

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Nájem bytu - práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Daniel Řezanina

Plzeň 2016

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ
KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Nájem bytu - práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Zpracoval: Daniel Řezanina
Studijní program: Právo a právní věda
Obor: Právo

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Radek Spurný
Katedra občanského práva

Plzeň 2016

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně a použil jsem pouze níže uvedené prameny a literaturu“.

V Plzni dne 31.03.2016

.....
Daniel Řezanina

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych rád poděkoval JUDr. Radku Spurnému za pomoc při výběru tématu práce a cenné rady a své rodině za podporu po celou dobu mého studia.

Obsah

1. Úvod	1
2. Historický exkurs	3
2.1. Nájem v římském právu	3
2.2. Nájem ve středověku a raném novověku	5
2.3. Nájem v Všeobecném občanském zákoníku (ABGB)	6
3. Srovnání některých změn mezi zákonem č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb.	8
3.1. Výše nájemného a jeho regulace	8
3.2. Absolutní a relativní neplatnost	11
3.3. Výpověď a zánik nájmu	13
3.4. Možnost nájemce v bytě pracovat nebo podnikat	14
3.5. Písemná forma	15
4. Povinnosti nájemce	16
4.1. Povinnost platit nájemné a jiné platby	16
4.2. Povinnost řádného užívání	18
4.3. Povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě	19
4.4. Povinnost provádět běžnou údržbu a drobné opravy	20
4.5. Oznamovací povinnost	21
4.6. Povinnost předcházet škodám	23
4.7. Povinnost odevzdat byt při skončení nájmu	24
5. Práva nájemce	27
5.1. Právo přijmout do své domácnosti kohokoliv	27
5.2. Právo v bytě pracovat nebo podnikat	28
5.3. Právo na nahlížení do vyúčtování služeb	29
5.4. Právo chovat v bytě zvíře	29
6. Povinnosti pronajímatele	31
6.1. Povinnost zajistit nájemci nerušený výkon práv	31
6.2. Povinnost udržovat věc ve stavu použitelném k užívání	31
6.3. Povinnost přenechat věc k užívání	33

6.4. Povinnost zajistit dodávky služeb a energií	33
6.5. Povinnost poskytnutí ochrany nájemci proti třetím osobám	35
6.6. Povinnost udržovat náležitý pořádek v domě	37
7. Práva pronajímatele	38
7.1. Právo na zvýšení nájemného	38
7.2. Právo na prohlídku bytu	41
7.3. Zadržovací právo	42
7.4. Právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnost	44
7.5. Právo si s nájemcem sjednat jistotu	45
8. Náležitosti nájemní smlouvy	47
8.1. Pojem smlouva	47
8.2. Vůle stran a autonomie vůle	47
8.3. Obsah a forma smlouvy	49
8.4. Vznik smlouvy	50
8.5. Nájemní smlouva	52
9. Závěr	54
10. Seznam použité literatury	56
11. Resumé	58

1. Úvod

Tato diplomová práce nese název "*Nájem bytu - práva a povinnosti nájemce a pronajímatele*". Důvodů pro můj výběr tohoto tématu bylo vícero. Jedním z nejdůležitějších důvodů byla skutečnost, že několik členů mé rodiny vystupuje v nájemních vztazích v pozici pronajímatele a často byly na mne směřovány dotazy ohledně právní úpravy nájmu bytu. A právě tyto dotazy ve mně vypěstovaly zájem o problematiku nájmu bytu. Dalším důvodem pro výběr tohoto tématu byly velké změny v oblasti civilního práva zapříčiněné účinností Nového občanského zákoníku. A v neposlední řadě důvodem pro toto konkrétní téma byl fakt, že sice na téma nájem bytu bylo napsáno nemálo různých prací, ale žádná z těchto prací nebyla zaměřena přímo na práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.

Diplomová práce je členěna na sedm hlavních kapitol, které jsou dále děleny na podkapitoly, jak je uvedeno níže.

V druhé kapitole této práce, věnované historickému exkursu, se případný čtenář může seznámit se stručným nástinem historického vývoje institutu nájmu od dob římského práva až po současnost.

Třetí kapitola je věnovaná některým vybraným rozdílům mezi Novým občanským zákoníkem a předchozí právní úpravou nájmu bytu v Občanském zákoníku z roku 1964. Mezi vybrané oblasti změn patří v této kapitole výše nájemného a jeho regulace, změna v pojetí absolutní a relativní neplatnosti, požadavek písemní formy pro nájemní smlouvu a také přesnější právní úprava možnosti podnikání v pronajatém bytě.

Ve čtvrté kapitole jsou rozebrány vybrané povinnosti nájemce. Na prvním místě stojí povinnost nájemce platit nájemné a jiné platby, následuje popis povinnosti nájemce řádně užívat pronajatý byt. Jako další povinnosti jsou uvedeny například oznamovací povinnost, povinnost předcházet škodám a další. Pátá kapitola je věnována právům nájemce jako například právo na nahlížení do vyúčtování služeb, právo chovat v bytě zvíře a další.

Šestá kapitola se zabývá vybranými povinnostmi pronajímatele, kterými jsou zejména povinnost zajistit nájemci nerušený výkon práv, zajistit dodávky služeb a energií nebo třeba povinnost poskytnout nájemci ochranu proti třetím osobám. Vybraná práva pronajímatele jsou rozebrána v následující, sedmé, kapitole. Mezi vybraná práva byla zařazena právo na zvýšení nájemného, právo na prohlídku bytu, právo si s nájemce sjednat jistotu a další.

Poslední kapitola této práce se zabývá obecnými náležitostmi nájemních smluv. V této kapitole je stručně vysvětlen pojem smlouva, dále se kapitola zabývá projevem vůle smluvních stran. Pozornost je také věnována obsahu a formě smlouvy stejně tak jako vzniku smlouvy.

Cílem této práce není podrobně popsat všechna práva a povinnosti nájemce a pronajímatele ani srovnat všechny změny oproti předchozí právní úpravě. Cílem této práce je především poskytnout čtenáři stručný přehled o některých změnách právní úpravy nájmu v Novém občanském zákoníku a zejména pak poskytnout stručný přehled nejdůležitějších a nejvíce uplatňovaných práv a povinností nájemce a pronajímatele.

2. Historický exkurs

2.1. Nájem v římském právu

Historie institutu nájmu, ostatně jako celé řady jiných právních institutů, začíná ve starém Římě, jehož právo je považováno za kolébkou evropského právního systému. Je důležité připomenout, že římsí právníci nevypracovali ucelený systém norem soukromého práva, nebyla jimi tedy ani systematicky zpracována materie právního vztahu nájmu, ta je dílem německé pandektistiky, která zpracovala klasické římské právo do systematických spisů a vytvořila systém římského práva. Pojem nájem nebyl římskými právníky teoreticky zpracován a definován, ale v římském právu byly určité typy smluv, které se svým obsahem víceméně překrývali s obsahem institutu nájmu. Tyto smlouvy se řadily v římském právu mezi smlouvy konsensuální, to znamená, že k jejich uzavření stačí souhlasný projev vůle stran, a není třeba k uzavření smlouvy požadavek na fyzické předání věci, jako je to u reálných smluv, a ani není třeba provedení zápisu o této smlouvě.

Smlouvy, které bychom mohli označit jako smlouvy nájemní v dnešním slova smyslu, jsou smlouvy *lokatio - conductio rei*, které můžeme dále rozdělit do dvou podskupin, a to sice na *lokatio conductio rei* a *relocatio tacita*. Smlouva *lokatio - conductio rei* je smlouvou, při které jedna strana, označovaná jako *locator* (vlastník věci), postupuje druhé straně, označované jako *conductor* (nájemce), do detence nějakou individuálně určenou věc, aby jí nájemce užíval (pak by se jednalo o nájem v dnešním slova smyslu), nebo aby jí nájemce užíval a požíval (pak by se jednalo o pacht v dnešním slova smyslu). Ve smlouvě *lokatio - conductio rei* musela být určena doba, po kterou může *conductor* věc užívat nebo užívat a požívat, a také zde musela být za užívání sjednána úplata, která mohla být peněžité nebo naturální. Ze smlouvy vyplývají vzájemné práva a povinnosti, které mohou být uplatněny dvěma žalobami, a to *actio conducti* - žaloba nájemce proti

pronajímateli (pachtýře proti propachtovateli) a *actio locati* - žaloba pronajímatele proti nájemci (a obdobně v případě pachtu).

Povinnost pronajímatele (*locatora*) byla zejména převést věc do detence nájemce (*conductor*) a zaručit mu, že mu věc nebude vzata a že v užívání věci nebude rušen. V případě, že nájemce byl v užívání věci rušen třetí osobou, měl pronajímatel povinnost zakročit a zjednat pořádek. Nájemce sám žádnou přímou právní ochranu vůči narušiteli neměl, a proto musel právě o ochranu žádat pronajímatele. Nájemce měl dále povinnost věc udržovat v dobrém stavu a chovat se k ní jako řádný hospodář a dále měl povinnost za ní platit daně. Vznikly-li nájemci nějaké náklady spojené s údržbou nebo s opravou věci, musel je pronajímatel nahradit. Nájemce měl povinnost platit pevně stanovené nájemné, a to i v případě, že věc nemohla být užívána pro překážky, které nastaly jeho vinou. Byla zde možnost požadovat slevu z nájemného ze strany nájemce, ale tato možnost je využívala jen výjimečně. Nájemce musel věc požívat tak, jak bylo stanoveno ve smlouvě. Pokud to nebylo ve smlouvě výslovně zakázáno, mohl nájemce předat věc do užívání další osobě a tím dát vzniknou podnájemnímu vztahu. Důvody pro skončení smlouvy o nájmu nebo o pachtu bylo uplynutí sjednané doby nebo odstoupením od smlouvy ze strany nájemce z důvodu vady věci, která bránila užívání, nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu neplacení nájemného nájemcem. Po skončení nájemní doby měl nájemce povinnost vrátit věc pronajímateli, a to v takovém stavu, v jakém nájemce věc od pronajímatele převzal, mohlo se ale přihlídnout k běžnému opotřebení. Poté, co minul konečný termín pro vrácení věci, ale obě strany pokračovaly ve smlouvě, mělo se za to, že uzavřely novou smlouvu za stejných podmínek jako v předchozí smlouvě.^{1 2}

¹ <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

² KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Vyd. 2. dopl. a přeprac., v nakl. C.H.Beck vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. s. 250-255

2.2. Nájem ve středověku a raném novověku

První známky právní úpravy k některým vztahům k nemovitostem můžeme vystopovat již počátkem 12. století. Při vzrůstajícím vlivu měst bylo třeba právně upravit a vytyčit mantinely pro nové právní vztahy. Právě v této době, tedy už v 12. století a hlavně až v 13. a 14. století, se rozvíjí městské právo. Městské právo je souborem práv, které vymezují vztah mezi městem a panovníkem nebo vrchností. Právním předpokladem pro existenci města bylo udělení městského privilegia jeho zakladatelem nebo v případě fakticky již existujícího města udělení městského privilegia panovníkem. Obsahem městského privilegia bylo ustanovení správy města, úprava vnitřní organizace a oprávnění vlastního výkonu správy a soudnictví. Dále bylo v městském privilegiu určeno, jakým právem se bude město řídit, často mu bylo uděleno právo nějakého již existujícího významnějšího města. Města měla na základě privilegií právo vydávat své vlastní předpisy a pravomoc spravovat si vlastními orgány své záležitosti. Městské právo můžeme členit na tři oblasti: Za prvé na oprávnění a svobody, která má město vůči panovníkovi, za druhé normy, které upravují formy vlády ve městě a vliv měšťanů, a za třetí samotné právo hmotné, zpočátku hlavně právo trestní, dědické a rodinné, poté se přidalo i právo obchodní a další oblasti práva.

O městském právu, tedy o oblasti práva hmotného, víme nejvíce z právních knih, které jsou často více či méně uspořádaným soupisem nálezů městského soudu a statutů vydaných městskou radou. Jedna z prvních významných právních knih je *Kniha písaře Jana* z Brna, známá také jako *Schöppenbuch*. Kniha byla sepsána latinsky ve 14. století a je systematickým uspořádáním komentovaných rozsudků brněnského soudu. *Kniha písaře Jana* zdaleka nebyla jedinou právní knihou a jako další významné právní knihy můžeme jmenovat třeba Míšeňské knihy, Kodex Václava z Jihlavy a další. Od 15. století se také začínají objevovat české překlady německy a latinsky psaných právních knih, jako příklad lze uvést litoměřický Donát, který je překladem magdeburských městských práv. U městských právních knih můžeme vidět vliv kanonického a

hlavně římského práva. Vliv římského práva na městské práva pak dokládá i český překlad Justiniánových Institucí z roku 1562.

Snahy o sjednocení městského práva ve všech českých městech se objevily v 16. století. Důvodem pro tyto snahy byl hospodářský rozvoj měst, stále významnější podíl na ekonomice státu a také jejich stále se zvyšující politický a vojenský význam. S ekonomickým rozvojem byl spojen i nárůst sporů před městskými soudy, kde vystupovali nejenom měšťané ale i šlechta, kteří potřebovaly pro své podnikání a obchody právní jistotu, která zde nebyla na vysoké úrovni z důvodu nejednotnosti městského práva v různých městech. Jedním z návrhů na kodifikaci městského práva byl kodex, který sepsal Pavel Kristián z Koldína. Návrh byl v roce 1579 schválen zemským sněmem a téhož roku byl vytištěn pod názvem *Práva městská království českého*. O rok později byl Koldínův zákoník prohlášen apelačním soudem za závazný pro městské soudy v českých zemích. Moravská města se začala řídit Koldínovým zákoníkem na konci 17. století a slezská města pak na začátku 18. století. Koldín při sepisování svého zákoníku vycházel z práva Starého Města pražského a práva brněnsko-jihlavského, ale najdeme zde i velmi silný vliv římského práva a to zejména v systematické zákoníku a mnoha ustanoveních převzatých z Justiniánových Digest. Můžeme říci, že Koldínovým zákoníkem v českých zemích vyvrcholila recepce římského práva. Některá ustanovení Koldínova zákoníku byla rušena v 18. století různými zákoníky feudálního absolutismu a poslední podstatná část byla zrušena až roku 1811 Všeobecným občanským zákoníkem.³

2.3. Nájem v Všeobecném občanském zákoníku (ABGB)

Důležitým mezníkem nejenom ve vývoji nájemných vztahů, ale i ve vývoji všech soukromoprávních vztahů byl rakouský Všeobecný občanský zákoník

³ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s.132-135, s 164-168.

(zákon č. 946/1811 Sb. německy celým názvem *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*, dále jen ABGB) s účinností od 1.1.1812.

V ABGB je nájemní smlouvě věnována značná pozornost, nájemní vztahy jsou upraveny v paragrafech 1090-1121. Právní úprava nájemní smlouvy v ABGB se v mnohém inspirovala v římském právu a také z městského práva, přesto ale právní úprava byla v mnohém moderní. Nájemní smlouvy byly vztahem čistě soukromoprávním a také velmi dispozitivní. Spolu s nájemní smlouvou byla upravena i smlouva pachtovní. Rozdíl mezi nájmem a pachtem byl velmi podobný jako v naší současné právní úpravě. Rozdíl byl ale například v tom, že u pachtovní smlouvy se předpokládalo, že věc bylo možné užívat hlavně s vynaložením námahy a píce, zatímco u nájemní smlouvy se nabývá do užívání nespotřebitelnou věc, ať už movitou či nemovitou, na dobu určitou a za určitou úplatu.

Pro nájemní smlouvy platila stejná pravidla platnosti a mohla být sjednána o stejných věcech jako smlouvy tržové (kupní). Mohly být pronajaty nejenom věci movité či nemovité, ale i některá práva. Aby nastaly účinky nájemní smlouvy, musely se strany dohodnout na podstatných náležitostech nájmu, těmi bylo určení věci a ceny. Byla zde možnost podnájmu, ale pouze za předpokladu, že to nájemní smlouva výslovně nevyklučovala a pokud by podnájem vlastníkovu nezpůsobil újmu. Nájemce potom odpovídal za škodu na věci, kterou sám způsobil, a i za škodu, kterou způsobil podnájemce. Odpovědnost za *vis maior* a náhodu nesl vlastník.

Nájemní smlouva mohla zaniknout zničením věci, uplynutím času, pokud nájemní smlouva nebyla obnovena, výpovědí, zcizením věci anebo odstoupením od smlouvy. V ABGB nebyla zvláštní úprava pro nájem bytu a tak se pro nájem bytu používala obecná ustanovení o nájemní smlouvě, nájemce tedy nepožíval žádné zvláštní ochrany jako v pozdějších civilních kodifikacích.⁴

⁴ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 443-445

3. Srovnání některých změn mezi zákonem č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb.

3.1. Výše nájemného a jeho regulace

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále je OZ) upravoval ve svém znění platném do 1. 1. 1992 v § 168 OZ úhradu za užívání bytu a úhradu za služby. Podle tohoto ustanovení byl uživatel povinen platit úhradu za užívání bytu a tedy užívání bytu nebylo považováno za bezúplatné. Zároveň toto ustanovení určovalo, že úhrada se platí měsíčně pozadu. I v tomto případě se tedy vycházelo z toho, že výše úhrady za užívání bytu se stanoví měsíčně, a byla určována i splatnost úhrady, a to měsíčně pozadu, tedy odlišně od zásady zakotvené v § 2251 NOZ, že se nájemné platí předem na každý měsíc. Podle § 169 OZ se uživatel dostal do prodlení s úhradou za užívání bytu nebo za služby, nezaplatil-li úhradu za užívání bytu nebo za služby do pěti dnů po její splatnosti, a byl povinen mimo úhradu zaplatit organizaci poplatků z prodlení. Úhrada za užívání byla splatná nejpozději do pátého dne následujícího měsíce s tím, že pokud uživatel tuto lhůtu nedodržel, byl uživatel, jako osoba v prodlení s platbou, povinen zaplatit poplatek z prodlení jako sankci za pozdní úhradu. V § 696 OZ je upravena povinnost nájemce platit nájemné a v § 686 OZ je určeno, že nájemní smlouva musí obligatorně obsahovat výši nájemného. Pokud jde o způsob výpočtu nájemného, bylo odkazováno na zvláštní právní předpis.

Od 1. 1. 1994 začala platit vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytů a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která s sebou přinesla nejen určité zvýšení nájemného, ale zaváděla i řadu zásadních změn týkajících se sjednocování maximální sazby ceny nájemného za 1 m² podlahové plochy a určení toho, které plochy se započítávají nikoli celou, ale pouze poloviční výměrou. Od 1. 7. 1995 začalo docházet k postupnému zvyšování nájemného, zavedla se pravidla pro každoroční zvyšování nájemného s ohledem na inflaci roku předchozího, při zohlednění velikosti obce a dalších případných korekcí, které byly v kompetenci ministerstva financí. S tím souvisela i liberalizace

nájemného v uvolněných bytech, kde bylo nájemné s novým nájemcem sjednáváno smluvně, i uplatnění věcně usměrňovaného nájemného a zároveň byla zrušena sleva pro trvale zhoršenou kvalitu bytu pro vlhkost, nedostatečné zevní osvětlení a další.

Ceny služeb nebyly do nájemného zahrnuty. Nájemné bylo nutno platit měsíčně, stejně tak jako zálohy za služby, a to nejpozději do posledního dne v měsíci, za který se platí nájemné, pokud se pronajímatel s nájemcem výslovně nedohodnou jinak. Bylo také rozlišováno základní nájemné a nájemné za vybavení bytu, takže pokud v nájemní smlouvě, která je nájemní smlouvou dosud platnou, je toto rozlišení obsaženo, jde stále o platné ujednání, a nájemné též za vybavení bytu nutno hradit. Pokud byl uzavírán nový smluvní vztah, nájemní smlouva s novým nájemcem, bylo věcí dohody nájemce a pronajímatele, jaké nájemné si určí.

Zvyšování nájemného bylo řešeno cenovými výměry ministerstva financí. Nálezem Ústavního soudu, který byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb., byla zrušena vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Po zrušení této vyhlášky se zvyšování nájemného řešilo cenovými výměry ministerstva financí, které byly posléze nálezem Ústavního soudu č. 528/2002 Sb. zrušeny. Nařízením vlády č. 567/2002 Sb. bylo od 20. 12. 2002 stanoveno cenové moratorium nájemného, které bylo s účinností od 20. 3. 2003 zrušeno nálezem Ústavního soudu č. 84/2003 Sb. Výše nájemného tedy platila tak, jak byla podle dříve platných právních předpisů určena, případně v jaké výši byla dohodnuta na základě shodného projevu vůle nájemce a pronajímatele. Pro případ, že existovala neshoda mezi nájemcem a pronajímatelem o výši nájemného za období před 31. 12. 2006, bylo možno se obrátit na soud, aby stanovil výši nájemného. Následně, po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byla již stanovena závazná pravidla pro jednostranné zvyšování.

Od 31. 3. 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který měl odstranit nepřiměřeně nízkou hladinu nájemného, ale byl stále především jen nástrojem regulace nájemného, byť přinášel možnosti jeho postupného zvyšování a vytváření předpokladů pro deregulaci. Podle této právní úpravy měl pronajímatel možnost zvýšit nájemné jedenkrát za kalendářní rok s tím, že o tomto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemce informovat tři měsíce předem. Pokud by se však nájemce s pronajímatelem dohodli jinak, bylo možno zvyšovat nájemné podle této dohody. Tříměsíční lhůta se týkala období mezi doručením oznámení o zvýšení nájemného a vznikem povinnosti toto zvýšené nájemné platit. Povinnost nájemce, aby platil zvýšené nájemné vznikala dnem, který byl uveden v oznámení, nejdříve však první den po uplynutí tříměsíční lhůty. Jestliže by pronajímatel uvedl v oznámení lhůtu delší, pak by platila tato delší lhůta.

Pokud by bylo zvýšení nájemného provedeno nesprávně, měl nájemce právo podat žalobu proti pronajímateli o určení neplatnosti výše nájemného, a to ve tříměsíční lhůtě po doručení oznámení o zvýšení výše nájemného. Jednostranné zvyšování nájemného bylo limitováno a v období 12 měsíců nesmělo být vyšší než stanovený maximální přírůstek pro konkrétní hodnotu aktuálního nájemného ve vztahu k cílové hodnotě měsíčního nájemného a tyto hodnoty byly zveřejňovány ve Sbírce zákonů ministerstvem pro místní rozvoj ve formě sdělení. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného měl původně platit jen do 31. 12. 2010, avšak následně došlo v některých lokalitách k prodloužení platnosti a účinnosti zákona až do 31. 12. 2012, kdy definitivně všude jeho platnost skončila.

Podle § 696 OZ zásadně platilo, že nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, pokud OZ nebo zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou a neodpovídalo-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, měl rozhodnout soud na návrh pronajímatele nebo nájemce o určení nájemného, které je v daném místě a čase

obvyklé. V rozhodnutí měl soud též stanovit, odkdy se nájemné určuje. Výši nájemného soud určoval nejdříve ke dni podání návrhu k soudu. Tímto způsobem mohl soud podle § 696 odst. 3 OZ rozhodnout také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou a šlo o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

V řadě případů nájmu bytu byl stav, kdy nájemné nebylo smluvně nikdy určeno, jeho výše se řídila obecně závaznými právními předpisy o regulaci nájemného. Tyto předpisy upravovaly i postupné zvyšování nájemného. Jakmile skončila regulace nájemného podle zákona o jednostranném zvyšování nájemného, zákonodárce umožnil oběma stranám domáhat se "nájemného v místě obvyklého". Nájemné takto mohlo být zvýšeno nebo sníženo a návrh byl oprávněn podat jak pronajímatel, tak nájemce. K orientaci ve výši obvyklého nájemného byly zpracovány „cenové mapy“, které byly zveřejněny ministerstvem pro místní rozvoj.

Současná právní úprava určuje, že výše nájmu bude vždy prioritně věcí dohody obou stran, v případě absence dohody stran maximální přípustnou výši nájemného bude výše nájemného obvyklá v čase a místě v den uzavření smlouvy při uzavírání nových nájmu u obdobných bytů za obdobných smluvních podmínek. Výše nájemného by tedy měla i v případech, kdy nedojde k určení výše nájemného dohodou, vyjadřovat „tržní“ nájemné.^{5 6}

3.2. Absolutní a relativní neplatnost

OZ vycházel spíše ze zásady rovnosti, naopak v NOZ je vyzdvížena svobodná iniciativa jednotlivce, vyjádřená právě zásadou autonomie vůle.

⁵ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012. s. 98-105

⁶ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 189-192

Smluvním stranám je dán daleko větší prostor pro vytyčení vzájemných práv dohodou. Na rozdíl od absolutní neplatnosti právních úkonů v OZ, je NOZ stavěn na relativní neplatnosti vadných právních jednání. To samozřejmě ovlivňuje právní jednání související se zánikem nájmu bytu. Zatímco dle předchozí právní úpravy byla ústní výpověď z nájmu bytu absolutně neplatná, nově je toto právní jednání pouze relativně neplatné. Obdobně tomu je například při ústním oznámení o nepokračování v nájmu bytu podle § 2279 odst. 2 NOZ. Další novinkou je skutečnost, že předmětem speciální právní úpravy nájmu § 2235 až §2301 NOZ je nejen byt, ale i dům. Zároveň si strany mohou ujednat, že k obývání bude pronajat i jiný než obytný prostor. To je významná změna oproti OZ, podle kterého byl za byt považován pouze souhrn místností, který byl jako byt vymezen kolaudačním rozhodnutím.

V případě zániku nájmu bytu uplynutím doby došlo k nejvýraznější změně u institutu obnovení nájmu bytu. Opět je možné obnovit nájem bytu v případě, kdy jej nájemce užívá i po uplynutí doby, na kterou byl nájem bytu sjednán. Změnila se délka doby, po kterou je potřebné byt po uplynutí doby nájmu užívat. Ta již nečiní 30 dní jako v OZ, ale podle NOZ je tato lhůta tři měsíce, což je výhodnější pro pronajímatele. Ten ve lhůtě tří měsíců nemusí podat žalobu na vyklizení nemovitosti, ale postačí písemná výzva nájemci. V případě obnovení nájmu se nájem obnovuje maximálně na dva roky, nikoli pouze na jeden rok. NOZ také reaguje na skutečnost, kdy byly nájmy sjednávány na dobu určitou, přičemž tato doba byla nepřiměřeně dlouhá. Nově platí, že nájem ujednaný na dobu delší než 50 let je posuzován jako nájem ujednaný na dobu neurčitou, přičemž jsou stanoveny další podmínky pro ukončení tohoto nájmu. Dohoda o zániku nájmu bytu musí být stejně jako v OZ učiněna v písemné formě, nicméně její ústní či konkludentní forma má za následek pouze relativní neplatnost.^{7 8}

⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 452-453

⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 324-326

3.3. Výpověď a zánik nájmu

Výraznou změnou prošla právní úprava výpovědi. Jedná se pravděpodobně o nejvýznamnější a nejrozsáhlejší změnu v souvislosti se způsoby zániku nájmu bytu. Předchozí koncepce výpovědi a členění výpovědních důvodů byly změněny. Změna právní úpravy výpovědi má na smluvní strany nájmu v souvislosti se zánikem nájmu bytu asi největší dopad. Zrušeno je rozdělení výpovědi ze strany pronajímatele na výpověď bez přivolení soudu a s přivolením soudu s tím, že institut soudního přivolení k výpovědi úplně zanikl. V NOZ již také nenalezneme institut bytových náhrad. Začlenění výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ, tedy zakotvení *jiného obdobně závažného důvodu pro vypovězení nájmu*, má za následek, že výčet výpovědních důvodů již není taxativní, ale lze nájem bytu vypovědět i pro jiný obdobně závažný důvod, což značně rozšířilo možnosti pronajímatele. Zároveň lze nájem bytu vypovědět i bez výpovědní doby podle §2291 NOZ, čímž dojde k okamžitému zrušení nájemního vztahu. Nově je upraven také právní institut námitek proti výpovědi. NOZ se zde přibližuje rakouské právní úpravě. Zároveň v obou těchto právních úpravách nalezneme výpovědní důvod z důvodu spáchání trestného činu ze strany nájemce, který je také novinkou.

Dalším novým institutem je dědění nájmu bytu. Dosud v případě úmrtí nájemce docházelo pouze k přechodu nájmu bytu na osoby vymezené v zákoně, nově je zakotvena jak právní úprava přechodu nájmu bytu, tak dědění nájmu bytu. V případě přechodu nájmu bytu může dojít k zániku nájmu bytu i oznámením o nepokračování v nájmu, čímž dojde k absolutnímu zániku nájmu. Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy, splnutím a pro nemožnost plnění, pak zásadními změnami neprošel.^{9 10}

⁹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 463

¹⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 336-338

3.4. Možnost nájemce v bytě pracovat nebo podnikat

Nová úprava v § 2255 odst. 2 NOZ navazuje na stávající judikaturu vyšších soudů¹¹, která vychází z toho, že samo užívání bytu k bydlení nevyklučuje, aby byl byt využíván i pro některé pracovní činnosti, které nevyžadují provozovnu, a případnou činnost související například s pracovními povinnostmi nebo s podnikatelskou činností nájemce, neboť opačný přístup by byl nepřipustným omezením práv nájemce. Právní úprava v OZ výslovně nezakotvovala oprávnění nájemce v bytě pracovat nebo podnikat. Ustanovení § 688 odst. 2 OZ vycházelo z toho, že nájemce je povinen byt užívat řádně, stejně jako společné prostory a zařízení domu. Nájemci bylo též v § 690 OZ uloženo dbát při výkonu svých práv na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv, a to nepochybně i ve vztahu k tomu, pokud vyvíjel nájemce v bytě ještě činnost pracovní jako další vedlejší aktivitu nepředstavující bydlení v nejužším slova smyslu. Z výše zmíněné judikatury vyplývalo, že pokud činnosti nájemce, například při výkonu určitých povolání z domova, neobtěžují pronajímatele nebo další nájemce a byt slouží stále převážně pro bydlení, lze tyto další aktivity nájemce připustit a naopak, pokud by připuštěny nebyly, jednalo by se o nepřipustné omezení práv nájemce. Nová právní úprava v NOZ odstraňuje případné pochybnosti o tom, zda a do jaké míry je nájemce oprávněn v bytě pracovat nebo podnikat.¹²

¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 26 Cdo 1846/2000 ze dne 31.01.2001

¹² KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357]. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 239-241

3.5. Písemná forma

V OZ byla vyžadována písemná forma nájemní smlouvy. Nutno však poznamenat, že povinnost, aby nájemní smlouva byla písemná, byla až od 1. 1. 1995. Až do 31. 12. 1994 se písemná forma smlouvy o nájmu bytu v OZ nevyžadovala, neformálnost vládla dříve, zejména před rokem 1992, kdy vznikalo právo osobního užívání bytu na základě rozhodnutí o přidělení tohoto bytu a následném uzavření dohody o užívání bytu. Tyto listiny jsou významné i nadále, neboť podle § 871 OZ platilo, že právo na užívání bytu vzniklé podle dosavadních právních předpisů, tedy platných před rokem 1992, se změnilo na nájem uzavřený podle OZ.

Podle § 154 OZ ve znění platném před 1. 1. 1992 na základě rozhodnutí o přidělení bytu vznikalo právo, aby organizace s občanem uzavřela dohodu o odevzdání a převzetí bytu. Dohoda o odevzdání a převzetí bytu mohla být uzavřena ústně nebo písemně výslovným projevem vůle nebo i konkludentně. K takovému uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu mohlo dojít například tím, že tehdejší vlastník domu předal občanovi klíče a ten se do bytu skutečně nastěhoval. O dohodě o odevzdání a převzetí bytu měl být sepsán zápis, nicméně dohoda byla platně sjednána i bez tohoto zápisu, který měl pouze povahu důkazní listiny. V praxi tak často mohlo dojít k tomu, že bylo sice vydáno rozhodnutí o přidělení bytu, neexistoval však žádný písemný dokument o užívání bytu typu dohody o užívání bytu nebo dohody o odevzdání a převzetí bytu. S ohledem na výše citované přechodné ustanovení OZ však i tyto právní vztahy požívaly právní ochrany a nebylo povinností těchto uživatelů, aby uzavírali písemnou nájemní smlouvu s pronajímatelem objektu poté, kdy do právní úpravy v OZ byla zapracována obligatorní forma písemná.¹³

¹³ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 151 - 153

4. Povinnosti nájemce

4.1. Povinnost platit nájemné a jiné platby

Jednou ze základních povinností nájemce podle § 2213 NOZ je placení úhrady za užívání předmětu nájmu, tedy nájemného. Tato povinnost je blíže upravena v § 2217 a §2218 NOZ. Nájemné tak patří mezi základní náležitosti, na kterých by se strany měly v nájemní smlouvě dohodnout. Není-li ujednána výše nájemného, nečiní to nájemní smlouvu neplatnou, ale výše nájemného se v takovém případě dovozuje na základě nájemného obvykle placeného v době uzavření smlouvy. Nájemné může být sjednáno jak v penězích, tak v nepeněžitě formě. Je-li sjednáno v penězích, může být stanoveno nejen v korunách, ale i v jakékoli jiné platné měně.

Přestože není dohoda o výši nájemného pro sjednání platné nájemní smlouvy nezbytná, je nutné, aby si strany v nájemní smlouvě vždy sjednaly povinnost platit nájemné, byť bez upřesnění výše nájemného. Pokud by si smluvní strany nesjednaly povinnost nájemce platit za užívání věci úplatu, nebylo by možné jejich ujednání posoudit jako nájemní smlouvu, neboť by nezahrnovalo podstatné náležitosti tohoto smluvního typu, v tomto případě úplatnost. Vzájemná práva a povinnosti stran by bylo v takovém případě nutno podřadit spíše pod některý z institutů upravujících bezplatné užívání cizí věci, jako jsou výprosa či výpůjčka.

Strany si mohou nájemné sjednat pevnou částkou nebo si mohou sjednat určit pravidla pro výpočet nájemného. Nájemné musí být sjednáno v souladu s cenovými předpisy. Strany si mohou mezi sebou sjednat podle § 2248 NOZ též pravidelné zvyšování či snižování nájemného, a to v návaznosti na jimi stanovené skutečnosti. Platí však, že každé takové ujednání musí být vždy dostatečně určité.

Výše nájemného bude zásadně určena obsahem nájemní smlouvy, neboť jde o podstatnou náležitost nájemní smlouvy. Může však nastat i situace, kdy nebude výše nájemného sjednána. Pro tento případ je v § 2246 odst. 2 NOZ

zakotveno pravidlo, že pokud si strany výši nájemného neujednají, vzniká právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Jde o určení výše nájemného jako ceny užívání v místě a čase obvyklé. Místně je obvyklost určena polohou bytu, časově pak dnem uzavření nájemní smlouvy. Důležité je i to, aby byt, který bude použit pro srovnání a zjištění správné výše nájemného, byl svým charakterem obdobný.

V určitých případech může nájemci vzniknout právo na slevu z nájemného či dokonce na jeho úplné prominutí. Jedná se o případy, kdy je nájemce z důvodů, které mu nelze přičítat k tíži, omezen ve výkonu užívacích práv a kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby platil nájemné v plné výši, jako kdyby mohl užívat věc ve sjednaném rozsahu. Příkladem, kdy nájemci vzniká právo na slevu z nájemného, může být situace, kdy pronajímatel nesplnil povinnost odstranit bez zbytečného odkladu vadu věci, v důsledku čehož může nájemce užívat věc jen s obtížemi, nebo provádí-li pronajímatel na předmětu nájmu opravy či prohlídky, které nájemci ztěžují užívání věci nad obvyklou míru nebo mu působí podstatné obtíže. Není-li pronajímatelem řádně a včas odstraněna vada, která zásadním způsobem ztěžuje nebo dokonce znemožňuje užívání věci, vzniká nájemci podle § 2208 odst. 1 NOZ právo na prominutí nájemného.

Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného a je-li nájemce za toto prodlení odpovědný, může po něm pronajímatel, podle úpravy v § 1970 NOZ, za předpokladu, že sám řádně své smluvní a zákonné povinnosti splnil, požadovat zaplacení úroku z prodlení. Výši úroku z prodlení si mohou strany sjednat. Pokud výše úroků sjednána není, bude se za ujednanou považovat výše úroků z prodlení stanovená vládním nařízením č. 351/2013 Sb. Vznikne-li pronajímateli v důsledku prodlení nájemce s úhradou nájemného škoda, může si nárokovat její úhradu pouze v té části, která uhrazený úrok z prodlení převyšuje, neboť úrok z prodlení náhradu této škody kryje.

S ohledem na zásadu, že plnění a protiplnění ze smlouvy nemá být zásadně v přímém rozporu a má odpovídat zásadám spravedlnosti, ukotvené v § 3 NOZ,

nesmí být výše nájemného v hrubém nepoměru k plnění, které je povinen nájemci na základě nájemní smlouvy poskytnout pronajímatel. Pokud by zde existoval hrubý nepoměr mezi plněním, ke kterému je povinen nájemce, a plněním, ke kterému je povinen pronajímatel, potom by byla strana, která by byla tímto nepoměrem zkrácena, což může být jak nájemce, tak pronajímatel, oprávněna podle §1793 až §1795 NOZ požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu. Alternativní možností k navrácení do původního stavu je, že druhá strana doplní, o čemž byla zkrácena. Navrácením do původního stavu se bude v případě nájemní smlouvy rozumět vrácení předmětu nájmu pronajímateli a současně vrácení uhrazeného nájemného nájemci. Užíval-li nájemce předmět nájmu po zrušení smlouvy, bude mít pronajímatel vůči nájemci právo na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého na straně nájemce v důsledku užívání předmětu nájmu.

Ustanovení o neúměrném zkrácení se neužije v případech, kdy se nepoměr plnění a protiplnění zakládá na skutečnosti, o níž strana, která získala výhodu, při uzavření smlouvy nevěděla ani vědět nemusela, příkladem může být nečekaný pokles nebo vzrůst cen nájemného po uzavření smlouvy. Dalším případem, kdy se ustanovení o neúměrném zkrácení neužije, je nepoměr důsledkem zvláštního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem (často případ příbuzenského vztahu).

14 15

4.2. Povinnost řádného užívání

Nájemce je povinen věc řádně užívat v souladu s nájemní smlouvou. Jedná se o vyjádření péče řádného hospodáře podle § 2213 NOZ. Nejde přitom jenom

¹⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 59-63, s. 189-192,

¹⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 281-283, s. 365-366

o plnění povinností obsažených ve smlouvě, ale i dalších povinností na jejím základě vznikajících.

Nájemce jako řádný hospodář užívá pronajatou věc odpovědně a svědomitě a stejným způsobem, jako kdyby šlo o jeho vlastní majetek. Takové užívání nevyžaduje, aby byl sám nájemce vybaven všemi odbornými znalostmi, které souvisejí s užíváním pronajaté věci. Musí ale mít základní znalosti umožňující rozeznat hrozící škodu a zabránit jejímu způsobení na spravovaném majetku, přičemž péče řádného hospodáře zahrnuje i povinnost nájemce rozpoznat, že je nutná odborná pomoc speciálně kvalifikovaného subjektu, a zajistit takovou pomoc. Užívání pronajaté věci jako řádný hospodář vyžaduje stejnou péči, s jakou by věc užíval její vlastník. Vlastník obvykle jedná tak, aby se věc nepoškodila jinak než opotřebením, chrání ji s použitým přiměřených prostředků před nebezpečím zásahu třetí osoby nebo před nebezpečím škody. Nájemce nesmí upřednostnit svůj zájem nad zájmem pronajímatele. Musí ve svém rozhodování zvážit i zájmy pronajímatele a chránit pronajaté věci stejně jako své vlastní. Nájemce není povinen fakticky věc užívat, ledaže by neužíváním docházelo k větší újmě na věci než jejím užitím. Nájemce nemá povinnost odborné péče, pokud ji nepřevzal. Nemusí věc užívat jako odborník s využitím odborných znalostí při rozhodování při péči o pronajatou věc. Jako řádný hospodář musí zajistit odbornou péči tam, kde je nutná a kde jí sám není schopen.^{16 17}

4.3. Povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě

V domech, které jsou užívány více lidmi, mohou vznikat určitá společenství. V nich se mohou střetávat různé zájmy jednotlivých uživatelů. Proto mohou v rámci těchto společenství vznikat určitá pravidla chování. Nejedná se

¹⁶ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 48-50

¹⁷ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.270-271

o pravidla, která by se podstatně dotýkala práv a povinností nájemce a pronajímatele, ale jde spíše o pravidla, která regulují vztahy jednotlivých obyvatel domu navzájem. Často je ale formuluje pronajímatel. Tato pravidla můžou být shrnuta do různých domovních řádů. Ty můžou mít různý obsah, třeba obsahují pravidla úklidu společných částí domu, bezpečnostní pravidla, pravidla pro dodržování nočního klidu, pravidla pro nakládání s klíči od společných prostor a tak dále. Domovní řády nejsou pro smluvní strany závazné ve své úplnosti, ledaže by se staly součástí smlouvy. Jednotlivá pravidla v nich obsažená mohou však být závazná podle § 2256 odst. 2 NOZ, který praví že nájemce dodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě.¹⁸

4.4. Povinnost provádět běžnou údržbu a drobné opravy

Podle § 2257 odst. 2 nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Vymezení pojmu běžné údržby a drobných oprav bylo dříve provedeno v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které ale bylo v roce 2013 zrušeno. Přesto, s ohledem na kontinuitu této úpravy, se v praxi stále vychází z obsahu zrušeného nařízení vlády, neboť jiné vymezení těchto pojmů není. Strany se mohou odchýlit od úpravy v § 2257 odst. 2, ale pouze ve prospěch nájemce.

Podle zrušeného nařízení vlády (č. 258/1995 Sb.) jsou běžné opravy jsou vymezeny třemi různými způsoby:

- 1) vymezením určitých činností
- 2) vymezením určitých předmětů
- 3) určením ceny jednotlivé opravy

Náklady na drobné opravy (včetně nákladů na opravu) v kalendářním roce přitom nesmějí přesáhnout limit ve výši 70 Kč/m² plochy bytu či domu. Náklady

¹⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.394-395

na běžnou údržbu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních, plynových a elektrických rozvodů v bytě, malování, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry a podobné.

Jestliže nájemce neprovádí běžné údržby a opravy, k nimž je povinen, jedná se o porušení smluvní povinnosti. Na základě porušení smluvní povinnosti vzniká pronajímateli právo na náhradu škody podle § 2913 NOZ. Jestliže jde o škodu na pronajatém bytu, při skončení nájmu má pronajímatel právo na náhradu škody podle § 2293 odst. 3 NOZ. Neprovádí-li nájemce povinné údržby a opravy, tak se může jednat o porušení povinnosti věc užívat řádně podle § 2255 odst. 2 NOZ. Neprovádění běžné údržby a oprav může být podle stupně závažnosti posuzováno jako hrubé porušení povinnosti nájemce podle § 2288 odst. 1 NOZ nebo dokonce jako zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce. Zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce může být důvodem k výpovědi bez výpovědní doby podle § 2291 NOZ.^{19 20}

4.5. Oznamovací povinnost

Jakmile nájemce zjistí v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, aby nevznikla další škoda, je povinen podle § 2264 NOZ oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Pokud by se jednalo o vadu nebo poškození méně závažného druhu, které nevyžaduje okamžité odstranění, ale půjde přitom o vadu, která by bránila obvyklému bydlení, je ji nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Jestliže by nájemce tak neučinil, může být odpovědný za škodu vzniklou pronajímateli.

¹⁹ nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

²⁰ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s 396-398

Podle § 2269 odst. 1 NOZ má nájemce oznamovací povinnost, která se týká jeho nepřítomnosti v bytě. V situaci, kdy nájemce bude v bytě nepřítomen déle než dva měsíce, a bude o své nepřítomnosti předem vědět a zároveň bude byt po tuto dobu obtížně přístupný, například proto, že se v té době nebude v bytě nikdo nacházet, je třeba tuto skutečnost včas pronajímateli sdělit za účelem ochrany zájmů pronajímatele a nájemců dalších bytů. Nájemce má podle § 2269 odst. 1 NOZ povinnost včas oznámit pronajímateli skutečnost, že nebude v bytě dlouhodobě přítomen a zároveň musí nájemce určit kontaktní osobu, která umožní pronajímateli přístup do bytu. Pokud by nájemce žádnou takovou osobu neurčil, bude touto osobou pronajímatel. Pronajímatel nemůže odmítnout stát se osobou s přístupem do bytu.

Pokud by nájemce nezajistil kontaktní osobu a neoznámil by pronajímateli svoji dlouhodobou nepřítomnost a nedosažitelnost a zároveň by pronajímateli nebo třetím osobám vznikla škoda v důsledku nesplnění oznamovací povinnosti nájemce, může se takovéto jednání posoudit jako porušení povinností závažným způsobem podle § 2269 odst. 2 NOZ.

Dále má nájemce oznamovací povinnost v případě přijetí nového člena do domácnosti podle § 2272 odst. 1 NOZ. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit toto zvýšení počtu osob žijících v jeho domácnosti v bytě pronajímateli nejpozději do dvou měsíců od okamžiku navýšení počtu osob. Pokud by nájemce ani ve lhůtě dvou měsíců poté, co nastala změna, nesplnil svoji oznamovací povinnost a nepodal pronajímateli oznámení o zvýšení počtu osob v bytě, jednalo by se o závažné porušení povinností nájemce podle § 2272 odst. 1 NOZ.^{21 22}

²¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 412-413, s.422, s.427-428.

²² KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 267-267, s. 281-282, s.290-293.

4.6. Povinnost předcházet škodám

Podle § 2264 odst. 2 NOZ má nájemce povinnost předcházet škodám. Nájemce má učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby škodě zabránil. Jedná se o prevenční povinnosti, kdy nájemce činí kromě ochrany svého majetku i kroky k ochraně majetku pronajímatele nebo třetích osob, aby zabránil rozšiřování škody nebo vzniku dalších škod. Nájemce je povinen učinit kroky, které jsou v jeho možnostech, které lze očekávat a které by na jeho místě učinila jiná osoba za účelem předcházení vzniku dalších škod. Pravidla týkající se povinnosti nájemce odvracet vznik další škody platí, pokud v nájemní smlouvě není sjednáno něco jiného, ovšem za podmínky, že nesmějí být zkracována práva nájemce.

Jestliže nájemce jedná tak, aby předcházel nebo zabránil škodám a vzniknou mu náklady s tím související, má nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů spojených se zabráněním vzniku dalších škod. Pod pojmem účelně vynaložené náklady se rozumí pouze takové náklady, které vedly k tomu, že na majetku pronajímatele či třetí osoby nevznikla škoda. Pokud by nájemce vynaložit i jiné náklady, jako například zvelebení věci, pak mu právo na jejich úhradu podle § 2264 odst. 2 NOZ nemá. Výjimkou by byl stav, kdy by poškození nebo vada vznikly ze skutečností, za které odpovídá nájemce, tedy jinak řečeno, pokud by sám nájemce tuto situaci vyvolal a způsobil, byť i pro tento případ je též jeho povinností učinit veškerá opatření pro to, aby nedocházelo k dalšímu poškozování majetku pronajímatele; nebude ale mít nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů.^{23 24}

²³ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 267-269

²⁴ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.412-413

4.7. Povinnost odevzdat byt při skončení nájmu

Podle § 2292 NOZ má nájemce povinnost odevzdat byt v den ukončení nájmu a dále jsou zde upravena podrobná pravidla pro předání bytu nájemcem pronajímateli při skončení nájemního poměru. Pokud pronajímatel dostane od nájemce k dispozici klíče (nebo jiný prostředek, které je nahrazuje) a není zde žádná další okolnost, která by pronajímateli bránila v přístupu do bytu nebo by bránila v užívání tohoto bytu, platí, že došlo k odevzdání bytu. O předání se sepisuje písemný protokol, který zpravidla obsahuje stavy měřičů vody, elektřiny, plynu, tepla a také informace o stavu bytu, například zda je byt poškozen nad obvyklé opotřebení, zda jsou v bytě změny, které učinil nájemce bez souhlasu pronajímatele a podobné. Písemný protokol o předání bytu může být doplněn fotodokumentací.

Může ovšem nastat i situace, kdy nájemce opustí byt, aniž by byl pořízen protokol o předání klíče pronajímateli. Proto je v § 2292 NOZ obsaženo další podpůrné pravidlo, podle kterého, v případě že je zjevné, že nájemce byt opustil a neuvívá ho, a není o tom žádných pochybností, platí, že ke dni vzniku tohoto stavu je byt odevzdaný. Jakmile se pronajímatel dozví o tomto stavu a není pochybností, že je takto projevena vůle nájemce k předání bytu, platí, že byt byl odevzdan. Právní domněnku, že se má byt za odevzdaný, můžeme vykládat jako podpůrné řešení pro pronajímatele, aby se mohl co nejdříve ujmout dispozice s bytem v případě, kdy nájemce byt zjevně opustí, aniž by došlo k formálnímu předání bytu pronajímateli. Jedná se o konkludentní jednání nájemce, které směřuje k odevzdání bytu, ale samotný projev vůle, jako třeba vhození klíčů do schránky či vyklizení a opuštění bytu, může být hodnocen vzhledem ke všem okolnostem různě a nemusí se vždy jednat o konkludentní ukončení nájmu. Je tedy třeba posuzovat nájemcovu právní jednání vzhledem ke všem okolnostem daného případu. Není-li možné určit nájemcovu vůli, bude se potom jednat o právní jednání neurčité podle § 553 NOZ.

Dále jsou v § 2293 NOZ pravidla pro určení, v jakém stavu má nájemce byt předávat. Vychází se z toho, že nájemce by měl byt předat v takovém stavu, v jakém byt převzal, tedy kompletní a čistý. Nepřihlíží se přitom k běžnému opotřebení, které vzniká běžným užíváním, nebo k vadám, které je povinen odstraňovat pronajímatel, nikoli nájemce. Jsou-li v bytě přítomny jen vady, které je povinen odstraňovat pronajímatel, nebrání nic tomu, odevzdá-li nájemce byt s těmito vadami, aby bylo odevzdání bytu považováno za řádné. Pokud by však byt vykazoval vady způsobené nájemcem, odevzdáním bytu s těmito vadami by nesplnil nájemce svou povinnost odevzdat byt v řádném stavu a pronajímatel by se mohl po nájemci domáhat jejich odstranění. Pokud se nájemce a pronajímatel dohodnou tak, že nájemce po skončení užívání bytu uvede byt do původního stavu, je nájemce povinen odstranit v bytě i ty změny, které provedl se souhlasem pronajímatele.

Pronajímatel nemusí mít zájem, aby v bytě přetrvávaly změny provedené podle potřeb nebo představ nájemce, na druhé straně nájemce může usuzovat, že pokud mu bylo povoleno změny realizovat, zřejmě je považoval pronajímatel za užitečné a prospěšné pro užívání bytu, a tedy je nebude muset nutně vždy odstranit. Proto se považuje za přijatelnější, že změny provedené nájemcem po souhlasu pronajímatele se neodstraňují. Nájemce a pronajímatel se ale na odstranění změn mohou dohodnout. Z této dohody totiž musí být nájemci zřejmé, že pronajímatel v bytě mít nechce změnu vytvořenou nájemcem a nájemce musí byt uvést do původního stavu.

Pokud by nájemce provedl v bytě změny bez souhlasu pronajímatele, platí, že je nájemce povinen tyto změny odstranit. Nájemce může být povinnosti odstranit tyto změny zproštěn, pouze pokud pronajímatel nájemci výslovně sdělí, že nežádá, aby tyto změny odstraňoval. Pronajímatelovo sdělení nájemci, že nežádá odstranění změn, nezakládá nájemci právo na vyrovnání za provedené změny a to ani za předpokladu že se těmito změnami zvýšila hodnota bytu. Rozhodnutí provést tyto změny bez souhlasu pronajímatele bylo rizikem nájemce. Některé změny, které nájemce v bytě provede bez souhlasu pronajímatele, mohou

být změnami obtížně odstranitelnými, případně neodstranitelnými, a mohou také vést ke snížení hodnoty bytu. Pronajímatel může požadovat po nájemci náhradu za snížení hodnoty bytu způsobenému změnami, pokud tyto změny byly provedeny bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může žádat po nájemci i náhradu za odstranění změn, které byl povinen nájemce odstranit, avšak nájemce tak neučinil a místo nájemce bude nucen tyto změny odstraňovat pronajímatel.

25 26

²⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 350-351, s. 475-476

²⁶ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 349

5. Práva nájemce

5.1. Právo přijmout do své domácnosti kohokoliv

Podle § 2272 odst. 1 má nájemce právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Toto zákonné ustanovení slouží k ochraně nájemcova soukromí. Na druhé straně nelze přehlédnout i oprávněné zájmy pronajímatele, aby měl přehled o tom, jaký počet osob užívá byt, který nájemci pronajal. Počet osob, které tvoří nájemcovu domácnost, je významný z různých hledisek. Pojem *domácnost* se v NOZ zmiňuje na různých místech v různých významech. V zákoně se s pojmem domácnost můžeme setkat ve dvou dva významech – jako pospolitost spolužijících osob nebo jako zařízené obydlí. V případě § 2272 odst. 1 NOZ jde o významy oba tedy o přijímání ve své domácnosti (zařízené obydlí) a přijímání nového člena domácnosti (pospolitost lidí). Občanský zákoník neobsahuje ucelenou definici domácnosti obdobnou jako v § 115 OZ. Uvedené ustanovení určovalo, že společná domácnost je tvořena fyzickými osobami, které spolu trvale žijí a uhrazují náklady na své potřeby společně. Domácnost ve smyslu pospolitosti lidí bude však vykládána obdobně jako soužití fyzických osob na osobním a ekonomickém základu.

Za osobu blízkou je považován podle § 22 NOZ *příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner, podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství, jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.* Jiné osoby, které nejsou svázány s nájemcem příbuzenstvím či právním poutem (manželství, registrované partnerství), budou považovány za osoby blízké v případě, že újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťuje jako újmu vlastní. V zásadě je možné dovozovat, že nájemce sám rozhodne, koho považuje za svou osobu blízkou a koho nikoli.

Na druhé straně pronajímatelovo právo požadovat, aby se v nájemcově domácnosti zdržoval pouze počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a umožňuje výše uvedené hygienicky vyhovující a obvyklé a pohodlné podmínky, se netýká pouze osob, které žijí s nájemcem jako členové jeho domácnosti trvale, ale také osob, které nájemce navštěvují a případně zde zůstávají po dobu své návštěvy bydlet. V případě těchto „návštěv“ platí, že jsou započítávány do počtu osob žijících v bytě, a to z hlediska toho, zda po připočtení těchto osob jde o situaci, kdy jsou splněny podmínky § 2272 odst. 3 NOZ, tedy jestli počet osob je přiměřený velikosti bytu či domu. Pokud by tomu tak nebylo, má pronajímatel právo zasáhnout a neudělit souhlas s přijetím nového člena do domácnosti nájemce, pokud má tuto možnost vyhrazenou a pokud se nejedná o osobu blízkou nebo o další případ zvláštního hodný zřetele, případně má možnost se obrátit s výzvou na nájemce, aby upravil počet členů své domácnosti tak, aby odpovídal tomuto zákonnému ustanovení.^{27 28}

5.2. Právo v bytě pracovat nebo podnikat

Podle § 2255 odst. 2 má nájemce právo v bytě pracovat nebo podnikat, pokud tato činnost nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Zároveň je nájemce je povinen se řídit určením bytu, který je určen především k bydlení. Nájemce může, i bez výslovného souhlasu pronajímatele, v bytě vykonávat určité činnosti, například přípravu do zaměstnání anebo práci z domova, ale s podmínkou, že tyto činnosti nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ani pronajímatele, ani nájemce jiných bytů. Limitem pro výkon pracovní nebo podnikatelské činnosti nájemce v bytě je tedy právě to, zda tato činnost způsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Pokud se jedná o pracovní nebo

²⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 290-294

²⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.427-429

podnikatelskou činnost nájemce, která nevyžaduje speciální provozovnu a neruší hlukem, prachem, otřesy anebo jinými nepříznivými vlivy ostatní nájemce, ani nepůsobí obtíže nebo škodu pronajímateli, jedná se pak v takovém případě o přípustné činnosti, které může nájemce v bytě vykonávat.²⁹

5.3. Právo na nahlížení do vyúčtování služeb

Podle § 2252 odst. 1 NOZ má nájemce právo nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok a také má nájemce právo si pořídit z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie. Nájemcovo právo na nahlédnutí se týká také jednotlivých dokladů, které dokumentují účtované náklady. Pronajímatel je povinen nájemci umožnit nahlédnutí, včetně možnosti pořídit si výpisy, opisy nebo kopie, nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Nájemce a pronajímatel se mohou domluvit na jiných termínech pro možnost nahlížení s ohledem na konkrétní poměry v domě, nebo s ohledem na další okolnosti. Pokud však nebude výslovně ujednáno nic jiného, vychází se z toho, že zúčtovacím obdobím je kalendářní rok a pronajímatel má povinnost umožnit nahlédnutí do 30. 4. následujícího roku.³⁰

5.4. Právo v bytě chovat zvíře

Jedním ze zcela nových práv nájemce v NOZ je ustanovení § 2258 NOZ, které zakládá právo nájemce na chov zvířete v pronajatém bytě či domě. Jde o výslovně přiznané právo, odchýlení od této úpravy v neprospěch nájemce není možné, z důvodu krácení práv nájemce, které je podle § 2235 NOZ zakázáno.

²⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s.239-241

³⁰ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 385-386

Odchýlení od § 2258 NOZ není možné ani při formulování podmínek, které funkčně směřují k nemožnosti chování zvířat. Jestliže si strany v nájemní smlouvě upraví právo nájemce chovat určité zvíře, pronajímateli již nevzniká oprávnění bránit jeho chování s ohledem na obtíže, které takový chov působí v domě. Není ani oprávněn požadovat zvýšené náklady na údržbu. Vychází se z toho, že nájemní smlouva tyto skutečnosti již zohlednila.

Nájemce má právo chovat zvíře, pouze nepůsobí-li chov zvířete pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Při zkoumání, zda má nájemce právo chovat v pronajatém bytě či domě zvíře či nikoliv, je nutné zohlednit například povahu bytu či domu, druh zvířete, množství zvířat, nebezpečí pro okolí, hluk a znečištění, které způsobí. Půjde-li o chov, který působí pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže, může pronajímatel požadovat ukončení takového způsobu užití pronajatého domu či bytu. Neadekvátní chov zvířete může být považováno jako hrubou povinnost vyplývající z nájmu může vést k naplnění výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ. Neadekvátním chovem zvířete může pronajímateli také vzniknout právo na náhradu škody podle § 2913 NOZ z porušení smluvní povinnosti. Dále je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu.^{31 32}

³¹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 249-251

³² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 400-401

6. Povinnosti pronajímatele

6.1. Povinnost zajistit nájemci nerušený výkon práv

Pronajímatel je povinen podle § 2205 písm. c) NOZ zajistit nájemci po dobu nájmu nerušený výkon práv. Pronajímatel má tedy povinnost udržovat po dobu nájmu v domě pořádek obvyklý podle místních poměrů. Místní poměry vytváří lokalita, v níž se byty nebo domy nacházejí. Rozsah povinnosti pronajímatele je tím do značné míry ovlivněn, protože pronajímatel má pouze omezenou možnost tyto místní poměry změnit. Za účelem pořádku může pronajímatel určit v domě domovníka. Je povinností pronajímatele zajistit nájemci, že nebude rušen ve výkonu svých práv třetí osobou. Nedodržení této povinnosti má obdobné následky jako nezpůsobilost bytu podle § 2268 NOZ a rušení výkonu práv nájemce třetí osobou se považuje za vadu bytu. Překážkou není ani to, že se nájemce bytu může sám domáhat ochrany vůči třetím osobám podle § 2211.^{33 34}

6.2. Povinnost udržovat věc ve stavu použitelném k užívání

Pronajímatel je povinen podle § 2205 písm. a) NOZ a dále podle speciální úpravy pro nájem bytu v § 2257 NOZ věc udržovat ve stavu použitelném k užívání k účelu, pro který byla pronajata. Půjde nejenom o zajištění faktické použitelnosti k takovému užití, ale zároveň zajištění stavu, který vyžadují právní předpisy pro takové použití, například předpisy požární ochrany. Pronajímatel není povinen, pokud není ujednáno jinak, nejen k běžné údržbě, ale ani k hrazení

³³ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.244-245

³⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 22-24

nákladů, které užívání věci obvykle vyžaduje, například spotřebovaný elektrický proud.

Povinnost údržby pronajaté věci po dobu nájmu vychází ve své podstatě ze záruky, že po celou dobu trvání nájmu bude pronajatý byt či dům ve stavu způsobilém k užívání, že jej nájemce bude moci užívat a nebude přitom rušen ve výkonu svých práv. Údržba pronajaté věci je jednou ze základních povinností pronajímatele. Zahrnuje i opravy nezbytné k zajištění způsobilosti bytu nebo domu k užívání. Údržba bytu či domu nemůže být považována za změnu bytu nebo domu podle § 2259 NOZ, jedná se o povinnost pronajímatele, kterou musí plnit a není při tom třeba souhlasu nájemce. Tím ale není vyloučeno, že v konkrétním případě budou naplněny i předpoklady § 2259 NOZ, tedy že přímo hrozí zvláště závažná újma nebo je pronajímatel úpravu bytu či domu provést na základě příkazu orgánu veřejné moci, a pronajímatel se bude moci u soudu domáhat vyklizení nájemce podle § 2262 NOZ. Tato povinnost nastupuje obecně ve všech případech, kdy se pronajatý prostor stane nezpůsobilým k nastěhování a obývání, a nastupuje již v případě, kdy dochází k omezení způsobilosti. Nájemce má oznamovací povinnost, pokud jde o potřebu odstranění poškození nebo vady podle § 2264 NOZ. Pronajímatel je povinen na základě nájemcovo oznámení vady nebo poškození odstranit v přiměřené době po oznámení, jak je uvedeno v § 2265 NOZ. Nesplnění oznamovací povinnosti se projeví ve ztrátě práv z vad podle § 2265 odst. 3 NOZ, tedy že nebude mít právo na náhradu škody ani právo na slevu z nájemného, odstraní-li vadu nebo poškození sám. Pokud zákon nestanoví jinak, nezávisí na důvodech nezpůsobilosti pronajatého bytu, zda ji způsobilá vyšší moc, třetí osoba nebo pronajímatel. I v tomto případě však platí, že zánik pronajaté věci vede k zániku nájmu podle § 2226 NOZ.

Povinnost pronajímatele podle §2257 NOZ, tedy aby pronajímatel udržoval byt či dům způsobilý k užívání, nevzniká, pokud jde o údržbu, k níž je povinen nájemce podle § 2257 odst. 2 NOZ, tedy běžná údržba a drobné opravy, nebo pokud jde o nezpůsobilost bytu k užívání je škodou způsobenou nájemcem, případně osobami, jimž nájemce umožnil užívání pronajatého bytu a nájemce

zodpovídá za jednání těchto osob podle § 2216 NOZ, nebo pokud jde o následek nepovolených změn pronajaté věci provedených nájemcem podle § 2263 NOZ.

35 36

6.3. Povinnost přenechat věc k užívání

Povinnost pronajímatele přenechat věc nájemci k užívání je zakotvena v základních ustanoveních v § 2201 NOZ. K přenechání pronajaté věci dochází obvykle jejím odevzdáním do detence nájemci. V případě přenechání bytu nebo domu se bude zpravidla jednat o symbolické přenechání, většinou předáním klíčů od bytu či domu. Pojmovým znakem je přenechání věci k užití, nikoliv nutně odevzdání věci, jak je popsáno v § 2206 odst. 1 NOZ. Užívání představuje čerpání užitných vlastností, nikoliv pouhá detence věci. Užívání předmětu nájmu je nutné odlišit od správy. Správa představuje péči o předmět nájmu, nikoliv čerpání jeho užitných vlastností. Správa je služba poskytovaná vlastníkovu nebo pronajímateli, za kterou vlastník nebo pronajímatel platí. Strpění užívání předmětu nájmu je naopak plnění, které poskytuje pronajímatel a za které dostává úplatu. Nájemce užívá předmět nájmu, aniž by přebíral odpovědnost za nahodilou škodu na věci. Dojde-li k nahodilé škodě na věci, je pronajímatel povinen takovou škodu odstranit. Dojde-li ke zničení předmětu nájmu, dochází v zásadě k zániku nájmu.³⁷

6.4. Povinnost zajistit dodávky služeb a energií

Pronajímatel má podle § 2247 odst. 2 NOZ povinnost, pokud si nájemce a pronajímatel neujednají něco jiného, zajistit po dobu nájmu nezbytné služby,

³⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 245 - 248

³⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 396-399

³⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 217-218, s. 246-247

kterými jsou například dodávky vody, tepla, odvoz a odvádění odpadu a další. Plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby jsou důležitou součástí nákladů na bydlení. Pravidla pro rozúčtování těchto nákladů jsou stanovena různými vyhláškami, například vyhláškou ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů za poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Je věcí nájemce a pronajímatele, jak se dohodnou ohledně rozsahu plnění spojených s užíváním bytu nebo s tím související služby, které má zajišťovat pronajímatel. Nájemce a pronajímatel si mohou dohodnout i to, že pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat i další plnění spojená s užíváním bytu, která nejsou uvedena v § 2247 odst. 2 NOZ. Pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne na rozsahu plnění spojených s užíváním bytu, nahradí toto chybějící ujednání právě § 2247 odst. 2 NOZ.

V § 2247 odst. 1 NOZ je zakotvena vyvratitelná domněnka, že za nezbytné služby jsou považovány obvykle 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. V konkrétním případě může být domluven jiný rozsah služeb, tedy může být vyvrácena vyvratitelná domněnka obsažená v tomto ustanovení. Například ne vždy musí mezi tyto služby spadat i provoz výtahu, neboť zdaleka ne v každé budově výtah je. Pokud se však v budově výtah nachází, nepochybně platí, že provoz výtahu je součástí těchto nezbytných služeb a pronajímatel je povinen zajistit po dobu nájmu nájemci i provoz výtahu jako nezbytnou službu.

Důležitým zákonem o rozúčtování cen a úhrady služeb je zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty, s účinností od 1. 1. 2014. Jeho podstatou je právní úprava poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, nevztahuje se pouze na byty nájemní, ale též na byty dalších typů. Účelem tohoto zákona je sjednocení postupu

při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby z hlediska určení uživatelů nové právní úpravy, a to tak, aby jimi byli nejen nájemci, ale též uživatelé družstevních bytů a osoby užívající byt na základě svého vlastnického práva. Sjednocení se týká i toho, že stejná právní úprava řeší též služby související s užíváním nebytového prostoru, pokud se tento nebytový prostor nachází v domě s byty.^{38 39}

6.5. Povinnost poskytnutí ochrany nájemci proti třetím osobám

Povinnost pronajímatele poskytnout ochranu nájemci v jeho nájemním právu proti třetím osobám podle § 2212 NOZ souvisí s výše popsanou povinností pronajímatele zajistit nájemci nerušený výkon jeho nájemních práv podle § 2205 písm. c) NOZ. Nájemce se může obrátit na pronajímatele s žádostí o zajištění ochrany vůči třetí osobě. Pronajímatel může ochranu poskytnout i bez této žádosti, bez této žádosti k tomu však není povinen. Žádost nemá žádnou předepsanou formu. Nájemce může svou žádost podat jak písemně, tak ústně, telefonicky, elektronicky či jinak. Po stránce obsahové musí být ale zřejmé, že pronajímatel má zjednat nápravu. Nebude tedy stačit pouhé oznámení rušení třetí osobou podle § 2212 NOZ. Jestliže je nájemce rušen třetí osobou ve výkonu užívacího práva, vzniká nájemci podle § 2212 odst. 3 NOZ právo na slevu z nájemného. K rušení ve výkonu užívacího práva dochází v případech, kdy je nájemce omezen třetí osobou v obvyklém užití věci. Nájemce je povinen pronajímateli takové rušení v užívání včas oznámit, tedy v souladu s § 2214 NOZ hned poté, kdy nájemce rušení ze strany třetí osoby zjistí nebo kdy zjistit mohl. Řada zásahů třetí osoby může mít charakter trvajících zásahů. Neoznámením včas ztrácí nájemce právo na slevu z nájemného pouze za období před oznámením.

³⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.194-200

³⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 194-202

Pokud došlo k včasnému oznámení, trvá právo na slevu z nájemného po dobu, v níž dochází k rušení v užívání. Nezávisí zde přitom na možnosti nájemce podle § 2211 NOZ, tedy možnosti nájemce se sám domáhat ochrany. Právo na přiměřenou slevu z nájemného se promlčuje v obecné promlčecí lhůtě uvedené v § 629 NOZ. Je přitom třeba si uvědomit, že ji nelze uplatňovat do budoucna. Výše slevy se určí částkou přiměřenou omezení v užívacím právu s přihlédnutím k výši nájemného a ujednanému stavu pronajaté věci. I zde se přitom použije ustanovení v § 2207 odst. 2 NOZ, podle něhož pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

Neposkytne-li pronajímatel nájemci v souvislosti s uplatněním práv k předmětu nájmu ze strany třetí osoby dostatečnou ochranu, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za neposkytnutí dostatečné ochrany lze považovat nejen situace, kdy pronajímatel neposkytne nájemci ochranu vůbec, ale také situace, kdy jí poskytnutá ochrana není účinná. Dostatečná je pouze efektivní ochrana, tj. ochrana, jejímž výsledkem je další nerušené užívání pronajaté věci nájemcem. V ostatních případech nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby byl nucen ve smluvním vztahu s pronajímatelem setrvat. Využije-li nájemce v případě neposkytnutí dostatečné ochrany ze strany pronajímatele práva vypovědět nájem bez výpovědní doby, skončí nájem doručením výpovědi pronajímateli. Nájemce takto může vypovědět i nájem sjednaný na dobu určitou. Svou výpověď by měl nájemce vždy odůvodnit. Poruší-li pronajímatel povinnost poskytnout nájemci ochranu před jednáním třetí osoby a vznikne-li v důsledku toho nájemci škoda či újma, má nájemce možnost domáhat se náhrady škody podle § 2894 NOZ.^{40 41}

⁴⁰ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. 45-46, s. s 268-269

⁴¹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 45-48

6.6. Povinnost udržovat náležitý pořádek v domě

Povinnost pronajímatele udržovat v domě náležitý pořádek podle § 2256 odst. 1 NOZ souvisí s výše popsanou povinností pronajímatele zajistit nájemci nerušený výkon práv po dobu nájmu podle § 2205 písm. c) NOZ. Jedná se tedy o povinnost pronajímatele udržovat po dobu nájmu v domě pořádek, přičemž kritéria pro náležitosti tohoto pořádku jsou stanovena tak, že jde o pořádek obvyklý podle místních poměrů. Významným měřítkem pro to, zda pronajímatel udržuje pořádek náležitým způsobem, budou místní poměry, zvyklosti. Pronajímatel právě plněním této své povinnosti vytváří pro nájemce možnost řádně a v souladu s nájemní smlouvou užívat byty v jeho domě.⁴²

⁴² KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 242-244

7. Práva pronajímatele

7.1. Právo na zvýšení nájemného

Pronajímatel má právo na zvýšení nájemného v případě, že zvýší nájemci komfort v bydlení. Toto pravidlo je upraveno v § 2249 a § 2250 NOZ. Podle těchto ustanovení se může pronajímatel dohodnout s nájemci na zvýšení nájemného, pokud pronajímatel provedl stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky k bydlení (například tím, že je v domě zřízen výtah) nebo sníží náklady na energii anebo vodu (například zateplením domu). Navýšení nájemného může být ale nejvýše o 10% ročně z částky účelně vynaložených nákladů na zlepšení. Jestliže s návrhem na zvýšení nájemného z důvodu zlepšení bydlení souhlasí nájemci dvou třetin bytů v domě, platí toto zvýšení nájemného i pro ostatní nájemce v domě. Nesouhlasí-li nájemci s návrhem na takto zvýšené nájemné, může pronajímatel požadovat určení výše nájemného u soudu.

Pokud vynaloží pronajímatel náklady na provedení stavebních úprav, zvyšujících nebo zlepšujících užitnou hodnotu pronajatého bytu, nebo úprav, které zkvalitňují celkové podmínky bydlení v domě pro nájemce, nebo mají za následek to, že nájemce uspoří na úhradě za energie, je pro tento případ možnost pro pronajímatele vyjednat si s nájemci zvýšení nájemného. Uvedené se ovšem netýká pouhé údržby a opravy domu, které jsou výlučnou povinností pronajímatele. Definice úprav zlepšujících užitnou hodnotu bytu nebo zkvalitňujících celkové podmínky bydlení nebo přinášející pro nájemce úspory, není přesně uvedena. Pojmově půjde o stavební úpravy vymykající se běžné údržbě domu, ale přinášející novou, vyšší kvalitu bydlení.

V § 2249 NOZ je obsažena obecně zásada možnosti pronajímatele se domáhat jednostranně zvýšení nájmu tak, aby nájemné odpovídalo nájemnému obvyklému v daném místě, tedy podle § 2246 NOZ bylo v takové výši, jaká odpovídá výši nájemného v místě obvyklé pro nový nájem obdobného bytu za

obdobných smluvních podmínek. Pokud provede pronajímatel investici například v podobě zateplení budovy, zvyšuje se kvalita domu i bytu, a také výše nájemného se může změnit, aby nájemné odpovídalo nájemnému obvyklému sjednávanému pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek, tedy v zatepleném domě. Úprava v NOZ má tedy povzbudit pronajímatele ke zlepšování stavu domu, a tedy i bytových podmínek.

V § 2250 NOZ se vychází z toho, že důležitým ukazatelem pro správně stanovenou výši nájemného je i technický stav domu, případně vybavení domu. Této zásadě pak odpovídá i limit 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně stanovený v § 2250 odst. 1 NOZ pro zvýšení nájemného. Tato mez zvyšování nájemného brání rychlému zvýšení nájemného i za situace, kdy dojde k nákladné stavební úpravě a výraznému zlepšení užitné hodnoty pronajatého bytu. Na vynaložených nákladech se nájemce podílí postupně, tedy nájemné mu může být zvyšováno z tohoto titulu vždy maximálně o 10 % ročně. Podmínkou pro zvýšení nájemného pro všechny nájemce je, aby se zvýšením nájemného souhlasili alespoň nájemci 2/3 bytů. Tento stav, kdy nájemci 2/3 bytů v domě vysloví svůj souhlas, znamená, že objektivně uznávají stavební úpravy provedené pronajímatelem a jejich význam a také nárok pronajímatele na zvýšení nájemného z tohoto titulu, což i při nečinnosti nebo nesouhlasu ostatních nájemců vede ke zvýšení nájemného i pro tyto ostatní nájemce. Základem pro výpočet zvýšení je objem účelně vynaložených nákladů. Průkazné vyčíslení těchto nákladů a jejich zdůvodnění jako účelně vynaložených bude povinností pronajímatele. Nepochybně půjde o takové náklady, bez nichž by tuto stavební úpravu nebylo možné realizovat.

K tomu, aby s návrhem na zvýšení nájemného souhlasili nájemci 2/3 bytů v domě, vždy nemusí dojít. I za této situace však může pronajímatel usilovat úspěšně o zvýšení nájemného, byť nižší měrou. Ustanovení § 2250 odst. 2 NOZ míří na situaci, kdy dojde k podstatné změně okolností, poměrů, z nichž při sjednávání nájemného vycházel pronajímatel nebo nájemce. Tato podstatná změna okolností je reprezentována právě provedením stavebních úprav, tedy

získáním vyšší kvality bytu nebo domu. Pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného z důvodu jím provedených stavebních úprav trvale zlepšujících užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky v domě nebo majících za následek trvalé úspory energií nebo vody, ale ročně jen o 3,5 % z vynaložených nákladů. Podstatná tedy bude výše nákladů, které prokáže pronajímatel, že vynaložil. Pro tento případ platí vyvratitelná domněnka, že náklady byly účelně vynaloženy. Vychází se z toho, že zde nemusí být konsenzus mezi pronajímatelem a nájemci 2/3 nebo jinou většinou nájemců bytů, na tom že určitá částka reprezentuje účelně vynaložené náklady. Podmínkou je, aby návrh, který pronajímatel činí vůči nájemcům, obsahoval náležitosti uvedené v § 2250 odst. 2 NOZ. Návrh musí obsahovat obligatorně výši nájemného a dokládat splnění podmínek v § 2250 odst. 2 NOZ. Splnění podmínek znamená, že pronajímatel písemně v návrhu uvede, jaké stavební úpravy byly provedeny, že jde o stavební úpravy, které zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, nebo celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek trvalé úspory vody nebo energií s tím, že na tyto stavební úpravy vynaložil náklady, které též uvede, včetně jejich věcného určení a jejich výše. Z této částky bude realizován výpočet zvýšeného nájemného, jehož horní hranice činí 3,5 % ročně.

Je nepochybné, že aby mohli nájemci posoudit, zda je postup pronajímatele v souladu se zákonem, mají právo mít znalost o tom, které stavební úpravy, jaké kvality, byly provedeny, jak je naplňován účel a jaká je výše těchto nákladů. Postačí, pokud pronajímatel vyčíslí náklady, které vynaložil na příslušnou stavební úpravu. Návrh musí obsahovat i konkrétní kalkulaci výše nájemného. Pokud by některá tato náležitost v návrhu chyběla, k návrhu se nepřihlíží. § 2250 NOZ reaguje na situaci, kdy může dojít k tomu, že přes nesporně provedené stavební úpravy, které splňují podmínky zlepšení užitné hodnoty pronajatých bytů nebo zlepšení podmínek bydlení v domě nebo podmínku trvalé úspory, může nastat stav, kdy nájemci z nejrůznějších důvodů nebudou ochotni souhlasit s jakýmkoli zvýšením nájemného. V tomto směru by se jevilo pro pronajímatele nespravedlivým, aby pro negativní postoj nájemců nebylo

v jeho možnostech se domoci alespoň minimálního zvýšení nájemného. I zde však platí, že částka 3,5 % z vynaložených nákladů je částkou roční, tedy pronajímatel je oprávněn navrhnout toto zvýšení pouze vždy o 3,5 % ročně.^{43 44 45}

7.2. Právo na prohlídku bytu

Pronajímatel má podle § 2219 odst.1 NOZ právo na prohlídku věci, v tomto případě bytu nebo domu, jestliže to oznámí nájemci v přiměřené době. Je-li třeba nezbytně zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí, není v takové případě předchozí oznámení pronajímatele třeba. Vzhledem k nedostatku zvláštní úpravy se obecné ustanovení o nájmu uplatní i u nájmu bytů a domů. Ustanovení § 2219 NOZ počítá s dvěma možnostmi případů, kdy je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu či do něj. Prvním z těchto případů je prohlídka věci, druhým provádění potřebných oprav nebo údržby věci. Povinnost nájemce umožnit pronajímateli přístup k věci za účelem její opravy je zahrnuta již v jeho povinnosti strpět provedení této opravy zakotvené v § 2210 odst. 1 NOZ.

Co se týče prohlídky věci, zákon nijak nevymezuje důvod, pro který je pronajímatel oprávněn její provedení vyžadovat. Důvodem k prohlídce předmětu nájmu tak může být jak kontrola, zda nájemce užívá věc v souladu s nájemní smlouvou, tak kontrola, zda věc nepotřebuje nějaké opravy či údržbu. Vyžaduje-li to provedení nezbytné opravy nebo údržby, musí nájemce umožnit pronajímateli přístup k věci nebo do ní. Prohlídku věci je nájemce povinen umožnit pronajímateli jen v nezbytném rozsahu, tedy v rozsahu nezbytném pro to, aby byl splněn pronajímatelem sledovaný účel. Tento rozsah se bude lišit podle důvodu, který pronajímatele k prohlídce věci či k žádosti o přístup k ní nebo do ní vede.

⁴³ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). s. 19-21

⁴⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 220 - 223

⁴⁵ RABAN, Přemysl a kol.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 184-186

Jiný rozsah bude vyžadovat běžná prohlídka stavu věci, jiný podrobnější prohlídka, jejímž účelem bude zjistit příčinu vady, kterou věc vykazuje, a jiný provedení opravy či údržbových prací.

Aby nebyl nájemce ve výkonu svých užívacích práv pronajímatelem nadměrně obtěžován, musí mu pronajímatel svůj úmysl prohlédnout předmět nájmu či provést na něm potřebné opravy či údržbu vždy oznámit předem. Toto oznámení může být učiněno v jakékoli formě a ani není nestanoven přesný obsah tohoto oznámení. Oznámení tedy může být i zcela neformální. Pronajímatel by měl nicméně nájemci minimálně oznámit, kdy přístup k věci či do ní požaduje a za jakým účelem. Posouzení přiměřenosti doby, ve které bylo oznámení pronajímatelem učiněno, bude odvislé od konkrétních okolností každého jednotlivého případu. Předchozí oznámení prohlídky či provedení opravy nebo údržby předmětu nájmu se od pronajímatele nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Zjevně se bude jednat zejména o nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu, může ovšem jít i o případy, kdy bude vinou určité závady předmětu nájmu vznikat škoda či hrozit vznik škody na jiném majetku či na jiné než pronajaté části předmětu nájmu. Typicky půjde o případy náhlých závad či havárií. V těchto případech je nájemce povinen zpřístupnit předmět nájmu pronajímateli okamžitě a bez předchozího oznámení.

46 47

7.3. Zadržovací právo

Podle § 2234 NOZ má pronajímatel právo zadržet movité věci, které má nájemce v pronajaté věci, na úhradu pohledávky vůči nájemci. Vzhledem

⁴⁶ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.259-261, s. 286-288

⁴⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 66-68

k nedostatku zvláštní úpravy se obecné ustanovení o nájmu uplatní i u nájmu bytů a domů.

Zadržovací právo je obecně upraveno v § 1395 NOZ. Podle tohoto ustanovení, kdo má povinnost vydat cizí movitou věc, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat. I z obecné úpravy vyplývá právo zadržet pouze movitou věc. Zákon vyžaduje, aby se jednalo o movité věci nájemce. Zákon umožňuje zadržet movité věci k zajištění splatné pohledávky. Zákon nezřizuje zákonná zadržovací práva na movitých věcech, ale zřizuje právo pronajímatele zadržet movité věci.

§ 2234 NOZ pouze upřesňuje obecnou úpravu v § 1395 NOZ a zároveň ukotvuje zadržovací právo i pro nájemní vztahy. Zadržet věc může i nájemce, ten však tak může učinit pouze podle obecné právní úpravy v § 1395 NOZ. Může se jednat o jakoukoliv pohledávku pronajímatele vůči nájemci, často třeba nájemné nebo náhrada škody. Musí se jednat o pohledávku, která vzniká z nájemního vztahu, nikoliv z jiných závazků pronajímatele a nájemce. Ke vzniku zadržovacího práva dochází zadržením, tedy právním jednáním věřitele v okamžiku, kdy projeví svou vůli věc zadržet, nevydat ji, ale použít ji k zajištění své pohledávky.

O zadržení věci je povinen pronajímatel nájemce vyrozumět podle § 1397 odst. 1 NOZ. Obecná úprava umožňuje věřiteli zadržet pouze věci, které má u sebe a je povinen je vydat dlužníkovi. Zvláštnost úpravy zadržovacího práva spočívá v tom, že pronajímatel může zadržet věci, které nemá u sebe, ale které se nacházejí v pronajaté věci. Ustanovení § 1396 odst. 2 NOZ vylučující právo zadržet cizí věc, pokud ji má věřitel u sebe neprávem, má proto pouze omezený význam. Pronajímatel má právo se věci, která je v pronajaté věci, zmocnit a uchopit ji do své detence. Na jedné straně stojí právo věřitele zajistit svou pohledávku podle §1396 NOZ a podle § 2234 NOZ, na druhou stranu zde stojí základní lidská práva dlužníka, jako jsou například právo na osobní a domovní svobodu nebo právo na ochranu vlastnického práva. Výkonem zadržovacího práva nemůže být nepřiměřeným způsobem zasahováno do základních lidských práv.

Výkon zadržovacího práva proto neopravňuje věřitele k svémocnému vzniku do pronajatého bytu.^{48 49}

7.4. Právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti

Podle § 2272 odst. 2 NOZ má pronajímatel v rámci uzavírání nové nájemní smlouvy možnost, aby ve smlouvě bylo uvedeno ustanovení o tom, že pronajímatel si vyhrazuje, aby přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti, nepůjde-li o osoby blízké, bylo vázáno na pronajímatelův souhlas. Doporučuje se zde písemná forma souhlasu s přijetím osoby. Aby nedocházelo k šikanování nájemce v důsledku tohoto práva vyhrazeného pro pronajímatele, netýká se možnost výhrady, tedy možnost přijmout nového člena domácnosti nájemcem až po získání souhlasu od pronajímatele, blízkých osob.

Na výše uvedené navazuje právo pronajímatele po nájemci požadovat, aby jeho domácnost nebyla přeplněna a žil v ní pouze počet osob přiměřený velikosti bytu. Jde o zachování hygienických podmínek pro bydlení, s čímž ovšem souvisí i otázka náležitého a vhodného užívání bytu nebo zde instalovaných zařizovacích předmětů. Zákonodárce proto výslovně určuje, že v nájemcově bytě by měl žít pouze takový počet osob, který odpovídá velikosti bytu a zároveň nebrání tomu, aby všechny osoby v tomto bytě mohly žít v hygienicky vyhovujících podmínkách a za obvyklých pohodlných podmínek. Samotní příslušníci domácnosti nájemce mají právo na to, aby mohli žít v domácnosti vykazující tyto obvyklé pohodlné a hygienicky vyhovující podmínky. Na druhé straně pronajímatelovo právo požadovat, aby se v nájemcově domácnosti zdržoval pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, se netýká pouze osob, které

⁴⁸ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.336-338

⁴⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s.111-114

žijí trvale s nájemcem jako členové jeho domácnosti, ale také osob, které nájemce navštěvují, a případně zde zůstávají po dobu své návštěvy bydlet. Pokud tak nájemce nesníží počet osob žijících v jeho domácnosti po předchozí výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn obrátit se s tímto svým nárokem na soud. Skutečnost, že v každém bytě žije pouze takový počet osob, jak ukládá § 2272 odst. 3 NOZ, je důležitá i z pohledu nájemců ostatních bytů v pronajímatelově domě, aby nedocházelo přílišným počtem osob v domácnosti jednoho nájemce k narušování jejich soukromí, k hluku v domě, případně k dalším s tím spojeným problémům, které zhoršují kvalitu bydlení u ostatních nájemců, a pronajímatel by tak nebyl schopen ani u těchto nájemců jiných bytů dostát své povinnosti pronajímatele zajistit jim nerušené užívání bytu.^{50 51}

7.5. Právo si s nájemcem sjednat jistotu

Podle § 2254 odst. 1 má pronajímatel právo si s nájemce sjednat složení jistoty. Jistota, někdy se označuje také jako kauce, je zvláštní forma zajištění dluhů nájemce. Jde o peněžní částku, kterou složí nájemce u pronajímatele na základě jejich dohody. Zákon nevyžaduje zvláštní formu pro takovou dohodu. Často je součástí nájemní smlouvy, ale k ujednání však může dojít i samostatně. Jistotu tvoří peněžní částka ve výši nejvýše šestinásobku měsíčního nájemného. Ve vyšším rozsahu jde o zdánlivé ujednání, kdy nájemce má právo na vrácení takové částky z důvodu bezdůvodného obohacení. Poskytnuté peněžní prostředky se stávají vlastnictvím pronajímatele, ale při skočení nájmu má nájemce pohledávku na zaplacení vůči pronajímateli a jeho pohledávka se stává splatnou při skončení nájmu. Pronajímatel není omezen v nakládání s nimi, strany si však

⁵⁰ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.427-429

⁵¹ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 292-293

podobné omezení mohou ujednat, například že prostředky budou uloženy na určitém účtu s právem nájemce na výpis z takového účtu.^{52 53}

⁵² TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). s. 31-34

⁵³ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s.390-391

8. Náležitosti nájemní smlouvy

8.1. Pojem smlouva

Pojem smlouva není v NOZ výslovně definován, ale v zákoníku jsou některé její jevové stránky. Zejména v § 1724 NOZ, tedy v obecných ustanoveních o smlouvě, je psáno, že "*Smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek s řídit se obsahem smlouvy*". Pojem smlouvy je v NOZ požíván ve dvou významech, které se nevylučují, ale spíše doplňují. Smlouva může být chápána jako právní skutečnost nebo jako pravidlo chování. Právní jednání nemusí být jen projevem jednoho subjektu, ale může být i projevem společné vůle více subjektů a právě v případě smlouvy se jedná o projev vůle více subjektů - smluvních stran. U smluv v tomto smyslu můžeme hovořit o dvou typech a to smlouvy asynallagmatické, kde smluvní strany stojí v postavení věřitele a dlužníka, a smlouvy synallagmatické, kde si jsou strany navzájem v postavení věřitele i dlužníka. Nájemní smlouva je smlouvou synallagmatickou. Jako na právní skutečnost se na smlouvu vztahují všechna právní ustanovení regulující právní jednání, například otázky formy, neplatnosti, neúčinnosti a dalších.⁵⁴

8.2. Vůle stran a autonomie vůle

Podle § 1724 NOZ je rozhodující pro vznik smlouvy vůle stran. Smlouva vzniká dohodou o obsahu, jak je upraveno v § 1725 NOZ. Postup v případě vzniku smlouvy přijetím nabídky je dále upraven v části čtvrté, druhého oddílu v §1731 NOZ a následujících. Pro vznik smlouvy je požadována dostatečně určitá dohoda stran. Zákon může stanovit pro vznik smlouvy další náležitosti, například předání věci nebo souhlas orgánu veřejné moci. Vznik

⁵⁴ RABAN, Přemysl a kol.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 34- 36

smlouvy vyžaduje projev vůle všech smluvních stran. V některých případech může vzniknout smlouva, aniž by souhlasný projev vůle druhé smluvní straně došel, jako příklad lze uvést úpravu v § 1744 NOZ.

V § 1725 je vyjádřen princip autonomie vůle. Stranám je ponecháno na svobodné vůli rozhodnout se, zda si sjednají smlouvu, s kým ji sjednají, v jaké formě a s jakým obsahem. S tím souvisí i právo kdykoliv jednání o uzavření smlouvy ukončit, jak je upraveno v § 1728 odst. 1 NOZ. Autonomie vůle při sjednávání smlouvy je projevem lidské svobody v soukromém právu. Na ústavní úrovni je garantována Listinou základní práv a svobod v článku 2 odst. 3 a dále pak v Ústavě v článku 2 odst. 4, podle něhož každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Autonomie vůle stran je omezena právním řádem. O omezení autonomie vůle nejde v případě, kdy je osoba nucena k uzavření smlouvy faktickými důvody. Faktická situace však nesmí být zneužita na újmu takto jednajících osoby. Právní řád chrání osobu před zneužitím silnějšího postavení, například § 1796 NOZ, který zakotvuje neplatnost smlouvy, pokud se jedná o lichvu. Na druhou stranu se zakazuje zneužívání postavení slabší strany, podle § 3 odst. 2 písm. c) NOZ nikdo nesmí bezdůvodně těžít z vlastní neschopnosti k újmě druhých.

Vůle stran, pokud jde o obsah smlouvy, je omezena kogentními ustanoveními § 1 odst. 2 NOZ, kde je zakotven princip, že zákon může výslovně stanovit zákaz odchýlení se od zákona. Nelze se odchýlit od ustanovení zákona, jestliže by takové odchýlení bylo v rozporu s veřejným pořádkem, jestliže by takovým ujednáním došlo k porušení dobrých mravů, práva týkajícího se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. Některá odchýlení od zákona jsou postižena zdánlivostí, jako příklad lze uvést úpravu v § 2235 odst. 1 NOZ, kde je zakotven princip, že k ujednáním zkracující nájemcova práva se nepřihlíží. Jiná odchýlení od zákona jsou postižena neplatností, jako příklad lze uvést § 580 NOZ, podle kterého je neplatné takové právní jednání, které odporuje zákonu nebo se přičí dobrým mravům. V některých případech je odchýlení vyloučeno absolutně, jindy je přípustné odchýlení, ale pouze ve prospěch jedné ze smluvních

stran, jako například v již zmíněném § 2235 NOZ. Vůle stran může být proto omezena například s ohledem na zvláštnosti způsobu uzavření smlouvy. Jindy je vůle stran omezena s ohledem na charakter plnění, příklad je právě bydlení nájemce, jindy stačí zvláštní charakter jedné ze smluvních stran. Strany se mohou omezit svým právním jednáním, ať už jde o povinnost uzavřít smlouvu, stanovit její obsah či formu takového právního jednání.

V § 6 NOZ je zakotvena povinnost poctivého jednání. Tato povinnost se projevuje i při jednání o smlouvě. V § 1728 až § 1730 NOZ jsou vymezeny základní způsoby, jimiž dochází k jejímu porušení při tomto jednání. Strany jsou proto povinny při jednání o smlouvě brát zřetel na oprávněné zájmy druhé smluvní strany, nejednat klamavě, jednat v souladu s očekáváním, které svým jednáním vyvolaly, nezneužívat důvěru ve svou poctivost.

Zákon v některých případech ukládá uzavření smlouvy, aniž by rozlišoval, zda má být učiněn návrh druhé straně nebo naopak návrh druhé strany přijat. V některých případech stanoví povinnost učinit nabídku (například úprava předkupního práva v § 2140 NOZ), v jiných případech povinnost přijetí. Povinnost uzavřít smlouvu vyplývá i z povinnosti při jednání o uzavření smlouvy nediskriminovat druhou stranu. Osoba sice nemá přímo formulovanou povinnost uzavřít smlouvu, důvody pro neuzavření smlouvy z její strany jsou však omezeny.

55 56

8.3. Obsah a forma smlouvy

Obecně obsah smlouvy závisí na vůli stran. Z právního jednání, tak jak je vymezeno v § 545 NOZ, vznikají právní následky nejenom zamýšlené stranami, ale také následky, které s takovým projevem spojuje zákon, vyplývají ze zvyklostí

⁵⁵ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 19-20, s. 30-35

⁵⁶ RABAN, Přemysl a kol.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. s. 36-39

nebo dobrých mravů. Například jestliže strany uzavřou smlouvu, použije se dispozitivní právní úprava, není-li vyloučena. Vůle stran přitom nemusí směřovat k použití této úpravy, stačí, že ji nevyloučila. Zákon v některých případech činí součástí smlouvy z důvodu ochrany druhé strany i jednostranná prohlášení jedné ze smluvních stran předcházející vzniku smlouvy, a to bez ohledu na to, zda na ně smlouva odkazuje, či nikoliv.

Stranám je ponecháno na vůli, v jaké formě uzavřou smlouvu či učiní jiné právní jednání. V této volnosti je může omezovat zákon, dohoda stran či vůle jedné strany. Pokud jde o nedodržení formy stanovené v části čtvrté NOZ - relativní majetková práva, lze nedostatek zhojit plněním na základě takové smlouvy, jak je uvedeno v § 582 odst. 2 NOZ. Požadavek písemné formy může vyplynout z předchozího jednání smluvních stran. Nedostatek formy je možné dodatečně zhojit. V případě uzavírání smluv se na neplatnost uplatní zvláštní úprava v § 1758 NOZ, kde je založena domněnka, že smluvní strany nechtěly být vůbec vázány, tedy že smlouva nevznikla. Pokud si zvláštní formální požadavky smlouvy vyhradí jedna ze stran při uzavírání smlouvy, ať už v návrhu nebo v přijetí, povede nerespektování formálního požadavku k závěru, že smlouva nevznikla. V případě pochybnosti o vůli strany se vychází z vyvratitelné domněnky, zakotvené v § 1758 NOZ, že strana nechtěla být vázána.

57 58

8.4. Vznik smlouvy

Smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednají její obsah. Jde o obecné vymezení základního předpokladu vzniku smlouvy, a to je dosažení konsenzu. Obsah smlouvy nemůže být určen pouze jednou stranou. Pouhá shoda na obsahu

⁵⁷ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 187-189

⁵⁸ RABAN, Přemysl a kol.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. s. 40-42

smlouvy však nestačí, vyžaduje se ujednání stran o obsahu. Strany musejí spolu přímo či nepřímo jednat a obecně musejí mít vědomost o tom, že takové shody dosáhly. Zda z projevů vůle stran vyplývá dosažení konsenzu smluvních stran, je nutné posoudit podle § 555 až §558 NOZ. Ideálním případem je shoda vůle i projevů všech smluvních stran.

Smlouva však může vzniknout i v případě, že došlo ke shodné vůli stran, přestože, objektivně posuzováno, zde shoda v projevu nebyla, například protože příjemce znal skutečnou vůli navrhovatele, která byla v rozporu s jeho vyjádřením, a jednal v souladu s ní. V takovém případě se uplatní pravidlo zakotvené v § 556 odst.1 NOZ *falsa demonstratio non nocet*, tedy že špatné označení neškodí. Shodu vůle smluvních stran, bez ohledu na projev, označujeme jako skutečný konsenzus nebo přirozený konsenzus. V jiných případech zde není shodná vůle stran, ale je zde shoda v projevu, ale i v takovém případě můžeme dospět k závěru, že se strany shodly na obsahu, například jestliže projev navrhovatele neodpovídal jeho vůli, příjemce však skutečnou vůli neznal a znát nemohl a jednal jako rozumný adresát. V takovém případě se hovoří o normativním konsenzu.

Pravidla pro výklad právních jednání v § 555 až §558 NOZ umožňují řešit například otázky, kdy se sice projevy stran shodují, a to včetně určité ceny, v nabídce však byl učiněn překlep. Význam pro závěr, zda a s jakým obsahem vznikla smlouva, bude mít zjištění, zda příjemce znal skutečnou vůli navrhovatele, případně zda jednal jako rozumný adresát, jako příklad lze uvést zjevnost překlepu.

Dosažení dohody stran o obsahu smlouvy nezávisí na objektivní zjistitelnosti obsahu pro třetí osoby, jejich dobrá víra je však chráněna. Dosažení dohody stran o obsahu smlouvy nesouvisí s naplněním formy právního jednání, typicky písemné. Obsah dohody stran je nutné zjišťovat i s ohledem na jiné okolnosti související s projevem vůle, než je písemný projev, případný nedostatek formy je navíc pouhý důvod neplatnosti právního jednání, nikoliv neexistence. Obsah smlouvy je dán obecně pojmem právního jednání definovaném

v § 545 NOZ. Určení obsahu závazku se neodvívá pouze od obsahu smlouvy. Vznik smlouvy nevyžaduje, aby strany vždy určily celý její obsah. Dohodly-li se na minimálním obsahu smlouvy, stačí, pokud se dohodnou na tom, jakým způsobem bude určen zbytek smlouvy. Zákon předpokládá, že se strany mohou dohodnout, že část obsahu smlouvy bude určena dodatečně popřípadě pomocí třetí osoby.

Pokud jde o uzavírání smlouvy přijetím návrhu, stanoví § 1745 NOZ, že v těchto případech jde konkrétně o okamžik, kdy přijetí návrhu nabývá účinnosti. Strany však mají možnost dohodnout se, jakým způsobem uzavřou smlouvu. V některých případech dohoda stran o obsahu smlouvy k jejímu vzniku nestačí. Zákon může stanovit další požadavky, například u reálných smluv je požadavek přenechání věci. V jiných případech se sice vyžaduje shoda stran na obsahu, smlouva se však stává závaznou i pro třetí osoby, příkladem je zvýšení nájemného podle § 2250 NOZ.⁵⁹ ⁶⁰

8.5. Nájemní smlouva

V § 2237 NOZ je zakotven požadavek písemné formy pro nájemní smlouvu bytu či domu. Nedodržení písemné formy smlouvy podle § 2237 NOZ povede k relativní neplatnosti takové smlouvy. Požadavek písemné formy v § 2237 NOZ je formulován k ochraně nájemce, když pouze on se může dovolat neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy. Jinak v případě, kdy si některá strana při uzavření smlouvy vyhradila písemnou formu, potom se v takovém případě uplatní domněnka podle § 1758 NOZ, že smlouva vůbec nevznikla. Namítat neplatnost pro nedodržení formy lze pouze tehdy, nebylo-li již plněno.

⁵⁹ RABAN, Přemysl a kol.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. s. 36-40

⁶⁰ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 30-34

Zaplacením nájemného nájemcem za užití pronajatého bytu dochází ke zhojení neplatnosti. Pouhé užití pronajatého bytu ke zhojení nedostatku formy nepovede.

Nájemní smlouva musí být písemná, má-li být vkladovou listinou pro zápis do katastru nemovitostí (§ 2203). V takovém případě musí splňovat další požadavky katastrálního zákona, například vymezení pronajaté nemovitosti nebo její části nebo ověření totožnosti podpisujících osob.^{61 62}

⁶¹ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). s. 8-11

⁶² HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. s. 350

9. Závěr

Ve své diplomové práci jsem se snažil poskytnout případnému čtenáři stručný a ucelený přehled práv a povinností, které vůči sobě mají strany nájemního vztahu, tedy nájemce a pronajímatel. V této práci je také nastíněn stručný přehled historie institutu nájmu od dob římského práva až do současnosti.

Těžištěm této práce je popis a rozebrání vzájemných práv a povinností, které vůči sobě mají nájemce a pronajímatel. Všechna tato práva a povinnosti jsou zakotvena v Občanském zákoníku v části zabývající se nájmem, tedy od § 2201 NOZ dále. Pro nájem bytu či domu můžeme ustanovení pro některá práva a povinnosti najít v pododdílu obecná ustanovení a tedy jsou tato práva a povinnosti společné i pro nájem jiných předmětů než bytu či domu. Pro nájem bytu či domu jsou ale některá práva a povinnosti upravena až v následujícím pododdíle o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu. V některých případech je dokonce právní úprava v obecných ustanovení opačná než právní úprava ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu. Jako příklad lze uvést úpravu splatnosti nájemného, kde v obecných ustanoveních v § 2218 NOZ se nájemné platí měsíčně pozadu, zatímco ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu v § 2251 odst.1 NOZ se nájemné platí předem za každý měsíc nebo jiné ujednané období. Při posuzování vzájemných práv a povinností nájemce a pronajímatele je tedy třeba zkoumat jak obecná ustanovení o nájmu tak zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu a v případě rozdílené úpravy použít právě úpravu o nájmu bytu či domu.

Práva nájemce odpovídají povinnostem pronajímatele a práva pronajímatele zase odpovídají povinnostem nájemce. Přesto je v této práci použito členění na povinnosti nájemce, práva nájemce, povinnosti pronajímatele a práva pronajímatele. Důvodem pro toto členění je lepší uchopitelnost práva nebo povinnosti z jedné nebo druhé strany nájemního vztahu. Příkladem je právo nájemce chovat v bytě zvíře, kterému odpovídá povinnost pronajímatele strpět v

bytě chov zvířete nájemcem, nepůsobí-li chov zvířete pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu nepřiměřené obtíže. Na uvedeném příkladu lze vidět, že právo nájemce chovat v bytě zvíře je uchopitelnější než povinnost pronajímatele strpět v bytě chov zvířete nájemcem.

Co se týče povinností nájemce, je třeba vyzdvihnout, dle mého názoru, dvě nejzákladnější povinnosti a to povinnost platit nájemné a jiné platby a dále povinnost užívat předmět nájmu, tedy byt či dům, řádně. Zejména povinnost nájemce platit nájemné je v občanském zákoníku poměrně obsáhle upravena a najdeme zde úpravu pro zvyšování či snižování výše nájemného nebo úpravu pro určení výše nájemného pro případ, kdy si nájemce a pronajímatel výši nájemného nesjednali.

Základní povinností pronajímatele je povinnost přenechat nájemci byt či dům k zajištění jeho bytových potřeb. Tato povinnost pronajímatele a výše zmíněné povinnosti nájemce platit nájemné a užívat řádně předmět nájmu jsou základními předpoklady pro to, abychom mohli právní vztah mezi stranami označit jako nájemní vztah.

Srovnáním právní úpravy nájmu bytu v platném občanském zákoníku (NOZ) s právní úpravou nájmu v předchozím občanském zákoníku (OZ) jsem došel k závěru, že s účinností NOZ se právní postavení stran nájmu vyrovnává a pronajímatel již není tolik znevýhodněn jako za účinnosti předchozího občanského zákoníku. Přestože se postavení stran nájmu vyrovnává, získává nájemce v NOZ oproti předchozí právní úpravě v OZ některá zcela nová práva nebo práva, která byla až do účinnosti NOZ dovozována pouze z judikatury vyšších soudů, příkladem je právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat, nepůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům.

10. Seznam použité literatury

- BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a kol. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V: závazkové právo : obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Vyd. 2. dopl. a přeprac., v nakl. C.H.Beck vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
- KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-637-0.
- RABAN, Přemysl a kol.: *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5.
- SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005. Právo pro denní praxi (CP Books). ISBN 80-251-0800-7.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Jana SVEJKOVSKÁ. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-423-0.

TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5030-9.

VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-890-1.

11. Resumé - české

Tato práce pojednává o právní úpravě nájmu bytu se zvláštním zřetelem na nejdůležitější práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. V úvodu této práce se čtenář seznámí se stručným nástinem historického vývoje institutu nájmu od éry římského práva až po současnost. V navazující kapitole jsou popsány vybrané rozdíly nájmu bytu v "starém" a "novém" občanském zákoníku. V dalších kapitolách jsou už podrobněji popsány vybrané povinnosti a práva nájemce a povinnosti a práva pronajímatele. Při popisování těchto práv a povinností se vychází z platné právní úpravy a kde je to vhodné, je i krátká zmínka o rozdílech oproti předcházející právní úpravě. V poslední kapitole této práce se pojednává o náležitostech nájemní smlouvy, přičemž v úvodu této kapitoly jsou popsány náležitosti smluv obecně a dále pak je tato kapitola zaměřena na zvláštnosti nájemní smlouvy.

Cílem této práce není obsáhnout všechny změny v oblasti nájmu mezi "starým" a "novým" občanským zákoníkem, stejně tak jako není cílem podrobně popsat všechna práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Cílem této práce je především poskytnout čtenáři stručný přehled o některých změnách právní úpravy nájmu v "novém" občanském zákoníku a zejména pak poskytnout stručný přehled nejdůležitějších a nejvíce uplatňovaných práv a povinností nájemce a pronajímatele.

Resume - English

The concern of this thesis are legal regulations of a lease of a flat with a special attention on the most important rights and duties of a lessee and a lessor. In the introduction of this thesis reader will become acquainted with a short summary of the historical development of the juridical institute of lease from the era of Roman law to present. In the next chapter some selected differences of a lease of a flat in the "old" and the "new" Civil Code are described. Some selected duties and rights of a lessee and duties and rights of a lessor are described in next chapters. By describing these rights and duties the valid legal regulations were used and when it was appropriate, I decided to mention the differences between the previous legal regulations and the new ones. In the last chapter of this thesis terms of a contract of a lease are described and terms of contracts are described generally at the beginning of this chapter while the rest of this chapter is focused on speciality of contract of a lease.

My intention in this thesis is not to comprehend all changes in the area of lease between the "old" and the "new" Civil Code, as well as I do not to describe all rights and duties of a lessee and a lessor in detail. However the intention of this thesis is especially to provide reader mainly brief overview about some changes of legal regulations of the lease in "new" Civil Code for a reader and especially brief overview of the most important and the most applied rights and duties of a lessee and a lessor.

klíčová slova

nájem, nájem bytu, nájemní smlouva, práva nájemce, povinnosti nájemce, práva pronajímatele, povinnosti pronajímatele, dějiny nájmu

key words

lease, lease of flat, contract of lease, rights of lessee, duties of lessee, rights of lessor, duties of lessor, history of lease