



**Západočeská univerzita v Plzni**

**Fakulta právnická**

**Diplomová práce**

**Nájem bytu a prostoru sloužícího podnikání**

**Tereza Filipová**

Plzeň

2016

**Studijní program: Právo a právní věda**  
**Studijní obor: Právo**

**Katedra občanského práva**

Diplomová práce

**Nájem bytu a prostoru sloužícího podnikání**

**Autor: Tereza Filipová**

**Vedoucí práce: JUDr. Radek Spurný**

**Plzeň 2016**

### **Čestné prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

V Plzni dne.....

.....  
Tereza Filipová

## **Poděkování**

Děkuji panu JUDr. Radkovi Spurnému, vedoucímu mé diplomové práce, za jeho vedení, ochotu, vstřícný přístup a cenné rady, které mi během zpracování práce věnoval.

Mé poděkování patří také celé mé rodině za tvorbu potřebného zázemí při psaní práce, jakož i za podporu během celého studia.

## Obsah

1	Úvod .....	1
2	Nájem.....	3
2.1	Pojem nájmu .....	3
2.2	Účel nájmu bytu.....	4
2.3	Předmět nájmu bytu.....	5
2.4	Nájem bytu uzavřený před 1. lednem 2014 .....	7
2.5	Zápis práva nájmu bytu do katastru nemovitostí .....	8
3	Způsoby vzniku nájmu bytu.....	9
3.1	Nájemní smlouva .....	9
3.1.1	Forma nájemní smlouvy .....	9
3.1.2	Náležitosti nájemní smlouvy.....	10
3.1.3	Zakázaná ujednání .....	13
3.1.4	Subjekty nájmu .....	15
3.1.5	Faktický nájem.....	17
3.2	Přechod nájmu bytu .....	18
3.3	Zdědění nájmu .....	21
3.4	Vznik nájmu bytu manželovi nájemce.....	21
3.5	Společný nájem.....	22
4	Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce.....	24
4.1	Odevzdání bytu .....	24
4.2	Nájemné a jiné platby .....	25
4.2.1	Zvýšení nájemného .....	27
4.2.2	Zvýšení nájemného z důvodu zlepšení užitné hodnoty bytu pronajímatelem .....	29
4.2.3	Další platby .....	30
4.2.4	Vyúčtování.....	31
4.2.5	Spor o nájemné .....	32
4.3	Jistota .....	33
4.4	Užívání bytu.....	36
4.5	Pořádek v domě .....	37
4.6	Udržování stavu bytu .....	38
4.7	Chov zvířete v bytě.....	40
4.8	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu .....	41
4.8.1	Úpravy prováděné pronajímatelem.....	41
4.8.2	Úpravy prováděné nájemcem .....	44
4.9	Opravy v bytě.....	46

4.10	Oznamovací povinnosti nájemce .....	47
4.11	Prohlídka bytu.....	50
4.12	Podnájem .....	50
5	Nejdůležitější změny v oblasti skončení nájmu bytu.....	53
5.1	Obnovení nájmu po jeho skončení.....	53
5.2	Výpověď z nájmu bytu .....	54
5.3	Zrušení institutu výpovědi pronajímatele s přivolením soudu.....	55
5.4	Změny výpovědních důvodů.....	56
5.5	Porušení povinností nájemce .....	57
5.6	Postavení nájemce při skončení nájmu bytu.....	58
5.7	Výpověď při zdědění nájmu bytu .....	61
5.8	Zrušení bytových náhrad.....	62
5.9	Odevzdání bytu .....	63
6	Nájem prostoru sloužícího podnikání .....	65
6.1	Vymezení pojmu.....	65
6.2	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání.....	67
6.3	Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.....	68
6.4	Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání .....	70
6.5	Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání .....	71
6.5.1	Výpověď z nájmu na dobu určitou .....	71
6.5.2	Výpověď z nájmu na dobu neurčitou.....	74
6.6	Námítky proti výpovědi .....	75
6.7	Náhrada za převzetí zákaznické základny .....	76
7	Závěr .....	78
8	Resumé.....	81
9	Seznam použité literatury .....	82
9.1	Monografie a komentáře .....	82
9.2	Publikace v odborných časopisech a elektronických periodících.....	83
9.3	Soudní rozhodnutí.....	85
9.4	Rozhodnutí Ústavního soudu ČR.....	85
9.5	Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.....	85
9.6	Zahraniční prameny .....	86
9.7	Právní předpisy .....	86
9.8	Elektronické prameny .....	87
10	Příloha č. 1 – Smlouva o nájmu bytu, vzor.....	88
11	Příloha č. 2 – Výpověď smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu neurčitou, vzor .....	93

## 1 Úvod

Občanský zákoník přinesl do právní úpravy bytového práva celou řadu změn, které výrazným způsobem ovlivňují postavení a vzájemné vztahy nájemců a pronajímatelů. Ne každý si může dovolit bydlet ve vlastním bydlení nebo v něm bydlet nechce a řeší tak svoji potřebu bydlení skrze nájemní vztah. Změny se tak dotýkají širokého okruhu osob, což vyvolává přirozenou odezvu ze strany veřejnosti. Z dosavadní praxe advokátního praktikanta jsem měla možnost se setkat s případy, týkajícími se nájemních vztahů, a tato problematika mě zaujala natolik, že jsem se rozhodla si ji zvolit jako téma své diplomové práce.

Stěžejním cílem této práce je komplexně postihnout změny právní úpravy v oblasti nájmu bytu a prostoru sloužícího podnikání, které nastaly s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících předpisů. A dále pak postihnout vzájemné postavení pronajímatele a nájemce. Zároveň se ve své práci zmiňuji i o změnách, které přinesl do sféry nájemních vztahů přelom letošního roku. V diplomové práci jsem se zaměřila primárně na nájem bytu, který zahrnuje v praxi nejširší množství případů, co se týče předmětu nájmu. Z práce jsem se rozhodla zcela vyloučit speciální úpravu o nájmu družstevního bytu a bytu zvláštního určení. S ohledem na rozsáhlost tématu mi připadalo účelnější postihnout také nájem prostoru sloužícího podnikání, rozšířit tak dále během studia odborné literatury svoje znalosti a zpracovat zadané téma v potřebné hloubce. Při zadání práce jsem se rozhodla téma změn právní úpravy shrnout do jedné z kapitol. Nakonec jsem však shledala, že bude účelnější a pro čtenáře vhodnější, dotčené změny právní úpravy postihnout ve vzájemných souvislostech do jednotlivých kapitol.

Práce je rozčleněna do pěti větších kapitol. První z nich se zaměřuje na vymezení pojmu nájem obecně, zmiňuje se také o nové možnosti zapsat nájemní právo do katastru nemovitostí. Ve druhé kapitole se věnuji způsobům vzniku nájmu bytu s důrazem na nájemní smlouvu, její formu, náležitosti a zakázaná ujednání. Nájem však může vzniknout i dalšími způsoby jako přechodem nájmu, zděděním, vznikem nájmu bytu manželovi nájemce nebo může dojít ke vzniku společného nájmu. Třetí kapitola představuje stěžejní část práce, kde podrobně vymezují jednotlivá práva a povinnosti pronajímatele a nájemce. Tato oblast také zaznamenala největší množství změn právní úpravy. Zaměřila jsem se zejména na

problematiku nájemného, jistoty, podnájmu či na nové právo nájemce chovat v bytě zvíře. Ve čtvrté kapitole jsou vybrány nejdůležitější změny v oblasti skončení nájmu bytu se zaměřením na výpověď z nájmu bytu jako na jeden z nejdiskutovanějších způsobů skončení tohoto vztahu. Uceleně se pokusím shrnout výpovědní důvody na straně pronajímatele i na straně nájemce. Poslední kapitola pojednává o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Rozhodla jsem se toto téma rovněž zařadit do své práce, protože problematika podnikatelských pronájmů zaznamenala nejen terminologické změny. Současná právní úprava přinesla do této oblasti také mnoho zcela nových institutů jako je například náhrada za převzetí zákaznické základny. Dalším důvodem proč mi přišlo vhodné toto téma do diplomové práce zařadit je fakt, že tato oblast dosud nebyla uceleně zpracována. Rovněž téma nájmu prostoru sloužícího podnikání porovnam s předchozí právní úpravou a také se pokusím porovnat odlišnosti vzhledem k nájmu bytu, zejména na odlišné postavení nájemce jako slabší smluvní strany.



## 2 Nájem

V občanském zákoníku nově nalézáme jak pojem nájem, tak pojem pacht. Pokud budeme chtít oba pojmy od sebe odlišit, je třeba se podívat na způsob, jak je s danou přenechávanou věcí nakládáno. Respektive, kolik oprávnění má k této věci osoba, jíž je věc přenechána. Nájem i pacht mají společný rys, kterým je přenechání věci k užití za úplatu. O nájem půjde tam, kde se věc přenechává k pouhému užívání pro vlastní potřebu uživatele a jeho domácnosti. Požívání plodů z takové věci je vyloučeno, je však možné takové právo zřídit jako okrajové, doplňkové. Například v případě nájmu bytu v domě se zahradou, kde hlavním účelem nájmu je zajištění bytové potřeby nájemce. Ten však současně může užívat také zahradu, která k domu přiléhá, a těžit z ní plody, aniž by mezi oběma stranami vznikl pachtovní vztah.<sup>1</sup> Je-li však věc přenechávána právě za tímto účelem užívání spolu s požíváním plodů s vlastní mírou přičinění uživatele, poté hovoříme o pachtu, který dosavadní právní úprava samostatně neupravovala.

Občanský zákoník pak kromě obecných ustanovení o nájmu obsahuje i zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu, nájmu prostoru sloužícímu podnikání, ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých a ustanovení o nájmu dopravního prostředku. Ve své práci se budu zabývat prvními dvěma výše zmíněnými kategoriemi. Obecná ustanovení o nájmu se pak užijí všude tam, kde není této zvláštní úpravy, nebo ji lze užít podpůrně.

### 2.1 Pojem nájmu

Zákon upravuje nájem jako nájemní smlouvou vytvořený vztah, ve kterém se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Základním znakem nájmu je přenechání individuálně určené věci do užívání nájemci. Nájemce je povinen při skončení nájmu vrátit pronajímateli tu samou věc, která mu byla přenechána. Předmět nájmu by tak měl být v nájemní smlouvě individuálně určen tak, aby nebyl zaměnitelný s jinou věcí téhož druhu. V tomto případě se jedná o přesné vymezení předmětného bytu. Charakteristickým znakem nájmu je jeho dočasnost – nejde o trvalé převedení užívacího práva na jiného, které by již vlastník věci nemohl zvrátit. Vlastník věci však musí mít možnost nájem při splnění zákonem stanovených podmínek ukončit a znovu se ujmout svého užívacího práva.

---

<sup>1</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 3

Neméně důležitým znakem nájmu je jeho úplatnost. Tato úplata za přenechání cizí věci do užívání je označována jako nájemné. V případě, že by tento vztah postrádal znak úplatnosti, jednalo by se o jiný smluvní typ – výpůjčku.<sup>2</sup> Smluvní strany podpisem nájemné smlouvy přijímají, že nájemce bude pronajímateli platit nájemné a ten tuto úplatu přijme.<sup>3</sup>

## 2.2 Účel nájmu bytu

Pronajímatel přenechává nájemci byt k zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě i členů jeho domácnosti. Účel nájmu je rozhodný pro aplikaci buď obecných nebo zvláštních ustanovení o nájmu. V tomto případě tedy jde o zajištění bytových potřeb nájemce, proto budou vzájemné vztahy pronajímatele a nájemce regulovány zvláštním ustanovením o nájmu bytu. Pokud by byl sjednán jiný účel užívání bytu, použila by se obecná ustanovení o nájmu a tento nájem by nepožíval zvláštní ochrany dle speciální úpravy. Uspokojení bytových potřeb interpretoval také Ústavní soud. Podle něj se výkon práva na bydlení nevztahuje pouze na užívání plochy vymezené stavebně technickým určením, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.<sup>4</sup>

V dalším nálezu Ústavního soudu se objevuje požadavek zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde může člověk složit hlavu.<sup>5</sup> Důstojné bydlení patří k základním lidským potřebám, a proto se prostřednictvím výše zmíněného ustanovení snaží zákonodárce toto bydlení chránit, a to jak pro samotnou osobu nájemce, tak i pro osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti.

Uspokojování bytových potřeb však nemusí být jediným způsobem využití bytu. Pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení bytu či domu, může nájemce v bytě podnikat nebo pracovat nebo může být v bytě sídlo právnické osoby. Nájemce také nemusí uspokojovat pouze své bytové potřeby, mohou být uspokojovány potřeby členů domácnosti nájemce nebo nájemce uzavře nájemní smlouvou s cílem zajistit potřebu bydlení pro třetí osobu – typicky například rodič pro své

---

<sup>2</sup> Ke srovnání zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2193

<sup>3</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s.1060-1061

<sup>4</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II . ÚS 544/2000

<sup>5</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

dítě.<sup>6</sup>

Nájemce přitom může uspokojovat svoji bytovou potřebu na více místech. Například užívá v týdnu byt ve městě a zároveň o víkendech domek na venkově. V tomto je však třeba odlišit, kdy se ještě jedná o nájem bytu ve smyslu zvláštních ustanovení a kdy jde o krátkodobý účel užívání, tedy že byt neslouží k zajištění dlouhodobé bytové potřeby nájemce. Občanský zákoník stanovuje, že ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechá-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu. Otázkou nyní je, co lze považovat za krátkodobý účel, a co již nikoli. Vzhledem k neexistující judikatuře, lze tuto dobu pouze odhadovat.

Za krátkodobý považujeme ten nájem, který neslouží nájemci k trvalému zajištění jeho bytových potřeb. Nájemce v tomto případě uspokojil svoji bytovou potřebu již jinde a jeho vůle nesměruje k tomu, aby v bytě bydlel trvale. Jeho záměrem je byt užívat pouze krátkodobě. Někteří autoři tak dovozují, že délka trvání takového nájemního vztahu by neměla přesáhnout jeden rok. Jak již bylo zmíněno výše, na tento nájem se nevztahuje speciální úprava o nájmu bytu.<sup>7</sup>

### 2.3 Předmět nájmu bytu

Předmětem nájmu může být věc, a to buď nemovitá, nebo movitá nezužitelná. Pronajmout lze také část nemovité věci, co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části. Pro účely této práce bude předmětem nájmu byt a v poslední kapitole prostor sloužící podnikání.

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajatý jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“<sup>8</sup>*

Výrazem „soubor místností“ se rozumí, že půjde pravidelně o několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi. Označení „byt“ se tedy pojí s tzv. samostatným bytem, tj. takovým, který má vlastní vstup, a člověk, který v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byť se nevylučuje, aby z ujednání stran

---

<sup>6</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 340

<sup>7</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 4

<sup>8</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2236 odst. 1

nebo povahy věci vyplývalo něco jiného.<sup>9</sup> Dosavadní právní úprava pojem byt nevymezovala, tento pojem bylo nutné hledat v dalších zákonech.<sup>10</sup>

To, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být nájemci na újmu. Občanský zákoník pamatuje na ty situace, kdy by byl nájemci k bydlení pronajat prostor, který byl stavebním úřadem vymezen jako nebytový. Tato skutečnost však nemá vliv na platnost nájemní smlouvy. Občanský zákoník poskytuje nájemci ochranu stejně, jako by se jednalo o obytný prostor, neboť je tento prostor pronajímán na základě dohody mezi nájemcem a pronajímatelem k obývání. Současná právní úprava tak přináší výrazné posílení práv nájemce<sup>11</sup>

Zákon umožňuje, aby se pronajímatel s nájemcem dohodli, že bude nájemci dán do nájmu jiný než obytný prostor. Tudíž se předmětem nájmu bytu může stát místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, ale formálně se jedná o „nebytové prostory“. Tento prostor nemusí být jako byt zkolaudován, naopak může být zkolaudován pro zcela jiný účel. Zákon pak říká, že se jedná o situaci, kdy jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Z toho vyplývá, že nájemce je chráněn podle zvláštní úpravy o nájmu bytu, neboť mu tento prostor slouží k zajištění bytových potřeb. A to přesto, že nebyl správním rozhodnutím jako takový označen, jedná se z hlediska soukromého práva o chráněný nájem bytu.<sup>12</sup> Podle důvodové zprávy by však měl být tento prostor k bydlení vhodný zejména ze zdravotního hlediska a hygienicky způsobilý.

Z pohledu veřejného práva může být celá situace problematičtější. Pro určení bytu je podstatné rozhodnutí správního orgánu, který určí účel užívání stavby, tedy kolaudační rozhodnutí. Pro oblast soukromého práva má však toto rozhodnutí pouze podpůrný, nikoliv rozhodný charakter. Pokud tedy dojde k situaci, kdy je pronajata k bydlení místnost či soubor místností, které jsou z hlediska bydlení k tomuto účelu zdravotně způsobilé a vhodné, přestože za byt nebyly správním orgánem výslovně označeny, bude se jednat o byt z pohledu

---

<sup>9</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2., s.851

<sup>10</sup> Nejprve pojem byt upravoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a poté zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. S nabytím účinnosti současného občanského zákoníku však tento zákon pozbyl účinnosti.

<sup>11</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 147-148

<sup>12</sup> Tamtéž, s. 143

práva soukromého. Následná otázka porušení veřejného práva pak není pro předmět nájmu rozhodující.<sup>13</sup>

Předchozí právní úprava stanovovala, že existence kolaudačního rozhodnutí je předpokladem pro to, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů, a tedy i předmětem nájmu. Pro právní vymezení bytu bylo rozhodující, zda stavební úřad tyto prostory za byt označil. Bydlení v prostorech, které nebyly k bydlení zkolaudovány, bylo považováno za problematické. V praxi pak mohlo dojít k situaci, kdy pronajímatel prohlásil, že předmět nájmu je k zajištění bytových potřeb nezpůsobilý, uzavřená nájemní smlouva je neplatná nebo právně není možné považovat tuto smlouvu za smlouvu o nájmu bytu. Pronajímatel se tak nyní nemůže odvolávat na to, že se o byt nejedná a následně zkracovat nájemcova práva.<sup>14</sup>

## 2.4 Nájem bytu uzavřený před 1. lednem 2014

*„Nájem se řídí občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“<sup>15</sup>*

Z uvedeného ustanovení vyplývá, že pokud by například nájemní smlouva byla uzavřena dne 15. srpna 2013, byla by platnost této smlouvy či právo na slevu na nájemném, které vzniklo před účinností občanského zákoníku, posuzováno podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Naproti tomu výpověď z nájmu druhé straně po nabytí účinnosti nové úpravy by však již musela splňovat kritéria podle současného občanského zákoníku.<sup>16</sup>

Jedná se o tzv. nepravou retroaktivitu, tedy jsou chráněna subjektivní práva nájemce, nabytá ještě před účinností zákoníku č. 89/2012 Sb. Právní vztahy, které vznikly před účinností tohoto zákona se řídí předchozí právní úpravou, ale změny těchto právních vztahů a nově vzniklá práva a povinnosti se již budou řídit novou právní úpravou. Pro nájem prostor sloužících podnikání se tato úprava použije obdobně.

<sup>13</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2., s. 851

<sup>14</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 144

<sup>15</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 3074 odst. 1

<sup>16</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1420

## 2.5 Zápis práva nájmu bytu do katastru nemovitostí

Občanský zákoník přinesl novinku v podobě možnosti zápisu práva nájmu bytu do katastru nemovitostí. Tato možnost je založena v obecné části, upravující nájem. Jak vyplývá z této části, lze do katastru nemovitostí zapsat nájem bytu, který sám o sobě je již ve veřejném seznamu zapsán. U nájmu bytu se v katastru nemovitostí evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o nájemci a posledním dni doby, na kterou byl nájem sjednán, pokud byl sjednán na dobu určitou.<sup>17</sup> K zápisu práva nájmu bytu dochází vkladem. Nájemní smlouva musí být ke dni zahájení řízení o povolení vkladu účinná a rovněž je pro zápis nutné ji přiložit. Takový zápis může nechat provést vlastník bytu nebo s jeho souhlasem nájemce bytu.<sup>18</sup> Zákodárce se tak rozhodl chránit nájemce pro případ, že by v budoucnu došlo ke změně vlastníka bytu. Nový vlastník by se tak nemohl odvolávat na nevědomost existence nájemního vztahu, neboť neznalost údaje uvedeného ve veřejném seznamu neomlouvá. Protože má tento zápis nepovinný charakter, nemůže se případný zájemce o koupi bytu odvolávat na neexistenci nájemního vztahu, protože v katastru nemovitostí nebyl žádný takový vztah uveden. Nájemce dle tohoto zápisu naopak snadno prokáže existenci nájemního vztahu.<sup>19</sup>

Náklady, související se zápisem práva nájmu bytu do katastru nemovitostí, by podle mého názoru měl uhradit nájemce, neboť tento institut slouží výhradně k jeho ochraně a pronajímateli v důsledku nic užitečného nepřináší.

---

<sup>17</sup> Vyhláška č. 357/2013 Sb. Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 1. listopadu 2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška); § 18 odst. 4

<sup>18</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 236

<sup>19</sup> MANDÁT, Jan. *Zápis nájemní smlouvy do katastru nemovitostí*. In: *Epravo.cz* [online]. 2014 [cit. 2016-02-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zapis-najemni-smlouvy-do-katastru-nemovitosti-95129.html>

## 3 Způsoby vzniku nájmu bytu

### 3.1 Nájemní smlouva

#### 3.1.1 Forma nájemní smlouvy

Nájemní smlouva představuje nejčastější způsob, jakým může vzniknout nájem bytu. Zákon stanovuje požadavek písemné formy, pronajímatel však nemá právo vůči nájemci namítnout neplatnost pro nedostatek této formy.<sup>20</sup> Pokud není smlouva uzavřena písemně, nelze to přičítat na škodu nájemci. V případě, že není dodržen požadavek písemné formy, může se neplatnosti smlouvy z tohoto důvodu dovolávat pouze nájemce.<sup>21</sup> A také na něm bude ležet důkazní břemeno, aby prokázal, že nájemní smlouva byla uzavřena jinou než písemnou formou. Tuto právní úpravu lze použít přiměřeně také pro nájem prostoru sloužícího podnikání.

Předchozí právní úprava striktně zakotvovala výlučný požadavek písemné formy, jinak byla smlouva neplatná. Písemná forma nájemní smlouvy však nebyla v občanském zákoníku zakotvena vždy. Přinesla ji až novela účinná od 1. ledna 1995.<sup>22</sup>

V časovém období před touto novelou tedy bylo možné uzavřít nájemní smlouvu i jinými způsoby. Prvním z nich je ústní forma. Vystává však otázka, zda je možné nájemní smlouvu uzavřít taktéž konkludentně. Pod pojmem konkludentně si lze představit situaci, kdy sice existuje vůle stran smlouvu uzavřít, ale tato vůle není projevována navenek, například pouhým předáním klíčů od bytu pronajímatelem nájemci. Odpověď lze nalézt v judikatuře Nejvyššího soudu, který stanovil, že „*se obě strany chovaly tak, jako by právo užívání, respektive nájmu, existovalo, a to i v době, kdy písemná forma nájemní smlouvy nebyla podmínkou vzniku nájemního poměru (do 31. 12. 1995), takže nájemní právo k předmětnému bytu vzniklo konkludentně.*“<sup>23</sup> Vzhledem k tomu, že podle občanského zákoníku postačuje pouhá vůle obou stran k uzavření nájemní smlouvy, domnívám se, že i v současné době je možné uzavřít nájemní smlouvu taktéž konkludentně.

---

<sup>20</sup>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2237

<sup>21</sup>Ke srovnání zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 586

<sup>22</sup>Zákon č. 267/1994 Sb., ze dne 15. prosince 1994, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník

<sup>23</sup>Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005



### 3.1.2 Náležitosti nájemní smlouvy

V předchozí právní úpravě bylo taktéž výslovně stanoveno, co by měla smlouva obsahovat. Jednalo se o označení bytu, jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich konkrétní výši.<sup>24</sup> Stejně jako v předchozím případě formy smlouvy, bylo judikaturou dovozeno, že pokud by smlouva některou z podstatných náležitostí neobsahovala, byla by absolutně neplatná. Současná právní úprava vyzdvihuje zásadu favor contractus, podle níž je třeba na právní jednání hledět spíše jako na platné, než jako na neplatné.<sup>25</sup>

Smlouva o nájmu bytu by však měla obsahovat určité náležitosti i nyní, protože ji tak lze bezpečně odlišit od ostatních typů smluv, například od smlouvy pachtovní. Důležité je také vymezení, ze kterého bude patrné, že se jedná o nájem bytu – slouží účelu bydlení, neboť se tak mohou aplikovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Ze základního ustanovení o nájmu vyplývají tři základní znaky nájmu, zmiňované již výše. Jsou jimi předmětná věc, úplatnost a dočasnost. V nájemní smlouvě je vhodné předmětný byt přesně identifikovat, vhodné je také označit číslo domu, ulice a obce, popřípadě i číslo parcely, na které dům stojí. Je-li pronajímán byt, pak je žádoucí označit jeho umístění v domě, tedy uvést například číslo jednotky nebo patro, ve kterém se byt nachází.<sup>26</sup> Nejčastěji je byt nájemci předávám spolu se základním vybavením, které se rovněž do smlouvy uvádí. S bytem jsou také často pronajímány i jiné prostory, například sklep, komora nebo garáž. I ty bych smluvním stranám doporučila do smlouvy zaznamenat.

Je obvyklé, že je mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který obsahuje informace zejména o stavu předmětného bytu v době předání. Tímto krokem je chráněn pronajímátel, který tím získává důkaz v případě, že by nájemce po skončení nájmu nepředal byt ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, které je přiměřené době a charakteru užívání bytu nájemcem.

Další podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je úplatnost. Nebude-li nájemní smlouva sjednána jako úplatná, nezaloží to její neplatnost, ale bude se

---

<sup>24</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 686 odst. 1

<sup>25</sup> Ke srovnání zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 574

<sup>26</sup> Příloha č. 1



jednat o jiný smluvní typ – výpůjčku.<sup>27</sup> Je-li ale možné z vůle účastníků zjistit, že cílem jejich jednání bylo uzavřít nájemní smlouvu, pak byla uzavřena smlouva nájemní. Nájemce tak má povinnost platit pronajímateli nájemné. Může se však stát, že si pronajímatel s nájemcem ve smlouvě neujednají přesnou výši nájemného. I na tyto případy bylo v právní úpravě pamatováno. Pokud si strany výši nájemného neujednají, bude nájemce platit pronajímateli nájemné, jaké je v den uzavření smlouvy v místě obvyklé pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.<sup>28</sup>

Posledním důležitým znakem nájmu bytu je jeho dočasnost. Chyběl-li by tento znak ve smlouvě o nájmu bytu, nejednalo by se o smlouvu nájemní, ale o smlouvu kupní. Byť sjednání konkrétní doby nájmu není obligatorní náležitostí smlouvy, nájemce si musí být vědom, že k bytu má pouze užívací právo a jednou ho bude muset pronajímateli vrátit. Pronajímatel a nájemce si mohou sjednat dobu trvání nájmu na dobu určitou. Nejčastěji je ve smlouvě uveden den, ke kterému nájem skončí. Z praxe je také možné uzavřít nájem od určitého dne, často ode dne předání nebo jiného zvoleného dne a nájem pak skončí opět určeným dnem. Z judikatury jsou pak známy i situace, kdy je možné vázat dobu skončení nájmu na nějakou budoucí událost, u které přesně nevíme, kdy nastane. „*Doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta i tak, že ji lze vázat na konkrétní datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí... Doba trvání nájemního poměru lze též sjednat kombinací určitého časového období s objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.*“<sup>29</sup> V tomto případě byla doba trvání nájemního vztahu vázána na dobu trvání pracovního poměru.

Nájem, který je sjednán na dobu určitou, skončí vždy uplynutím této doby, a to i v případě, že by poslední den připadl na sobotu, neděli nebo svátek. Lze tak usuzovat z toho, že se jedná o dobu trvání nájmu, nikoli lhůtu.<sup>30</sup> Současná právní úprava také přinesla jednotnou úpravu pro počítání dob a lhůt. Posledním dnem lhůty nebo doby, která se určuje podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který daná skutečnost,

---

<sup>27</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 31

<sup>28</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2246 odst. 2

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

<sup>30</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; §607

v našem případě skončení nájmu bytu, připadá.<sup>31</sup> To znamená, že je-li nyní uzavřena nájemní smlouva 1. ledna s dobou trvání jeden rok, skončí 1. ledna následujícího roku. To znamená, že skončí dnem, jehož označení je ve smlouvě o nájmu bytu shodné s datem uzavření smlouvy. V tomto případě by tak podle předchozí právní úpravy nájem skončil k 31. prosinci.<sup>32</sup>

Dalším typem je uzavření nájmu na dobu neurčitou, který vznikne, jestliže si strany neujednají dobu trvání nájmu, poté se má za to, že byl ujednaný nájem na dobu neurčitou. Odstavec druhý paragrafu 2204 občanského zákoníku pak dále říká, že „*ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.*“ Současná právní úprava tak reagovala na stanovisko Nejvyššího soudu z roku 2007<sup>33</sup>, který vyslovil závěr, že nájem ujednaný na dobu přesahující dobu průměrného lidského života, platí za nájem na dobu neurčitou. V daném případě se jednalo o nájem uzavřený na dobu sto let k podnikatelským účelům, provozovaných individuálními podnikateli. Neexistuje však žádné pravidlo, které by zakazovalo uzavřít takovýto dlouhodobý nájem tam, kde předmětem nájmu bude byt. Stanovisko Nejvyššího soudu však poněkud znejistělo právní praxi, neboť zasáhlo do smluvní autonomie stran a změnilo tak podmínky, za kterých byl nájem původně uzavřen.

Z uvedeného závěru se dalo dovodit, že nájem je možné vypovědět ihned po jeho vzniku a bez uvedení důvodu, ačkoli si to strany nepřály. Současná právní úprava tak osvětlila tuto problematiku, když stanovila, že nájem ujednaný na dobu delší než padesát let byl ve skutečnosti ujednaný na dobu neurčitou, ale s tím, že možnost vypovězení takového nájmu je v prvních padesáti letech omezena jako by se jednalo o nájem, uzavřený na dobu určitou. Jedná se však o vyvratitelnou domněnku. Z okolností může vyplynout, že z vůle stran bude vyplývat jiný závěr, tedy že strany doopravdy měly zájem, aby byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou.<sup>34</sup>

Z praxe se dosud jevílo jako vhodné do smlouvy zaznamenat, co se rozumí pod pojmem drobné opravy. Dle zákona je totiž nájemce povinen provádět a

---

<sup>31</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; §605 odst. 2

<sup>32</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1073

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

<sup>34</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou.* Ostrava : Sagit, 2012, s. 839

hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Strany však nyní nemusí tuto problematiku do smlouvy zahrnout, neboť ji nově upravuje samostatný zákon. Více se touto problematikou budu zabývat v kapitole týkající se oprav bytu.

### 3.1.3 Zakázaná ujednání

Tento pojem je v právní úpravě nájmu bytu novinkou. Přestože občanský zákoník výslovně neříká, že je nájem chráněn, můžeme v něm najít ustanovení, ze kterého je patrné, že tak zákonodárce zamýšlel. *„Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem značně nepřiměřená.“*<sup>35</sup> Nájemce je v nájemním vztahu bezpochyby slabší smluvní stranou a požívá proto větší ochrany než pronajímatel.

Do zakázaných ujednání lze zařadit také smluvní pokutu. Ta, ačkoli patří k nejčastějším prostředkům zajištění závazku, a tedy k posílení pozice věřitele, je v případě utvrzení povinností nájemce vyloučena. *„Nájem předpokládá užívání bytu (obydlí) za pevně stanovené nájemné. Sankce za porušení povinností z nájmu nájemcem stanoví zákon; to se týká i povinností nájemce nahradit pronajímateli škodu. Vzhledem k tomu, se po vzoru některých zahraničních úprav (Německo, Nizozemí, Québec a další) vylučuje přípustnost klauzulí o smluvní pokutě, kterými může být obcházen zákaz ujednání v neprospěch nájemce; totéž platí o klauzulích ukládajících nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené konkrétním okolnostem.“*<sup>36</sup>

Pokud nahlédneme do právní úpravy našich západních sousedů, konkrétně do německého občanského zákoníku, nacházíme zde srovnatelné ustanovení. To říká, že *„Dohoda, kterou pronajímatel zavazuje nájemce ke smluvní pokutě, je neúčinná.“*<sup>37</sup>

Naproti tomu občanský zákoník Québecu možnost smluvní pokuty nevylučuje u nájmu bytu zcela. Omezuje ji pouze tak, aby neplnila sankční funkci. *„Ujednání ukládající povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši přesahující výši*

<sup>35</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2249

<sup>36</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2., s. 851 převzato z SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 38-39

<sup>37</sup> Čl. 555 *Bürgerliches Gesetzbuch*, německý občanský zákoník; převzato z SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s.39

*škody, kterou pronajímatel skutečně utrpěl, nebo ujednání ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem nepřiměřená, je ujednáním zavádějícím. Takové ujednání je neplatné, případně povinnost z něj vzešlá může být snížena.*“<sup>38</sup>

Zakázaná ujednání však nevylučují sankce vyplývající ze zákona, v tomto případě lze zmínit zákon č. 104/2015 Sb., účinný od 1. ledna 2016. Jedná se například o pokutu z prodlení s nepeněžitým plněním, která platí pro obě strany. A to jak pro pronajímatele, tak pro nájemce, pro účely speciálního zákona nazývaného jako poskytovatele služeb a příjemce této služby. Tato pokuta se uplatní v případě, že jedna ze stran tohoto vztahu neplní svoji povinnost, kterou zákon ukládá. Jde o neplnění povinnosti příjemce služeb oznámit změnu počtu osob v bytě, nebo pokud poskytovatel nedoručí či nedodrží své povinnosti v souvislosti s obeznámením příjemce služeb o vyúčtování služeb. V takovém případě je ten, kdo neplní svoji povinnost, povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo možné spravedlivě požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Výši pokuty pronajímatel ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo o ní rozhodně družstvo nebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50,- Kč za každý započatý den prodlení.<sup>39</sup> Na rozdíl od smluvní pokuty je pokuta jako taková přípustná, ale pouze na základě zákona a v zákonem stanovené výši.

Předchozí právní úprava zakotvovala jako postih pro nájemce související s prodlením platby nájemného nebo úhrad za poskytovaná plnění, spojená s užíváním bytu, poplatek z prodlení. Zároveň však právní úprava výslovně nezakazovala sjednání smluvní pokuty a nájemce tak mohl v případě prodlení hradit jak poplatek z prodlení, tak smluvní pokutu.<sup>40</sup>

Druhá část ustanovení o zakázaných ujednáních stanovuje další zákaz, kterým je vyloučeno uložit nájemci povinnost, jež je vzhledem k okolnostem značně nepřiměřená. Ustanovení lze vysvětlit na příkladu. Pronajímatel má na

---

<sup>38</sup> Čl. 1901 *Bürgerliches Gesetzbuch*, německý občanský zákoník; převzato z SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s.39

<sup>39</sup> Zákon č. 104/2015 Sb. ze dne 10. dubna 2015, kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů; § 13

<sup>40</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 160

základě zákona právo na pravidelnou kontrolu pronajímané věci. Pokud tedy půjde kontrolu z důvodu závady nebo pravidelnou kontrolu bytu, například s frekvencí jednou ročně, vše bude v mezích zákona. Naproti tomu pokud by pronajímatel uložil nájemci bytu povinnost byt zpřístupnit každý týden, byť by dodržel všechny potřebné náležitosti takové návštěvy, jednalo by se o porušení tohoto práva. Toto ustanovení chrání nájemce před šikanózním výkladem zákona pronajímatelem.

Vraťme se k základním ustanovením speciální části úpravy o nájmu bytu, které dále říká, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. Ze své praxe jsem již měla možnost se s takovým ujednáním setkat. Do smlouvy o nájmu bytu přiřadil pronajímatel klauzuli, která říkala, že se nájemce vzdává svého práva na úroky z jistoty. Podle současné právní úpravy má nájemce právo na úroky ze složené jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.<sup>41</sup> Ustanovení z výše zmíněné kauzy nyní nezpůsobuje neplatnost celé smlouvy, je neplatné jen samo o sobě. To však nevylučuje, aby nájemce dobrovolně nedodržel smluvené ujednání. V případě, kdy by se však nájemce úroků z jistoty domáhal, pronajímatel by na toto ustanovení nemohl poukázat a v případě, že by úroky odmítl vydat, by se dle mého názoru jednalo o bezdůvodné obohacení na straně pronajímatele.

Protože občanský zákoník zastává princip autonomie vůle, je možné, aby si strany ujednaly práva a povinnosti nad rámec zákona, avšak v jeho mezích, zmíněných výše. Jedná se například o pravidlo zavazující nájemce k úklidu společných prostor nebo právo nájemce užívat s bytem také zahradu.

### **3.1.4 Subjekty nájmu**

Subjektem nájmu bytu je na jedné straně osoba, která dává byt do užívání – pronajímatel a na druhé straně stojí osoba, jíž náleží užívací právo k předmětnému bytu – nájemce. Obě strany musí mít právní osobnost, tedy schopnost nést a vykonávat práva a povinnosti. Pronajímatelem může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Nejčastěji se jedná přímo o vlastníka bytu nebo domu.

V případě osoby nájemce se odborná veřejnost ve svých názorech rozchází. Judikatura dovozuje, že nájemcem bytu může být pouze fyzická osoba. Vyplývá tak ze závěrů Nejvyššího soudu. K odůvodnění uvedeného právního

---

<sup>41</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2254 odst. 2

názoru bylo uvedeno, že „obsahem práva nájmu bytu je souhrn práv a povinností, které účastníci právního vztahu nájmu bytu (pronajímatel a nájemce) vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení nájemce - fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení.“<sup>42</sup>

Lze se však setkat i s odlišným názorem, který říká, že nájemcem nemusí být pouze člověk jako fyzická osoba. Pronajmout byt si může též právnická osoba, hodlá-li s jeho pomocí uspokojovat bytové potřeby např. svých členů. I v takovém případě je třeba uplatnit zvláštní ustanovení počínající § 2235 občanského zákoníku. Pokud by si však právnická osoba byt pronajímala za jiným účelem, postupovalo by se dle obecné regulace nájmu.<sup>43</sup>

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu je speciálním úsekem, neboť více chrání nájemce oproti základním ustanovením o nájmu. Tato zvláštní ustanovení si kladou za cíl chránit jedno ze základních lidských práv – právo na bydlení. Vzhledem k tomu, že právnická osoba neuspokojuje svoji potřebu bydlení, neboť takovou potřebu nemá, nemůže být, stejně jako nájemce bytu, těmito ustanoveními chráněna. Právnická osoba samozřejmě může uzavřít nájemní smlouvu. Z praxe je patrné, že většina právnických osob má uzavřenou nějakou nájemní smlouvu, kde vystupuje jako nájemce. Může však uzavřít nájemní smlouvu k části nemovitosti, v níž se bytový prostor nachází, a poté případně přenechat do užívání třetí osobě na základě podnájemní smlouvy. Další možností je pronajmutí bytu nikoli za účelem bydlení, ale s úmyslem zde zřídit sídlo právnické osoby podle zvláštních ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání.<sup>44</sup>

Pokud by tedy právnická osoba uzavřela nájemní smlouvu k bytu jako nájemce a odkázala v této smlouvě na zvláštní ustanovení o nájmu bytu, podle zásady favor contractus by nemohlo dojít k neplatnosti takové smlouvy. Nájemní smlouva by tak dle mého názoru existovala dál, ale řídila by se obecnými ustanoveními. Právnická osoba by tak nepožívala speciální ochrany podle

---

<sup>42</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006

<sup>43</sup> ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 358 s. ISBN 978-80-7478-493-4, s. 261

<sup>44</sup> BARTUŠKOVÁ, Klára. *K možnosti uzavřít smlouvu o nájmu bytu právnickou osobou jako nájemcem*. In: *Epravo.cz*[online]. 2013 [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-moznosti-uzavrit-smlouvu-o-najmu-bytu-pravnickou-osobou-jako-najemcem-89845.html>



zvláštních ustanovení. Pokud by právnická osoba přesto měla za cíl uspokojovat bytové potřeby svých zaměstnanců, stále by nenaplnila požadavek uspokojení své vlastní bytové potřeby. Přikláním se tak k názoru, že nájemcem bytu jako takového může být pouze fyzická osoba.

### 3.1.5 Faktický nájem

Stále častějšími případy z praxe jsou ty, kdy nájemce v bytě bydlí, řádně platí nájemné a zálohy za služby, ale z nějakého důvodu nemůže prokázat existenci nájemní smlouvy. Dříve tak mohlo dojít například k situaci, kdy se změnila osoba pronajímatele, který pak následně podal žalobu na vyklizení z důvodu, že nájemci nepřísluší právní titul k předmětnému bytu. Na tyto případy vhodně zareagoval občanský zákoník, když stanovil, že „*užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“<sup>45</sup> V takovém případě hovoříme o tzv. faktickém nájmu.

Pod pojmem dobrá víra měl zákonodárce na mysli zejména řádné placení nájmu a záloh za služby a také že sám pronajímatel o nájemci v bytě věděl, ale jeho pobyt zde nijak nerozporoval – neprovedl žádné kroky k tomu, aby nájemce byt opustil. Tím vzniká právní fikce řádně uzavřené smlouvy. Jedná se rozhodně o pozitivní změnu. Nemůže se již stát, že by se například starší lidé, kteří v bytě bydlí po mnoho let, ale v rukou nemají nájemní smlouvu, dostali do obtížně řešitelné situace bez střechy nad hlavou. Předchozí právní úprava dobrou víru na straně nájemce ve vztahu k platnosti nájemní smlouvy až na výjimky nechránila.<sup>46</sup>

Faktický nájem se na první pohled velmi podobá institutu vydržení. Současný občanský zákoník upravuje vydržení vlastnického práva k věci. Nově lze totiž i právo považovat za nehmotnou věc.<sup>47</sup> Nájemní právo představuje právo relativní majetkové povahy a jako takové ho nelze za věc považovat a z toho důvodu ho nelze ve smyslu tohoto ustanovení vydržet. Stejně konstatoval ve svém rozsudku i Nejvyšší soud, když řekl, že „*právo osobního užívání k bytu, nyní právo k nájmu bytu, není právem věcným, nýbrž obligačním, a proto je nelze vydržet.*“<sup>48</sup>

V případě faktického nájmu byla důvodem vzniku nájemní smlouva, která však nebyla skutečně uzavřena, například nebyla uzavřena platně. Byla založena

---

<sup>45</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2238

<sup>46</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář.* 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 351

<sup>47</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 496 odst. 2

<sup>48</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98

právní fikce vzniku nájmu. Odlišnost vydržení a faktického nájmu tak lze spatřovat v tom, že vlastnické právo při vydržení vzniká uplynutím vydržecí doby ex nunc. Naproti tomu nájem užívání v dobré víře po dobu tří let, vzniká ex tunc, to znamená od samého počátku, nikoli uplynutím dané doby.<sup>49</sup>

### 3.2 Přejed nájmú bytu

Institut přechodu nájmu bytu představuje zvláštní typ právního nástupnictví, odlišného od dědictví. Zvláštního proto, že k přechodu dochází bez vůle pronajímatele i bez projevu vůle nájemce. „Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.“<sup>50</sup>

První podmínkou tedy je, že nájemce bytu zemře. Jako druhou podmínku uvádí zákonodárce, že se nesmí jednat o společný nájem bytu. Je tím zdůrazněna odlišná forma nástupnictví. U toho, kdo byl v době smrti nájemce dohromady s ním společným nájemcem bytu, totiž nedochází k přechodu nájmu bytu, nýbrž k pokračování v nájmu bytu. Typicky by se jednalo o manžele nájemce, kteří mají společný nájem bytu z titulu manželství. Výčet osob v ustanovení § 2279 občanského zákoníku tak může vypadat na první pohled nelogicky, neboť je zde uveden manžel nájemce a jak již bylo řečeno výše, u něj dochází k pokračování nikoli k přechodu nájmu bytu. Zákonodárce však pamatoval na situace, kdy si manželé mohou smluvit, že společný nájem nevznikne a v takovém případě by u tohoto manžela došlo k přechodu nájmu bytu. Lze se domnívat, že v praxi to však bude jen omezené množství případů.

Odlišení pokračování a přechodu nájmu je však důležité z důvodu skončení nájmu, některých z těchto dvou způsobů nástupnictví. Pokud dojde k přechodu nájmu bytu a právní nástupce nájmu se rozhodne, že v bytě bydlet nechce, počne mu běžet jednoměsíční lhůta na to, aby pronajímateli písemně oznámil, že nechce v nájmu setrvat. Nájem skončí doručením této písemnosti pronajímateli. U pokračování nájmu bytu by musel právní nástupce podat

---

<sup>49</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 49

<sup>50</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; §2279 odst. 1



klasičnou výpověď z nájmu bytu. Stejně by tomu bylo, pokud by nový nájemce, jež získal právo k nájmu bytu přechodem, zmeškal svoji měsíční lhůtu pro oznámení skončení nájmu bytu.

Třetí podmínkou přechodu nájmu bytu je, aby se jednalo o osobu, kterou zákon k tomuto právnímu nástupnictví výslovně uvádí. Nově byla do výčtu zařazena také vnoučata nájemce, což lze považovat za pozitivní změnu s ohledem na předchozí zamítavé stanovisko Nejvyššího soudu.<sup>51</sup> Domnívám se, že vnoučata jsou blízcí příbuzní nájemce a toto právo jim jistě přísluší. Pokud se nejedná o osobu z tohoto výčtu, může nájem přejít i na jinou osobu pouze tehdy, jestliže s tím pronajímatel předem písemně souhlasil. Tento souhlas však nelze zaměňovat se souhlasem pronajímatele s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. Tím, že pronajímatel takový souhlas vydá, automaticky nevydává také povolení s přechodem nájmu na tuto osobu.

Další náležitostí přechodu nájmu bytu je podmínka, aby právní nástupce žil s nájemcem v době jeho smrti společně v jedné domácnosti. Stará právní úprava vyžadovala, aby se jednalo doslova o společné hospodaření, u osob mimo příbuzenský vztah s nájemcem. U současné právní úpravy postačuje „pouze“ žít ve společné domácnosti.

Aby mohlo dojít k přechodu nájmu bytu, je ještě třeba zkoumat, zda právní nástupce nemá vlastní byt. Tím je myšleno, že právní nástupce nejenže žádný byt nevlastní, ale nepřísluší mu ani právo bydlení k žádnému bytu, například na základě věcného břemene nebo služebnosti doživotního bydlení. To platí bez ohledu na to, zda osoba, na kterou má nájem přejít, tohoto svého práva fakticky užívá.<sup>52</sup>

Důležité je také zmínit, že nájem bytu vniklý přechodem tohoto práva zaniká nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.<sup>53</sup> Může však nastat situace, kdy nový nájemce nechce čekat do uplynutí dvou let pro vyřešení otázky trvalého bydlení

---

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 378/2008

<sup>52</sup> TARABA, Milan, VESELÁ Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 255 stran. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9, s.73

<sup>53</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2279 odst. 2

v bytě. V takovém případě může uzavřít novou nájemní smlouvu s pronajímatelem dříve. Je ale nutné, aby ve smlouvě bylo uvedeno, že závazky z přechodu nájmu účinností nové smlouvy zanikají. Není tedy možné, aby vedle sebe existovala nová nájemní smlouva a právo k nájmu bytu, vzniklé přechodem nájmu. Může se stát, že více členů nájemcovy domácnosti splňuje podmínky pro přechod nájmu, v tomto případě přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Pokud splňuje podmínky přechodu nájmu více osob, stanou se všechny tyto osoby společnými nájemci.<sup>54</sup>

Občanský zákoník dále zakotvuje ochranu potomka nájemce. V případě, že je jednou z osob tvořících nájemcovu domácnost nájemcův potomek, náleží mu přednostní právo na nájem. Přecházejí tak na něj práva a povinnosti. Jestliže má nájemce více potomků, přecházejí práva a povinnosti na všechny společně a nerozdílně a tím dochází ke vzniku společného nájmu bytu. Tyto osoby jako společní nájemci vstupují do uzavřené nájemní smlouvy mezi původním nájemcem a pronajímatelem. I potomek se může rozhodnout, že v nájmu nechce pokračovat, prohlášení však musí učinit každý z nich zvlášť.<sup>55</sup>

Dosavadní právní úprava rovněž zakotvovala institut přechodu nájmu bytu a to ve velmi podobné formě, jako je tomu dnes. Stejně byly také výjimky pro osoby starší sedmdesáti let a osoby mladší osmnácti let ke dni přechodu nájmu bytu. Právní úprava se však nyní liší v tom, že má pronajímatel možnost se rozhodnout, zda udělí svůj souhlas s přechodem nájmu bytu na odlišnou osobu od osoby blízké, které jsem v této části zmiňovala – manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnouče.<sup>56</sup>

Novinkou také je, že pronajímatel má nyní právo požadovat po členu domácnosti, na kterého nájem přešel, složení jistoty i přesto, že původní nájemce neměl v nájemní smlouvě tuto povinnost zakotvenou. Více o tomto tématu je uvedeno v kapitole, týkající se jistoty.

---

<sup>54</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1, s. 100

<sup>55</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 442

<sup>56</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 308

### 3.3 Zdědění nájmu

Ke zdědění nájmu dochází tehdy, jestliže nepřejdou práva a povinnosti z nájmu na žádného člena nájemcovy domácnosti. Přejed nájmu bytu má tedy aplikační přednost před zděděním práva nájmu bytu. K tomu může dojít například tehdy, jestliže nájemce žil v bytě sám, člen nájemcovy domácnosti nesplňuje podmínky pro přechod nájmu bytu, anebo nejeví o přechod nájmu bytu zájem. V takovém případě nájemní právo přechází na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti, až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.

Předchozí právní úprava tuto solidární odpovědnost nezakotvovala. Změnu právní úpravy lze hodnotit pozitivně, neboť pokud nebyl dědic nájemce znám, pronajímatel neměl povědomí o tom, vůči komu mohl uplatňovat úhradu dluhů, vzniklých z nájmu. Protože zákon toto ustanovení nezakotvoval výslovně, nemohl pronajímatel toto požadovat po členech nájemcovy domácnosti jen proto, že členy fakticky jsou, přestože mohli požívat všech výhod a služeb z nájmu plynoucích. Zděděním nájmu tedy nedochází k ukončení nájemního vztahu k datu úmrtí nájemce, ale tento vztah pokračuje i nadále a zákon stanovuje i jasný okruh osob, na které se může pronajímatel v případě dluhu obrátit.<sup>57</sup>

### 3.4 Vznik nájmu bytu manželovi nájemce

Dalším způsobem vzniku nájmu bytu je vznik nájmu manželovi nájemce, který je však zařazen možná poněkud nelogicky zcela mimo úpravu nájmu bytu. Nacházíme ho v ustanovení v části druhé občanského zákoníku, zabývající se rodinným právem, konkrétně bydlením manželů.

V tomto případě může dojít ke dvěma situacím. První z nich je případ, kdy již v době uzavření manželství má jeden z manželů k předmětnému bytu nájemní právo. V takové situaci vzniká uzavřením manželství manželům k bytu společné nájemní právo. Druhému z manželů tak vzniká nájemní právo přímo ex lege. Ve druhém případě již manželství trvá a jeden z manželů se rozhodne uzavřít nájemní smlouvu. Účinností této smlouvy o nájmu bytu vzniká opět společný nájem bytu oběma manželům, byť subjektem této smlouvy je jen jeden z nich.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 316

<sup>58</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 745 odst. 1

V obou případech pak vznikne společné nájemní právo pouze tehdy, jestliže je byt obydlen manželů, tedy místo, kde mají rodinnou domácnost. Pokud by manželé žili odděleně, společné nájemní právo by nevzniklo. Podle dalšího ustanovení společný nájem nevznikne také v případě, že si tak manželé spolu ujednali. V tomto případě tak právní úprava vzhledem k rekonstrukci zůstává beze změn. Jak již bylo řečeno, pohybujeme se v části druhé občanského zákoníku a z tohoto důvodu se tato ustanovení nepoužijí na registrované partnerství. Registrovaným partnerům tedy ze zákona společné nájemní právo nevzniká.<sup>59</sup>

### **3.5 Společný nájem**

Tento institut představuje situaci, kdy je na straně nájemce více osob, které jsou společnými nájemci bytu. Pluralitu subjektů na straně nájemce je však nutno odlišovat od případů, kdy má domácnost nájemce více členů, kteří ale sami o sobě nejsou společnými nájemci bytu. To znamená, že všichni nájemci uzavřeli společně nájemní smlouvu s pronajímatelem. Dále jsou takovými společnými nájemci všichni ti, kteří ke smlouvě se souhlasem dosavadních nájemců a pronajímatele přistoupili. Dosavadní nájemci musí s přistoupením souhlasit všichni nebo alespoň většina z nich. Vyžaduje se také písemný souhlas pronajímatele, uzavření nové nájemní smlouvy není nutné. Členové nájemcovy domácnosti nemohou být společnými nájemci bytu, neboť jejich právo k bydlení v bytě je pouze odvozeno od nájemce, který nájemní smlouvu uzavřel. Mohli by se stát společnými nájemci opět po písemném souhlasu pronajímatele a ostatních spolunájemců.

Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti, z čehož vyplývá, že na kteréhokoliv z nich se pronajímatel může obrátit s výzvou ke splnění povinnosti a od každého z nich může požadovat plnění spojená s užíváním bytu, bez ohledu na tom, jak se spolu společní nájemci dohodli. V případě neshod mezi společnými nájemci by musel na návrh některého z nich rozhodnout soud. To, že mají společní nájemci stejná práva a povinnosti také znamená, že pokud by pronajímatel chtěl dát výpověď z nájmu bytu jen některému z nich, například pro hrubé porušení povinností nájemce, nemohl by tak učinit. Pronajímatel by mohl

---

<sup>59</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 3020

dát výpověď jen všem společným nájemcům zároveň, přestože by výpověď směřovala jen proti jednomu z nich.<sup>60</sup>

Jako příklad společného nájmu lze uvést skupinu studentů, která si pronajme byt, ale každý z nich by chtěl vystupovat jako společný nájemce. To znamená, že smlouvu s pronajímatelem by uzavřel každý z nich. Zde je ale nutné podotknout, že společnými nájemci by mohli být pouze tehdy, jestliže by se nejednalo o krátkodobý nájem, který jsem zmínila výše. Institut společného nájmu patří do zvláštních ustanovení o nájmu bytu a tato úprava by se použila pouze tehdy, jestliže by tito studenti uzavřeli nájemní smlouvu na dobu delší, například dvou let.

---

<sup>60</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1, s. 85-86

## 4 Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Sám občanský zákoník stanovuje základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce. Jak již bylo řečeno výše, je možné si prostřednictvím smlouvy o nájmu bytu některá tato práva či povinnosti blíže vymežit. V této kapitole bych ráda zmínila základní povinnosti pronajímatele a nájemce opět s ohledem na změny těchto vztahů, které přinesl občanský zákoník.

### 4.1 Odevzdání bytu

V souvislosti s problematikou odevzdání bytu došlo s účinností současné právní úpravy k několika změnám v této oblasti. Nájemní smlouva pronajímatele mimo jiné zavazuje, aby přenechal věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Ve většině případů však nedochází k přenechání bytu v tentýž okamžik s účinností nájemní smlouvy. Faktické předání je tak odsunuto do budoucna.

Stará právní úprava ponechávala nájemce v nejistotě. Nájemce tak nevěděl, kdy se do bytu může nastěhovat, pokud si tak s pronajímatelem ve smlouvě přímo nesjednali. Nově obsahuje dobu pro zpřístupnění věci přímo zákon a pronajímatel je tak povinen zpřístupnit byt nájemci nejpozději k prvnímu dni v měsíci, následujícího poté, kdy nájemní smlouva nabyla účinnosti. Samozřejmě je zachována smluvní autonomie stran a pronajímatel a nájemce si mohou sjednat jinou dobu k zpřístupnění. Tato úprava je speciální pro nájem bytu, obecná úprava se v tomto případě nepoužije, aplikovatelná bude pouze speciální část.<sup>61</sup>

Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k jejímu řádnému užívání.

Nově je také definováno, jakým způsobem k takovému zpřístupnění dochází. Nájemce musí obdržet klíče, čímž je mu fakticky umožněn přístup do bytu a od této chvíle se jedná o prostor, který nyní může užívat a uzamknout.

Další podmínkou je, aby byl vchod do bytu přístupný. Jistě by byla tato podmínka porušena, pokud by pronajímatel umístil před vchodové dveře do bytu předměty, které by znemožňovaly pohodlný vstup do bytu a přestěhování nájemce.

Nynější právní úprava také zůstala u původní možnosti předat byt nezpůsobilý k obývání, pokud se na tom pronajímatel a nájemce dohodli. Současně s tím také zákon definoval, jak má obecně vypadat byt, který je k nastěhování způsobilý. Zejména jde o byt čistý a ve stavu, který se obvykle

---

<sup>61</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8., s.

považuje za dobrý. Důležité je zmínit, že je zajištěno poskytování nezbytných plnění, spojených s užíváním bytu nebo služeb, které s ním souvisí. Z tohoto důvodu je vhodné sepsat předávací protokol o stavu bytu, jak již bylo zmiňováno výše.<sup>62</sup>

V praxi se však může stát, že bude předán k obývání byt, který není k tomuto účelu způsobilý, a strany si jinak nesjednaly. Nájemci tak vzniká povinnost bez zbytečného odkladu tuto závadu oznámit pronajímateli. Následně pak má dvě možnosti řešení. Zákon dává nájemci nově právo se do bytu odmítnout nastěhovat v případě, že byt není v ujednanou dobu zpřístupněn v dobrém stavu. Důkazní břemeno v této situaci leží na nájemci. Jestliže nájemce tohoto práva využije, není povinen po tuto dobu platit pronajímateli nájemné až do doby, než pronajímatel vadu odstraní. Zákon výslovně neuvádí, že se jedná také o služby, spojené s užíváním bytu. Mám však za to, že i ty nebude muset nájemce platit. Pokud je mu tímto způsobem znemožněno v bytě důstojně bydlet a v bytě se tedy nezdržuje, nemá povinnost platit například za odvoz odpadu.

Druhou možností řešení této situace je, že se nájemce do bytu nastěhuje a bude požadovat slevu z nájemného opět do doby, než pronajímatel tuto vadu neodstraní. To neplatí tehdy, jestliže byl nájemci tento závadný stav bytu dopředu znám nebo si byt před uzavřením nájemní smlouvy neprohlédl.<sup>63</sup>

## 4.2 Nájemné a jiné platby

Problematika nájemného ve vztahu k nájmu bytu je jedním z nejdiskutovanějších témat, možná právě proto, že zde dochází k největšímu množství sporů mezi pronajímateli a nájemci.

Jak již bylo řečeno, jedním z hlavních znaků nájmu je jeho úplatnost. Pokud si smluvní strany ve smlouvě o nájmu bytu neujednají výši nájemného, neznamená to, že nájemní smlouva nevznikla. Musí být patrné, že strany měly záměr uzavřít nájemní smlouvu a ne některý z ostatních smluvních typů, například smlouvu o výpůjčce. Neujednají-li si strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s.178

<sup>63</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8., s. 637

<sup>64</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2246 odst. 2



Ustanovení § 2246 občanského zákoníku je speciální vůči obecné úpravě, obsažené v § 2217. Smluvní strany si sjednávají nájemné v penězích, a to pevnou částkou. Diskuze může vyvstat u případů, kdy by si pronajímatel a nájemce ujednali platbu nájemného za nájem bytu jinak než v penězích. Nejvyšší soud dovodil, že není možné v případě nájmu bytu sjednat nájemné jinak než v penězích.<sup>65</sup> Protože zákon uvádí sousloví „pevnou částkou“, můžeme usuzovat, že musí být plněno v penězích, a proto nájemné není možné „platit“ například poskytováním služeb nebo pracemi pro pronajímatele.<sup>66</sup>

Lze se však setkat s názorem, že je možné sjednat nájemné i v jiné formě, jestliže je to ku prospěchu nájemce. Jedná se o případ domovníckých bytů, kde by nájemné spočívalo v poskytování služeb pronajímateli ve formě správy domu. V takovém případě by ale pronajímatel a nájemce měli hodnotu této služby do nájemní smlouvy vyčíslit.<sup>67</sup> Domnívám se, že placení nájemného jiným způsobem, například poskytováním služeb pronajímateli, je i přes dohodu značně nepřehledné a může do budoucna dojít ke zbytečným sporům. Pro obě strany by bylo vhodnější uzavřít smlouvy dvě – smlouvu o nájmu bytu a druhou smlouvu, například smlouvu příkazní, či jiný smluvní typ.

Pokud si strany neujednají jinak, je stanoveno zákonem, že se nájemné platí předem na každý měsíc, nejpozději však do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Zákon tak stanovuje proto, aby pronajímatel nemohl po nájemci chtít více měsíčních nájmu dopředu. Je však obvyklé, že se ujednává také čtvrtletní placení nájmu a podobně. Splatnost nájemného je stanovena dopředu, narozdíl od předchozí právní úpravy, která stanovovala splatnost měsíčně pozadu.<sup>68</sup> Společně s nájmem platí nájemce pronajímateli také zálohy nebo náklady na služby. Jiné plnění než je uvedeno v zákoně nemůže pronajímatel po nájemci požadovat, například příspěvek do fondu oprav a podobně.

---

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002

<sup>66</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1, s.30

<sup>67</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1192

<sup>68</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 671 odst. 2



#### 4.2.1 Zvýšení nájemného

Předpokládá se, že nájem bytu je dlouhodobějším závazkem, a proto se může jevit jako potřebné mít v průběhu tohoto závazku možnost výši nájmu upravit. Přímo zákon uvádí, že je možné, aby si pronajímatel a nájemce ujednali každoroční zvyšování nájemného. V tomto případě musí být z ujednání vypočitatelná konkrétní částka, o jakou bude nájemné každoročně zvyšováno. Například tak, že nájemné bude každoročně s účinností od 1. března zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem. Není však možné, aby takové ujednání bylo pro nájemce výrazným způsobem nepřijatelné. Zvýšení nájemného za poslední tři roky by nemělo překročit 20%. Období, za které bude nájemné zvyšováno, může být dohodou smluvních stran stanoveno delší, nikoli však kratší. Stejně jako jde ujednat každoroční zvyšování nájemného, lze také zvyšování nájemného smluvně vyloučit. Dohoda však musí obsahovat ustanovení o délce doby, po kterou se nájemné nebude zvyšovat. Pronajímatel a nájemce si mohou smluvně sjednat i podmínky, za nichž bude nájemné sníženo.

Podívejme se nyní na situaci pronajímatele, který by chtěl ujednat zvýšení nájemného s nájemcem v době trvání smluvního vztahu. Například proto, že nájemce žije v bytě již několik let, strany se nedohodly na každoročním zvyšování nájemného, ale tato částka nyní neodpovídá obvyklé výši nájemného v dané lokalitě.

V první řadě musí pronajímatel zaslat nájemci návrh na zvýšení nájemného.

Tento návrh musí splňovat následující podmínky:

- Obsahovat novou výši nájemného
- Tato výše nájemného dosahuje maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- Celkové zvýšení nájemného za poslední tři roky nepřesahuje 20 %
- V uplynulých 12 měsících se nájemné nezvyšovalo

Nutné je podotknout, že pronajímatel musí společně s návrhem zaslat důkaz bodu druhého až čtvrtého. Poslední dva body nebude těžké pro pronajímatele

prokázat.<sup>69</sup>

Problém může představovat doložení skutečnosti, že výše nového nájemného dosahuje maximální výše srovnatelného nájemného, obvyklého v daném místě. Způsob zjištění takového obvyklého nájemného stanoví zvláštní právní předpis.<sup>70</sup> Je jím nařízení vlády, které říká, že tak může být stanoveno buď znaleckým posudkem, nebo musí pronajímatel prokazatelně doložit výše nejméně tří srovnatelných nájemných. Pro pronajímatele je prakticky snazší si nechat zpracovat znalecký posudek, byť jsou s tímto spojeny další náklady, neboť druhý způsob je poměrně složitý. Protože pro tento důkaz nelze použít například nabídky realitních kanceláří, je na pronajímateli, aby si obstaral například kopie nájemních smluv, vážících se k obdobným bytům v obdobné lokalitě, což může například v menším městě činit potíže. Také s ohledem k ochraně osobních údajů.

Představme si nyní situaci, kdy jsme na straně nájemce, který takový návrh obdržel. V první situaci se nájemce rozhodne s tímto návrhem souhlasit, přičemž tak může učinit dvěma způsoby. Doručením tohoto návrhu počne nájemci běžet dvouměsíční lhůta, ve které se může nájemce k tomuto návrhu kladně vyjádřit. Druhým způsobem je přímo zaplacení navrhovaného zvýšeného nájemného, a to od třetího měsíce od nabídky na zvýšení nájemného.

Domnívám se však, že celkově situace vyjádření nájemcova souhlasu se zvýšením nájemného bude spadat do okrajového množství případů. Nájemce by tak byl de facto sám proti sobě, pokud by dobrovolně souhlasil s vyšším plněním. Je pro něj lepší varianta počkat až (a zda) pronajímatel podstoupí soudní „martyrium“ o zvýšení nájemného a mezitím platit dosavadní nájemné. Nájemce se tedy může vyjádřit zamítavě nebo vůbec.

Vraťme se zpět k pronajímateli, který je nyní v situaci, kdy od nájemce ve dvouměsíční lhůtě obdržel zamítavou nebo žádnou odpověď. V tomto případě nelze považovat mlčení za souhlas, ba naopak, nájemce musí se zvýšením výslovně souhlasit. Pronajímatel tedy musí podat k soudu žalobu na určení srovnatelného nájemného, obvyklého v daném místě. Na podání žaloby mu začne běžet tříměsíční lhůta od doby, kdy marně uplynula lhůta, ve které se mohl nájemce kladně vyjádřit. Podal-li by pronajímatel žalobu dříve před marným uplynutím dvouměsíční lhůty, soud by žalobu zamítl jako předčasnou. Pokud by

---

<sup>69</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 62-63

<sup>70</sup> Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. ze dne 11. prosince 2013 o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

byla žaloba podána později než v tříměsíční lhůtě, soud by ji opět zamítl jako opožděnou, ale pouze v případě, jestliže by to namítl nájemce. Soud by také žalobu zamítl v případě, že by návrh na zvýšení nájemného neobsahoval všechny požadované náležitosti. Za situace, kdy pronajímatel nepodal žalobu v uvedené lhůtě, musel by opakovat celý proces a znovu nájemci poslat nový návrh na zvýšení nájemného.<sup>71</sup>

#### **4.2.2 Zvýšení nájemného z důvodu zlepšení užitné hodnoty bytu pronajímatelem**

Jedná se o nový institut, který přinesla současná právní úprava. Dříve tento pojem nebyl znám. Z jakého důvodu se však objevil tento nový způsob zvýšení nájemného? Pronajímatel a nájemce by měli nadále možnost se dohodnout na zvýšení nájemného z jakéhokoliv důvodu podle postupu, uvedeného výše. Hlavní cílem byla možnost pronajímatele zvýšit nájemci nájemné za určitých předpokladů i bez jeho souhlasu. Na začátku je třeba si položit otázku, co se rozumí pod pojmem zlepšení užitné hodnoty bytu. Řadí se sem jednak takové stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě či mají tyto stavební úpravy za následek trvalé úspory energií nebo vody. Za tyto stavební úpravy nelze považovat obvyklou údržbu bytu<sup>72</sup>, již pronajímatel udržuje byt ve stavu odpovídajícím tomu, aby bylo možné v bytě pohodlně bydlet. Lze usuzovat, že do zlepšení užitné hodnoty bytu je možné zařadit například výstavbu výtahu nebo zateplení domu, patřit sem naopak nebude nová výmalba.

Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout na zvýšení nájemného z těchto důvodů nejvýše o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Je vhodné, aby si pronajímatel dopředu zjistil názor nájemce na modernizaci bytu s ohledem na návratnost takové investice v podobě zvýšení nájemného, a předešel tak možným konfliktům. V případě, že se bude například zateplovat celý dům a tím se zvýší užitná hodnota všech bytů v domě, postačuje, aby s návrhem souhlasily dvě třetiny nájemců v domě. Zbylí nájemci se pak tomuto souhlasu musí podřídit. Nové ustanovení lze vnímat pozitivně, neboť tím není zpomalena modernizace bytů, která by ustrnula na nesouhlasu některých nájemců s renovací. Pokud ani poté k dohodě nedojde, může pronajímatel navrhnout zvýšení

---

<sup>71</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1, s.38

<sup>72</sup> Srovnání se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem; §2257 odst. 2

nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů. Platí přitom fikce, že náklady byly vynaloženy účelně. I tento návrh musí splňovat určité náležitosti. Jsou jimi uvedení výše nájemného a doložení splnění podmínky, potřebných pro zvýšení nájemného podle § 2250.

Toto ustanovení pak pronajímatele motivuje k modernizacím bytů nebo celých domů, protože je mu nově zajištěna alespoň minimální návratnost investic, vložených do zlepšení kvality bydlení. Může se totiž stát, že i přesto, že vynaloží potřebné finance na obnovu daných prostor a toto i prokáže, nájemci přesto nebudou souhlasit s placením zvýšeného nájemného. Jedná se o roční částku a pronajímatel je tudíž oprávněn navrhnout takové zvýšení o tři a půl procenta ročně.<sup>73</sup>

### 4.2.3 Další platby

Kromě nájemného souvisejí s užíváním bytu také další platby. Jsou jimi zálohy nebo náklady za služby, které je pak pronajímatel povinen nájemci vyúčtovat. Zákon hned na několika místech stanovuje, že k zajištění nezbytných služeb je povinen pronajímatel,<sup>74</sup> nedohodnou-li se strany jinak. Do těchto nezbytných služeb zákon řadí 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. Tento výčet upravuje základní služby, které musí pronajímatel nájemci v bytě zajistit, nedohodnou-li se s nájemcem jinak. Nájemce si tak některé z těchto služeb může zajišťovat sám, nebo naopak pronajímatel zajistí ještě nějakou službu navíc.

Zálohou se rozumí takové služby, jejichž cena se odvíjí od spotřeby nájemce a každý měsíc se může lišit. Naopak náklady za služby jsou takové platby, jejichž výše zůstává každý měsíc stejná – například poplatek za odvoz komunálního odpadu. Pronajímatel se s nájemcem může dohodnout, že nájemce bude hradit paušální platbu. Tato platba se však již zpětně nevyúčtovává.<sup>75</sup> Výše zálohy musí být v nájemní smlouvě stanovena. Nedojde-li k tomu, určí pronajímatel zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku nebo podle posledního zúčtovacího

---

<sup>73</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 227

<sup>74</sup> Srovnání zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2247 a § 2251

<sup>75</sup> 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; § 9

období, či z nákladů, odvozených z předpokládaných cen běžného roku.<sup>76</sup>

Způsob rozúčtování záloh upravuje zákon č. 67/2013, který k tomuto říká, že „*způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvouřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.*“<sup>77</sup> Ostatní nájemci, kteří s touto dvouřetinovou většinou nesouhlasí, se jí musí podříditi. Nutno však podotknout, že od 1. ledna 2016 dochází k účinnosti novely tohoto zákona,<sup>78</sup> která mění ustanovení týkající rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. Tuto problematiku upravovala také vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj.<sup>79</sup> Rovněž je třeba zmínit, že i tato vyhláška byla účinná pouze do 31. prosince 2015 a byla nahrazena novou vyhláškou.<sup>80</sup> Domnívám se však, že pro účely této práce není třeba tuto problematiku více rozvádět, neboť se jedná převážně o záležitosti technického charakteru. Způsob rozúčtování však musí být mezi smluvními stranami určen dříve, než bude služba poskytována.

Ustanovení zmíněného zákona se pak použije obdobně také pro prostory sloužící podnikání. To se týká nejen rozúčtování záloh na služby, ale i nahlížení do podkladů k vyúčtování a podobně.

#### **4.2.4 Vyúčtování**

Jak už bylo řečeno výše, další platby, související s užíváním bytu, je povinen pronajímatel nájemci vyúčtovat. Na rozdíl od předchozí právní úpravy je občanský zákoník poněkud přesnější. Pronajímatel musí umožnit nájemci nahlédnout do vyúčtování za poskytnuté služby za poslední kalendářní rok od skončení účtovacího období, pokud o to nájemce požádá. Dále je povinen zpřístupnit informace o způsobu jejich rozúčtování, doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování a způsob stanovení výše záloh za

---

<sup>76</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 68

<sup>77</sup> 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

<sup>78</sup> Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>79</sup> Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

<sup>80</sup> Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

služby.

Nově je přesně stanovena lhůta čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období pro to, aby pronajímatel tyto informace poskytl. Starý občanský zákoník tyto lhůty přímo neřešil, byly uvedeny v jiných předpisech.<sup>81</sup> Současný občanský zákoník naopak tuto problematiku řeší, zároveň je však upravena speciálním zákonem.<sup>82</sup> Problém lze v tomto případě spatřovat v tom, že občanský zákoník stanovuje lhůtu čtyř měsíců, zatímco speciální předpis lhůtu pětíměsíční. Domnívám se, že zákon č. 104/2015 Sb. je v tomto případě lex specialis k občanskému zákoníku a pronajímatel by dle mého názoru nemohl být postihován za to, pokud by tyto údaje poskytl nájemci později, tedy v pětíměsíční lhůtě od skončení zúčtovacího období.

Nájemce má rovněž právo požít z vyúčtování výpisy, opisy či kopie a taktéž kopie dokladů, týkajících se účtovaných nákladů. Vyúčtování musí obsahovat přesné náležitosti, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná. Tím dojde ke zjištění, zda má nájemce nedoplatek na službách či mu naopak náleží přeplatek z těchto plateb. Nedoplatek i přeplatek ze záloh na poskytnuté služby je splatný ke stejnému dni, pokud si strany neujednají jinak. Opět se však liší ustanovení lhůty v občanském zákoníku, který uvádí, že případné nedoplatky i přeplatky jsou splatné do tří měsíců po uplynutí čtyřměsíční (resp. pětíměsíční) lhůty, zmíněné výše. Speciální předpis uvádí lhůtu opět o měsíc delší, tedy lhůtu čtyřměsíční pro splatnost nedoplateků a přeplateků.<sup>83</sup>

Má-li nájemce námitky, týkající se způsobu a obsahu vyúčtování, musí je předložit pronajímateli, jako poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel pak má dalších 30 dní, od doručení námítky, aby se s těmito nesrovnalostmi vypořádal.

#### **4.2.5 Spor o nájemné**

Placení nájemného je jednou ze základních povinností nájemce. Pokud nájemce nájemné neplatí, může to být i důvod pro pronajímatele, aby mu dal výpověď z nájmu bytu. Nájemným jsou v tomto případě myšleny také zálohy za služby. Současný občanský zákoník opět zareagoval na potřebu v takových situacích ochránit nájemce. Ten má nově možnost, aby v případě neshod o

---

<sup>81</sup> Částečně toto upravovala například výše zmíněná vyhláška č. 372/2001 Sb.

<sup>82</sup> Zákon č. 67/2013 Sb.; § 8 odst. 1, ve znění pozdějšího předpisu č. 104/2015 Sb.

<sup>83</sup> Zákon č. 67/2013 Sb.; § 7 odst. 3, ve znění pozdějšího předpisu č. 104/2015 Sb.



dlužném nájemném nájemné nebo jeho část uložil do notářské úschovy a pronajímatele o tom vyrozuměl. V takovém případě nemůže pronajímatel nájem vypovědět z důvodu neplacení nájemného. Spory se mohou objevit nejen v případě existence dluhu na nájemném, ale také je tím myšlena rozepře, týkající se sporů o placení služeb či nedoplatků a přeplatků. Nájemce musí pronajímatele vyrozumět o tom, že předmětnou částku do notářské úschovy uložil. Pokud by se i pak pronajímatel rozhodl podat proti nájemci žalobu na výpověď z bytu, soud by takovou žalobu zamítl, pro nesplnění zákonných podmínek.

Častější zřejmě budou spory o vyúčtování služeb. Jak dovodil Nejvyšší soud, povinnost nájemce platit nájemné a povinnost pronajímatele zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práva nájmu nemají povahu vzájemných (synallagmatických) závazků a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat.<sup>84</sup> Tedy plnění práv a povinností na jedné straně nemusí odpovídat plnění téhož na straně druhé. Nájemce, domáhající se plnění ze smlouvy, které pronajímatel odmítá plnit s námitkou neplacení nájemného, může uložit dlužné nájemné či jeho spornou část do notářské úschovy a pronajímatele o tom vyrozumí. Nájemce tak uloží spornou částku do notářské úschovy a může požadovat bezvadné plnění smlouvy o nájmu bytu ze strany pronajímatele.<sup>85</sup> Přestože předchozí právní úprava tyto případy výslovně neupravovala, uvedený postup by jistě byl před soudy považován za korektní a nájemce by tím jistě nic nezkazil. Současná právní úprava však přináší více právní jistoty, když uvedený postup navrhuje nájemci přímo.

### 4.3 Jistota

Složení jistoty, dříve lidově zvané kauce, patří k jednomu ze základních nástrojů k zajištění dluhu nájemce. Představuje peněžní částku, kterou nájemce složí u pronajímatele na základě jejich předchozí dohody. Nejčastěji je ustanovení o jistotě zakotveno přímo v nájemní smlouvě, může však mít i podobu samostatné dohody.

Výši jistoty stanovuje občanský zákoník jako šestinásobek měsíčního nájemného, přičemž se jedná o maximální možnou výši. Není však vyloučeno, aby si strany ujednaly nižší částku. Podle předchozí právní úpravy si mohli

---

<sup>84</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 1056/2002

<sup>85</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1, s.47-48

pronajímatel a nájemce ujednat jistotu do maximální výše trojnásobku měsíčního nájemného. Ke stavu k únoru 2016 je však projednáván vládní návrh první novely občanského zákoníku a jeho souvisejících předpisů, přičemž účinnost této novely je navrhována na 1. července 2016. Pro účely této práce je třeba zmínit, že připravovaná novela navrhuje snížit současné maximum výše jistoty jako šestinásobku měsíčního nájemného zpět na trojnásobek. Jako hlavní argument je předkládán fakt, že současná výše jistoty se v praxi jeví jako nepřiměřeně vysoká s ohledem na nepříznivou sociální situaci příjemců nepojistných sociálních dávek a osob s nižšími příjmy. Povinnost uhradit takto vysokou jistotu se tak mnohdy jeví jako nepřekonatelná překážka pro získání standardního bydlení.<sup>86</sup>

Účelem jistoty je zajištění nároků pronajímatele proti nájemci, které se týká nejen nájemného, ale i jiných povinností nájemce, vyplývajících ze smlouvy o nájmu bytu. To znamená, že jistota může být použita například jako záruka za náhradu škod, které by mohl nájemce v bytě způsobit. Současná právní úprava tedy zcela přesně nspecifikuje, k čemu může pronajímatel složenou jistotu použít. Starý občanský zákoník se omezoval na přesné vymezení použití jistoty. Pronajímatel mohl peněžní prostředky z jistoty čerpat na pohledávky přiznané vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem a pohledávky písemně uznané nájemcem, který uznával nejen důvod, ale i výši dané pohledávky.

Zákon se nově nezmiňuje o tom, že by byl nájemce povinen peněžní prostředky doplnit do původní výše, pokud by je pronajímatel oprávněně čerpal.<sup>87</sup> Nic ale nebrání tomu, aby si tak strany smluvně ujednaly něco jiného. Předchozí právní úprava také ukládala pronajímateli, aby složenou jistotu uložil na zvláštní účet u peněžního ústavu. Od toho bylo již nyní upuštěno, takže ji pronajímatel může mít uloženou třeba i doma v hotovosti. Podle předchozí právní úpravy se tento zajišťovací institut neoznačoval jako jistota, ale jako peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> NEVRKLA, Luboš. *Jaké změny občanského zákoníku lze letos očekávat?* In: *Epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-zmeny-obcanskeho-zakoniku-lze-letos-ocekavat-100305.html>

<sup>87</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 686a odst.3

<sup>88</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8., s. 636



Při skončení nájmu bytu je pronajímatel povinen jistotu nájemci vrátit, přitom má však právo provést zápočty z jistoty na své pohledávky vůči nájemci, které mu dluží. Nejčastěji se bude jednat o nezaplacené nájemné nebo služby, které s užíváním bytu souvisí. Nutno podotknout, že jistota je konkrétní dohodou o určitém plnění nájemce vůči pronajímateli, nejedná se o zálohu na budoucí pohledávky pronajímatele za nájemcem. Nájemce má právo na úroky z této poskytnuté jistoty, jejichž výše může být předmětem dohody smluvních stran. Není-li této dohody, má nájemce právo nejméně na úroky ve výši zákonné sazby.<sup>89</sup> Úroky z jistoty jsou poskytnuty od doby jejího poskytnutí do vrácení. Jak již bylo zmíněno výše, není možné, aby se nájemce svého práva na úroky z jistoty předem vzdal.<sup>90</sup>

Pronajímatel by přitom měl mít na paměti, že pokud bude po nájemci požadovat vysokou jistotu, bude pak logicky po skončení nájemního vztahu nájemci muset vyplatit tím vyšší částku, než je obdržená jistota. Z toho vyplývá, že čím vyšší jistota bude, tím vyšší budou i úroky z ní plynoucí. Jistota má přitom akcesorický charakter, neboť je závislá na trvání nájemní smlouvy. Z praxe jsou také známy případy, kdy pronajímatelé váží vrácení jistoty na určitou podmínku, zejména na povinnou dobu trvání nájmu. Pronajímatel například do nájemní smlouvy včlení podmínku, že jistotu nájemci vrátí teprve tehdy, jestliže bude nájemní smlouva trvat tři roky. Za předpokladu, že je nájemní smlouva i ze zákonných důvodů ukončena ze strany nájemce dříve, odmítá pronajímatel jistotu vrátit. Pronajímatel poté namítá, že nedodržení délky nájemní smlouvy je porušením nájemcovy povinnosti a nevrácení jistoty je chápáno jako sankce, tedy smluvní pokuta ve výši složené jistoty. Právo ukončit nájemní vztah je zákonem zakotveným právem každé ze smluvních stran a nemůže být straně odepřeno. Jak již bylo zmíněno výše v této práci, je smluvní pokuta ve vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem vyloučena. Pronajímatelé jsou proto povinni respektovat zákon, a protože se v tomto případě jedná o kogentní ustanovení, nemohou se od něj v nájemní smlouvě odchýlit.<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 1802

<sup>90</sup> ČABANOVÁ, Lucie. *Právní úprava tzv. jistoty (dříve kauce) v nájemních vztazích a práv a povinností s ní souvisejících dle nového občanského zákoníku*. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-tzv-jistoty-drive-kauce-v-najemnich-vztazich-a-prav-a-povinnosti-s-ni-souvisejicich-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-97175.html>

<sup>91</sup> ANTLOVÁ, Nikola, DUBA Jiří. *Limity smluvní svobody pronajímatele bytu*. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/limity-smluvni-svobody-pronajimatele-bytu-98764.html>

Může se stát, že práva a povinnosti z nájmu přejdou na člena nájemcovy domácnosti. V takovém případě má pronajímatel právo po tomto členovi nebo členech (je-li jich více) požadovat jistotu, jestliže ji zemřelý nájemce nesložil. To platí také v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.

#### 4.4 Užívání bytu

Pronajímatel je povinen přenechat nájemci a členům jeho domácnosti byt, za účelem uspokojení bytové potřeby. Jedná se o základní právo, vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu. Pronajímatel musí nájemci umožnit nerušené užívání bytu po celou dobu trvání nájmu. Dovodil tak i Nejvyšší soud, když řekl, že „*pronajímatel je povinen ve smyslu § 687 odst. 1 občanského zákoníku zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, mimo jiné také zajistit, aby užívání bytu nebylo rušeno nepřiměřeným hlukem.*“<sup>92</sup> Naopak nájemce je povinen byt užívat řádně a v souladu s nájemní smlouvou. A dále je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné.

Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat. Toto ustanovení je novinkou v občanském zákoníku, v praxi se tak samozřejmě děje již po delší dobu. Občanský zákoník tak opět přináší více právní jistoty pro nájemce, který si může být zcela jist, že v bytě může pracovat, neboť toto právo je zde pevně zakotveno. Důležité je ale zmínit, že tímto ustanovením měl zákonodárce na mysli, že stále primárním důvodem uzavření smlouvy o nájmu bytu bude zajištění bytové potřeby. Mimo to nájemce může užívat byt také k práci či podnikání. Tím je myšleno, že nájemce zde bude bydlet a zároveň pracovat. Pokud by byl dán byt do nájmu primárně za účelem podnikání či výkonu jiné práce, nemohl by požívat speciální ochrany podle zvláštní části o nájmu bytu a pravděpodobně by ani nebylo vhodné, aby zde nájemce zároveň i bydlel.<sup>93</sup> Jak dále vyplývá z judikatury, nelze vyloučit, aby si nájemce na adresu bytu umístil sídlo podnikatele.<sup>94</sup>

Důvodová zpráva uvádí, že není možné, aby z výkonu podnikatelské činnosti plynulo zvýšené zatížení pro byt či dům, ať už v podobě množství osob

---

<sup>92</sup> KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-637-0., s. 137

<sup>93</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Podnikání v bytě (§2225 odst. 2 o.z.) v souvislostech*. *Bulletin advokacie*. 2015, 2015(10)., s.1-2

<sup>94</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008

nebo hluku, prachu a podobně. Dále je zde zmíněno, že do povolání, která nebudou problematická vzhledem k zatížení bytu, lze zařadit například autory nebo vynálezce. Je však zcela vyloučeno, aby zde nájemce provozoval advokátní kancelář, notářský či exekutorský úřad.<sup>95</sup> Jistě nebude v tomto případě vadit, aby zde švadlena provozovala svoji podnikatelskou činnost, na druhou stranu práce truhláře již zřejmě bude tomuto ustanovení nepřiměřená. Vzhledem k dosud absentující judikatuře k tomuto ustanovení se lze zatím jen domnívat, které činnosti bude možné v bytě vykonávat. Jistě také bude záležet na okolnostech konkrétního případu.

#### 4.5 Pořádek v domě

Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu v domě zajistit náležitý pořádek, obvyklý podle místních poměrů. Může tak učinit tím, že vytvoří pokyny pro zachování pořádku. Jedná se o pokyny předběžného charakteru, které si s nájemcem ujedná v nájemní smlouvě. Vhodnější je ale vtělit je do domovního řádu a vytvořit tak ucelený soubor pokynů, který se stává právně závazným na základě výše zmíněného ustanovení, a to i bez nutného souhlasu nájemců. Mezi tato pravidla, která nejčastěji regulují vzájemné chování mezi nájemci navzájem, patří úklid společných prostor, pravidla zamykání domu, označování zvonků a schránek, užívání společných místností (například sušárny) nebo dodržování nočního klidu.<sup>96</sup> Jedná se také o pokyny následné, kdy se nájemce nechová dle místních poměrů v domě, například ruší ostatní nájemce nadměrným hlukem, a pronajímatel ho na to zpětně upozorní.

Jak by se měl správně zachovat nájemce, kterého jiný nájemce ruší právě zmíněnými hlukovými imisemi? Má dvě možnosti řešení. Může se obrátit na pronajímatele a oznámit mu, že je v domě narušován pořádek, aby dle své povinnosti proti tomuto nájemci přiměřeně zakročil. Druhou variantu představuje možnost nájemce samostatně se domáhat svého práva nebýt nepřiměřeně rušen. Sám může podat negatorní žalobu proti rušiteli a domáhat se, aby do jeho nájemního práva nezasahoval. Nejvyšší soud konstatoval, že se nájemce svého práva může domáhat také napřímo.<sup>97</sup>

---

<sup>95</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 858

<sup>96</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 393

<sup>97</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005

Z praxe pravděpodobnější však bude varianta první, kdy se nájemce obrátí na pronajímatele, aby tomuto rušení zamezil, protože je to jeho zákonná povinnost.<sup>98</sup> Pro nájemce je snadnější se toho domáhat na pronajímateli, než vynakládat větší úsilí a náklady a řešit situaci skrze žalobu. V případě, že by pronajímatel rušení nezamezil, vystavoval by se následkům jako by byl byt pro nájemce nezpůsobilý k užívání.

Mohlo by však dojít k situaci, kdy pronajímatel vyzve nájemce, který ruší ostatní nájemníky nadměrným hlukem, aby se takového jednání zdržel, a tento nájemce odmítne tohoto pokynu uposlechnout. Neuposlechnutí pokynu může být považováno za porušení nájemní smlouvy k bytu, dále může vzniknout právo na náhradu škody a v závislosti na intenzitě může být i naplněn výpovědní důvod podle §2288 odst. 1 písm. a) či § 2291 občanského zákoníku.<sup>99</sup> Předchozí právní úprava se nezmiňovala o obvyklých místních poměrech, části domovních řádů však často byly přímo součástí nájemních smluv.

#### **4.6 Udržování stavu bytu**

Občanský zákoník ukládá pronajímateli, aby byt a dům udržoval ve stavu způsobilém k užívání. Protože trvání nájemního vztahu má obvykle dlouhodobější charakter, předpokládá se, že v jeho průběhu bude nutné činit určitou údržbu, aby byl zachován standardní stav bytu a bylo ho možné užívat. Pod pojmem údržbou se rozumí zejména různé druhy oprav. V tomto smyslu je třeba doplnit, že se jedná například o opravy, které je nutné provést až po nějaké době po tom, co se nájemce do bytu nastěhoval, nikoli závadu vzniklou při nastěhování. Na závady, které již existovaly při nastěhování, se toto ustanovení nepoužije. Nájemci pak plyne oznamovací povinnost k vadě, která se v bytě vyskytla v průběhu trvání nájmu. Pronajímatel je pak povinen vadu v přiměřené době odstranit. Existují však situace, ve kterých pronajímatel nemá povinnost vady odstraňovat. Jedná se o běžnou údržbu, ke které je povinen nájemce. Závadu nebo dokonce nezpůsobilost bytu užívat, kterou způsobil sám nájemce či osoby, jimž bylo umožněno byt užívat, a dále následky změn pronajaté věci, které provedl nájemce

---

<sup>98</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 75

<sup>99</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 393

bez pronajímatelevo souhlasu, je nájemce povinen odstranit na vlastní náklad.<sup>100</sup>

Nájemce pak provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy, které s užíváním bytu souvisejí. Po účinnosti občanského zákoníku došlo v této rovině k právnímu vakuu, neboť charakter drobných oprav vymezovalo nařízení vlády, které však s účinností zákoníku pozbylo své účinnosti a jiná alternativa řešení nebyla předložena.<sup>101</sup> Za této situace šlo pouze doporučit smluvním stranám, aby se již v nájemní smlouvě dohodly na obsahu a úhradě v oblasti běžné údržby a drobných úprav. Bylo možné při tom vycházet z předchozího nařízení, neboť Výkladové stanovisko<sup>102</sup> načrtlo možnost nadále z tohoto nařízení vycházet.

V současné době je již situace zcela osvětlena, neboť od 1. ledna 2016 nabylo účinnosti nové nařízení vlády, které danou situaci upravuje.<sup>103</sup> Nařízení také vymezilo pojmy běžná údržba a drobné opravy a zároveň byl stanovena maximální roční částka, který je možné po nájemci za tyto úkony požadovat, aby je uhradil. Roční limit se však vztahuje pouze na drobné opravy, nikoliv na běžnou údržbu, kterou nájemce hradí bez omezení. Nařízení charakterizuje běžnou údržbu jako udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí při jeho užívání. Zmiňuje například malování, čištění podlah nebo čištění vodovodních odtoků.

Za drobné opravy jsou považovány opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele a to podle věcného vymezení nebo výše nákladů. Sem spadá například oprava podlahových krytin, výměna ventilů, opravy kamen a kotlů či opravy jednotlivých částí dveří a oken. Za drobné opravy se dále považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou částku 1.000,- Kč. V zájmu ochrany nájemců je pak stanoven maximální roční limit pro úhradu drobných oprav. Součet nákladů na drobné opravy nesmí v kalendářním roce přesáhnout částku 100,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. V případě, že součet nákladů na opravy tuto částku za kalendářní rok přesáhne, nemají další opravy v daném kalendářním roce povahu drobných oprav

---

<sup>100</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 396

<sup>101</sup> Nařízení vlády č.258/1995 Sb., ze dne 9.srpna 1995, kterým se provádí občanský zákoník ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.

<sup>102</sup> Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014

<sup>103</sup> Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ze dne 26. října 2015, o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

a hradí je pronajímatel.<sup>104</sup> Rozsah podlahové plochy bytu stanovuje nařízení jako součet podlahových ploch bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány výhradně nájemcem bytu. Dále se započítává podlahová plocha sklepů, balkonů, lodžii a teras.<sup>105</sup>

#### 4.7 Chov zvířete v bytě

Současný občanský zákoník výslovně zakládá právo nájemce chovat zvíře v bytě za předpokladu, že chov nezpůsobí pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Tím měl zákonodárce na mysli, že chov zvířete nezpůsobí v domě nepřiměřený hluk, zápach, ale zároveň i možné riziko pro ostatní nájemce a jejich strach z toho zvířete. Například pokud by se nájemce rozhodl v bytě chovat několik jedovatých pavouků, jistě bude důvodná obava ostatních nájemců z útěku těchto zvířat. Je vhodné rovněž celkově posoudit, zda je chov daného zvířete v daném místě vůbec vhodný. Například v bytě na sídlišti jistě nebude možné chovat hospodářská zvířata, v malém bytě větší množství koček a podobně. Vždy je třeba přihlídnout ke konkrétní situaci či hygienickým podmínkám. Přestože k tomuto ustanovení dosud neexistuje judikatura, lze „selským rozumem“ ve většině případů dovodit, jaké zvíře je pro danou situaci vhodné či nikoliv.<sup>106</sup>

Před účinností současné právní úpravy bylo běžné, aby pronajímatel v nájemní smlouvě chov zvířete zcela vyloučil. Podle současné právní úpravy to již nelze, neboť se podle § 2235 odst. 1 občanského zákoníku nepřihlíží k ujednáním, která by zkracovala nájemcova práva.

Na druhé straně je však pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat náklady, které vzniknou v důsledku chovu zvířete v domě, např. při nadměrném znečištění společných prostor domu. Nájemce je povinen takové zvýšené náklady uhradit. Je vhodné, aby si strany ujednaly přímo v nájemní smlouvě, jak se takové náklady budou hradit, zda půjde o paušální měsíční částku nebo tato částka již bude zahrnuta v nájemném. Z praxe jsou již známy případy, kdy pronajímatel požadoval po nájemci částku, která byla těmto zvýšeným nákladům zcela nepřiměřená, s cílem skrze toto ustanovení právo nájemce na chov zvířete

---

<sup>104</sup> MACEK, Daniel. *Placení oprav souvisejících s užíváním bytu nájemcem - běžná údržba a drobné opravy nově vymezeny nařízením vlády*. In: *Maceklegal.cz* [online]. [cit. 2016-02-13]. Dostupné z: <http://www.maceklegal.cz/aktuality.html>

<sup>105</sup> U posledních třech zmíněných pouze jednou polovinou jejich výměry.

<sup>106</sup> MELZER, Filip. *Nájem a pacht podle nového občanského zákoníku*. In: *Sborník přednášek z odborné konference Právo ve veřejné správě 2012*. Prostějov, 2012.



vyloučit. Vždy je však třeba přihlédnout ke konkrétní situaci a k zachování zásady dobrých mravů. Na druhou stranu je spravedlivé, aby pronajímatel po nájemci úhradu zvýšených nákladů požadoval, pokud zvíře nadměrně znečišťuje společné prostory, a uhradil je tento nájemce, nikoli aby tyto náklady byly rozpočteny mezi všechny nájemce, kteří v domě žijí.

#### **4.8 Úpravy a jiné změny bytu nebo domu**

Je zřejmé, že pro udržení stavu domu a zlepšení kvality bydlení bude nutné během trvání nájemního vztahu provést v daném bytě či v domě, ve kterém se byt nachází, jisté úpravy a modernizaci. Tyto úpravy je však nutné odlišovat od oprav a údržby bytu. Když je prováděna oprava, dochází k odstranění vady bytu, tedy odstranění stavu, kdy předmět nájmu není v souladu s nájemní smlouvou. Při provádění úprav bytu je obvykle zvyšována kvalita bydlení v bytě, aniž by se nějaká vada musela vyskytnout.<sup>107</sup> Obvykle je vyžadován souhlas se změnou buď na straně nájemce, nebo na straně pronajímatele. V této podkapitole zmíním dva případy, kdy souhlas nemusí být z jedné strany dán.

##### **4.8.1 Úpravy prováděné pronajímatelem**

Zákon stanovuje případy, kdy může pronajímatel provést úpravy bytu i bez souhlasu nájemce. Jedná se o úpravy, které nesníží hodnotu bydlení a je možné je provést bez většího nepohodlí nájemce. Dalším typem úprav, jsou ty, které provádí pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. Toto ustanovení je speciální k pravidlu z obecné úpravy o nájmu, které říká, že pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit.<sup>108</sup>

Například v celém domě jsou vyměňována okna za účelem celkového zateplení budovy a s tím spojené úspory energií. Okna v bytě budou vyměněna v průběhu několika málo dní a budou tak dodrženy výše zmíněné předpoklady pro to, že k těmto úpravám nebude vyžadován nájemcův souhlas. Nájemce je ve výše stanovených případech povinen takové stavební úpravy strpět.

Pokud by tak neučinil a toto porušení by dosáhlo intenzity hrubého porušení nebo zvlášť závažného porušení, bylo by to důvodem pro výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele podle § 2288 odst. 1 písm. a) či podle § 2291 občanského zákoníku. Také by byl nájemce případně povinen k náhradě

---

<sup>107</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 79

<sup>108</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2209

škody, která by tím pronajímateli vznikla. Judikatura Nejvyššího soudu dovodila, že na straně nájemce se mohou vyskytnout takové závažné důvody, které ho mohou vést k odepření souhlasu s provedením stavebních úprav v bytě pronajímatelem. Za tyto vážné důvody k odepření souhlasu se stavebními úpravami lze považovat vysoký věk nájemce, jeho špatný zdravotní stav a zvláště sníženou pohyblivost.<sup>109</sup>

Jasně bylo také stanoveno, že prováděné stavební úpravy musí vést ke zlepšení bydlení v bytě, nikoli dokonce k trvalému či podstatnému zhoršení kvality bydlení. „Soud v úvaze, zda stavební úpravy bytu nebo jiné podstatné změny v bytě, budou provedeny i přes nesouhlas nájemce, může přihlídnout k naléhavosti a významu úprav z hlediska stavebnětechnického nebo funkčního, zda se zamýšlené úpravy dotýkají jen pronajatého bytu nebo celé nemovitosti, jaké náklady ze strany pronajímatele si úpravy vyžádají, k předpokládanému rozsahu a době omezení nájemce v užívání bytu, ke zdravotnímu stavu a věku nájemce, zda se pronajímatel zavázal nájemci tyto náklady hradit, jaké jsou vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem.“<sup>110</sup>

Ne ve všech případech je nutné, aby v průběhu prováděných stavebních úprav nájemce byt vyklidil. V opačném případě pak pronajímatel může začít s prováděním prací až tehdy, kdy se nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelně vynaložených nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu – tedy například rozdíl mezi nájemným v předchozím bytě a v současném, pokud je nyní nájem vyšší, nebo stěhovací náklady. Za tyto náklady zaplatí pronajímatel nájemci přiměřenou zálohu. Zákon zmiňuje náklady účelně vynaložené. To znamená, že nájemce by se měl po dobu provádění úprav v bytě ubytovat v náhradním bytě srovnatelné úrovně, nikoli v bytě výrazně vyšší kvality, čímž by zvyšoval náklady pronajímatele.<sup>111</sup>

Naopak pokud by pronajímatel začal provádět stavební úpravy a nejednalo by se o jeden z výše zmíněných důvodů, mohl by se nájemce domáhat u soudu, aby se pronajímatel takového jednání zdržel. Pronajímatel má povinnost, v případě nutnosti byt vyklidit během stavebních úprav bez souhlasu nájemce a informovat ho nejméně v tříměsíčním předstihu před zahájením prací. Zejména mu poskytnout informace o povaze prováděných prací, předpokládaném dni jejich

<sup>109</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007

<sup>110</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2003, sp. Zn. 21 Cdo 170/2002

<sup>111</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 254-255



zahájení, odhadu jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučit nájemce o následcích odmítnutí vyklizení. Pronajímatel se zároveň zavazuje k výše zmíněné náhradě a uvede její nabízenou výši. Od doby, kdy pronajímatel nájemci oznámil zamýšlené stavební úpravy má nájemce deset dní na to, aby se kladně vyjádřil a souhlasil tak s vyklizením bytu. Jestliže se nájemce nevyjádří, platí vyvratitelná domněnka, že vyklizení bytu odmítl. Je-li potřeba byt vyklidit maximálně na jeden týden, postačí, když to pronajímatel oznámí nájemci deset dní předem. Nájemce pak má možnost se vyjádřit do pěti dní od oznámení záměru pronajímatelem. Protože omezení netrvá tak dlouhou dobu, není zde nutná tak intenzivní ochrana nájemce.

Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout v desetidenní lhůtě po nájemcově odmítnutí soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu. Po marném uplynutí této lhůty právo domáhat se vyklizení bytu zaniká. Soud je povinen rozhodnout o vyklizení bytu, jestliže pronajímatel prokáže účelnost plánované změny a s tím související nezbytnost byt vyklidit, přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. Důkazní břemeno tedy leží na pronajímateli. Ustanovení je třeba vykládat zároveň s § 2259 občanského zákoníku. Když pronajímatel prokáže, že změnu je třeba provést z důvodu přímo hrozící zvlášť závažné újmy či na příkaz orgánu veřejné moci, je soud povinen návrhu vyhovět a nemá v tomto žádnou volnost.<sup>112</sup>

Prokazování prvních dvou možností tohoto ustanovení – změna nesníží hodnotu bydlení a lze ji provést bez většího nepohodlí nájemce, je poněkud problematické. Dle komentovaného ustanovení znamená „bez většího nepohodlí nájemce“, že nájemce nebude povinen byt vyklízet a vzniká tak potřeba souhlasu nájemce s provedením změny. Tím však naplnění této podmínky s ohledem na důkazní břemeno pronajímatele téměř není možné. Jedná se o případy, kdy je na jedné straně nájemce, zarytě odmítající jakékoliv změny a na druhé straně pronajímatel, který by rád mnohdy i celou budovu s byty zmodernizoval. Domnívám se, že toto ustanovení přílišně zasahuje do práv pronajímatele. Do rozhodnutí o vyklizení bytu také není možné žádné práce provádět, nestanoví-li soud jinak.

Ustanovení tohoto pododdílu je převratnou novinkou, neboť dosavadní právní úprava dočasné vyklizení bytu po dobu provádění stavebních úprav, které znemožňovaly užívání bytu po delší dobu, neznala. Situace se tak řešila

---

<sup>112</sup> Tamtéž, s. 256-257

prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu a po skončení stavebních úprav mohla být nájemní smlouva mezi stranami uzavřena znovu.<sup>113</sup> Nyní tedy není nutné, aby dočasným vyklizením došlo ke skončení nájmu bytu.<sup>114</sup>

#### 4.8.2 Úpravy prováděné nájemcem

Ke stavebním úpravám, přestavbám nebo jiných změnám, které by chtěl v pronajatém bytě nájemce provádět, potřebuje vždy souhlas pronajímatele. Stále se jedná o nájemní vztah, kde je na jedné straně nájemce a na druhé straně pronajímatel jako vlastník bytu. V případě, že by nájemce mohl svévolně a bez souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy v bytě, jednalo by se o velký zásah do vlastnického práva a v tomto případě se projevuje zásada ochrany vlastnictví. Zákonodárce proto zakotvuje, aby ke každé změně, kterou by chtěl nájemce v bytě provádět, potřeboval pronajímatelův souhlas, který je podán v písemné formě. Udělení souhlasu se změnou předmětu nájmu musí vždy předcházet realizaci změn, čímž se současná právní úprava liší od předchozí právní úpravy, která nutnost udělení souhlasu před provedením změny nevyžadovala. Vzhledem k dispozitivnímu charakteru celého soukromého práva však nelze vyloučit dohodu stran o tom, že bude postačovat následný souhlas.<sup>115</sup>

Nájemce je povinen byt řádně užívat v souladu se smlouvou o nájmu bytu a po skončení nájmu ho pronajímateli ve stejném stavu také vrátit, výjimkou jsou obvyklá opotřebení.<sup>116</sup> Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Tím opět dochází k drobné změně proti předchozí právní úpravě, kdy nájemce mohl požadovat úhradu nákladů spojených s přestavbou, jestliže se k tomu pronajímatel zavázal.<sup>117</sup>

Není však vyloučeno, aby si strany ujednaly jinak. Je-li tím byt zhodnocen, pronajímatel se s nájemcem po skončení nájmu vyrovná dle míry zhodnocení. Míra zhodnocení by se určila obvykle jako výše rozdílu mezi hodnotou bytu při skončení nájmu a hodnotou bytu před provedením změny nájemcem, vyjádřenou

---

<sup>113</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 711a odst. 1 písm. b)

<sup>114</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1228

<sup>115</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 69

<sup>116</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2225 odst. 1 NOZ

<sup>117</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 667

v peněžích. Nedohodnou-li se strany na výši této míry zhodnocení, určí ji znalec nebo soud.<sup>118</sup>

I z toho pravidla však platí jedna výjimka. Pronajímatel nemůže zakázat stavební úpravy prováděné nájemcem v případě, kdy je tato přestavba nezbytná s ohledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž by k odmítnutí souhlasu měl pronajímatel vážný a spravedlivý důvod. Důkazní břemeno odmítnutí souhlasu nese pronajímatel, prokázání nezbytnosti úprav nájemce. V případě, že by pronajímatel u odmítnutí souhlasu dostatečně neprokázal vážný důvod k odmítnutí souhlasu, nahradil by pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.

Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předchozí stav nežádá. Může však dojít k situaci, kdy nájemce provede v bytě nějaké změny, ke kterým neměl pronajímatelova souhlasu. V takovém případě má povinnost uvést byt do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu bytu. Opět je zde drobná odchylka proti předchozí právní úpravě, kdy tak byl nájemce povinen učinit ke skončení nájmu, nyní i pokud ho k tomu pronajímatel před skončením nájmu vyzve. „*Náklady na odstranění úprav nese nájemce. Požádá-li pronajímatel nájemce o uvedení věci do původního stavu před skončením nájmu a nájemce jeho žádosti nevyhoví, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět i bez výpovědní doby, a to i tehdy, byl-li sjednán na dobu určitou.*“<sup>119</sup>

Výjimku tvoří případ, kdy pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce však ani přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami bytu jeho hodnota zvýšila. Pronajímatel má právo požadovat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Jsou-li v bytě předměty upevněné ve zdech, podlaze nebo stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, přecházejí montáží do těchto ploch vlastníkovu bytu. Nájemce pak může pronajímatele požádat o vyrovnání. Pokud nájemce provedl tyto změny bez pronajímatelova souhlasu, nemá právo na náhradu těchto nákladů. Vyrovnání je jinak splatné ke dni skončení nájmu. Ustanovení o věcech namontovaných trvale v bytě je nové a opět patří ke zpřesňujícím ustanovením o odevzdání bytu.

---

<sup>118</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 71

<sup>119</sup> Tamtéž, s. 73

## 4.9 Opravy v bytě

V průběhu trvání nájemního vztahu se často stane, že se v bytě vyskytne závada nebo poškození. Při vzniku závady je potřeba myslet na to, která strana bude povinna k jejímu odstranění. Jak již bylo řečeno výše, nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné úpravy. Je rovněž povinen k odstranění vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá. Nájemce v tomto případě odpovídá i za škody, které způsobí například návštěva, kterou do bytu vpustí nebo je vada zcela na vině nájemce. Neodstraní-li nájemce tyto vady sám, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.

Z praxe lze k tomuto ustanovení přiřadit případ nájemce, který v bytě nedodržel ani základní hygienické návyky a z tohoto důvodu došlo k zamoření jeho bytu štěnicemi a později také i okolních bytů. Protože mnohdy nájemce není schopen v takovém rozsahu nápravu zajistit, či ji zajistit nechce, objednal v tomto případě pronajímatel deratizační službu, jejíž náklady dal nájemci k úhradě. Pokud nájemce v bytě zjistí závadu nebo poškození je povinen to pronajímateli oznámit.<sup>120</sup>

Dále má nájemce povinnost vyvinout dle svých možností maximální úsilí k tomu, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.<sup>121</sup> Přitom vzniká nájemci právo na úhradu účelně vynaložených nákladů při předcházení vzniku další škody. Dosavadní právní úprava výslovně neupravovala povinnost nájemce odvrátit další hrozící škodu, platila však stejně jako dnes obecná prevenční povinnost.

V případě, že nájemce řádně oznámí pronajímateli poškození nebo vadu, musí pronajímatel vadu nebo poškození v přiměřené době odstranit. V praxi by mohl nastat problém v interpretaci pojmu „přiměřená doba“, zejména ve vztahu k akutnosti vady. Nájemce pak může vadu odstranit sám a opět by mu příslušel nárok na náhradu nákladů, které mu s odstraněním této závady vznikly. Přiměřenost času odstranění závady ze strany pronajímatele bude rovněž záviset i na rozsahu prací vyžadujících odstranění vady a charakteru vady. Pronajímatel je také povinen odstranit vadu řádně, to znamená, že po opravě se byt nachází v bezvadném stavu, popřípadě ve stavu, jaký si strany sjednaly v nájemní smlouvě a v jakém byl byt nájemci předán do užívání.<sup>122</sup> V každém případě lze

---

<sup>120</sup> Více o oznamovací povinnosti v následující kapitole

<sup>121</sup> Srovnání zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2900 a § 2901

<sup>122</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 414

pronajímatelům doporučit s odstraněním hlášených závad dlouho neotálet. Samostatnou kapitolou jsou pak vady, k jejichž opravě je povinen nájemce a jsou charakterizovány jako drobné opravy.

V případě, že pronajímatel poškození či vadu ani v dodatečné lhůtě neodstraní, a zároveň vada nebo poškození byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby, lze-li toto pronajímatelovo jednání podřadit pod hrubé porušení povinností pronajímatele. Více se o tomto tématu zmiňuji v následující kapitole.

#### **4.10 Oznamovací povinnosti nájemce**

Zákon ukládá nájemci, aby v určitých případech informoval pronajímatele o důležitých skutečnostech, týkajících se nájmu. Úprava je však poněkud rozptýlena do více odstavců, proto jsem se rozhodla ji zde uceleně shrnout.

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, jednou ze zásadních povinností nájemce je uvědomit pronajímatele o vadách a poškozeních, která se v bytě vyskytnou. Podle předchozí právní úpravy měl nájemce povinnost ohlašovat pronajímateli jakoukoliv vadu bez zbytečného odkladu. Nyní občanský zákoník rozlišuje, zda se jedná o takovou vadu, kterou je třeba bez prodlení ohlásit, pak platí, že nájemce je povinen ji oznámit pronajímateli ihned. Sem bych zařadila vady, které podstatným způsobem brání užívání bytu, například poruchy přívodu tepla, vody či plynu. V případě, že se jedná o vadu nebo poškození, která brání obvyklému bydlení, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Občanský zákoník tak rozlišuje vadu běžnou, která si nežadá akutní odstranění a má být nahlášena bez zbytečného odkladu. A dále podstatnou vadu, kde právní úprava zdůrazňuje termín ohlášení „ihned“, čímž dává najevo nájemci, aby tuto vadu oznámil pronajímateli pokud možno okamžitě.

Oba termíny jsou však poněkud nejasné ve vztahu k času oznámení. Například zda lze považovat nájemcovo oznámení podstatné vady po dvou dnech za okamžité. Na tyto závěry, stejně jako klasifikaci vad, bude muset odpovědět judikatura. Nájemce by tedy měl pamatovat na to, že by s oznámením vady pronajímateli neměl meškat. *„Pokud totiž vadu nebo poškození neoznámí vůbec nebo je neoznámí bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, stíhá jej následně sankce v té podobě, kdy jednak je nucen užívat byt, který může být postižen porušením nebo vadou bránící obvyklému bydlení, a nemá*

*nárok na slevu z nájemného, jednak v případě, že se rozhodne následně poškození nebo vadu sám odstranit, nemá nárok na náhradu nákladů s tím spojených.*<sup>123</sup>

Jak již bylo řečeno v kapitole týkající se užívání bytu, je pronajímatel povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho užívacího práva k bytu. Oznamovací povinnost nájemce se také vztahuje na případy, kdy mu v užívání bytu brání právo třetí osoby. Zde se pak uplatní stejná ustanovení jako pro oznámení poškození nebo vady.

Další oznamovací povinností nájemce je oznámení jeho nepřítomnosti v bytě. Toto ustanovení slouží k ochraně pronajímatele a dalších osob v případě, že je nutné vstoupit do bytu nájemce, který není přítomen. Například v případě havárie je tak možné vstoupit do bytu, i když se zde nájemce právě nenachází. Tato povinnost ukládá nájemci nejen oznámit pronajímateli včas svoji nepřítomnost v bytě a její předpokládanou délku, ale také zahrnuje zpřístupnění bytu pronajímateli. To může nájemce provést odevzdáním klíčů od bytu pronajímateli nebo pověřením třetí osoby, která byt v případě potřeby pronajímateli zpřístupní.

Tento druh oznamovací povinnosti vzniká nájemci tehdy, jestliže s ním v domácnosti nežije další osoba, doba jeho nepřítomnost bude delší než dva měsíce a zároveň si je své nepřítomnosti dopředu vědom. Ustanovení souvisí s dlouhodobější nájemcovou nepřítomností v bytě, například z důvodu služební cesty a podobně. V případě nesplnění této povinnosti se toto jednání nájemce považuje za závažné. K tomu by však nedošlo, jestliže by z tohoto důvodu nenastala pronajímateli vážná újma. Není však vyloučena odpovědnost za škodu, ke které by došlo, pokud by nájemce byt po dobu své nepřítomnosti nezpřístupnil a z důvodu zmiňované havárie by bylo nutné se do bytu dostat například rozbitím dveří.<sup>124</sup>

Předchozí právní úprava se v tomto tématu příliš nelišila od současné. Dřívější občanský zákoník ukládal nájemci povinnost v případě jeho nepřítomnosti určit jinou osobu, která byt v případě potřeby zpřístupní, nebyla zde však zmínka o tom, že tak může nájemce učinit také skrze pronajímatele tím, že mu odevzdá od bytu klíče. Současná právní úprava je poněkud přísnější, když nesplnění této oznamovací povinnosti považuje za závažné porušení povinností

---

<sup>123</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 271

<sup>124</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1246



nájemce.<sup>125</sup>

Nájemci přísluší právo do své domácnosti přijímat kohokoli. Toto právo však musí být z pochopitelných důvodů na druhé straně limitováno. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby mohly všechny osoby v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Zákon však nestanovuje, jaký počet osob je pro ten který byt adekvátní a přesně tyto hygienické podmínky nespecifikuje. Dalším důvodem této oznamovací povinnosti je fakt, že se zvýšeným množstvím osob v domácnosti nájemce roste spotřeba energií v bytě, a s tím souvisí odlišné stanovení nákladů na služby a záloh za poskytované služby.<sup>126</sup>

Zvýšení počtu osob je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala. Neučinil-li by tak nájemce, závažně by tak porušil svoji povinnost. Pronajímatel má rovněž právo si ve smlouvě vyhradit souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Je tomu tak proto, aby měl pronajímatel možnost regulovat z výše zmíněných důvodů počet osob v domácnosti, proto bych pronajímateli určitě doporučila tuto výhradu do smlouvy o nájmu bytu vložit. V případě, že pronajímatel zakáže nájemci přijetí další osoby do domácnosti a nájemce tento zákaz poruší, vystavuje se opět důsledkům z porušení povinnosti.

Pronajímatel ale nemůže nájemci zakázat přijetí osoby blízké<sup>127</sup> nebo přijetí osoby v dalších případech zvláštního zřetele hodných, například pomoc člověku v tíživé sociální situaci. Pro souhlas s přijetím jiné osoby, než osoby blízké je vyžadována písemná forma, a to logicky k budoucí ochraně nájemce a k odstranění důkazní tíže. Pronajímatel tak nemůže později namítat, že nájemce tuto osobu v bytě nenahlásil. Předchozí právní úprava byla v tomto tématu velice obdobná, zde však písemná forma nebyla vyžadována. Nájemce by měl pamatovat na to, že oznamovací povinnost o zvýšení počtu osob v domácnosti se vztahuje také na narozeného potomka<sup>128</sup>, jak dovedl i Nejvyšší soud.<sup>129</sup>

Rovněž je nájemce povinen oznámit pronajímateli snížení počtu osob

---

<sup>125</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8., s.639

<sup>126</sup> Zákon č. 67/2013 Sb.; § 4 a 5 ve znění pozdějšího předpisu č. 104/2015 Sb.

<sup>127</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 22

<sup>128</sup> TARABA, Milan, VESELÁ Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 255 stran. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9, s. 41

<sup>129</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009

v domácnosti a to z důvodu odstěhování osoby nebo smrti člena domácnosti. Opět by tak měl nájemce učinit bez zbytečného odkladu, zákon zde však neukládá žádné časové omezení, ve kterém by tak měl nájemce co nejdříve učinit. Je totiž v jeho zájmu to zavčas oznámit pronajímateli, neboť jak bylo zmíněno výše, počet osob má vliv také na výši záloh za služby.

#### **4.11 Prohlídka bytu**

Jak již bylo zmíněno v kapitole, týkající se zakázaných ujednání, je nájemce rovněž povinen byt zpřístupnit za účelem pravidelné obhlídky pronajímatelem. Pronajímatel musí v dostatečném předstihu oznámit nájemci, že se na tuto prohlídku chystá. Ustanovení § 2219 občanského zákoníku je součástí obecné části o nájmu, lze ho však použít i pro nájem bytu a je výrazem jakési rovnováhy mezi vlastnickým právem vlastníka a nerušeným výkonem práva nájmu na druhé straně. Pronajímatel je stále vlastníkem věci a má právo zjišťovat, zda nájemce byt užívá řádně, v souladu s nájemní smlouvou a že byt není poškozován. Dalším důvodem pro zpřístupnění bytu nájemcem je umožnění prohlídky za účelem jeho dalšího pronajmutí. Lze tak učinit v nezbytném rozsahu a v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám. V době prohlídky musí být přítomen nájemce i pronajímatel předmětného bytu.<sup>130</sup>

#### **4.12 Podnájem**

V této práci jsem se již zmiňovala, že nájemní vztah vzniká mezi pronajímatelem a nájemcem. Naproti tomu podnájemní vztah vznikne, pokud nájemce dále poskytne byt nebo jeho část do užívání další osobě, tedy „podnájemci“, přičemž mezi pronajímatelem a tímto podnájemcem žádný vztah nevzniká. Smlouva o podnájmu tak vznikne čistě mezi nájemcem a podnájemcem. Z judikátu Nejvyššího soudu vplynulo, že o podnájem se jedná i tehdy, jestliže nájemci nepřísluší za přenechání bytu nebo jeho části žádná úplata. V případě, že občanský zákoník upravuje jako jediný způsob přenechání pronajatého bytu nájemcem do užívání jiné osobě pouze institut podnájmu bytu (jeho části), není možné nad tuto zákonem stanovenou míru rozšiřovat dispoziční oprávnění nájemce.<sup>131</sup> Prezentovaný názor však nesdílí většina odborné veřejnosti. Za logický lze rovněž považovat názor, že úplatnost je základním rysem nájemní

---

<sup>130</sup>Tamtéž, s. 43

<sup>131</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000



smlouvy a tudíž by mělo jít i o znak smlouvy podnájmní, neboť pak by se jednalo o výpůjčku.<sup>132</sup>

Nájemce rovněž není povinen zisk z podnájmu vydávat pronajímateli. Tento judikát je zajímavý ještě z jednoho důvodu, neboť dobře poslouží pro srovnání odlišností po rekodifikaci. Zatímco dle předchozí právní úpravy bylo jakékoliv přenechání bytu nebo jeho části nájemcem do užívání podnájemci bez souhlasu pronajímatele považováno za hrubé porušení povinností nájemce, nyní je možné přenechat část bytu do užívání i bez pronajímatele souhlasu. Je však nutné splnit ještě jednu podmínku, a sice že nájemce bude po dobu užívání části bytu nájemcem v bytě rovněž bydlet. Důvod je ryze praktický. Pokud nájemce v bytě bydlí společně s podnájemcem, má nad ním jistou kontrolu a může korigovat jeho případné nežádoucí chování ve vztahu k řádnému užívání bytu. Nájemce pronajímateli odpovídá za řádné užívání bytu, tedy i užívání bytu podnájemcem. Z tohoto důvodu tedy i odpovídá za poškození bytu, které by podnájemce způsobil.

Přenecháním části bytu do užívání bez souhlasu pronajímatele však není dotčena oznamovací povinnost nájemce o zvýšení počtu členů nájemcoví domácnosti vůči pronajímateli. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že se zvýšil počet členů jeho domácnosti a zároveň ho upozornit na vznik podnájmního vztahu. K tomu je nájemce povinen také tehdy, jestliže v bytě sám nebydlí. V tomto případě může dát do podnájmu celý byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel pak má lhůtu jednoho měsíce, aby se k této žádosti vyjádřil. Neučiní-li tak, platí domněnka, že tento souhlas nájemci udělil. Uzavření smlouvy o podnájmu by bez tohoto souhlasu bylo relativně neplatným jednáním. Stejně by tomu bylo při nedodržení písemné formy.<sup>133</sup>

Podnájmní vztah má akcesorický charakter, neboť platí zásada, že skončí-li nájemní vztah, zanikne tím automaticky i vztah podnájmní. Nájemce má povinnosti informovat podnájemce o skončení nájmu a zároveň mu sdělit přesný den, kdy nájem končí, popřípadě délku výpovědní doby a počátek jejího běhu. Platí pravidlo, že podnájem končí nejpozději s nájmem. Zákonodárce měl touto úpravou v úmyslu zabránit pozdějším nepříjemnostem, kdy by skončil nájemní

---

<sup>132</sup> SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s.100

<sup>133</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 430-432

vztah a v bytě nadále zůstal bydlet podnájemce. Mohlo by se totiž stát, že nájemní vztah by k určitému datu skončil, ale podnájemní vztah na základě smlouvy o podnájmu by měl pokračovat dál. Uplatněním akcesority nájemního vztahu k tomu tedy nedojde. Je nájemcovou povinností, aby byl se skončením nájmu ukončen i podnájemní vztah, tedy aby k předmětnému datu byl z bytu vystěhován i podnájemce se všemi svými věcmi.<sup>134</sup>

Zajímavé také je, že zákon ustanovil možnost vznik podnájemního vztahu zcela vyloučit, a to ujednáním zákazu podnájmu již v nájemní smlouvě. Podle mého názoru je toto ujednání poněkud zvláštní v tom, že právní úprava nájmu bytu celkově zachovává myšlenku maximální ochrany práv nájemce a nekrácení jeho zákonných práv. Zde však zákonodárce zastává názor, že je možné takto nájemce omezit. Kdyby právní úprava nezakotvila možnost výslovného zákazu podnájmu výslovně a pronajímatel, sestavující nájemní smlouvu by tuto klauzuli do smlouvy vložil, jednalo by se bezpochyby o zakázané ujednání. Byl-li ujednán zákaz podnájmu a nájemce by i přesto písemně požádal pronajímatele k udělení souhlasu k podnájmu a ten nereagoval, nemohla by se uplatit domněnka udělení souhlasu.

---

<sup>134</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 302-303

## 5 Nejdůležitější změny v oblasti skončení nájmu bytu

Právní úprava skončení nájmu bytu je v občanském zákoníku poněkud roztržštěná. V této kapitole se pokusím shrnout nejdůležitější změny, které nastaly v této oblasti nájmu bytu po rekodifikaci soukromého práva. Nájem bytu může skončit různými způsoby, které upravují zejména obecná ustanovení o nájmu. Jedná se o skončení nájmu odstoupením od smlouvy, dohodou smluvních stran, zánikem předmětu nájmu, změnou okolností nebo dle ujednání v nájemní smlouvě a podobně. Podle mého názoru však nejvíce případů zahrnuje právě výpověď z nájmu a to ze strany nájemce nebo pronajímatele. Proto jim v této kapitole věnuji zvýšenou pozornost. O změnách, týkajících se některých způsobů zejména relativního skončení nájmu bytu, bylo v této práci pojednáno již v kapitole, týkající se vzniku nájmu bytu.

### 5.1 Obnovení nájmu po jeho skončení

Současná právní úprava znovu zakotvuje možnost obnovení nájmu bytu, nejčastěji u nájmu na dobu určitou. Jedná se o situaci, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel v této době nájemce nevyzve, aby byt opustil. Pak platí, že je nájem ujednán na shodnou dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let. Strany si ale v nájemní smlouvě mohou sjednat odlišnou úpravu. Tato výzva ze strany pronajímatele musí mít písemnou formu. Dosavadní právní úprava byla v tomto velmi proměnlivá, neboť za účinnosti předchozího občanského zákoníku byla období, kdy obnova byla možná ze zákona, ale také doba, kdy tomu tak nebylo, což se týká i doby těsně před účinností současného občanského zákoníku.<sup>135</sup> Dále pak bylo možné se dočíst v obecné části předchozího občanského zákoníku, týkající se nájmu, že obnovení nájmu možné je<sup>136</sup>, speciální úprava o nájmu bytu to však vylučovala.<sup>137</sup> To znamená, že dosud nebylo možné obnovit nájem bytu po jeho skončení s výjimkou případů, kdy si tak pronajímatel s nájemcem přímo sjednali. Nyní je tak stanoveno přímo ze zákona.

---

<sup>135</sup> KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s.324

<sup>136</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 676 odst. 2

<sup>137</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 710 odst. 3

## 5.2 Výpověď z nájmu bytu

Jedním z nejčastějších způsobů skončení nájmu bytu představuje výpověď z nájmu bytu. Výpověď vyžaduje vždy písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď z nájmu bytu můžeme považovat za doručenu, jestliže nájemce měl objektivně možnost na základě oznámení poskytovatele poštovních služeb si vyzvednout zásilku, obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než byla vrácena zpět. Hmotněprávní účinky doručení výpovědi nastávají okamžikem, kdy nájemce nevyužil svého práva se seznámit s obsahem zásilky, a to i přes oznámení o jejím uložení.<sup>138</sup>

U požadavku písemné formy tedy současná právní úprava vyjadřuje shodu s dosavadní právní úpravou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po tom, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Podat výpověď tedy může jak pronajímatel, tak nájemce. Poněkud sporně vyznívá ustanovení druhého odstavce § 2286 občanského zákoníku, které zpřísňuje způsob podání výpovědi pronajímatelem. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, musí poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Neuvedl-li by toto poučení pronajímatel do výpovědi, byla by výpověď neplatná. Občanský zákoník však námitky blíže nevymezuje ani neříká, do kdy je možné je podat. Lze však usuzovat, že se jedná o dvě samostatná práva a námitky může uplatňovat jen nájemce proti výpovědi pronajímatele. Není také zřejmé, zda musí být nejprve uplatněna ze strany nájemce námitka, ve které uvede, co spatřuje na udělené výpovědi za neplatné, a zda podání námítky je podmínkou pro podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, tedy žaloby na neplatnost výpovědi. Protože toto ze zákoníku nevyplývá, je třeba si položit otázku, zda je existence takové námítky vůbec účelná.<sup>139</sup>

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Soud poté posuzuje výpovědní důvod, který pronajímatel ve výpovědi uvedl. Hodnotí se skutečnosti, které pronajímatel uvedl, zda jsou pravdivé a v souhrnu naplňují uvedený výpovědní důvod. Nájemce musí do žaloby uvést, v čem konkrétně spatřuje neoprávněnost výpovědi a skrze důkazy prokázat souvislost mezi předkládanými skutečnostmi a neexistencí výpovědního důvodu. Soud může žalobě vyhovět a

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004

<sup>139</sup> KREJČÍKOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. *Bulletin advokacie*, 2013(11), 33-40.

výpověď uznat jako neplatnou, či žalobu zcela zamítne. Zamítnutí žaloby však s sebou zároveň nenesou požadavek vyklizení bytu. V případě, že pak nájemce byt nevyklidí dobrovolně, může poté podat pronajímatel soudu žalobu na vyklizení bytu.<sup>140</sup>

### 5.3 Zrušení institutu výpovědi pronajímatele s přivolením soudu

Předchozí právní úprava rozlišovala dvě skupiny výpovědních důvodů ze strany pronajímatele. První skupinou byly důvody, ke kterým pronajímatel nepotřeboval přivolení soudu, a druhou skupinou pak byly ty, u nichž bylo vyžadováno přivolení soudu. Přivolení soudu potřeboval pronajímatel mimo jiné i tehdy, jestliže byt potřeboval pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeti nebo snachu, své rodiče a sourozence. Tento případ je poměrně častý, a proto lze kladně hodnotit současnou právní úpravu, která celý proces zjednodušuje. Pronajímatel tak dříve musel vyčkat, zda soud vůbec přivolí k této výpovědi a poté soud stanovil i výpovědní dobu. V některých případech pak byl pronajímatel rovněž povinen uhradit nájemci i stěhovací náklady, pokud se nedohodli s nájemcem jinak.<sup>141</sup>

Současná právní úprava se o přivolení soudu nezmiňuje vůbec a rozděluje důvody pro výpověď z nájmu bytu podle trvání nájmu, tedy na dobu určitou a neurčitou. Rovněž ale upravuje situaci, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe. Dále je zde podrobněji stanovena potřeba manžela pronajímatele a to v případě, kdy hodlá opustit společnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo již bylo manželství rozvedeno. Na rozdíl od předchozí právní úpravy se nevyžaduje, aby na straně pronajímatele skutečně existovala faktická potřeba bytu pro sebe nebo svého manžela. Pronajímatel nenesou důkazní břemeno, které by dokazovalo, že on nebo jeho manžel byt potřebuje. U manžela je však zpřísnující podmínka, kdy musí prokázat, že opustil rodinnou domácnost - manželství již bylo rozvedeno nebo byl podán návrh na rozvod manželství.<sup>142</sup>

Další možností je pronajímatelova potřeba bytu pro svého příbuzného nebo příbuzného manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni. Patrné je tedy rozšíření výčtu osob, neboť co dříve platilo pro příbuzné pronajímatele, platí nyní i na ty samé příbuzné ze strany jeho manžela. Vypoví-li

---

<sup>140</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s.1296-1297

<sup>141</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 711a odst. 3

<sup>142</sup> Tamtéž, s.1291

pronajímatel nájem pro jeden ze dvou výše uvedených důvodů, je povinen toto do výpovědi uvést. V tomto případě tak lze vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době.

Nová právní úprava však předchází zneužití tohoto práva pronajímatelem. Pokud totiž pronajímatel využije svého práva a dá nájemci výpověď skrze některý ze dvou výše zmíněných důvodů, je povinen mu byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu v případě, že byt nevyužije do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu, jaký uvedl jako výpovědní důvod. Dosavadní právní úprava však neobsahovala právo nájemce žádat opětovné pronajmutí bytu. Naopak peněžní plnění, které byl nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat, bylo upraveno podrobněji. Sem se řadí například škoda na vynaložených stěhovacích nákladech, uhrazení rozdílu stávajícího a předchozího nájemného a podobně.<sup>143</sup>

#### **5.4 Změny výpovědních důvodů**

V návaznosti na zrušení institutu výpovědi pronajímatele s přivolením soudu lze také poukázat na to, že se změnilы některé výpovědní důvody. Současná právní úprava přinesla zúžení těchto důvodů, neboť některé se již nejevily jako praktické a v průběhu doby ztratily na významu. Z tohoto důvodu byl vyřazen například výpovědní důvod, kdy měl nájemce dva nebo více bytů nebo nájemce byt bez vážného důvodu neužíval. Další jsou důvody „technického charakteru“, kdy byt vyžadoval opravy, při jejichž provádění nebylo možné byt po delší dobu užívat nebo byt souvisel stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chtěl tento byt užívat.<sup>144</sup>

V současné době tak pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době z důvodu výše zmíněné vlastní potřeby nebo potřebuje-li byt pro manžela nebo příbuzné.

Dále může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu,
- 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,

---

<sup>143</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1295

<sup>144</sup> Srovnání Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 711 a § 711a

- má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

## 5.5 Porušení povinností nájemce

V návaznosti na předchozí podkapitolu lze shrnout, že občanský zákoník rozlišuje tři druhy porušení povinností nájemce a to podle míry závažnosti takového porušení. Občanský zákoník rozlišuje mezi závažným, hrubým a zvlášť závažným porušením povinností nájemce. Závažné porušení povinností představuje porušení nižší závažnosti než hrubé porušení. Sem je možné zařadit například nesplnění oznamovací povinnosti v případě delší nepřítomnosti nájemce v bytě. Vyšší intenzity závažnosti však může závažné porušení získat opakováním, takové nežádoucí činnosti, kdy se stává hrubým či dokonce zvlášť závažným porušením nájemcových povinností. Podle okolností jednotlivého případu.<sup>145</sup> To má význam zejména v tom, že pokud by se jednalo o jeden jediný případ takového porušení, nebylo by možné dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Opakováním by však bylo naplněno minimálně hrubé neplnění povinností nájemce a z toho vyplývající výpověď ze strany pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájemce může svoji povinnost porušit rovněž zvlášť závažným způsobem a to tak, že nezaplatil nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-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. V takovém případě může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt bez zbytečného odkladu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Protože se jedná o nejvyšší možnou intenzitu porušení povinností ze strany nájemce se zároveň nejtěžším následkem pro nájemce, je zde opět zpřísněn způsob podání takové výpovědi ze strany pronajímatele. Pronajímatel totiž musí nejprve nájemce vyzvat, aby své závadné chování či protiprávní stav odstranil. Určitě bych pronajímateli doporučila, aby tak učinil písemně skrze poskytovatele

---

<sup>145</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1246



poštovních služeb, aby o tomto kroku měl potvrzení a nedostal se později do důkazní tíže. V případě, že nedojde ze strany nájemce k nápravě, může pronajímatel přistoupit k udělení výpovědi. Musí však dodržet ještě jednu podmínku, a to, že do výpovědi musí zároveň uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení povinností nájemce. Splnění těchto dvou podmínek je velmi důležité, neboť jinak by se k výpovědi vůbec nepřihlíželo.

Srovnání s předchozí právní úpravou nelze v případě typů porušení povinností nájemce použít, neboť předchozí občanský zákoník klasifikoval intenzitu porušení povinností jiným způsobem. To lze vysvětlit opět na příkladu oznamovací povinnosti. V případě, že nájemce pronajímateli neoznámil zvýšení počtu osob ve své domácnosti, jednalo se podle starého občanského zákoníku o hrubé porušení povinností nájemce<sup>146</sup>, zatímco dnes toto občanský zákoník klasifikuje jako závažné porušení povinností nájemce, tedy nikoli jako hrubé.<sup>147</sup> To však neznamená, že by intenzita porušení povinností s účinností současného občanského zákoníku „poklesla“, ale dříve byl stejnému označení přisuzován jiný význam. Současná právní úprava rovněž přináší zpřísnění, které je opět možné vysvětlit na příkladu. Nájemce již čtyři měsíce nezaplatil nájemné ani náklady na služby. Podle staré právní úpravy v takovém případě mohl pronajímatel dát nájemci výpověď z nájmu bytu s výpovědní dobou.<sup>148</sup> V současné době tak již může učinit skrze výpověď bez výpovědní doby.<sup>149</sup>

Nejčastějším důvodem skončení nájmu v tomto případě se jeví z praxe neplacení nájemného. K výpovědi může pronajímatel přistoupit tehdy, jestliže nájemné nebylo uhrazeno za dobu minimálně tří měsíců. „*Pro určení výše dluhu na nájemném je však rozhodná výše tří měsíčních plnění, a nikoliv skutečnost, zda nájemné bylo plněno v plné výši po dobu tří měsíců po sobě jdoucích.*“<sup>150</sup>

## 5.6 Postavení nájemce při skončení nájmu bytu

V této podkapitole navážu na předchozí téma, týkající se výpovědí z nájmu bytu. Jak jsem již zmínila, výpověď z nájmu bytu může podat rovněž nájemce. Právní úprava je v tomto však velice roztržštěná, protože výpovědní důvody lze najít jak v obecné části o nájmu, tak ve speciální části o nájmu bytu. Podle mého

<sup>146</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 689 odst. 3

<sup>147</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2272 odst. 1

<sup>148</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; § 711 odst. 2 b)

<sup>149</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2291 odst. 2

<sup>150</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008; převzato z SVATOŇOVÁ, Eva. *Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby* (dle o.z. a BGB). *Bulletin advokacie*.2014(7-8), s.42-46.



názoru tak zákonodárce nezvolil příliš šťastně, neboť pro nájemce-laiky může být velmi nesnadné, či dokonce nemožné se v právní úpravě orientovat.

V části speciální úpravy o nájmu bytu nenacházíme žádná ustanovení o výpovědní době z nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce, použije se právní úprava z obecné části o nájmu, která stanovuje, že výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční. Nájemce tak může nájem vypovědět a to i bez uvedení důvodu. V případě, že však má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, musí být ve výpovědi výpovědní důvod uveden. Pokusím se tyto důvody uceleně shrnout také s ohledem na to, jestli se jedná o nájem na dobu určitou či neurčitou.

Nájemce má právo vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou:

- V případě, že se byt nebo celý dům stane nepoužitelným k ujednanému nebo obvyklému účelu; bez výpovědní doby
- V případě, kdy je třeba provést nezbytnou opravu v bytě a v době jejího provádění není možné byt vůbec užívat; bez výpovědní doby
- V případě, že pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem; bez výpovědní doby
- V případě, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu předmětu nájmu, na kterou byl nájemcem upozorněn, a to ani v dodatečně nájemcem určené lhůtě; bez výpovědní doby

Situace, kdy byt se stává nepoužitelným k ujednanému účelu, zůstává ve vztahu k předchozí právní úpravě beze změn. O případu, kdy nezbytná úprava bytu zcela znemožňovala jeho užívání nájemcem, se předchozí právní úprava výslovně nezmiňovala. Nájemce byl povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nutném pro provedení úprav. Nová úprava přinesla rovněž právo ukončit nájemní vztah jakoukoli stranou okamžitě i bez výpovědní doby za předpokladu, že druhá strana porušuje svoji povinnost do té míry, že druhé straně tímto jednáním vzniká újma. Poslední zmíněný případ se vztahuje i na okolnosti zmíněné již v oznamovacích povinnostech nájemce, tedy pokud brání užívání bytu právo třetí osoby nebo ustanovení zákona či rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona.

Nadto dává občanský zákoník možnost nájemci vypovědět nájem na dobu neurčitou výpovědí bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájem na dobu určitou lze vypovědět také na základě předchozí dohody stran v nájemní smlouvě o důvodu výpovědi a stanovení výpovědní doby. Tato dohoda však nesmí být na újmu nájemci na základě ustanovení o zakázaných ujednáních.

Občanský zákoník také přinesl novinku v podobě institutu vypovězení nájmu bytu na dobu určitou nájemcem za předpokladu, že dojde ke změně okolností, z nichž strany při sjednání smlouvy vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. To znamená, že došlo k významné změně okolností, se kterými strany při uzavírání smlouvy o nájmu bytu nepočítaly. Vzhledem k tomu, že dosud není jasné, co bude možné považovat za tuto významnou změnu okolností, bude nutné počkat na závěry soudní judikatury. Důkazní břemeno ponese nájemce, aby prokázal, že po změně okolností po něm není rozumné požadovat další pokračování v nájmu. Důvodová zpráva uvádí, že se jedná například o takovou okolnost, kdy nájemce získal pracovní místo v jiném městě, či naopak ztratil lukrativní pracovní místo a současná výše nájemného již není v jeho finančních možnostech.<sup>151</sup>

Nové ustanovení také nestanovuje délku výpovědní doby pro tuto situaci a názory odborné veřejnosti se v tomto případě rozcházejí. Selucká k tomuto tvrdí, že je možno v tomto případě podat výpověď i bez výpovědní doby, protože „*aplikace obecných ustanovení § 2231 občanského zákoníku nepřipadá v úvahu, neboť tam jde o regulaci výpovědi nájmu sjednaného na dobu neurčitou a obecné ustanovení § 2229 občanského zákoníku bylo derogováno speciálním pravidlem.*“<sup>152</sup> Jediné, co mi připadá pro tento závěr logické je fakt, že výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby musí nájemce vždy odůvodnit, což tento případ určitě splňuje. Pokud nájemce nese důkazní břemeno změny podstatných okolností, musí se s nimi vypořádat i v odůvodnění výpovědi.

Naproti tomu Hulmák uvádí, že byť toto speciální ustanovení nestanovuje délku výpovědní doby, lze aplikovat ustanovení obecné délky výpovědní doby, tedy tři měsíce.<sup>153</sup> Příkláním se ale k tomuto názoru, protože ani pronajímatel nemůže dopředu tušit, jaký závažný důvod se může objevit na straně nájemce.

---

<sup>151</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2., s.867

<sup>152</sup> SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6, s. 131

<sup>153</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 456

Z toho může vyvstat právní nejistota na straně pronajímatele, neboť není předem přesně stanoveno, na jaký typ změny okolností se nová právní vztahuje. Pronajímatel by měl mít možnost se s touto změnou vypořádat například tak, aby našel do bytu nového nájemce a mezitím pro něj byt nezůstal „nevýdělečný“. Tříměsíční výpovědní doba dle mého názoru skýtá pronajímateli dostatečný čas pro to, aby se podle toho zařídil. Určitě bych tedy nájemci v tomto případě doporučila podat odůvodněnou výpověď s výpovědní dobou, čímž předejde možným pozdějším potížím.

Domnívám se však, že tento nový institut výrazně zasahuje do práv pronajímatele. Každá ze stran nese ujednaný závazek a s tím je spojena i odpovědnost předvídat například právě zmíněné finanční potíže. Pokud tedy nájemce uzavřel smlouvu o nájmu bytu na byt, který by si bez současného příjmu „nemohl dovolit“, musel předvídat i riziko, že tomu tak vždy nebude. Určitě to však podle mého názoru není důvod, aby vypověděl smlouvu o nájmu bytu bez výpovědní doby a měl by nést „tíhu“ závazku setrvat v něm a hradit nájemné ještě po dobu tří měsíců do konce výpovědní doby.

### **5.7 Výpověď při zdědění nájmu bytu**

V této podkapitole bych chtěla navázat na institut zdědění nájmu, zmíněný v kapitole týkající se vzniku nájmu bytu. Při zdědění nájmu vzniká pronajímateli zvláštní právo, a sice možnost takto zděděný nájem vypovědět. A to za předpokladu, že se dozvěděl o smrti nájemce, dále že práva a povinnosti nepřešly na člena nájemcovy domácnosti a zároveň musí pronajímatel vědět, kdo je dědicem nebo správcem pozůstalosti. Pronajímatel může dát v tomto případě výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců ode dne, kdy zjistil všechny výše zmíněné skutečnosti. Rovněž dědic nese toto právo na vypovězení zděděného nájmu. Opět musí být splněno, že nájemce zemřel, nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti a zároveň je tato osoba, která chce nájem vypovědět, skutečně dědicem. Dědic musí podat výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl, že nájemce zemřel nebo nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy ke smrti fakticky došlo. Obdobně toto pravidlo platí pro správce pozůstalosti. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, má pronajímatel právo byt vyklidit a tím nájemní vztah zanikne.

I zde by mohly v budoucnu vzniknout problémy. Může se totiž stát, že nájemcův dědic do šesti měsíců nájem nevypoví například z důvodu, že se

nedozví o smrti nájemce nebo se vůbec nedozví o tom, že je dědicem. Dále tak bude muset pokračovat v nájmu aniž by bylo vzato v potaz, zda chce byt užívat a v nájmu setrvat. Byl-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, použije se obecného ustanovení vypovězení nájmu s tříměsíční výpovědní dobou. Uzavřel-li však původní nájemce nájemní smlouvu k bytu na dobu určitou, bylo by možné nájem vypovědět zřejmě skrze výše zmíněné ustanovení, týkající se podstatné změny okolností, při které by nebylo rozumné po novém nájemci požadovat, aby v nájmu setrval.<sup>154</sup>

Současná právní úprava se tak liší od předchozí právní úpravy, kdy nebyla dána pronajímateli možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu po smrti nájemce a stejně tak nemohl učinit nájemcův dědic. Smrtí nájemce nájemní vztah definitivně zanikl bez dalšího.<sup>155</sup>

## 5.8 Zrušení bytových náhrad

Zrušení institutu bytových náhrad patří k jedné z nejvýraznějších a také nejdiskutovanějších změn, týkající se nové právní úpravy nájmu bytu. Současný občanský zákoník se o bytových náhradách nezmiňuje. Bytová náhrada přicházela v úvahu ve stanovených případech, kdy byl pronajímatel povinen ji nájemci zajistit pro to, aby byl nájemce povinen se po skončení nájmu z bytu vystěhovat a byt vyklidit. Povinnost nájemce byt vyklidit nyní není vázána na zajištění bytové náhrady nebo přístřeší.<sup>156</sup>

Odstranění tohoto institutu lze považovat za pozitivní, neboť je pronajímatelům ulehčeno a nemají již odpovědnost za vyřešení bytových poměrů bývalého nájemce. Podle mého názoru totiž toto zajištění bytové náhrady pro nájemce představovalo pro pronajímatele nepřiměřenou zátěž, neboť pronajímatel nejenže musel zajistit náhradní bydlení, ale navíc takové, které by bylo přiměřené bydlení současnému. Jednalo se o byt ve stejné části města, se stejnou dostupností služeb, o přibližně stejné velikosti a podobně. Pokud dostal nájemce ze strany pronajímatele výpověď dle § 711 starého občanského zákoníku například proto, že hrubě porušoval povinnosti nájemce, byl pronajímatel povinen zajistit nájemci

---

<sup>154</sup> KREJČÍKOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie, 2013(11), 33-40.

<sup>155</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 319

<sup>156</sup> VLASTNÍK, Jiří. *Jak se změnila právní úprava nájmu bytu*. Rodinné listy, rubrika Právní rozbory Rodinných listů. 2012 (2), s. 13-21

alespoň přístřeší.<sup>157</sup> Přístřeší nezajišťovalo bydlení trvalého charakteru, představovalo jakési provizorium na ubytování nájemce a členů jeho domácnosti a uskladnění jejich bytového zařízení a dalších věcí.<sup>158</sup> Tato právní úprava mi připadala zcela absurdní. Jestliže nájemce hrubě porušil své povinnosti, neměl by mít ještě nárok na náhradu bydlení, byť jen dočasného charakteru.

Jediné místo, ve kterém se občanský zákoník zmiňuje o bytových náhradách, je skončení společného bydlení manželů. A to za předpokladu, že manžel, který je na základě rozhodnutí soudu povinen byt opustit, může mít právo byt dále užívat do zajištění bytové náhrady. Tuto náhradu však nezajišťuje pronajímatel, ale druhý z manželů, jehož právo zůstalo zachováno.<sup>159</sup>

Zrušení institutu bytových náhrad však nemá vliv na situace, které upravuje § 3076 občanského zákoníku. Bylo-li totiž přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.

## 5.9 Odevzdání bytu

Po skončení nájmu je nájemce povinen byt odevzdat pronajímateli. Současná právní úprava zpřesňuje podmínky předání bytu, dříve vše obvykle záleželo na dohodě stran. Výhodou je, že aniž by si strany ujednaly další podmínky předání bytu, upravuje tuto problematiku sám zákon. Problematické by však do budoucna mohla být skutečnost, že se mohou objevit některé okolnosti, které zákonodárce nepostihl. Pak se bude muset nesoulad vyřešit dohodu tak, jak tomu bylo dle předchozí právní úpravy.

Nájemce má povinnost předat pronajímateli byt v den, kdy nájem končí. Byt se považuje za předaný, když pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Zákon však pamatuje i na situace, kdy nájemce byt opustí takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený. Pak se má za to, že byt byl odevzdán ihned. Zákonodárce zde chtěl postihnout situace, kdy se nájemce z bytu vystěhuje včetně všech věcí či

---

<sup>157</sup> DOHNAL, Jakub, REISER Ondřej. *Od 1.1. 2014 konec bytových náhrad*. In: *Epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/od-1-1-2014-konec-bytovych-nahrad-92057.html>

<sup>158</sup> Přístřeší. In: *Epravo.cz* [online]. 2004 [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: [http://www.epravo.cz/top/clanky/?pg=1&typ=clanky&s1=Y&s2=5&s3=1&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&recid\\_cl=28365](http://www.epravo.cz/top/clanky/?pg=1&typ=clanky&s1=Y&s2=5&s3=1&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&recid_cl=28365)

<sup>159</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo. Zvláštní část (§ 655-975). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-529-9, s. 489

vhodí klíče do schránky a podobně. Ne vždy však z tohoto jednání lze vyvodit vůli nájemce jednoznačně, například s ohledem na opuštění bytu nájemcem a běh výpovědní doby, respektive k jakému okamžiku k tomuto došlo. Tím je myšlen výše zmíněný případ, kdy by nájemce vypověděl smlouvu o nájmu bytu bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.<sup>160</sup>

Změnami, které provedl nájemce za trvání nájmu, jsem se zabývala v kapitole týkající se úprav bytu nájemcem. Nájemce je povinen byt odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel.

Současný občanský zákoník také výslovně stanovil, že má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce byt pronajímateli skutečně předal. Tím je odstraněn stav právní nejistoty. Podle starého občanského zákoníku by tak bylo dovozováno obdobně. Nově dochází opět k zpřesnění úpravy odevzdání při skončení nájmu bytu, týkající se věcí, které po nájemci v bytě zůstaly, a lze předpokládat, že jsou jeho nebo člena jeho domácnosti. Pronajímatel pak nese povinnost takovou věc u sebe na účet nájemce uložit, nepřeveze-li si ji nájemce, může po upozornění pronajímatel věc prodat. To se netýká věcí, které jsou upevněny například ve zdech, nebo je nájemce opustil.

---

<sup>160</sup> HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8, s. 475

## 6 Nájem prostoru sloužícího podnikání

### 6.1 Vymezení pojmu

Současná právní úprava opustila pojem nebytový prostor a společně s účinností nynějšího občanského zákoníku pozbyl účinnosti i zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor<sup>161</sup>, který byl speciální úpravou proti obecným ustanovením v občanském zákoníku. I přesto však neopustil občanský zákoník tento pojem zcela výlučně, neboť pojem „nebytový prostor“ můžeme nalézt v ustanovení týkající se bytového spoluvlastnictví. Pro tuto práci je však stěžejní právní úprava nájmu. Podle staré právní úpravy byl nynější prostor sloužící podnikání podmnožinou pojmu nebytový prostor, kam bylo možné zařadit místnosti nebo soubory místností, které nesloužily k bydlení a rovněž byty, nezajišťující bytovou potřebu. Nyní je úprava shrnuta jednotně v občanském zákoníku, která zahrnuje všechny typy nájmu věcí movitých a nemovitých, které lze pronajmout. Dle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor bylo možné si pronajmout prostor k podnikatelským účelům, nyní se tato úprava řídí speciálním ustanovením o nájmu prostor sloužících podnikání. Tato úprava se vztahuje na 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.<sup>162</sup>

Jak již bylo řečeno v této práci, podnikat je možné také v bytě. Na rozdíl od prostoru sloužícímu podnikání zde však zůstává zachován hlavní účel uzavření smlouvy o nájmu bytu, tedy zajištění bytových potřeb nájemce a podnikání představuje pouze doplňkovou činnost. Budeme-li chtít užít speciální úpravy o nájmu prostoru sloužícímu podnikání, musí převažovat právě účel podnikání. Jestliže prostor neslouží ani k zajištění bytových potřeb ani k podnikání, užijí se obecná ustanovení o nájmu. Pokud by si tedy nájemce chtěl pronajmout například garáž pro soukromé účely, jednalo se dříve o nebytový prostor, nyní se bude nájem garáže řídit obecnými ustanoveními o nájmu. Ta samá garáž by však mohla být i dílnou automechanika, který zde vykonává svoji živnost. Záleží tak pouze na faktickém využití daného prostoru a z toho vyplývající dohodu stran. Neuvádí-li

---

<sup>161</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

<sup>162</sup> VESELÝ, Jan. *Nový občanský zákoník a nájmy nebytových prostor*. Epravo.cz [online]. 2013 [cit. 2016-03-07]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najmy-nebytovych-prostor-89768.html>



speciální úprava jinak, použijí se obecná ustanovení o nájmu také například pro úpravu podnájmu, zápis nájemního práva do katastru nemovitostí, nájemné a další. Většinu otázek, spojených s nájmem nebytových prostor řešila dřívější právní úprava samostatnou zvláštní úpravou v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Je zde tedy možné pozorovat odchylku.

Zákonodárce rozlišuje mezi pojmy prostor a místnost a to ve vztahu k velikosti a využití daného místa k podnikání. Důvodová zpráva uvádí, že „*skladovací halu nelze patrně označit za místnost, v místnostech se naopak provozují kanceláře, studia, závody restauračního typu.*“<sup>163</sup>

Za prostor sloužící podnikání je považována vystavěná nebo jinak vybudovaná nemovitá věc nebo její část, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské, roznáškové, hotelové nebo výkonu živnosti řemeslnické. Dále se jedná o činnosti výrobní či skladovací a poskytování služeb. Důvodová zpráva sem zařadila i místnosti, kde se provozují svobodná povolání, jako umělecká tvorba, lékárnická či advokátní činnost. Rovněž se za tento prostor považuje nájem stánku nebo pultu, například v obchodních centrech.<sup>164</sup> Někteří autoři se domnívají, že s ohledem k účelovému vymezení prostoru sloužícímu podnikání by sem bylo možné zařadit také pozemek, sloužící podnikatelskému účelu.<sup>165</sup>

Z judikatury dovozujeme, že „*podnikatelskou činností se rozumí podnikání, tedy soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.*“<sup>166</sup> Obdobně charakterizuje podnikání i občanský zákoník. Pojem podnikání ve smyslu ustanovení o nájmu prostor sloužících podnikání však musíme vykládat širěji. Jak bylo zmíněno výše, lze sem totiž zařadit i například uměleckou tvorbu, neboť ta je činností samostatnou. Není sice vykonávána živnostenským či obdobným způsobem, ale splňuje i další pojmové znaky podnikání. Dále speciální úprava o nájmu prostor sloužících podnikání nelimituje osobu nájemce. Tou může být jak fyzická osoba, tak osoba právnická. Jak jsem již zmiňovala v této práci nájemcem bytu, a tudíž osobou, na kterou se vztahuje speciální právní úprava o nájmu bytu, může být

---

<sup>163</sup> ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 872

<sup>164</sup> Tamtéž, s. 872

<sup>165</sup> FOGELOVÁ Andrea, SYROVÝ Lukáš. *Nájem prostoru sloužícího podnikání. Rekodifikační novinky.* 2013(8)., s. 2

<sup>166</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.července 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005

pouze fyzická osoba, protože jedině ta uspokojuje svoji bytovou potřebu. V případě nájmu prostor sloužících podnikání tedy na osobě nájemce nezáleží.<sup>167</sup>

## **6.2 Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor přesně upravoval náležitosti nájemní smlouvy. Smlouva musela obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení v případě, že se jednalo o nájem na dobu určitou také dobu trvání nájmu. U nájmu nebytového prostoru určenému k podnikání musel být ve smlouvě rovněž uveden předmět podnikání. Bez těchto náležitostí byla smlouva absolutně neplatná. Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání nemusí obsahovat účel nájmu ani předmět podnikání. Postačuje, zda nájemce bude prostor fakticky užívat k podnikání a zda s tím byly strany při uzavírání smlouvy o nájmu srozuměny. Vymezení účelu nájmu je ponecháno na úvaze stran. Účel může být vymezen obecně, tedy jednoduše k podnikání, či zde činnost může být vymezena přesně, například provoz krejčovství. Přikláním se však k názoru, že ve smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání by smluvní strany měly vymežit tento předmět podnikání konkrétně a to s ohledem na zamezení budoucích problémů a vzhledem k § 2304 občanského zákoníku.

Pokud existuje mezi smluvními stranami vůle uzavřít k nějakému prostoru smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu podnikání, posoudí se podle speciální právní úpravy bez ohledu na to, k jakému účelu byl prostor skutečně zkolaudován. Situace je zde poněkud problematická, protože není možné použít obdobné pravidlo, které se vztahuje na nájem bytu. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, respektive nebyl jako takový zkolaudován, nemůže být nájemci na újmu. Občanský zákoník zde chrání nájemce bytu jako slabší smluvní stranu a je preferována ochrana soukromého zájmu.

U nájmu prostoru sloužícího podnikání jde o odlišný případ. Při provozování podnikatelské činnosti se má za to, že by užíváním prostor, které nejsou vhodné k dané podnikatelské činnosti nebo nesprávným užíváním daného prostoru, mohlo dojít i k ohrožení zdraví, života či majetku dalších osob. Z důvodu této ochrany veřejného zájmu nemůže být hleděno na nájemce jako na slabší smluvní stranu, která mohla být v nevědomosti, neboť povinností podnikatele je provozovat svoji činnost ve vhodných prostorách a způsobem tomu

---

<sup>167</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9., s. 1318-1319

odpovídajícím. Nájemce-podnikatel zde vystupuje jako profesionál, který si zajistí pro svoji činnost vhodné prostory a bude postupovat v souladu se zákonem, přičemž platí pro nájemce více než kde jinde zásada *ignorantia iuris non excusat*.

Může totiž dojít k rozporu s ustanovením stavebního zákona, které říká, že stavbu lze užívat pouze k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Užívání v rozporu s kolaudačním rozhodnutím pak lze považovat za přestupek.<sup>168</sup> Nájemce-podnikatel by tak měl postupovat s řádnou péčí a před uzavřením smlouvy o nájmu bytu si ověřit, zda je účel nájmu v souladu se stavebními předpisy. Nájemce tak nese tíži nedodržení tohoto pravidla, související zejména s tím, že v krajním případě může být nájemní smlouva posouzena jako neplatná. S ohledem k ochraně veřejného zájmu by se jednalo o absolutní neplatnost podle § 588 občanského zákoníku.<sup>169</sup>

Rozhodovací praxe, která se zabývala tímto problémem je však použitelná i dnes. Bylo judikováno, že nájemní smlouva je neplatná pro rozpor se zákonem, když se svým obsahem dostává do rozporu se zákonným příkazem užívat stavby jen na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu v něm určenému.<sup>170</sup>

### **6.3 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

Jak jsem již zmínila v předchozí kapitole, strany by si měly ve smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání pokud možno přesně vymezit podnikatelskou činnost, která bude v daném prostoru nebo místnosti prováděna. Pokud tak strany neučiní, nevystavují se žádnému postihu, nicméně do budoucna může být situace komplikovaná. Alespoň částečně předchází problémům občanský zákoník, který stanovuje, že 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. A dále také podle toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy. To za předpokladu, jestliže by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad únosnou míru poškozovala pronajímatele či další uživatele nemovité věci. To neplatí, změnila by se činnost nájemce jen nepodstatně. Pokud by se tedy strany na konkrétním účelu podnikání nedohodly s tím, že nájemce zde bude provozovat kadeřnictví a po několika měsících se rozhodl, že změní předmět své činnosti na kosmetické

---

<sup>168</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon); § 126 a § 178

<sup>169</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9., s.1320-1321

<sup>170</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 3714/2008

služby, nejde o zásadní změnu, která není nijak na újmu pronajímateli, ani ostatním obyvatelům nemovité věci. V případě, že by nájemce začal v prostoru provozovat montážní dílnu a tím došlo ke zhoršení nemovité nájemci nebo k obtěžování pronajímatele či ostatních obyvatel v domě, hrubě by tak porušil svoji povinnost nájemce. Právo na náhradu škody ze strany pronajímatele by tak nebylo dotčeno. Současný občanský zákoník však rozšířil změnu činnosti i na okolnosti, kdy se sice fakticky nezmění předmět činnosti, ale změní se způsob, jakým je vykonávána. Komentované znění zákona říká, že se jedná například o výrazné prodloužení otevírací doby restauračního zařízení nebo změnu původně zásilkového prodeje na prodej osobní.<sup>171</sup>

Současná právní úprava nově výslovně zakotvuje možnost označit se souhlasem pronajímatele nemovitou věc, ve které se nachází prostor sloužící podnikání, štíty, návěstními a podobnými znameními. V souvislosti s provozováním podnikatelské činnosti je přirozené, že se takové místo vhodným způsobem označí. Pronajímatel má právo takový souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Tím může být například to, že budova, která má být označena, je historicky chráněnou budovou nebo se nemovitost nachází v městské památkové zóně. Dále by pronajímatel mohl odepřít svůj souhlas například proto, že velikost daného označení je nepřiměřená nebo je označení hanlivé a podobně. Podobu znamení je vhodné sjednat již v nájemní smlouvě, například i formou přílohy s konkrétním vyobrazením.

Pronajímatelův souhlas s vyvěšením označení může být dán již ve smlouvě o nájmu, což se zdá jako nejlepší varianta. Zákon však nevylučuje, aby tak pronajímatel učinil ústně či konkludentně. V případě, že pronajímatel nemá vážný důvod pro to, aby označení nemovitosti odmítl, poruší tím svoji povinnost a může být dán výpovědní důvod ze strany nájemce. Opět není vyloučena náhrada škody na straně nájemce, nebo aby se nájemce domohl svého práva skrze soud. Stejná situace nastane, pokud bude mít pronajímatel vážný důvod pro to, aby svůj souhlas odepřel, a nájemce přesto nemovitost označením opatří.

Správný postup nájemce v případě, že si označení s pronajímatelem nesmluvili již ve smlouvě je, že zašle pronajímateli písemnou žádost o vyjádření souhlasu s umístěním znamení. Do této žádosti je vhodné přiložit jako přílohu konkrétní vyobrazení daného znamení. Uplatňuje se zde fikce souhlasu. Ta

---

<sup>171</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4., s.377-378

nastupuje tehdy, jestliže se do jednoho měsíce pronajímatel po odeslání žádosti vůbec nevyjádří. Pak se má za to, že souhlas byl ze strany pronajímatele dán.<sup>172</sup>

#### 6.4 Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Ustanovení představuje novinku v právní úpravě, neboť předchozí právní úprava tuto oblast neupravovala.

Podmínky tohoto převodu jsou následující:

- Převod podnikatelské činnosti z původního nájemce na nového nájemce
- Písemná smlouva o převodu nájmu mezi původním nájemcem a novým nájemcem
- Předchozí písemný souhlas pronajímatele s převodem nájmu

Tento institut umožňuje, aby původní nájemce mohl pronajatý prostor uvolnit jinému podnikateli, obvykle za úplat, který tak na jeho činnost plynule naváže. O převod se jedná tehdy, jestliže bude nový nájemce pokračovat v témže předmětu podnikání, na základě předchozí dohody s původním nájemcem. Někteří autoři se domnívají, že se tak jedná o speciální ustanovení vzhledem k obecnému ustanovení dle § 1895 občanského zákoníku o postoupení smlouvy. „*Převodem podnikatelské činnosti je proto třeba rozumět převod hodnot sloužících k provozu podnikání za předpokladu, že právní řád jejich převod umožňuje, přičemž tímto převodem fakticky dochází k převodu podnikatelské činnosti na těchto hodnotách založené...třetí osoba vstoupí přímo do nájemní smlouvy původně uzavřené mezi pronajímatelem a postupitelem, aniž by bylo třeba uzavírat novou nájemní smlouvu s tím, že zůstávají zachovány vedlejší doložky z této nájemní smlouvy.*“<sup>173</sup>

Původní nájemce tak převádí hmotné a nehmotné předměty, které souvisí s prostorem sloužícím podnikání. Například v případě převodu lékařské praxe, kdy starší lékař uvolní prostory mladšímu kolegovi. Bude tak převzata dle smlouvy stran nejen ordinace, ale často také veškeré vybavení a okruh pacientů. Smlouva o převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání musí být dostatečně určitá a vyžaduje písemnou formu. Před faktickým převodem nájmu je vyžadován předchozí souhlas pronajímatele v písemné podobě. Při skončení nájmu je

---

<sup>172</sup> HULMÁK, Milan, a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8., s.497-498

<sup>173</sup> GARTŠÍK, Tomáš, GRUBER Michal, SVAČINOVÁ Lucie, OLEJNÍK Martin. *Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele? Právní rozhledy*. 2015(7), s. 250

původní nájemce povinen odstranit znamení nebo označení daného prostoru podle § 2305 občanského zákoníku.<sup>174</sup>

## **6.5 Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Nájem prostoru sloužícího podnikání může skončit stejně jako nájem bytu buď podle obecných ustanovení o nájmu, nebo podle zvláštních ustanovení. Zvýšenou pozornost budu opět věnovat výpovědi z nájmu, a to ze strany nájemce nebo pronajímatele. Obecná výpovědní doba je tříměsíční a výpověď musí být odůvodněna, jinak by byla neplatná. Zákon se v případě prostoru sloužícího podnikání nezmiňuje o formě výpovědi. Výpověď tak může být dána i ústně, stranám bych však určitě doporučila písemnou formu.

Speciální úprava o nájmu prostor sloužících podnikání se zmiňuje pouze o výpovědích s výpovědní dobou. Bez výpovědní doby lze nájem prostoru sloužícího podnikání vypovědět podle obecných ustanovení o nájmu, například pokud nájemce provede změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li ji zpět do původního stavu na pronajímatelovu žádost.

### **6.5.1 Výpověď z nájmu na dobu určitou**

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby s tříměsíční výpovědní dobou, jestliže:

- Ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
- Přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, uvedené ve smlouvě o nájmu, a pronajímatel zároveň nezajistil nájemci odpovídající náhradní prostor
- Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci

Současná právní úprava výpovědi se inspirovala předchozí právní úpravou, tedy zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Pod prvním bodem si lze představit situaci, kdy nájemce ztratí veřejnoprávní oprávnění k podnikatelské činnosti, nebo bude toto oprávnění pozastaveno. Jedná se o zvláštní změnu poměrů, kdy nájemce nemohl předem rozumně předpokládat, že k této změně dojde a tato skutečnost nastala až po uzavření smlouvy nebo se stala nájemci známou až po uzavření nájemní smlouvy. Výpovědní důvod tedy nebude naplněn tehdy, jestliže sám nájemce zrušil nebo pozastavil oprávnění k výkonu podnikatelské činnosti nebo tato ztráta nastala

---

<sup>174</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9., s.1329-1330



protiprávním jednáním ze strany nájemce. To znamená, že toto ustanovení nelze použít na případy, kdy nájemce již nechce podnikat nebo se mu nedaří tak, jak předpokládal.<sup>175</sup>

Pronajímatel má povinnost podle obecných ustanovení o nájmu udržovat pronajatou věc ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Výpovědní důvod je naplněn tehdy, jestliže pronajatý prostor přestal být z objektivních důvodů pro nájemce způsobilý k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, a to bez ohledu na zavinění nájemce. Tím se rozumí například nezpůsobilost stavebnětechnická nebo hygienická, kdy k tomuto rozporu s běžným stavem obvykle dojde zásahem vyšší moci, například v případě požáru nebo povodně.<sup>176</sup>

Právní úprava je však poněkud nejednoznačná, což může působit potíže při interpretaci. Nájemce ve výše zmíněném případě nemůže podat výpověď z nájmu prostoru sloužícího podnikání, pokud mu pronajímatel zajistí odpovídající náhradní prostor. Na druhé straně zákon neukládá pronajímateli povinnost takovou náhradu zajistit. Vše tedy bude záležet na dohodě smluvních stran a je především na pronajímateli, zda se rozhodne náhradu zajistit, neboť v opačném případě je nájemce oprávněn nájem vypovědět. Při zajištění náhradního prostoru musí pronajímatel dbát na časovou návaznost podnikatelské činnosti nájemce. Není žádoucí, aby docházelo k prolukám, kdy by nájemce neměl kde svoji činnost vykonávat. Zároveň se musí jednat o prostor, který je odpovídající předchozímu výkonu podnikatelské činnosti, má například srovnatelnou velikost, dopravní dostupnost, vybavení, výše nájemného bude obdobná a podobně.<sup>177</sup>

Zákon o nájmu a podnájmu upravoval obdobný důvod vypovězení nájmu ze strany nájemce, dále už ale nezmiňoval možnost zajištění náhrady ze strany pronajímatele. Bude tedy na judikatuře, aby stanovila, co se rozumí pod pojmem odpovídající náhradní prostor. Tato otázka vzdáleně připomíná institut dnes již zrušených bytových náhrad. Domnívám se však, že ani okrajově nepůjde využít dotčené judikatury, neboť zajištění náhradní bytové potřeby vykazuje vyšší

---

<sup>175</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání*. Epravo.cz [online].2015(7) [cit. 2016-03-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jednotlivosti-k-najmu-nebytovych-prostor-za-ucelem-podnikani-98089.html>

<sup>176</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8., s.503-504

<sup>177</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4., s.392



intenzitu zájmu na straně nájemce než při hledání náhradního prostoru sloužícího podnikání.

Posledním důvodem výpovědi nájemcem je hrubé porušení povinností na straně pronajímatele. Sem můžeme zařadit například situaci, kdy pronajímatel bez vážného důvodu zakáže nájemci opatřit prostor nebo místnost, sloužící podnikání štítem, návěstním nebo podobným znamením. Výkladové potíže může způsobit to, že nám zákon neříká, jestli toto porušení povinností musí být opakované a také další podrobnosti. V porovnání s právní úpravou výpovědi z nájmu bytu lze usoudit, že hrubé porušení povinností již vykazuje vyšší míru závažnosti a jedná se právě o opakování nežádoucí činnosti. Kloním se tak k názoru, že pokud tak pronajímatel učiní pouze jednou, nebude naplněn tento výpovědní důvod.

Rovněž pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby. Pro tuto výpověď stanovuje zákon dvě situace:

- Má-li být nemovitá věc, v níž se nachází prostor sloužící podnikání, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
- Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli

První důvod výpovědi na straně pronajímatele vychází opět ze zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Jedná se o případy, kdy například správní orgán nařídí odstranit stavbu či prostor nebo místnost sloužící podnikání přestavit tak, že již dále nemůže sloužit ujednanému účelu. Musí být zároveň dodrženo, že pronajímatel nemohl při uzavření nájemní smlouvy toto předpokládat.

Druhým důvodem je hrubé porušení povinností nájemce. Ten hrubě poruší svoji povinnost, jestliže opatří prostor nebo místnost sloužící podnikání štítem, návěstním nebo podobným znamením bez souhlasu pronajímatele. Dále pokud nájemce po dobu delší než jeden měsíc nezaplatil nájemné nebo služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Toto ustanovení se tak užije namísto obecné úpravy podle § 2228 odst. 4 občanského zákoníku, kdy pronajímatel nemůže v případě nezaplaceného nájemného vypovědět nájem okamžitě, ale s tříměsíční výpovědní dobou. U obou případů je nutné, aby pronajímatel nájemce na porušování jeho povinností upozornil a vyzval ho k nápravě. Opět vzhledem k předchozí podkapitole lze soudit, že v případě nedodržení dalších povinností se

musí jednat o opakování nežádoucí činnosti. Ustanovení § 2311 občanského zákoníku dále říká, že na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou se použijí obdobně ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou.<sup>178</sup>

### 6.5.2 Výpověď z nájmu na dobu neurčitou

Nájem prostoru sloužícího podnikání, uzavřený na dobu neurčitou, je možné vypovědět kteroukoli stranou a to i bez uvedení důvodu.<sup>179</sup> V takovém případě je výpovědní doba šestiměsíční. Jak již bylo v této práci zmíněno, není vyloučena ani dohoda stran. Strany si mohou sjednat speciální výpovědní důvod i výpovědní dobu přímo ve smlouvě o nájmu, neplatí zde však obdobný princip jako u nájmu bytu, tedy může být ujednáno i to, co by mohlo být v neprospěch nájemce. Tím však není vyloučeno, že musí být dodržena zásada dobrých mravů.

Dále zákon zmiňuje vážný důvod pro výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní dobou. Pojem vážný důvod však není dostatečně určitý, důvodová zpráva však uvádí, že se jedná o důvody uvedené již v § 2308 a 2309. To znamená, že byl-li ujednáán nájem na dobu neurčitou a nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, může být takový nájem vypovězen s tříměsíční výpovědní dobou. To však neplatí, trvá-li nájem, uzavřený na dobu neurčitou déle než pět let a druhá strana nemohla vzhledem k okolnostem předpokládat, že nájem bude vypovězen. V takovém případě bude výpovědní doba šestiměsíční. Půjde tak o případy, kdy je nájem vypovídán pro jiný důvod než pro hrubé porušení nájemcových povinností. Pokud strana hrubě porušuje svoje povinnosti, může očekávat, že druhá strana bude chtít nájem vypovědět. Je-li činěna výpověď z vážných důvodů, pak musí být odůvodněna a to tak, že budou uvedeny rozhodné skutečnosti.<sup>180</sup>

Ve srovnání s výpovědí z nájmu bytu je rovněž odlišný běh výpovědní doby. V případě, že byla výpověď učiněna písemně, začíná výpovědní doba běžet ode dne, ve kterém došla druhé straně. Byla-li učiněna ústně, pak běží ode dne, kdy byla sdělena druhé straně. U výpovědi z nájmu bytu běží výpovědní doba až od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po tom, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

---

<sup>178</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9., s.1342-1346

<sup>179</sup> Příloha č. 2

<sup>180</sup> Tamtéž., s. 1348-1349

## 6.6 Námitky proti výpovědi

O tématu námitek jsem se zmínila již v oddílu zabývajícím se výpovědí z nájmu bytu. V případě, že zde vypovídá nájem pronajímatel, má povinnost poučit nájemce o tom, že může vznést proti výpovědi námitky a právu navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Ve speciální úpravě o nájmu prostoru sloužícího podnikání pak zákonodárce rozlišuje stranu vypovídanou a stranu vypovídající. Z toho lze usuzovat, že k podání námitek je oprávněn nejen nájemce, ale také pronajímatel. Jak už bylo řečeno v této práci, nájemce je v případě tohoto druhu nájmu považován za profesionála a pronajímatel tak není zatížen povinností poučovat nájemce o jeho právu námitky podat. Další rozdíl spatřuji v celkovém pojetí námitkového řízení. Zatímco u nájmu bytu jsem shledala, že námitky zde nehrají významnou roli, u nájmu prostoru sloužícího podnikání jsou zcela zásadní, neboť jsou zákonnou podmínkou pro přístup k soudu.

Námitkové řízení je poměrně složité. Zákon říká, že výpověď se považuje za platnou a přijatou nájemcem bez námitek, jestliže vyklidí prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí. Celý proces začíná podáním výpovědi vypovídající stranou. Doručením výpovědi začne běžet jednoměsíční lhůta vypovídané straně, aby proti výpovědi vznesla námitky. Rozhodne-li se vypovídaná strana vznést námitky, musí tak učinit v písemné podobě. Proces pokračuje doručením námitek vypovídající straně. Tím začne běžet další měsíční lhůta, tentokrát pro to, aby vypovídající strana měla možnost na základě podané námitky vzít svoji výpověď zpět. V případě, že nedojde ke zpětvzetí výpovědi, začíná běžet vypovídané straně dvouměsíční lhůta pro to, aby se ohradila u soudu proti oprávněnosti výpovědi.<sup>181</sup> Proces tak může trvat až čtyři měsíce, což je dle mého názoru velmi dlouhá doba.

Ze zákona není nicméně patrné, zda je možné se od této úpravy odchýlit, například jednotlivé lhůty zkrátit, či právo podat námitku vyloučit zcela. Podle některých autorů zkrácení uvedených lhůt není na škodu, avšak vyloučení námitek zcela se jeví jako odebrání možnosti vypovídané strany k jejímu přístupu k soudu. Přestože tedy toto ustanovení, které si mohou strany smluvit, zákon výslovně nevylučuje, lze ho považovat za poněkud riskantní vzhledem k dosud absentující

---

<sup>181</sup> VRÁNA, Lukáš. *Co si počít s námitkami proti výpovědi z nájmu*. *Epravo.cz* [online]. 2015(3) [cit.2016-03-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/co-si-pocit-s-namitkami-proti-vypovedi-z-najmu-97182.html>

judikatuře k této problematice.<sup>182</sup> Stranám bych z tohoto důvodu nedoporučila ani zkrácení lhůt. Spíše se domnívám, že lepší možností by byla domluva stran námitkové řízení neúměrně neprodlužovat a nečinit jednotlivé úkony s bližícím se koncem jednotlivých lhůt. Otázkou však je, nakolik je taková domluva, vzhledem k výpovědi z nájmu a rozporu mezi stranami, uskutečnitelná. Lze však říci, že rychlé jednání je však v zájmu obou stran.

V případě promeškání lhůty pro podání námitek však není soudní přezkum vyloučen zcela. Pokud námitkové řízení neproběhne, zaniká právo vypovídané strany namítat přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Právo vypovídané strany žádat přezkum výpovědi přičítací se dobrým mravům, odporující zákonu, výpovědi vadné nebo nesrozumitelné však není vyloučeno.<sup>183</sup>

## 6.7 Náhrada za převzetí zákaznické základny

Toto ustanovení představuje novinku v úpravě prostor sloužících podnikání. Jedná se o situaci, kdy nájem skončí výpovědí pronajímatele. V takovém případě má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, vybudované vypovězeným nájemcem. To však neplatí, jestliže byl nájemce z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností. Právo na náhradu zákaznické základny také nevzniká, jestliže by nájemce sám získal tuto zákaznickou základnu od předchozího nájemce. To znamená, že by se uplatnila tato náhrada dvakrát za sebou.

Předpokladem ke vzniku práva na náhradu tak je:

- Vytvoření zákaznické základny nájemcem
- Výpověď nájmu ze strany pronajímatele
- Vzniklá výhoda, kterou převzetím zákaznické základny pronajímatel nebo nový nájemce získal<sup>184</sup>

Smyslem je poskytnout nájemci náhradu za speciální zhodnocení daného pronajatého prostoru, ve kterém podnikal. Ke zhodnocení došlo tím, že byl prostor

---

<sup>182</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání*. *Epravo.cz* [online]. 2015(7) [cit. 2016-03-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jednotlivosti-k-najmu-nebytovych-prostor-za-ucelem-podnikani-98089.html>

<sup>183</sup> VRÁNA, Lukáš. *Co si počít s námitkami proti výpovědi z nájmu*. *Epravo.cz* [online]. 2015(3) [cit. 2016-03-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/co-si-pocit-s-namitkami-proti-vypovedi-z-najmu-97182.html>

<sup>184</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8., s.520-521

nájemcem užíván dlouhodobě a zákazníci jsou zvyklí do tohoto prostoru docházet, například zákazníci pekařství či kosmetických služeb. Hulmák se však domnívá, že pokud půjde například o převzetí zákaznické základny lékařské praxe, nebude se moci toto ustanovení uplatit, neboť podle něj je zákaznická základna vázána na osobu lékaře, nikoli na daný prostor.<sup>185</sup> S tím se však nemohu zcela ztotožnit, neboť v případě menšího města, kde působí jedna zubařská ordinace, by k tomu převzetí došlo, protože pro většinu pacientů bude prioritní místní dostupnost této služby, tedy spojitost s daným prostorem.

Problematičtější je vyložení pojmu „výhoda“, která tímto převzetím vznikne. Podle komentovaného ustanovení nestačí pronajatý prostor vrátit se zákaznickou základnou, musí objektivně vzniknout výhoda na straně nového nájemce nebo pronajímatele. S ohledem na novost tohoto institutu však bude nutné počkat na závěry rozhodovací praxe. Není také stanoveno, jakým způsobem vyčíslit výši náhrady. Podle mého názoru tak bylo zavedení tohoto pravidla poněkud nešťastné. V budoucnu tak může docházet k častým sporům. Zákonodárce tak nutí strany toto pravidlo využít, pronajímatel, který není dostatečně bdělý, aby toto pravidlo smluvně vyloučil, pak může být nemile překvapen, pokud bude nájemcem vyzván k náhradě. Opět lze připomenout, že u nájmu prostoru sloužícího podnikání neplatí ustanovení o zakázaných ujednáních jako je tomu u nájmu bytu a strany si mohou podobné pravidlo o vyloučení ustanovit.

---

<sup>185</sup> HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8., s.521

## 7 Závěr

Ve své práci jsem se pokusila o srovnání předchozí právní úpravy a stavu po rekodifikaci soukromého práva v oblasti nájmu bytu a prostoru sloužícího podnikání. Kromě srovnání jsem si dovolila změny průběžně hodnotit, zejména s důsledky těchto změn v praktickém působení. K tomu jsem vybrala ty závěry rozhodovací praxe, které jsou použitelné i na současnou právní úpravu a názory odborné veřejnosti, vyjádřené zejména v právních periodicích. Obecně lze říci, že zákonodárce se v současné právní úpravě snaží postihnout široké množství případů, které v praxi mohou nastat, což na první pohled působí kladně. Avšak tímto postupem může dojít ke skulinám, kdy je založeno nějaké právo nebo povinnost, ale zákon již dále neřeší, jakým způsobem dále postupovat. Například v případě námitek proti výpovědi z nájmu bytu už zákonodárce dále tyto námitky neřeší, ani neukládá, do kdy musí být podány či zda je jim přisouzena stejná váha jako u námitek proti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání. V takových případech bude nutné vyčkat na názory rozhodovací praxe.

Zároveň dochází k posílení právní jistoty. Nájemce nyní nemusí mít obavy, že by v bytě nemohl podnikat nebo chovat zvíře. Také v případě, že užívá byt po dobu delší než tři let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. A to i přesto, že nájemce nemá k dispozici její písemné vyhotovení. Naopak pronajímateli je například zajištěna alespoň minimální návratnost investic, vložených do modernizace bytu, a to skrze možnost zvýšit nájemné z důvodu zlepšení užitné hodnoty bytu. Při zdědění nájmu jsou osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, zavázány s nájemcovým dědicem společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí. Pronajímatelova právní jistota je tak posílena v tom, že pokud není dědic nájemce znám, může vyzvat k plnění členy nájemcovy domácnosti.

Pozitivně lze zhodnotit sjednocení právní úpravy nájmu jako takového do jednoho kodexu, kde je položen základ této úpravy obecnými ustanoveními o nájmu. Dále na tomto místě zákonodárce rozdělil jednotlivé typy nájmu podle jejich předmětů, což určitě poslouží pro snazší orientaci. To však vždy nelze říci o obsahu jednotlivých pododdílů. Největší problémy jsem shledala u výpovědi z nájmu bytu, kde jsou jednotlivé výpovědní důvody vyjádřeny zcela roztříštěně v podkapitole týkající se skončení nájmu bytu a rovněž v obecných ustanoveních. Pro laickou veřejnost, která je nejčastějším „uživitelem“ kodexu tak může být

velmi obtížné či dokonce nemožné se v takové úpravě orientovat. Často také zákon upravuje ve zvláštní části o nájmu bytu některou problematiku odlišně než v obecné úpravě o nájmu a je potřeba na to brát zřetel.

Výchozí premisou občanského zákoníku je ochrana nájemce jako slabší smluvní strany, což se v úpravě práva nájmu bytu mnohdy výrazně projevuje. Typicky v případě poučovací povinnosti pronajímatele. Pokud dá výpověď z nájmu pronajímatel nájemci, má povinnost nájemce informovat o jeho právu podat proti výpovědi námitky. Dále je povinen ho upozornit, že má právo navrhnout soudu, aby přezkoumal oprávněnost takové výpovědi. Občanský zákoník také zcela vyloučil u nájmu bytu taková ujednání, která by krátila práva nájemce. Smluvní pokuta je v tomto smluvním vztahu rovněž vyloučena.

Co se týká nájmu prostoru sloužícího podnikání, zde nájemce nepožívá této ochrany. Je považován za profesionála, který by měl být schopen si své záležitosti obstarávat s náležitou péčí, a proto zákonodárce neshledal jako opodstatněné ho chránit stejným způsobem jako nájemce bytu. Ten také tímto druhem nájmu uspokojuje svoji bytovou potřebu, která stojí na pomyslném řebříčku chráněných zájmů o něco výše, než ochrana podnikatelských aktivit.

Podle mého názoru však až mnohdy přehnaná ochrana nájemce bytu není vždy účelná. V tomto se musím částečně ztotožnit s názorem JUDr. Vlastníka, který říká, že nájemcem bytu nemusí být vždy práva neznalý laik, ale naopak podnikatel, který má v této oblasti přehled.<sup>186</sup> Může tak dojít k tomu, že podnikatel uzavře smlouvu o nájmu bytu jako nájemce, s cílem uspokojovat svoji bytovou potřebu nebo zajistit bydlení pro svého příbuzného. To však fakticky nebude jeho záměrem. Na základě výslovného zákonného povolení podnikání v bytě zde bude provozovat svoji podnikatelskou činnost a požívat všech výhod ochrany nájemce jako slabší smluvní strany dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu. To je velmi výhodné proti tomu, kdyby si pro své podnikatelské aktivity vybral nájem prostoru sloužícího podnikání. Na druhé straně pronajímatelem vždy nemusí být práva znalá osoba, a tak by mohlo docházet v této oblasti k nežádoucím účinkům, plynoucím z nevyrovnanosti tohoto vztahu.

Tím však nemám na mysli, že by občanský zákoník přinesl absolutní ochranu nájemce, který by vystupoval jako osoba nedotknutelná, požívající pouze

---

<sup>186</sup> VLASTNÍK, Jiří. *Jak se změnil právní úprava nájmu bytu*. Rodinné listy, rubrika Právní rozborů Rodinných listů. 2012(2)



výhod, které mu ze zákona plynou. Zákonodárce včlenil do současné právní úpravy také mnoho užitečných nástrojů na stranu pronajímatele. Předně lze pozitivně hodnotit odstranění povinnosti pronajímatele zajistit nájemci bytovou náhradu při skončení nájmu bytu. Tato úprava byla podle mého názoru zcela scestná, protože pro pronajímatele představovala nepřiměřenou zátěž. Docházelo tak mnohdy až k absurdním situacím. Nájemce například hrubě porušoval svoje povinnosti, a tudíž „zavinil“ skončení nájemního vztahu tím, že mu pronajímatel na základě jeho nežádoucího chování dal výpověď z nájmu bytu. I přesto však byl pronajímatel povinen zajistit nájemci minimálně přístřeší jako náhradní ubytování. Další pozitivní změnou bylo zrušení institutu výpovědi pronajímatele s přivolením soudu nebo rozšíření výčtu osob o příbuzné z manžellovy strany, v případě výpovědi z nájmu bytu pro zajištění bytové potřeby pronajímatele nebo jeho příbuzných.

Přes veškerá úskalí současné právní úpravy nájmu bytu a prostoru sloužícího podnikání se však domnívám, že je právní úprava vyrovnaná a nájemní vztahy budou fungovat lépe, než tomu bylo doposud.

## 8 Resumé

The purpose of this thesis is the legal adjustment of residential rent and rent of premise for business purposes in the Czech Republic. The main aim of this thesis is to complexly detect changes of the legal adjustment in the area of residential rent and rent of premise for business purposes, which happened with efficiency of the act no. 89/2012 Coll., Civil Code and other connected regulations and further to affect the mutual position of a landlord and a tenant. In the thesis, I primarily focused on the residential rent, which includes the most extensive number of cases in practice, as for the object of rent.

The thesis is divided into five chapters. The first chapter focuses on defining the rent in general. It mentions also new possibilities to enrol the rental law to the land register. In the second chapter, I dedicate to ways of establishing the residential rent with emphasis on a lease contract, its form, terms of the contract and forbidden provisions. The rent can establish in other ways as rental transition, inheriting, establishing the residential rent for spouse of a tenant or there can establish a collective rent. The third chapter presents the main part of the thesis. I literally define individual rights and obligations of a landlord and a tenant. This area detected the most extensive number of changes of the legal adjustment. I focused on the problematic of a rent, an assurance, a sublet or a new law of tenant to keep an animal in a flat. In the fourth chapter, there are chosen the most important changes in the area of the residential rent quit focused on the notice to quit as one of the most discussed ways of quit this relationship. I try to completely summarize notice reasons on the side of a landlord and also on the side of a tenant. The last chapter discusses the rent of premise for business purposes. I decided to put this theme into my thesis, because the problematic of rent of premise has noticed not only terminological changes.

I also compare the theme of rent of premise with the previous legal adjustment and I try to compare differences in view of the residential rent, especially to different position of a tenant as weaker of a contractual side. Apart from comparison, I tried to evaluate the changes, especially with consequences of these changes in practical effect. I chose conclusions of the decision-making practice, which are applicable also for the new legal adjustment and opinions of specialized public, expressed especially in legal periodicals.

The initial purpose of the Civil Code is the protection of a tenant as weaker of a contractual side, which is often showed in the legal adjustment of a rent. It is possible to positive evaluate the unification of the legal adjustment of a rent of movable and immovable assets into one codex, where is done the base of this adjustment by general regulations of a rent. Further, a legislator divided individual types of a rent by their subjects. It can help for better orientation in the act.

## 9 Seznam použité literatury

### 9.1 Monografie a komentáře

- 1) BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8.
- 2) DISMAN, Marek, MĚŠTÁNEK Petr. *Zásadní judikatura k nájmu a podnájmu nebytových prostor: 135 otázek a odpovědí z oblasti nájmu a podnájmu nebytových prostor zpracovaných na základě vybraných rozhodnutí Ústavního soudu ČR, Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR, vrchních a krajských soudů, doplněných vybranými ustanoveními souvisejících zákonů*. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-891-8.
- 3) ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2
- 4) ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 358 s. ISBN 978-80-7478-493-4
- 5) HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo. Zvláštní část (§ 655-975). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-529-9
- 6) HULMÁK, Milan. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055- 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha : C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8.
- 7) KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.
- 8) KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-637-0.
- 9) KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-99-1.

- 10) SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015, xv, 248 stran. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6.
- 11) ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha. Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.
- 12) TARABA, Milan, VESELÁ Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 255 stran. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9

## 9.2 Publikace v odborných časopisech a elektronických periodících

- 1) ANTLOVÁ, Nikola, DUBA Jiří. *Limity smluvní svobody pronajímatele bytu*. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/limity-smluvni-svobody-pronajimatele-bytu-98764.html>
- 2) BARTUŠKOVÁ, Klára. *K možnosti uzavřít smlouvu o nájmu bytu právnickou osobou jako nájemcem*. In: *Epravo.cz*[online]. 2013 [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-moznosti-uzavrit-smlouvu-o-najmu-bytu-pravnickou-osobou-jako-najemcem-89845.html>
- 3) BEZOUŠKA, Petr. *Jednotlivosti k nájmu nebytových prostor za účelem podnikání*. *Epravo.cz* [online].2015(7) [cit. 2016-03-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jednotlivosti-k-najmu-nebytovych-prostor-za-ucelem-podnikani-98089.html>
- 4) ČABANOVÁ, Lucie. *Právní úprava tzv. jistoty (dříve kauce) v nájemních vztazích a práv a povinností s ní souvisejících dle nového občanského zákoníku*. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-02-19]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-tzv-jistoty-drive-kauce-v-najemnich-vztazich-a-prav-a-povinnosti-s-ni-souvisejicich-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-97175.html>
- 5) DOHNAL, Jakub, REISER Ondřej. *Od 1.1. 2014 konec bytových náhrad*. In: *Epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/od-1-1-2014-konec-bytovych-nahrad-92057.html>
- 6) FOGELOVÁ Andrea, SYROVÝ Lukáš. *Nájem prostoru služícího podnikání*. *Rekodifikační novinky*.2013(8)

- 7) GARTŠÍK, Tomáš, GRUBER Michal, SVAČINOVÁ Lucie, OLEJNÍK Martin. *Je při prodeji závodu nezbytný souhlas pronajímatele? Právní rozhledy*. 2015(7)
- 8) KREJČÍKOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie*, 2013(11)
- 9) KŘEČEK, Stanislav. *Podnikání v bytě (§2225 odst. 2 o.z.) v souvislostech. Bulletin advokacie*. 2015, 2015(10).
- 10) MACEK, Daniel. *Placení oprav souvisejících s užíváním bytu nájemcem - běžná údržba a drobné opravy nově vymezeny nařízením vlády*. In: *Maceklegal.cz* [online]. [cit. 2016-02-13]. Dostupné z: <http://www.maceklegal.cz/aktuality.html>
- 11) MANDÁT, Jan. *Zápis nájemní smlouvy do katastru nemovitostí*. In: *Epravo.cz* [online]. 2014 [cit.2016-02-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zapis-najemni-smlouvy-do-katastru-nemovitosti-95129.html>
- 12) MELZER, Filip. *Nájem a pacht podle nového občanského zákoníku*. In: *Sborník přednášek z odborné konference Právo ve veřejné správě 2012*. Prostějov, 2012.
- 13) NEVRKLA, Luboš. *Jaké změny občanského zákoníku lze letos očekávat?* In: *Epravo.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-02-12]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-zmeny-obcanskeho-zakoniku-lze-letos-ocekavat-100305.html>
- 14) SVATOŇOVÁ, Eva. *Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o.z. a BGB)*. *Bulletin advokacie*.2014(7-8)
- 15) VESELÝ, Jan. *Nový občanský zákoník a nájmy nebytových prostor*. *Epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2016-03-07]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najmy-nebytovych-prostor-89768.html>
- 16) VLASTNÍK, Jiří. *Jak se změní právní úprava nájmu bytu*. *Rodinné listy*, rubrika Právní rozborů Rodinných listů. 2012(2)
- 17) VRÁNA, Lukáš. *Co si počít s námitkami proti výpovědi z nájmu*. *Epravo.cz* [online]. 2015(3) [cit.2016-03-13]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/co-si-pocit-s-namitkami-proti-vypovedi-z-najmu-97182.html>

18) Přístřeší. In: *Epravo.cz* [online]. 2004 [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: [http://www.epravo.cz/top/clanky/?pg=1&typ=clanky&s1=Y&s2=5&s3=1&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&recid\\_cl=28365](http://www.epravo.cz/top/clanky/?pg=1&typ=clanky&s1=Y&s2=5&s3=1&s4=0&s5=0&s6=0&m=1&recid_cl=28365)

### **9.3 Soudní rozhodnutí**

#### **9.4 Rozhodnutí Ústavního soudu ČR**

- 1) Nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II . ÚS 544/2000
- 2) Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

#### **9.5 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR**

- 1) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98
- 2) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000
- 3) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002
- 4) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 1056/2002
- 5) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. září 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002
- 6) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004
- 7) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003
- 8) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
- 9) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005
- 10) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. července 2006, sp. zn. 33 Odo 1314/2005
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
- 12) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005

- 13) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007
- 14) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008
- 15) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008
- 16) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 378/2008
- 17) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 3714/2008
- 18) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009

## **9.6 Zahraniční prameny**

Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník

## **9.7 Právní předpisy**

- 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 2) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- 3) Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- 4) Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- 5) Zákon č. 267/1994 Sb., ze dne 15. prosince 1994, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník
- 6) 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
- 7) Zákon č. 104/2015 Sb. ze dne 10. dubna 2015, kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon),
- 8) Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- 9) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



- 10) Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. ze dne 11. prosince 2013 o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- 11) Nařízení vlády č.258/1995 Sb., ze dne 9. srpna 1995, kterým se provádí občanský zákoník ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.
- 12) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ze dne 26. října 2015, o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
- 13) Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele
- 14) Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- 15) Vyhláška č. 357/2013 Sb. Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 1. listopadu 2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

## **9.8 Elektronické prameny**

- 1) CODEXIS [právní informační systém]. ATLAS Consulting spol. s r.o.
- 2) Beck-online [právní informační systém]. Dostupné z: <http://www.beck-online.cz>

## **10 Příloha č. 1 – Smlouva o nájmu bytu, vzor**

Ludvík Holeček, nar. 1.2. 1978, trvale bytem Luční 80, 356 01 Dolní Lhota  
č.ú. : 123456578/010  
tel. : 123321654  
(dále jen **pronajímatel**)

a

Ludmila Strachová, nar. 3.4. 1975, trvale bytem Maková 54, 356 02 Horní Lhota  
č.ú. : 3216358923/0800  
tel. : 321654987  
(dále jen **nájemce**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

# **Smlouvu o nájmu o bytu**

## **Čl. I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 26/59 o výměře 450 m<sup>2</sup>, označeného jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova – dům č.p. 80, v obci Dolní Lhota, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-sever, na listu vlastnictví č. 1485 pro obec Višňová, katastrální území Dolní Lhota, který je nedílnou součástí této smlouvy, označený jako příloha č. 1.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově – domě č.p. 80 blíže popsáném v odst. 1. tohoto článku smlouvy se nalézá v 2. nadzemním podlaží byt č. 3 o velikost 2+1 s lodžii. K uvedenému bytu přísluší sklepní kóje o velikosti 3m<sup>2</sup>, umístěná v suterénu domu.
3. Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v Evidenčním listu a v Protokolu o předání a převzetí bytu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a jsou označeny jako příloha č. 2 a č. 3.

## **Čl. II.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává byt specifikovaný v čl. I. odst. 2 smlouvy k užívání nájemci a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti. Nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné a užívat tento byt v souladu s touto smlouvou a se zákonem.
2. Pronajímatel přenechává byt nájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání. Pronajímatel předá byt nájemci k užívání do jednoho týdne ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

3. Ohledně předání předmětného bytu bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém bude zachycen stav bytu v době předání.

### **Čl. III.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájem bytu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.4. 2016 do 31.12.2018.
2. Pro další prodloužení smlouvy se použije § 2285 občanského zákoníku.

### **Čl. IV.**

#### **Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním bytu**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši 6500,- Kč.
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje měsíčně platit také zálohy za plnění a služby spojené s užíváním bytu, které jsou uvedeny v Evidenčním listu, a které se dle této smlouvy zavazuje zajistit ve prospěch nájemce pronajímatel, a to v celkové výši 2300,- Kč. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami.
3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné měsíčně do 5. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 123456578/0100, vedeným u Komerční banky a.s. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.
5. V případě způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb, které zajišťuje dle této smlouvy ve prospěch nájemce pronajímatel, je povinen postupovat podle zákona č. 67/2013 Sb., resp. zákona č. 104/2015 Sb.

## **Čl. V.**

### **Jistota**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného, sjednaného v č. IV. odst. 1 této smlouvy.
2. V případě skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou jistotu nájemci vrátit nejpozději do 14 dnů od skončení nájmu. Dále má povinnost vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou jistotou a případným dluhem nájemce, evidovaným ke dni zániku nájmu. Pokud nájemci žádný dluh vůči pronajímateli nevznikl, je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v plné výši.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený dle čl. II odst. 1 smlouvy právo na zaplacení nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy ve stavu způsobilém řádnému užívání a je povinen zajisti nájemci plný a nerušený výkon práv, spojených s užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen byt po dobu trvání nájmu bytu udržovat ve stavu způsobilém užívání.
4. Pronajímatel je povinen odstranit vady a poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil na odstranění vady nebo poškození sám. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání bytu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného na dobu, po kterou vady či poškození předmětného bytu trvaly.

## **Čl. VII.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení a současně společné prostory v domě, přičemž je povinen respektovat práva ostatních nájemců. Nájemce je povinen dodržovat Pravidla pro užívání bytu a společných prostor a zařízení domu (domovní řád), které jsou nedílnou součástí této smlouvy a jsou označeny jako příloha č. 4.
2. Nájemce hradí v bytě náklady, spojené s běžnou údržbou a drobné opravy.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání bytu ze strany nájemce, má právo vůči pronajímateli uplatnit i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady nebo poškození nájmu trvaly.
4. V případě, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vady, za které nájemce nenese odpovědnost, ani v dodatečné lhůtě, nejpozději však do 30 dnů, smluvní strany sjednávají, že se takové jednání pronajímatele bude považovat za zvlášť závažné porušení povinností pronajímatele, které zakládá nájemci nájem vypovědět i bez výpovědní doby.
5. Nájemce není oprávněn v předmětném bytě provádět stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Smluvní strany sjednávají, že porušení této povinnosti nájemce bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.
6. Zřízení podnájemního práva nájemcem se k předmětnému bytu vylučuje.
7. Nájemce má právo po dobu trvání nájmu přijímat do své domácnosti kohokoli. Nejedná-li se o osoby blízké nebo případy zvláštního zřetele hodné, pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že došlo ke zvýšení počtu členů nájemcovy domácnosti proti stavu, který byl dán v době uzavření této smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala. V případě nesplnění této povinnosti nájemce se je bude jednat o závažné porušení povinností nájemce.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby mohly všechny osoby v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

## **Čl. VIII.**

### **Zánik nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.
2. Při zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání bytu se strany zavazují sepsat

zápis, v němž zachytí stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

## Čl. IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku a dalších souvisejících předpisů
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou číslovaných písemných dodatků, odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo, sjednané dle této smlouvy, zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy bude podepsána oběma smluvními stranami.

V Dolní Lhotě dne 1.3.2016

V Horní Lhotě dne 3.3.2016

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

\_\_\_\_\_  
nájemce

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy :

1. Výpis z KN – List vlastnictví č. 1485
2. Evidenční list bytu
3. Protokol o předání a převzetí bytu
4. Pravidla pro užívání bytu a společných prostor a zařízení domu (domovní řád)<sup>187</sup>

<sup>187</sup>Smlouva byla zpracována dle vzoru, převzatého z TARABA, Milan, VESELÁ Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015, 255 stran. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9, s. 89

## 11 Příloha č. 2 – Výpověď smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu neurčitou, vzor

Karel Jandák  
Nová Ves 23  
352 01 Borovany  
pronajímatel

Květiny, s. r. o.,  
se sídlem Mozartova 50, 365 01 Lhota  
IČ : 12368978

### Věc : Výpověď smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Vážený,  
v souladu s ustanovením §2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
Vám dávám

### **v ý p o v ě ě**

na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 1. července 2007. Ve vztahu k této smlouvě máte na dobu neurčitou pronajatý prostor sloužící podnikání, který se nachází na adrese Čajkovského, 365 01 Lhota, v přízemí domu č.p. 223, stojícího na pozemku parc. č. 2364/08, zapsaného na LV č. 4563, vedením u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-jih, katastrální území Hrušovany. Výpovědní doba počíná běžet ode dne doručení druhé smluvní straně. Výpovědní doba je šestiměsíční.<sup>188</sup>

V Borovanech dne 4. března 2016

---

pronajímatel

---

<sup>188</sup> Vytvořeno podle vzoru převzatého z CODEXIS [právní informační systém], převzato k datu 4.3.2016