. ISBN 978-80-7400-287-8.

4. 3. 1 Posílení smluvní volnosti

Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku došlo k plnému nahrazení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a s ním zmizela i řada formálních omezení, která doposud dohodu smluvních stran limitovala. V předchozí právní úpravě byly obligatorně stanoveny náležitosti obsahu nájemní smlouvy (např. určení předmětu a účelu nájmu, stanovení výše nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené) a v případě absence těchto obligatorních náležitostí nájemní smlouvy byla nájemní smlouva považována za absolutně neplatnou pro rozpor, když tuto neplatnost již nebylo možné zhojit ani dodatkem ke smlouvě.

Nyní bude pro platnost smlouvy naprosto dostačující, když se strany dohodnou na předmětu nájmu a zbytek je zcela ponechán na vůli smluvních stran, zda ve smlouvě uvedou i ostatní náležitosti jako je účel nájmu, výše nájemného a způsob jeho určení, výše úhrady za služby a způsob jejího určení anebo údaj o předmětu podnikání nájemce.²⁸

Nově také občanský zákoník zavádí možnost uzavřít smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ústně. Avšak z hlediska právní jistoty smluvních stran je žádoucí, aby byla smlouva uzavíraná v písemné podobě, neboť to v případě sporu usnadní prokazování tvrzených skutečností.

4. 3. 2 Zápis nájmu do veřejného seznamu

Další novinkou, již nám nový občanský zákoník přináší, je možnost zápisu nájemního práva do veřejného seznamu (v ČR takovýto veřejný seznam spravují katastrální úřady), je-li pronajatá věc zapsána ve veřejném seznamu, a pokud to vlastník věci navrhne nebo s jeho souhlasem provede nájemce dle ust. § 2203 občanského zákoníku.

Toto ustanovení postihuje jak nájem obecně, tak i nájem sjednaný podle zvláštních ustanovení o nájmu, vztahuje se tedy i na nájem bytu či nájmu prostoru sloužícího podnikání. Nicméně

²⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář*: [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, s. 596. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244, s. 6–7.

zápis nájemního práva je navrhován výlučně jako dobrovolný. Proto skutečnost, že ve veřejném seznamu není žádné nájemní právo zapsáno, nelze interpretovat tak, že na určité věci žádné nájemní právo nevázne. Nájemní právo vzniká zásadně na základě nájemní smlouvy bez ohledu na to, zda je následně do veřejného seznamu zapsáno či nikoli. Zápis nájemního práva tedy nemá konstitutivní účinky. To ovšem značně oslabuje význam zápisů nájemních práv do veřejného seznamu, který jim je přikládán důvodovou zprávou k novému občanskému zákoníku, a to zajištění vědomosti nabyvatelů nemovitých věcí o tom, zda je jimi nabývaná věc předmětem nájemních práv či nikoli.²⁹

4. 3. 3 Předmět nájmu

Předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání je především nemovitá věc či její část. Může jím být i věc, která teprve vznikne v budoucnu, jak je uvedeno v § 2202 odst. 2 občanského zákoníku.

Dle důvodové zprávy je předmět nájmu blíže vymezen jako „*vystavěna nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, kterou lze podřadit pod pojem ‚místnost‘ či ‚prostor‘*“.³⁰ Důvodem užití obou těchto pojmů je především, aby se předešlo pochybnostem ohledně toho, co může být předmětem nájmu prostor sloužících podnikání. Ovšem nelze vyloučit, že by předmětem nájmu prostoru sloužícího podnikání mohl být i celý dům, stejně jako pozemek či jeho část.

Předmět nájmu prostoru sloužícího podnikání by měl být určité dostatečně vymezen (např. určením nemovitosti, podlaží či jinou specifikací, aby bylo zřejmé, kde se nebytový prostor nachází), v opačném případě by bylo takové právní jednání považované za nicotné ve smyslu § 533 občanského zákoníku. Pro posouzení určitosti vymezení předmětu nájmu v nájemní smlouvě je podstatné povědomí smluvních stran o prostorách, které je nájemce oprávněn na základě nájemní smlouvy užívat.³¹

²⁹ DEJLOVÁ, Hana. § 2203 [Zápis nájmu do veřejného seznamu]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 15. ISBN 978-80-7400-524-4.

³⁰ DEJLOVÁ, Hana. § 2302 [Nájem prostoru sloužícího podnikání]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 370. ISBN 978-80-7400-524-4

³¹ Rozhodnutí NS, sp. zn. 20 Cdo 1713/98.

4. 3. 4 Účel nájmu

Účel nájmu prostoru sloužícího k podnikání představuje, jak daný prostor může být nejlépe využitý, když se vychází ze stavebně-technického určení (především z kolaudačního rozhodnutí, stavebního povolení, kolaudačního souhlasu, ohlášení stavby, z veřejnoprávní smlouvy apod.). Avšak podrobnější vymezení účelu nájmu ve smlouvě více svědčí ve prospěch pronajímatele (např. u výpovědi dané nájemci z důvodu užívání prostoru sloužícího k podnikání v rozporu se smlouvou), naopak ze strany nájemce je výhodnější co možná nejobecnější vymezení účelu nájmu daného prostoru sloužícího k podnikání. Na druhou stranu např. pokud si nájemce pronajme prostory k účelu provozu většího restauračního zařízení, a takovýto účel nájmu si smluvní strany vymezí i v nájemní smlouvě, bude pak posunuta hranice ohledně k posouzení vzniklého hluku a pachu, s čímž by za běžných okolností mohlo být spojováno porušení povinností nájemce.

Jelikož v platnosti nadále zůstává § 126 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, tak „lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby“.³² Existují však i výjimky - Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 1. 11. 2007 judikoval, že „soud není při posuzování platnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor z hlediska souladu s účelem, ke kterému jsou stavebně určeny, bezvýjimečně vázán kolaudačním rozhodnutím i v případě, jedná-li se o kolaudační rozhodnutí vydané téměř před sto lety, které vymezuje stavební určení nebytových prostor k účelu, který je vzhledem ke společenskému vývoji a umístění nebytových prostor neudržitelný“.³³

4. 3. 5 Nájem prostoru, jehož účelem není podnikání ani bydlení

Zákon řeší právní úpravu nájmu i jiných prostor, jejichž účelem není podnikání ani bydlení, jak uvádí občanský zákoník v odst. 2 § 2302: „Jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1,

³² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 126.

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 1796/2007 ze dne 1. 11. 2007.

použijí se obecná ustanovení o nájmu." Význam tohoto ustanovení tak spočívá především ve zdůraznění účelu nájmu jako rozhodujícího hlediska při zkoumání, kterou úpravou se nájem bude řídit. Je vcelku pochopitelné, že nejde-li o prostory sloužící podnikání, bude se jejich nájem řídit úpravou jinou. Může jít o úpravu nájmu bytu nebo domu (§ 2235) nebo obecnou úpravu nájmu (§ 2201), může jít ale například i o ubytování (§ 2326).³⁴

Důvodová zpráva k tomu pouze konstatuje, že prostor nebo místnost nesloužící podnikání (ale ani bydlení) slouží zpravidla nějaké obecně nebo místně, či jinak parciálně prospěšné činnosti, především neziskové. K takovým prostorům nebo místnostem patří i ty, které slouží, obdobně jako byt, k zásadně neziskovému užívání nájemcem nebo členy jeho rodiny.³⁵

4. 3. 6 Doba nájmu

V současné době jsou dlouhodobé nájmy prostorů pro podnikatelské účely výjimečné. Nikdo se už nechce dobrovolně vázat na dlouhou dobu dopředu, především co se týká nájemce. Avšak nový občanský zákoník zavádí nové obecné pravidlo pro případ, že by se smluvní strany přeci jen dohodly na dlouhodobém podnikatelském pronájmu, podle kterého je možné po deseti letech od vzniku smluvně právního vztahu se domáhat zrušení takové smlouvy. Jedinou podmínkou je, aby byla smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zaváže člověka na dobu jeho života, popř. kohokoli na dobu delší než deset let. Dále soud smluvní závazek zruší i tehdy, že dojde k takové změně okolností, že nelze rozumně požadovat na zavázané straně, aby byla takovou smlouvou nadále vázána. To však neplatí, je-li zavázanou stranou právnická osoba.³⁶

Obranou proti zrušení takové smlouvy mohou být důvody, které vedly smluvní strany k uzavření smlouvy na tak dlouhou dobu. V neposlední řadě je také potřeba odpovědět na otázku, jak se toto obecné pravidlo, které je uvedeno v ust. § 2000 odst. 1 občanského zákoníku uplatní na smlouvy, které byly uzavřeny před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, a které již řadu let trvají. Zákon o počátku této lhůty u „běžících“ smluv mlčí,

³⁴ HULMÁK, Milan. § 2302 [Prostory sloužící podnikání]. In: HULMÁK, Milan a další. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 489. ISBN 978-80-7400-287-8.

³⁵ DŮVODOVÁ ZPRÁVA NOZ. [Online]. [Cit. 2017-11-12] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509.

³⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2000.

z toho tedy můžeme jen vyvodit, že v souladu se zásadou zákazu retroaktivity se tato lhůta bude počítat až od účinnosti nového občanského zákoníku.

4. 3. 7 Nájemné

Nájemné již není, oproti staré právní úpravě, obligatorní náležitostí smluv, přesto však úplatnost zůstává jedním z pojmových znaků nájemní smlouvy. V případě, že si smluvní strany výši nájemného ve smlouvě neujednají, tak to nečiní nájemní smlouvu neplatnou, ale výše nájemného se dovodí z výše obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem při obdobných podmínkách. Pro případ, že nedojde k dohodě mezi smluvními stranami o takto sjednané výši nájemného, určí jeho výši podle výše uvedených podmínek soud. Avšak toto neplatí pro smlouvy uzavřené podle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, neboť výše nájemného podle staré právní úpravy musí být ujednaná vždy.

Nájemné může být poskytováno jak v penězích, tak nově i jinak než v penězích, v tom případě bude rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřeného v penězích (např. v podobě rekonstrukce pronajaté věci). Avšak vzhledem k nájmu prostor jakožto právnímu vztahu mezi podnikateli nebude nejspíš tento institut vůbec využíván. Nájemné může být stanoveno v jakékoliv platné měně, je-li sjednáno v penězích.

Nájemné se platí dle ust. § 2218 občanského zákoníku měsíčně pozadu, není-li sjednána splatnost nájemného ve smlouvě (např. jednorázově za celou dobu trvání nájmu, měsíčně, kvartálně, ročně apod.). To znamená, že se nájemné hradí do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla věc užívána nájemcem.³⁷

4. 3. 8 Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání

Občanský zákoník v ust. § 2303 odkazuje na obdobné užití ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu v situacích, kde je poskytování služeb (např. energie, odvoz

³⁷ PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník: s komentářem : zákon č. 89/2012 Sb. : 4. relativní majetková práva (§ 1721 až § 3014), 5. ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015 až § 3081)*. Český Těšín: Poradce, 2012, s. 163. ISBN 978-807- 3653-385.

odpadů, dodávky vody apod.) spojeno i s nájmem prostoru sloužícího podnikání. Z toho vyplývá povinnost pronajímatele zajišťovat služby v takovém rozsahu, jaký je sjednaný v nájemní smlouvě a není-li sjednán, pak v rozsahu nezbytném. Této povinnosti zároveň odpovídá i právo pronajímatele požadovat po nájemci zálohové platby na tyto služby, které zpravidla budou probíhat ve formě záloh a doplateků, nájemce má zároveň právo na poskytnutí informací a podkladů o provedeném vyúčtování (viz § 2252 občanského zákoníku). Požádá-li nájemce o poskytnutí informací či podkladů, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.³⁸ Strany si zároveň mohou sjednat ve smlouvě, že úhrada za plnění spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude součástí plateb nájemného, popř. že platba za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího k podnikání bude hrazena ve formě paušální částky, a nebude tudíž podléhat vyúčtování.

Právní úprava rozúčtování stanovená právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu má přednost před ujednáním smluvních stran. Tímto předpisem je zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014.

4. 3. 9 Změna činnosti nájemce

Uvedenou problematiku upravuje občanský zákoník v ust. § 2304, kde stanoví: *„(1) Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité*

³⁸ HULMÁK, Milan. § 2303 [Služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání]. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 493. ISBN 978-80-7400-287-8.

*věci. (2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.*³⁹

Na základě dřívější, z pohledu praxe nedostatečné, právní úpravy by se měly smluvní strany alespoň rámcově v nájemních smlouvách uzavřených podle zvláštního ustanovení o nájmu prostor sloužících podnikání dohodnout na tom, jakou činnost bude nájemce v předmětu nájmu vykonávat, za jakých podmínek a jakým způsobem. Tímto podrobným vymezením činnosti, kterou může nájemce v předmětu nájmu vykonávat, by smluvní strany předešly případným sporům, které by mohly v budoucnu nastat. Pro případ, že tak strany neučiní, se uplatní presumpce, že je nájemce oprávněn takovou činnost v předmětu nájmu provozovat, která odpovídá obvyklému či sjednanému účelu nájmu, a že je zároveň oprávněn takovou činnost vykonávat za podmínek a způsobem, které mohl pronajímatel při uzavírání smlouvy důvodně očekávat. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost či tutéž činnost jiným způsobem pouze za předpokladu, že taková změna nezpůsobí zhoršení poměrů v nemovité věci, jejíž součástí je předmět nájmu a ani nebude poškozovat nad přiměřenou míru pronajímatele či ostatní uživatele nemovité věci. V opačném případě se vystavuje riziku uplatnění nároků na náhradu škody ze strany pronajímatele, popř. jiných uživatelů nemovitosti.

Výjimku ze zákazu změny činnosti můžeme spatřovat v ust. § 2304 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce změní jeho činnost jen nepatrně, tak se odst. 1 § 2304 nepoužije.

4. 4 Práva a povinnosti smluvních stran

V této kapitole shrnu podstatné změny, které nám přinesl nový občanský zákoník, když stranou ponechám ta práva a povinnosti, která jsou již podrobně rozebrána v jiných kapitolách této práce. Z opatrnosti podotýkám, že příslušná zákonná ustanovení jsou dispozitivní povahy, neboť právě zde se nejvíce odráží specifické atributy smluvně nájemního vztahu. I zde platí, že v případech, kdy zvláštní ustanovení o nájmu prostor sloužících podnikání neupravuje

³⁹ HULMÁK, Milan. § 2304 [Změna činnosti, způsobu a podmínek jejího výkonu]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 495. ISBN 978-80-7400-287-8.

určitou otázku nebo ji upravuje jen částečně, je třeba použít obecná ustanovení o nájmu, a to v souladu s ust. § 2302 odst. 2 občanského zákoníku.

4. 4. 1 Označení věci znamením

Předchozí právní úprava nájmu nebytových prostor neobsahovala podobné ustanovení, jedná se tedy o zcela nový institut, který občanský zákoník upravuje v ust. § 2305, jež stanoví, že *„Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.“*

Jak tedy z daného ustanovení vyplývá, nájemce má právo označit nemovitost znameními, popř. opatřit štíty, a to se souhlasem pronajímatele a v přiměřeném rozsahu, není-li toto právo ujednáno v nájemní smlouvě. Zákon tedy umožňuje označit nemovitost pouze se souhlasem pronajímatele. Pronajímatel je zásadně povinen takový souhlas nájemci udělit, ledaže by šlo o nepřiměřené znamení nebo má-li jiný závažný důvod pro neudělení souhlasu (např. že by mohla vzniknout umístěním konkrétního označení škoda na nemovitosti). Zákon, ale myslí i na případ, že by se pronajímatel do jednoho měsíce vůbec nevyjádřil k písemné žádosti nájemce, v tomto případě nastane fikce souhlasu a souhlas se bude považovat za udělený. Tato úprava o fikci souhlasu se nepoužije v případě, že je právo nájemce označit nemovitost již upraveno ve smlouvě, tedy nezávisle na potřebě dalšího souhlasu pronajímatele.

Při skončení nájmu má nájemce povinnost toto znamení odstranit a uvést dotčenou nemovitost do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, jak upravuje občanský zákoník v § 2306. Nesplněním této zákonné povinnosti nájemcem vznikne pronajímateli právo na náhradu škody, která mu v důsledku porušení této povinnosti vznikne.

4. 4. 2 Podnájem

Podnájem je upraven občanským zákoníkem v ust. § 2215–2216, které stanoví „(1) *Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. (2) Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. (3) Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.*“ Tedy oproti předchozí právní úpravě, kdy si mohl nájemce dát do podnájmu pronajatou věc třetí osobě bez souhlasu pronajímatele (pokud si pronajímatel předem ve smlouvě výslovně nevymínil opak), je podle nové právní úpravy nájemce oprávněn zřídit užívací právo k pronajaté věci třetí osobě jen s předchozím souhlasem pronajímatele (nedohodnou-li se s pronajímatelem ve smlouvě jinak).

Forma podnájemní smlouvy není nikde předepsána, může se tedy jednat jak o smlouvu ústní, tak písemnou, avšak v případě písemné formy je nutné, aby i souhlas daný pronajímatelem nájemci byl v písemné formě. Souhlas se může vztahovat jak na konkrétního podnájemce, tak může být dán i obecně a pouze v tom rozsahu a ke stejnému účelu, jako má užívací právo nájemce, není-li ujednáno jinak.

Jak již vyplývá z ust. § 2215 odst. 3 občanského zákoníku je třeba podnájem i nadále vnímat jako vztah akcesorický, tedy podnájem lze zřídit jen po dobu nájmu. Zákon oproti předchozí úpravě neomezuje pronajímatele v možnosti podnájem z jakýchkoliv důvodů odmítnout.

Jak je uvedeno v ust. § 2216 občanského zákoníku „*Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.*“ Jak vyplývá z komentovaného ustanovení, nejde zde o osoby, které protiprávně užívají předmět proti vůli nájemce, ale jde o veškeré osoby, kterým nájemce umožnil věc užívat, aniž by jim muselo vzniknout právo na užití věci (§ 2215), tedy například i opravář, návštěva, členové domácnosti, uklízeč či služebná.⁴⁰ Nájemce se nemůže jen tak zprostit povinnosti nahradit újmu nebo se ubránit výpovědi z nájmu tím, že se jednání dopustila osoba, již umožnil pronajatou věc užívat, jelikož při zkoumání zda došlo k porušení smluvní povinnosti, nehraje

⁴⁰ Rozhodnutí NS ČSR, sp.zn. Rv I 266/24, Vážný 3753.

zavinění vůbec žádný význam (to však nevylučuje možnost naplnění liberačních důvodů § 2913 odst. 2). Odpovědnost nájemce se zejména projevuje v tom, že se jednání třetí osoby, již bylo umožněno pronajatou věc užívat, přičítá nájemci. Může jít o porušení smluvní povinnosti (§ 2913) nebo naplnění výpovědního důvodu (§ 2232), např. odpovědnost za závady a poškození bytu a domu podnájemcem.⁴¹

4. 4. 3 Převod nájmu

Nově občanský zákoník upravuje v ust. § 2307 převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, kterou je třeba chápat jako soubor majetkových hodnot využívaných k podnikání, nejčastěji to může být obchodní závod nebo pobočka. Aby došlo k převodu nájmu prostoru sloužícího k podnikání, musí být splněny dvě podmínky, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele a pronajímaná nemovitost musí sloužit k převáděné podnikatelské činnosti. Smlouva o převodu nájmu mezi původním a novým nájemcem musí mít taktéž písemnou formu.

Práva a povinnosti stran ze smlouvy o převodu nájmu, způsob, jakým může pronajímatel souhlas učinit, a účinky převodu nájmu se řídí úpravou v § 1895 a násl.⁴²

⁴¹ Rozhodnutí NS, sp.zn. 26 Cdo 354/2004.

⁴² HULMÁK, Milan. § 2307 [Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 499. ISBN 978-80-7400-287-8.

4. 5 Skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání a s tím spojené povinnosti jsou upraveny zvláštními ustanoveními týkajícími se výlučně výpovědi nájmu prostor sloužících podnikání v ust. § 2308 a násl. občanského zákoníku, přičemž na jiné způsoby skončení nájmu se subsidiárně uplatní obecná úprava o skončení nájmu dle § 2225 a násl. občanského zákoníku, popř. obecná úprava zániku závazků dle § 1981 a násl. občanského zákoníku. Nájem prostoru sloužícího podnikání může skončit na základě právní události (zánikem předmětu nájmu nebo uplynutím doby, pokud je nájem sjednán na dobu určitou) nebo v důsledku právního jednání smluvních stran (dohodou či výpovědí).

4. 5. 1 Zánik předmětu nájmu

Zánik předmětu nájmu upravuje občanský zákoník v ust. § 2226 odst. 1 „*Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí.*“ Obsahem nájemního vztahu je zejména právo věc užívat, je tedy pochopitelné, že zanikne-li tato věc, tak rovněž zaniká i nájemní vztah. Avšak nově občanský zákoník upravuje v ust. § 2226 odst. 2 i možnost nájemce nájem buď vypovědět bez výpovědní doby v případě, že během doby nájmu fakticky zanikla část pronajaté věci, nebo jako alternativní možnost se zde nabízí sleva z nájemného.

4. 5. 2 Skončení nájmu uplynutím doby

Skončení nájmu uplynutím sjednané doby nájmu je jedním ze základních způsobů skončení nájmu i přesto, že to v občanském zákoníku není nikde přímo upraveno, neboť to vyplývá již z povahy věci.

Dálo by se zde také použít automatické obnovení nájmu upravené v ust. § 2230 občanského zákoníku, které stanoví, že pokud v případě uplynutí nájemní doby pronajímatel nevyzve nájemce v jednoměsíční lhůtě k opuštění nájemních prostor, platí, že nájemní smlouva byla znovu za původních podmínek uzavřena. Stejně tak je to u fikce délky nájmu, byla-li smlouva uzavřena na dobu delší než jeden rok, platí, že je nyní uzavřena na jeden rok; v případě, že

byla uzavřena na dobu kratší než jeden rok, platí, že je nyní uzavřena taktéž na tuto kratší dobu.

Nicméně dala-li druhá strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo byl nájem již dříve vypovězen, tak se tato výše zmíněná ustanovení neaplikují v souladu s ust. § 2230 odst. 2 občanského zákoníku.

4. 5. 3 Skončení nájmu dohodou

Nový občanský zákoník oproti staré úpravě, kde byly nájemní vztahy uzavírány povinně písemnou formou, a tedy i dohoda o ukončení tohoto vztahu musela být písemná, explicitně neuvádí povinnost písemné formy pro nájem prostoru sloužícího podnikání, a tedy z ust. § 564 občanského zákoníku můžeme pomoci analogie dovodit, že *„vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě.“* Na základě toho by mělo být možné ukončit nájem prostor i ústní dohodou či konkludentně. Nelze jinak než doporučit pro zachování právní jistoty, aby byly dohody uzavírány v písemné formě, což platí nejenom pro dohody vyplývající z nájemních vztahů.

4. 5. 4 Skončení nájmu výpovědí

Občanský zákoník nám přináší specifickou úpravu nájmu prostoru sloužícího podnikání pro případ skončení nájmu formou výpovědi. U výpovědi rozlišuje občanský zákoník nájem sjednaný na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Za nájem sjednaný na dobu určitou se považuje nájem, u něhož byla sjednána doba trvání nájmu nebo den skončení nájmu. Nově oproti předchozí právní úpravě, která upravovala pouze výpověď smlouvy na dobu neurčitou a její výpovědní dobu, je možné vypovědět nájem i při dlouhé době trvání.

4. 5. 4. 1 Výpověď nájmu na dobu určitou daná nájemcem

Nájem prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou končí uplynutím této stanovené doby. Avšak i před uplynutím sjednané doby může být nájem nájemcem vypovězen, a to z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku:

- ztráty způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu byl pronajatý prostor určen,
- přestane-li být pronajatý prostor způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl prostor sloužící k podnikání určen, a pokud pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor,
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci. Avšak „*Otázku, co je možné považovat za hrubé porušení povinností, je třeba v každém jednotlivém případě zkoumat podle okruhu okolností při vymezení podstatných hledisek projednávané věci.*“ Jak judikoval Ústavní soud ve svém nálezu ÚS III. ÚS 200/04.⁴³

4. 5. 4. 2 Výpověď nájmu na dobu určitou daná pronajímatelem

Před uplynutím sjednané doby má právo pronajímatel v tříměsíční výpovědní době vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou v případě, že:

- má být prostor sloužící podnikání odstraněn či přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl rozumně předvídat,
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti (např. je prodlení s placením nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden měsíc) i přesto, že jej pronajímatel vyzval k nápravě.

⁴³ Analogicky zde můžeme použít názor Nejvyššího soudu uvedený v rozhodnutí 25 Cdo 1582/2004. „*Aby porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu mohlo založit výpovědní důvod dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., musí nabýt takové intenzity, aby se dalo kvalifikovat jako hrubé. Jelikož v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zákoníku není stanoveno, že k hrubému porušení povinností při nájmu bytu musí dojít (docházet) opakovaně, postačí k naplnění tam uvedeného výpovědního důvodu takové neopakující se jednání nájemce (případně jiné osoby užívající byt na základě jeho souhlasu), které má intenzitu, již lze označit za hrubé porušení povinností.*“

Nicméně se jedná o dispozitivní ustanovení, tedy výčet zde uvedených důvodů, jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele může být buď rozšířen, nebo naopak zúžen dohodou smluvních stran.

4. 5. 4. 3 Výpovědní doba, forma a obsah výpovědi

Nájem skončí uplynutím výpovědní doby, která počne běžet dnem následujícím poté, co druhé smluvní straně výpověď dojde (není-li ujednáno jinak). Výpovědní doba je u nájmu na dobu určitou tříměsíční. Nájem na dobu neurčitou lze skončit výpovědí kterékoli ze stran kdykoli a bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu v šestiměsíční výpovědní době. Avšak je-li zde vážný výpovědní důvod, který je potřeba konkretizovat, pak bude výpovědní doba tříměsíční. I v tomto případě zákon uvádí výjimku pro případ, že nájem trval alespoň pět let a druhá strana nemohla výpověď vzhledem k okolnostem rozumně předpokládat, pak bude výpovědní doba vždy šestiměsíční (§ 2312 občanského zákoníku).

V případě, že byl nájem sjednán na dobu delší než padesát let, takový nájem se bude považovat za nájem sjednaný na dobu neurčitou, který lze v prvních padesáti letech vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době, jak je upraveno v ust. § 2204 odst. 2 občanského zákoníku.

Dále se lze domáhat i u nájmu prostor sloužících podnikání zrušení závazku u soudu po uplynutí deseti let od jeho vzniku, byla-li smlouva bez vážného důvodu sjednána na dobu určitou tak, že zavazuje člověka (tedy fyzickou osobu) po dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli (tedy jak fyzickou, tak i právnickou osobu) po dobu delší, než je deset let. Zrušení závazku u soudu se lze domáhat i tehdy, pokud se změnily okolnosti do takové míry, že nelze po zavázané straně rozumně požadovat plnění tohoto závazku, dále upraveno v ust. § 2000 odst. 1 občanského zákoníku.

Forma výpovědi by měla odpovídat dohodě smluvních stran obsažené v nájemní smlouvě, avšak není-li takové dohody, může být výpověď daná v libovolné formě, i přesto však lze doporučit v rámci posílení právní jistoty, aby byla výpověď činěna v písemné formě.

Rovněž musí být ve výpovědi uzavřené na dobu určitou obsažen výpovědní důvod, a to nejen pouhým odkazem na smluvní či zákonné ustanovení, ale musí jít o vyličení všech skutkových podstat, které jej zakládají. V případě neuvedení výpovědního důvodu bude výpověď považována za neplatnou (§ 2310 odst. 1 občanského zákoníku).

4. 5. 4. 4 Námitky proti výpovědi

Novinkou, kterou občanský zákoník zavádí je tzv. institut námitek proti výpovědi, upravený v ust. § 2314. Podstatou je především zajištění právní jistoty tím, že se časově omezí možnost napadnout oprávněnost výpovědi.

Námitky proti výpovědi může vznést jak nájemce, tak pronajímatel do jednoho měsíce od doručení výpovědi v písemné formě, a to u výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou či neurčitou. Pokud nejsou námitky v prekluzivní lhůtě jednoho měsíce proti oprávněnosti výpovědi podány, právo na přezkoumání výpovědi soudem zaniká (§ 2314 odst. 2 občanského zákoníku).

V případě, že vypovídající strana vznesla námitky včas a vypovídající strana do jednoho měsíce od doručení námitek nevezme danou výpověď zpět, má vypovídající strana právo na soudní přezkoumání oprávněnosti výpovědi. I zde je však stanovena lhůta pro podání žaloby na přezkum výpovědi, která je dvouměsíční od marného uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi. Její zmeškání má za následek zánik tohoto práva.

Vedle toho občanský zákoník v ust. § 2313 upravuje právní fikci nepodání námitek proti výpovědi dané pronajímatelem, v případě, že vyklidí nájemce v souladu s výpovědí nájemní prostor. Taková výpověď se považuje za platnou a přijatou bez námitek, a to bez ohledu na jiné okolnosti, které by mohly svědčit o opaku. Tuto právní fikci lze uplatnit jak u nájmu sjednaného na dobu určitou, tak u nájmu sjednaného na dobu neurčitou.

4. 5. 4. 5 Náhrada za převzetí zákaznické základny

Další novinkou, kterou občanský zákoník přináší, je právo bývalého nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny, které je upraveno v ust. § 2315. Pro uplatnění tohoto práva není podstatné, zda klientskou základnu přebírá pronajímatel nebo nový nájemce.

Jde o jakýsi druh odškodnění, na které má odcházející nájemce právo v případě, že pronajímatel či nový nájemce bude těžit ze zákaznické základny, kterou původní nájemce v provozovně vybudoval.

Pro uplatnění tohoto práva je však nutné, aby byly dodrženy určité podmínky:

- výpověď nájmu ze strany pronajímatele;
- faktické vytvoření zákaznické základny nájemcem;
- získání výhody ze strany pronajímatele či nového nájemce, kterou převzetím zákaznické základny získá;
- není-li důvodem výpovědi hrubé porušení povinností nájemce.

V souladu s důvodovou zprávou půjde pravděpodobně o jednorázové plnění, ke kterému bude potřeba pronajímatele vyzvat. Výše náhrady bude pravděpodobně stanovena dohodou stran, popř. přibráním znalce. Stejně tak je možné dohodou smluvních stran aplikaci tohoto ustanovení zcela vyloučit, popř. určit, co je považováno za hrubé porušení povinností nájemce.

Závěr

K otázkám, které se týkají nájemních vztahů, musíme přistupovat s naprostou vážností a důležitostí, neboť upravují jeden z nejčastějších závazkových smluvních občanských vztahů. Problematika nájmu a bytů doznala několika signifikantních změn, které odráží dvanácti letý posun v problematice soukromého práva v České republice, která se na počátku posledního desetiletí 20. stol. formovala a upravovala, a to po čtyřiceti letech diskontinuity.

Novým občanským zákoníkem došlo k rekodifikaci právní úpravy uvedených nájemních vztahů, když tento zákoník jednak dává smluvním stranám jistou smluvní volnost, ale svými kogentními ustanoveními neopomíjí slabší smluvní stranu, tedy stranu nájemce. Když dále na jednu stranu staví bariéru případnému oportunnímu koncipování nájemní smlouvy, jejíž platnost již nemůže být po případném uplynutí zákonem předepsané lhůty napadena pro nedostatek formy a na druhou stranu občanský zákoník rozvolňuje požadavky na samotný obsah tohoto závazku. Další posun je v otázce vymezení pojmu „byt“, který již nutně nemusí být jen kolaudovaným prostorem k účelu bydlení, stejně tak se nově upustilo od pojmu „nebytové prostory“ ve prospěch komplexnějšího pojmu „prostor sloužících podnikání“. Zákoník vzal pokrokově rovněž v potaz společenské proměny a potřeby v pracovní oblasti, když si zákonodárce byl vědom, že i vedle běžného obývání bytu, lze byt využívat i jako kancelář k práci apod.

Tak jako v pracovním právu je zaměstnanec tou slabší stranou ve vztahu zaměstnavatel – zaměstnanec (byť zde je to ve vztahu nadřazenosti – podřazenosti), tak i u nájmu právní úprava přirozeně považuje za slabší stranu nájemce, a to zejména pokud jde o uspokojování bytové potřeby, což reflektuje soubor práv, jež nelze smluvně vyloučit nebo přímo ve smlouvě uvést. Jako příklad uvádím chov domácího zvířete, smluvní pokuty, násilné vyklizení ze strany pronajímatele nebo absurdní výpovědní důvody. V praxi se sice můžeme setkat, že uvedené příklady nejsou pronajímatelem respektovány, když slouží víceméně jako „strašák na nájemce“, nicméně takováto ustanovení jsou neplatná a záleží na nájemci, zda je právně vzdělán, aby si s takovouto smlouvou před podpisem poradil nebo aby měl nájemce po podpisu takovéto smlouvy odvalu k tomu, aby se svých práv a nároků domohl u soudu.

V zájmu právní jistoty smluvních stran, tak rozhodně doporučuji uzavírat smlouvu o nájmu písemně, přičemž nutno podotknout, že to je v zájmu pronajímatele dvojnásob, a to vzhledem k právnímu protekcionismu nájemce.

Současná právní úprava dle mého názoru sice v dobré víře, ale omezuje práva pronajímatele plně rozhodovat o svém majetku/vlastnictví, zejména pokud pronajme prostory určené k uspokojení bytové potřeby. Pronajímatel se tak například musí smířit s tím, že třiceti kilový rodinný mazlíček nájemců může zničit v bytě novou podlahu a dále musí počítat s obtížným vymáháním byť i smluvně stanovené náhrady škody, když v případě sporu to bude on, který bude muset jednak dostatečným způsobem vzniklou škodu prokázat a zároveň, že se nejedná o běžné opotřebení.

Domnívám se, že ochrana nájemce při nájemním vztahu, který upravuje bytovou potřebu, je zcela na místě, zatímco u nájmu sloužícího podnikání by tomu dle mého názoru takto být nemělo. Nájemce prostor sloužícího podnikání bude ve většině případů právnická osoba (nejčastěji s.r.o.), která tento prostor bude využívat k dosažení svého zisku. Jako příklad uvádím, že v případě, když by tento nájemce přestal platit nájemné, tak pronajímatel nemá víceméně jinou možnost než postupovat dle zákona, tedy jako u nájmu bytu a doručit nájemci výpověď. Nájemce se však může začít aktivně bránit a tím celou věc neskutečně časově protahovat, přičemž než dojde k samotnému vyklizení prostor soudním exekutorem, tak dál může nájemce podnikat, a to ani nemluvíme o (ne)vymahatelnosti veškerých dluhů a škod, které od doby nehrazení nájmu do faktického vyklizení prostor pronajímateli vznikly a vyvstaly.

Cílem mé práce nebylo prozkoumat ekonomický dopad a možné následky, nicméně by bylo jistě zajímavé zhodnotit, zda se v současném vysokém nájemném neodráží nemožnost pronajímatele mít větší kontrolu nad svým pronajímaným majetkem. Práce neaspiruje ani na vyčerpávající analýzu problematiky ze všech hledisek – morálního, etického, historického apod., nicméně chce být užitečným příspěvkem k širší diskusi a to tím, že popisuje status quo.

Použité prameny a literatura

a) Primární prameny

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

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Úplné znění č. 440/2005 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, jak vyplývá z pozdějších změn.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

b) Sekundární prameny

DŮVODOVÁ ZPRÁVA NOZ. [Online]. [Cit. 2017-11-12] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509.

DEJLOVÁ, Hana. § 2203 [Zápis nájmu do veřejného seznamu]. *Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 15. ISBN 978-80-7400-524-4.

DEJLOVÁ, Hana. § 2302 [Nájem prostoru sloužícího podnikání]. *Nájem a a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 370. ISBN 978-80-7400-524-4.

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Sagit, 2012, s. 837. ISBN 978-80-7208-922-2.

HULMÁK, Milan. § 2201 [Základní ustanovení]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 213. ISBN 978-80-7400-287-8.

HULMÁK, Milan. § 2302 [Prostory sloužící podnikání]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 489. ISBN 978-80-7400-287-8.

HULMÁK, Milan. § 2303 [Služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 493. ISBN 978-80-7400-287-8.

HULMÁK, Milan. § 2304 [Změna činnosti, způsobu a podmínek jejího výkonu]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 495. ISBN 978-80-7400-287-8.

HULMÁK, Milan. § 2307 [Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání]. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 499. ISBN 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ, Eva. § 2236 [Vymezení pojmu byt]. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 142. ISBN 978-80-7400-524-4.

KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, s. 596. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244, s. 6–7.

KŘEČEK, Stanislav, TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 35. Praktik (Leges). ISBN 9788075021359.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník: s komentářem : zákon č. 89/2012 Sb. : 4. relativní majetková práva (§ 1721 až § 3014), 5. ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015 až § 3081)*. Český Těšín: Poradce, 2012, s. 163. ISBN 978-807- 3653-385.

RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. 1. vyd. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 204. ISBN 978-808-7713-105.

c) Judikatura

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 2958/2000.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 558/2002.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007.

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

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003.

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

Rozhodnutí NS, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 48/2008.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 20 Cdo 1713/98.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 28 Cdo 1796/2007.

Rozhodnutí NS, sp. zn. Rv I 266/24, Vážný 3753.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 26 Cdo 354/2004.

Rozhodnutí NS, sp. zn. 25 Cdo 1582/2004

Seznam zkratk

Občanský zákoník zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Stavební zákon zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

ZNP zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

ZPp 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

Důvodová zpráva důvodová zpráva k občanskému zákoníku

Abstrakt

V této diplomové práci se zabývám aktuální právní úpravou nájmu bytů a prostor sloužících podnikání po rekodifikaci soukromého práva. Diplomovou práci jsem rozdělila do čtyř kapitol, ve kterých se snažím poskytnout komplexní pohled na danou tematiku. Poukazuji zde na podstatné změny, ke kterým v souvislosti s rekodifikací v nájemních vztazích došlo a zároveň porovnávám s předchozí právní úpravou, zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů a hodnotím jaký to má celkový dopad na práva a povinnosti smluvních stran.

V nové právní úpravě věnoval zákonodárce poměrně značnou pozornost úpravě nájmu bytu, a obzvlášť pak nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Podstatným rozdílem mezi nájmem bytu a nájmem prostoru sloužícího k podnikání je především v účelu nájmu. Účelem nájmu bytu je zejména zajištění bytových potřeb nájemce a případně členů jeho domácnosti, zatímco účelem nájmu prostoru sloužícího k podnikání je uspokojování podnikatelských potřeb a potřeb jiných osob, které si tyto prostory pronajímají. V případě, že účelem nájmu nemovitosti není bydlení, popř. je nájemcem právnická osoba, pak se použije obecné ustanovení o nájmu (tj. ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku).

Přijetí nového občanského zákoníku považuji za přínosné zejména kvůli celistvosti právní úpravy nájmu v jednom předpise, avšak komplexnost, klady a zápory jednotlivých ustanovení nám ukáže až jejich aplikace v praxi.

Abstract

This diploma thesis deals with a legal regulation of lease of apartments and the business premises after the recodification of private law. I have divided the thesis into four chapters in which I try to provide a comprehensive view on the legal legislation. I refer to fundamental changes that were connected with the recodification of lease relationship and I also compare this with the previous legal regulation, an Act of 26 February 1964 the Civil Code, and its subsequent amendments. In this part I also evaluate its impact on rights and obligations of contractual parties.

In the new legislation the legislator paid attention to the legal framework of the lease of an apartment, especially to the lease on business premises. The most significant difference between the lease of an apartment and the lease on business premises is in its purpose. The purpose of a lease of apartment is, particularly, to ensure housing for a lessee and his household member, however the purpose of a lease on business premises is to satisfy business aims and aims of other persons who are lessee of these premises. In the case that the main purpose of the lease is not housing or the lessee is a legal entity then we have to use general provisions about the lease (e.g. Article 2201 and follows of the Civil Code).

I consider the new Civil Code to be of benefit but complexity, advantages and disadvantages of various provisions of the new codification of private law will show their application only in practice.

Název diplomové práce v anglickém jazyce

Legal regulation of lease of apartments and the business premises

Klíčová slova – Key words

nájem – lease

nájemní smlouva – lease contract

prostor sloužící podnikání – business premises