

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Platby spojené s nájmem bytu a možnosti jejich zvyšování

rigorózní práce

Mgr. Tomáš Pflieger

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Občanské právo a civilní proces

Katedra občanského práva

Platby spojené s nájmem bytu a možnosti jejich zvyšování

rigorózní práce

Mgr. Tomáš Pfleger

„Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, květen 2023

Mgr. Tomáš Pflieger

Obsah

Úvod.....	1
1. Nájem bytu	4
1.1. Obecně k nájmu bytu.....	4
1.1.1. Subjekty.....	7
1.1.2. Předmět nájmu.....	13
1.2. Vznik nájmu	19
1.2.1. Na základě smlouvy	19
1.2.1.2. Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu	21
1.2.1.2.1. Předmět smlouvy o nájmu bytu.....	23
1.2.1.2.2. Úplatnost smlouvy o nájmu bytu.....	24
1.2.1.2.3. Dočasnost	25
1.2.1.2.4. Užívání	27
1.2.1.2.5. Účel	27
1.2.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	28
2. Nájemné.....	29
2.1. Úhrada nájemného jako základní povinnost nájemce	29
2.2. Sjednání výše nájemného	34
2.2.1. Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.....	35
2.2.2. Vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.....	36
2.2.3. Cenové výměry Ministerstva financí	38
2.2.4. Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů.....	39
2.2.5. Nájemné do 31. března 2006.....	40
2.2.6. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	43

2.2.7. Novelizace zákonem č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	44
2.2.8. Sjednání výše nájemného dle občanského zákoníku.....	46
3. Změny výše nájemného	53
3.1. Změna výše nájemného prostřednictvím novace	54
3.2. Každoroční zvyšování nájemného.....	56
3.3. Jednostranné zvyšování nájemného	63
3.3.1. Jednání stran o úpravě nájemného.....	66
3.3.2 Určení výše nájemného soudem.....	72
3.4. Zvýšení nájemného v důsledku stavebních úprav	77
4. Další platby spojené s nájmem bytu.....	84
4.1. Plnění spojená s užíváním bytu	84
4.2. Zálohové platby na plnění spojená s užíváním bytu, jejich rozúčtování a následné vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků.....	88
4.2.1. Rozúčtování.....	89
4.2.2. Vyúčtování	92
4.3. Paušální platba na plnění spojená s užíváním bytu	97
5. Jistota a smluvní pokuta	100
5.1. Jistota.....	100
5.1.1. Složení jistoty	100
5.1.2. Čerpání a vrácení prostředků z poskytnuté jistoty	103
5.2. Smluvní pokuta.....	107
Závěr.....	110
Cizojazyčné resumé.....	113
Seznam použitých pramenů.....	115
Seznam zkratk.....	124

Úvod

Nájem bytu je spolu s vlastnickým právem k bytu nebo domu a modelem družstevního bydlení nejrozšířenějším právním důvodem k zajištění bytových potřeb obyvatel. Nájem bytu dochází k uspokojení základní lidské potřeby – potřeby lidsky důstojného bydlení. Nájem bytu je jedním z tradičních soukromoprávních institutů, kterým je tato základní lidská potřeba uspokojována a jelikož vývoj cen bytů za posledních 11 let vzrostl bezmála o 50 %¹, bude nájem bytu zcela jistě stále více využívanou možností, jak potřebu lidsky důstojného bydlení uspokojit.

Zmíněný růst ceny nemovitostí může být rovněž způsoben skutečností, že velká část nemovitostí není kupována za účelem uspokojení potřeby lidsky důstojného bydlení, ale za účelem investice kupujícího a zhodnocení investovaných finančních prostředků. Takové zhodnocení probíhá vedle zvýšení hodnoty nemovitosti právě na základě utržených plateb nájemného od nájemce.

Obecná problematika nájmu bytu je upravena především v občanském zákoníku a jeho ustanoveních § 2235 až § 2301. Problematika nájmu bytu je samozřejmě předmětem řady odborných, ale i obecných publikací a komentářů. Dle názoru autora se však problematice nájemného a dalších plateb spojených s nájmem bytu v odborné literatuře věnuje, oproti dalším institutům upravujících nájem bytu, detailněji jen marginální část všech publikací.

Pro svou rigorózní práci si proto autor, dle jeho názoru, vybral velmi závažnou a s postupem času i stále aktuálnější soukromoprávní problematiku, neboť v případě nájmu bytu se jedná o významný sociální statek a placení nájemného a dalších plateb souvisejících s nájmem bytu je základní povinností každého nájemce. Samotná výše nájemného je pak dle názoru autora nepochybně jedním z rozhodujících faktorů, zda dojde mezi pronajímatelem a nájemcem k uzavření nájemní smlouvy.

Autor člení rigorózní práci do pěti hlavních kapitol. V první úvodní kapitole je pro seznámení s celou problematikou autorem obecně popsán institut nájmu bytu, a to především prostřednictvím popisu osob, které mohou smlouvu o nájmu bytu

¹ SVACHINA, Luboš. Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008 [online]. 31.12.2019 [cit. 2021-08-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/530184-vyvoj-cen-bytu/>

uzavřít, co může být předmětem tohoto závazkového vztahu a jakým způsobem může tento závazkový vztah vzniknout.

Samotné jádro této rigorózní práce je pak představováno druhou, třetí a čtvrtou kapitolou.

Ve druhé kapitole se autor věnuje institutu nájemného a placení nájemného jako základní povinnosti nájemce v tomto závazkovém vztahu a také historickému vývoji sjednávání výše nájemného a možností změn jeho výše, a to až do okamžiku nabytí účinnosti občanského zákoníku.

Ve třetí kapitole již autor bezprostředně navazuje na právní úpravu nájemného od nabytí účinnosti občanského zákoníku. Autor se ve třetí kapitole této práce již detailně věnuje veškerým možnostem změn výše nájemného, a to především ze strany pronajímatele tak, jak je dnes upravuje občanský zákoník. V této kapitole je autorem také částečně navazováno na závěry ze druhé kapitoly, které jsou dále aplikovány pro výklad nynější úpravy možností změn výše nájemného. Autor zejména v této kapitole hodnotí současnou platnou právní úpravu nájmu bytu a zamýšlí se, jak by tento institut mohl být do budoucna dále upraven.

Čtvrtá kapitola této práce se zabývá dalšími platbami souvisejícími s nájmem bytu, možnostmi jejich sjednání, splatností a samozřejmě i změnami výše těchto plateb nebo také jejich soudní vymahatelností.

V páté kapitole jsou ze strany autora vyčerpány veškeré finanční prostředky, které může dle občanského zákoníku pronajímatel od nájemce v rámci nájemního vztahu požadovat, když tak pronajímatel může činit prostřednictvím jistoty a smluvní pokuty, jejíž sjednání bylo až do účinnosti novely občanského zákoníku, která byla dne 25. dubna 2020 vyhlášena ve Sbírce zákonů pod číslem 163/2020 Sb. explicitně zakázané.

Autor si za cíl této rigorózní práce klade na základě teoretických a praktických poznatků co nejpodrobnější analýzu tohoto závazkového vztahu z pohledu možností stran, zejména pronajímatele, měnit výši nájemného a dalších plateb souvisejících s nájmem bytu a domu. Rigorózní práce je za tímto cílem založena na důkladném studiu a analýze odborné komentářové a další knižní literatury a literatury vydávané ve specializovaných časopisech. Nedílnou součástí této práce budou samozřejmě poznatky a závěry českých, ale i zahraničních soudů v této problematice. V rigorózní práci bude rovněž poukazováno na dosud

nezodpovězené otázky, které přinesla právní úprava účinná od roku 2014. Autor se v těchto jednotlivých případech také snaží poukázat na možné problematické situace, které se mohou u tohoto institutu v praxi nezdědky vyskytovat a vytváří základ pro návrhy de lege ferenda. Autor se proto mimo standardních (základních) výkladových metod soukromého práva, jako je výklad jazykový, systematický a logický, rovněž opírá o metody, které nastupují v okamžiku, jestliže základní zmíněné metody nevedou k jednoznačnému výkladu, tedy o metodu teleologickou, historickou a metodu komparativní. Při komparaci právních úprav autor využívá srovnání především s německou právní úpravou. Německá právní úprava byla autorem vybrána zcela záměrně, neboť sám zákonodárce v důvodové zprávě uvádí, že změny výše nájemného jsou řešeny ustanoveními recipujícími analogickou úpravu německého BGB.

1. Nájem bytu

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 996 přiznává vlastníkovi (pochtivému držiteli) jeho základní vlastnická práva, kterými jsou právo věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), právo přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci (*ius fruendi*), právo s věcí nakládat (*ius disponendi*). S omezeními plynoucími z veřejného práva je vlastník dokonce oprávněn věc zničit (*ius abutendi*) nebo opustit (*ius dereliquendi*). Ve větě první ustanovení § 1012 občanského zákoníku je vlastníkovi přiznáno právo v mezích právního řádu se svým celým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Tímto libovolným nakládáním se rozumí například převedení celého komplexu vlastnických práv k určité věci (například formou prodeje nebo darování) nebo převedení jen jejich části, například práva požívání nebo užívání věci.

Právo vlastníka k užívání věci je tedy možné chápat jako právo věc užívat bez dalšího pro vlastní potřebu nebo pro potřebu domácnosti, například právo užívat byt pro sebe a svoji rodinu². Přenechání práva k dočasnému užívání za úplatu (nájemné) je občanským zákoníkem označováno jako nájem.

Nájem je upraven v ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, kdy je rozdělován na svoji obecnou a zvláštní část pro případy jako je nájem prostoru sloužícího podnikání, podnikatelský nájem věci movité a nájem dopravního prostředku. Nejrozsáhlejší část zvláštní úpravy nájmu pak zákonodárce věnoval právě zvláštním ustanovením o nájmu bytu a nájmu domu.

1.1. Obecně k nájmu bytu

Jak již bylo předestřeno v úvodu této rigorózní práce, bydlení je významným sociálním statkem, který nemůže být opomíjen v civilizačně vyspělých zákonodárstvích úpravou soukromého práva, a to s obvyklou ingerencí ze strany práva veřejného³. Jelikož dle názoru autora je zcela na místě radit mezi civilizačně vyspělou úpravou soukromého práva i úpravu v České republice, tak je tomu nejinak i v našem právním řádu. Úprava nájmu bytu a úprava nájmu domu je

² RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: závazkové právo*. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2. strana 177

³ RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5. strana 177

upravena především jako zvláštní úprava k obecné úpravě nájmu v ustanoveních § 2235 až § 2301 občanského zákoníku.

V úvodním ustanovení úpravy nájmu bytu a domu se může při prvním pohledu zdát, že je zde naším zákonodárcem řešena pouze otázka kogentnosti úpravy nájmu bytu. Ve skutečnosti jsou již zde vymezeny základní předpoklady pro její použití, a to jak pozitivně, tak negativně. Úprava o nájmu bytu a domu se tedy použije v případě, že jde o nájem (musí být naplněny pojmové znaky nájmu) bytu či domu, a to k zajištění bytových potřeb nájemce, případně členů jeho domácnosti⁴.

Úprava obsažená v ustanovení § 2235 občanského zákoníku již dle názoru autora zcela správně, na rozdíl od předchozí úpravy obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb. nerozlišuje mezi tím, zda byt nebo dům jako předmět nájmu je také jako byt nebo dům kolaudován, nebo pro jaké účely rozhodnutím správního orgánu stavebně určen. Z textu § 2236 odst. 2 občanského zákoníku plyne, že se musí jednat pouze o určité prostory, které však musí být vždy pronajaté za účelem bydlení. Na rozdíl od předchozí úpravy obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb. tak není podstatné, zda došlo ze strany pronajímatele k pronájmu prostor, které tvoří podle stavebně-technických právních předpisů byt, část bytu, nebytový prostor nebo dům, ale zákonná ochrana bydlení je směřována především ke skutečné potřebě nájemce a ne k ochraně veřejnoprávního statusu prostor⁵.

K uspokojování bytových potřeb nájemce, případně členů jeho domácnosti se opakovaně vyjadřoval a tyto potřeby interpretoval ve svých nálezech Ústavní soud České republiky, když podle něj se výkon práva na bydlení nevztahuje pouze na užívání plochy vymezené stavebně-technickým určením, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívá pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině, kdy se nemůže jednat o výkon práva bydlení, pokud se tak má stát v nevyhovující místnosti⁶. Ústavní soud České republiky dále specifikoval a rozvedl potřeby nájemce tak, že uspokojení bytové potřeby nájemce spočívá doslova ve vytvoření domova, bezpečného místa, kam může člověk složit hlavu⁷.

⁴HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 339

⁵Tamtéž

⁶Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000

⁷Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

Na tomto místě je třeba podotknout, že nájemce bytu je občanským zákoníkem považován za slabší smluvní stranu a požívá tak výhod pozice více chráněné osoby před pronajímatelem. Je tomu nepochybně z důvodu, že bydlení je specifickou sociální, ekonomickou a právní kategorií, která je charakterizována požadavkem stability, dlouhodobosti, nenarušování výkonu práva, ochrany soukromí, předvídatelnosti a jistoty. Vztah založený nájemní smlouvou má zpravidla širší konsekvence, které přesahují pouhý majetkoprávní vztah, než je tomu u jiných typů smluv, neboť ten, kdo realizuje svou potřebu bydlení (v tomto případě nájemce) tím získává i své další sociální vazby a psychické zázemí⁸, což je právě zohledněno i ve výše uvedených nálezech Ústavního soudu České republiky.

Jelikož ze statistik vyplývá, že nájem bytu je hned po bydlení ve vlastním bytě nebo domě nejvyužívanějším právním důvodem k bydlení v České republice⁹, je určitá míra ochrany nájemce jako slabší smluvní strany tohoto vztahu zcela jistě na místě a naprosto racionálně odůvodnitelná.

V některých případech však zůstává otázkou, zda zákonodárce již nepřekračuje míru únosnosti v ochraně nájemce ve vztahu k omezení jednoho z nejsilnějších a nejrozsáhlejších věcných práv, tedy ve vztahu k právu vlastnickému. Je tomu tak například ve vztahu k možnostem výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele, kde je zapotřebí dodržet velmi striktní formální postup a v případě, že je platnost výpovědi z nájmu bytu potvrzena i ze strany soudu, musí pronajímatel činit ještě další kroky k vyklizení nemovitosti, kdy mu nezbývá jiné možnosti, než se obrátit na soud, ato s žalobou na vyklizení nemovitosti. Tímto postupem ovšem vznikají pronajímateli další náklady soudního řízení, které v konečném důsledku může nést pouze ze svého. Je tomu tak především v okamžiku, kdy na druhé straně stojí nájemce, který řádně a včas neplatí nájemné. V takovém případě je zde totiž vysoká pravděpodobnost, že se pronajímateli dlužné nájemné ani náklady vynaložené v soudních řízeních nepodaří nikdy vymoci.

Dalším, při přípravě občanského zákoníku často diskutovaným omezením pronajímatele, je výslovně přiznané právo nájemce chovat v bytě zvíře i přes pronajímatelův nesouhlas, když odchýlení se od této úpravy není s ohledem na

⁸ RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: závazkové právo*. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2. strana 183

⁹ Ministerstvo pro místní rozvoj. *Bydlení v České republice v číslech* (srpen 2019). ISBN 978-80-7538-223-8. Strana 9.

ustanovení § 2235 občanského zákoníku možné¹⁰. Konečně je pronajímatel v porovnání s německou právní úpravou značně omezen i v jeho možnostech měnit výši nájemného vůči nájemci v závislosti na provedených stavebních úpravách, které zvyšují užitnou hodnotu pronajatého bytu a v drtivé většině mají za následek i trvalé úspory za platby na energiích nájemce.

Výčet pravidel související s nájmem bytu a domu není však v ustanovení § 2235 až § 2301 občanského zákoníku uveden vyčerpávajícím způsobem, jelikož s normami upravujícími obecně nájem bytu jsou poté velmi úzce spjata další pravidla jako některá ustanovení o bydlení manželů upravená v § 743 a násl. občanského zákoníku, a to včetně ustanovení vztahujících se na bydlení po zániku manželství v § 766 a násl. občanského zákoníku.

Mezi další prameny právní úpravy nájmu bytu se řadí například zákon č. 67/2013 Sb. a s ním související vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům nebo nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

1.1.1. Subjekty

Stranami tohoto právního vztahu jsou pronajímatel a nájemce. Zákonodárce přitom nikterak neodlišuje označení subjektů právního vztahu nájmu bytu od označení subjektů obecného nájmu. Pro pronajímatele i nájemce však platí, že oba musí mít právní osobnost. Podmínkou však není plná svéprávnost subjektů vystupujících na straně pronajímatele nebo nájemce, když pro úplnost je třeba dodat, že svéprávnost je způsobilostí osoby právně jednat a nikterak nesouvisí s její způsobilostí být subjektem právního vztahu. Na rozdíl od některých jiných právních jednání se subjektem tohoto právního vztahu se osoba může stát i jinak než na základě vlastního právního jednání¹¹. Může tedy nastat situace, kdy se osoba, která nenabyla plné svéprávnosti, se může stát subjektem právního vztahu nájmu bytu, aniž by jakkoliv právně jednala. Situace uvedená v předchozí větě je dokonce zákonodárcem výslovně předpokládána při přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, a to i explicitně na osobu mladší osmnácti let, která nenabyla plné

¹⁰ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 399.

¹¹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 5.

svéprávnosti, a to podle ustanovení § 2279 odst. 2 občanského zákoníku, který mimo jiné stanovuje výjimku při přechodu nájmu bytu na osobu mladší osmnácti let, když pro takovou osobu skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Další otázkou, týkající se svéprávnosti subjektů právního vztahu nájmu bytu, může být, zda ne zcela svéprávná osoba může nájemní smlouvu uzavřít. Zde je třeba zabývat se tím, zda uzavření nájemní smlouvy ne zcela svéprávnou osobou spadá pod výčet případů, kdy je zapotřebí k takovému jednání schválení ze strany soudu, tedy zda lze uzavření nájemní smlouvy pronajímatelem nebo nájemce považovat za běžnou správu jmění, či nikoliv. V tomto případě lze vycházet, s vědomím, že se jedná o rozsudek krajského soudu, ze zjištění Krajského soudu v Českých Budějovicích, který konstatoval, že uzavření nájemní smlouvy na dobu pěti let je běžnou záležitostí při správě majetku nezletilé, neboť zde nejde o nabytí či převod nemovitosti, resp. vlastnického podílu k ní a touto smlouvou nedošlo ani k zatížení nemovitosti věcným právem¹². Zde je třeba poznamenat a upozornit, že v uvedeném případě uzavírala nájemní smlouvu fyzická osoba, která ke dni podpisu nájemní smlouvy dosáhla věku 17 let a 8 měsíců. Posouzení běžné či neběžné majetkové správy je tedy vždy třeba učinit na základě konkrétních okolností a povahy a za podmínek uvedených v ustanovení § 31 občanského zákoníku.

Na základě konkrétních okolností je potřeba postupovat i v případě, že je osoba omezena ve svéprávnosti dle ustanovení § 55 a násl. občanského zákoníku. Pokud by se omezení vztahovalo na uzavření nájemní smlouvy, bylo by následně nutné zkoumat ve smyslu ustanovení § 65 občanského zákoníku, zda může této osobě takové právní jednání působit újmu a bude jej možné prohlásit za neplatné nebo zde pro vyslovení neplatnosti nebude dán důvod.

Konkrétně pronajímatelem je zpravidla vlastník bytu a může jím být jak fyzická, tak právnická osoba. Pronajímatelem však může být i osoba, která sice vlastníkem bytu není, ale je oprávněna disponovat s užívacím právem k bytu. Takovým pronajímatelem mohou být například podniky, které jsou samostatnými právnickými osobami, ale nehopodaří s vlastním majetkem, nýbrž s majetkem státu nebo územně samosprávného celku a jsou ze zákona oprávněny pronajímat věci, ačkoliv nejsou jejich vlastníkem. Mezi tyto právnické osoby se například řadí

¹² Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. července 2007, č. j. 7 Co 1317/2004-68

státní příspěvkové organizace, příspěvkové organizace územních samosprávných celků a státní podniky¹³.

Pronajímatelem však může být i jiná osoba než vlastník bytu. Taková situace může například nastat v případě, že se u služebnosti užívání bytu podle ustanovení § 1297 občanského zákoníku neuplatní vyvratitelná domněnka, na základě které je tato služebnost zřízena jako služebnost užívání, ale tato služebnost bude zřízena jako služebnost požívání. V takovém případě bude moci být pronajímatelem rovněž osoba oprávněná z této služebnosti. Dalším možným způsobem jak se může stát osoba pronajímatelem, aniž by byla vlastníkem bytu, je získání tohoto oprávnění na základě smlouvy. V pozici pronajímatele se tak může objevit rovněž vypůjčitel bytu (srov. ustanovení § 2193 občanského zákoníku). To však pouze v případě, že mu byl dle ustanovení § 2194 občanského zákoníku udělen souhlas od vlastníka bytu (půjčitele)¹⁴. Dalším předpokladem vzniku nájmu bytu dle předchozí věty je naplnění jednoho z pojmových znaků nájmu, a sice úplatnosti, jelikož pokud by byl byt poskytnut třetí osobě vypůjčitelem zdarma, nejednalo by se o nájem, ale opět o výpůjčku. V případě zániku výpůjčky sice vypůjčitel přestává být pronajímatelem vůči třetí osobě (nájemci), ale samotný nájem tímto nezaniká, kdy do právního postavení pronajímatele vstupuje vlastník bytu (půjčitel), a to na základě analogické aplikace ustanovení § 2221 odst. 1 občanského zákoníku¹⁵.

Konečně pronajímatelem bytu může být i jeho samotný nájemce. Tato situace je pak zákonodárcem upravena speciálním institutem podnájmu, který je v případě úpravy o nájmu bytu a domu upraven v ustanovení § 2274 a násl. občanského zákoníku.

Nelze opomenout a dle M. Janouškové je dokonce třeba důrazně upozornit na zásadní odklon od dosavadní právní úpravy co do principu právní jistoty, neboť s účinností občanského zákoníku a jeho ustanovení § 1760 nevyvolává neplatnost smlouvy skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, tedy nakládat s předmětem nájmu¹⁶. Jinými

¹³ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1063.

¹⁴ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 5.

¹⁵ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1063.

¹⁶ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2262.

slovy pronajímatelem může být osoba, která není vlastníkem bytu, nemá zřízenou služebnost užívání bytu jako požívací právo a ani není ve smluvním vztahu s majitelem bytu jako tomu je v případě výpůjčky.

Na straně pronajímatele konečně může vystupovat i více osob, a to za předpokladu, že byt je v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Podíloví spoluvlastníci spravují a pronajímají byt dle zásad uvedených v ustanovení § 1126 a násl. občanského zákoníku. Zde je nutné poukázat zejména na kogentnost ustanovení § 1132 občanského zákoníku a potřeby souhlasu všech spoluvlastníků v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu, u které není jisté, že pronajímatel bude moci nájem vypovědět dříve než za deset let a dále spoluvlastníci musí rozlišovat, zda se při správě bytu a vystupování vůči nájemci jedná o běžnou správu (např. rozhodování o údržbě a opravě bytu, prohlídce bytu nebo poskytnutí slevy na nájemném) nebo významnou záležitost (např. vznik, změna nebo zánik nájemního vztahu)¹⁷. V případě podílového spoluvlastnictví bytu a jeho pronájmu se nabízí takovým spoluvlastníkům doporučit sepsání dohody, kde si sami vymezí, jaké záležitosti v oblasti pronájmu bytu považují za běžnou správu a jaké za významnou záležitost.

Pokud se byt nachází ve společném jmění manželů a je spravován v zákonném režimu, jednají manželé v souladu s ustanovením § 714 odst. 1 občanského zákoníku, tedy v záležitostech týkající se společného jmění a jeho součástí, které nelze považovat za běžné (významné záležitosti), právně jednají manželé společně, nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého.

I na straně nájemce může vystupovat více osob. Zpravidla k tomuto bude docházet v případě, že předmětem nájmu je byt a spolunájemci jsou manželé. V tomto případě může společné nájemní právo manželů vzniknout v okamžiku uzavření manželství, je-li obydlím manželů byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, nebo při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo k okamžiku účinnosti smlouvy (ustanovení § 745 odst. 1 občanského zákoníku). Dalšími možnými případy, kdy je na straně nájemců více osob, je uzavření nájemní smlouvy více osobami, případně se souhlasem pronajímatele a stávajícího nájemce přistoupení dalšího nájemce k již uzavřené smlouvě.

¹⁷ Švestka, J; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1063 a 1064.

Na rozdíl od osoby pronajímatele nemůže být nájemcem bytu právnická osoba. Skutečnost, že nájemcem bytu může být pouze fyzická osoba, byla řešena již za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. Tehdy Nejvyšší soud České republiky rozhodl s tím, že obsahem práva nájmu bytu je souhrn práv a povinností účastníků tohoto právního vztahu, které tito účastníci vykonávají v souvislosti s realizací jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení nájemce – fyzické osoby. Právo nájmu bytu je tedy jednoznačně vázáno na fyzickou osobu a jeho prostřednictvím uspokojuje fyzická osoba jako nájemce bytu svou potřebu bydlení s tím, že u právnické osoby nelze uvažovat o potřebě bytu k bydlení jí samotné jako subjektu občanskoprávních vztahů¹⁸. Takový závěr Nejvyššího soudu České republiky byl za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. považován za sporný. Na druhé straně totiž bylo zejména poukazováno na okolnost, že právní vztah z nájmu bytu je specifický právě pro svůj zvláštní předmět, kterým je byt a pro existenci tohoto právního vztahu tak nemůže být rozhodné, kdo do takového právního vztahu vstupuje¹⁹.

S ohledem na skutečnost, že s účinností občanského zákoníku je nájem bytu specifikován na základě jeho účelu, nikoli na základě jeho předmětu je zřejmé, že do tohoto vztahu již právnická osoba vstoupit nemůže. Smlouva o nájmu bytu uzavřená právnickou osobou na straně nájemce již nebude neplatná, zároveň však takový právní vztah nebude podřízen speciální úpravě nájmu bytu, nýbrž obecné úpravě nájemního práva dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku²⁰. Obdobný názor užití obecné úpravy nájemního práva zastává i J. Bajura a J. Salač²¹.

V otázce právní úpravy, která se použije v případě, že bude při uzavření smlouvy o nájmu bytu na straně nájemce právnická osoba, jde ještě dále S. Křeček, který mimo užití obecné úpravy nájemního práva dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku podotýká, že by taková smlouva mohla být v případě užívání bytu k podnikání v širším slova smyslu (například za účelem dalšího pronájmu) podřízena úpravě dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku, tedy úpravy

¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006.

¹⁹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 6.

²⁰ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2263.

²¹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1169.

týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání²². Obdobně se k této problematice staví i P. Bezouška, který rovněž dle názoru autora správně podotýká, že se v tomto případě nemůže jednat o chráněný nájem bytu ve smyslu ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku²³.

Dle názoru autora pak lze při uzavření smlouvy o nájmu bytu právnickou osobou tuto smlouvu podřídít jak pod ustanovení upravující obecnou úpravu nájemního práva, tak pod ustanovení upravující nájem prostoru sloužícího podnikání. V každém jednotlivém případě bude nutné, aby byl posuzován účel, za kterým právnická osoba jako nájemce tuto smlouvu uzavírá. Pokud například smlouvu o nájmu bytu uzavře spolek, který bude předmětný byt používat za účelem provozování jeho činnosti, bude nutné smlouvu posoudit s podpůrnou aplikací obecné úpravy nájemního práva. Naopak v případě uzavření takové smlouvy některou z obchodních korporací k výkonu její podnikatelské činnosti bude daná smlouva posuzována dle ustanovení upravujících pronájem prostoru sloužícího podnikání. Nelze ani opomenout fakt, že výše zmínění autoři, kteří se v otázce posouzení podřízení daného právního vztahu omezili pouze pro aplikaci obecné úpravy nájemního práva, nikterak nevyklučují možnost tento vztah podřídít rovněž pod ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku. Někteří takoví autoři jako M. Janoušková dokonce přímo odkazují na další názory autorů, kteří počítají jak s použitím úpravy dle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, tak úpravy dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku²⁴.

Z hlediska právní teorie i praxe je dle autora nejdůležitějším posunem od minulé právní úpravy skutečnost, že uzavření smlouvy o nájmu bytu právnickou osobou již nezpůsobuje její neplatnost, nýbrž se bude posuzovat dle výše uvedených hledisek. Tudíž se již nemohou uplatnit předešlé závěry Nejvyššího soudu České republiky v této otázce, které jsou Nejvyšším soudem České republiky přijaté například v jeho rozsudku ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006.

Od předchozí právní úpravy obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb. se naopak

²² KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? *Bulletin advokacie* [online]. 2016, 18.03.2016, **2016**(03), 24-25 [cit. 2020-10-25]. ISSN 1805-8280. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/assets/zdroje/casopis/2016/BA_3_2016_web.pdf

²³ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*[online]. 2015, 13.02.2015, **2015**(03), 77 [cit. 2020-10-25]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvp4s7gnpxgxzxg4&rowIndex=0>

²⁴ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2263.

ani za účinnosti občanského zákoníku nelze odchýlit od názoru, že bez dalšího omezení jeho práv nájemcem bytu nemůže být jeho vlastník, neboť jeho užívací právo vychází již ze samotného obsahu vlastnického práva k bytu, neboť vlastník bytu má dle ustanovení § 1012 občanského zákoníku právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a tímto nakládáním je zcela jistě i užívání dotčeného bytu. Ke stejnému závěru je nutné dojít i v případě, že se jedná o spoluvlastníka bytu, který rovněž jako vlastník nemůže být nájemcem tohoto bytu. Tato nemožnost vyplývá ze znění ustanovení § 1117 občanského zákoníku, neboť každý spoluvlastník má právo k celé věci, kdy toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Právo spoluvlastníka užívat předmětný byt vyplývá z jeho práv spoluvlastníka a právě existence vlastnického práva brání tomu, aby mohl takový spoluvlastník užívat byt na základě nájemního práva²⁵. Právo spoluvlastníka užívat takový byt je konečně založena na případné dohodě spoluvlastníků dle ustanovení § 1126 a násl. občanského zákoníku²⁶.

Nelze však opomenout názor M. Selucké a L. Hadamčíka, podle kterých se může vlastník nebo spoluvlastník bytu stát jeho nájemce pouze v případě, pokud je jeho právo v užívání bytu omezeno, a to právem věcným nebo závazkovým. V této souvislosti oba autoři zmiňují možnost vlastníka bytu uzavřít nájemní smlouvu na straně nájemce s osobou oprávněnou ze služebnosti bytu sjednané jako požívací právo²⁷.

Pro úplnost je nutné dodat, že součástí obchodního podílu fyzické osoby ve společnosti s ručením omezeným nemůže být právo nájmu ke konkrétnímu bytu, kdy k tomuto Nejvyšší soud České republiky dále dodává, že: „*obchodní podíl ve společnosti s ručením omezeným nelze spojovat s konkrétní částí základního jmění společnosti a že nelze ani dovozovat, že jeho součástí je dokonce právo nájmu ke konkrétnímu bytu*“²⁸.

1.1.2 Předmět nájmu

K předmětu nájmu je úvodem nutné zmínit, že právní teorie rozlišuje mezi primárním a sekundárním předmětem závazku. Primárním předmětem závazku je

²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. dubna 2002, sp. zn. 26 Cdo 1835/2000.

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99.

²⁷ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 7.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. března 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005.

plnění jako určité lidské chování, které může spočívat v konání i nekonání. Zato sekundárním předmětem je určitá věc, ke které se toto lidské chování vztahuje²⁹, např. byt.

Obecně v nájemních vztazích je primárním předmětem tohoto závazku právě právo nájmu. Předmětem sekundárním pak dle ustanovení § 2202 odst. 1 občanského zákoníku může být věc nemovitá, nezuživatelná věc movitá, část nemovité věci a v odst. 2 tohoto ustanovení je zákonodárcem dokonce připuštěna i možnost pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne, kdy výslovné zařazení tohoto ustanovení do občanského zákoníku by dle důvodové zprávy mělo odstranit v minulosti se vyskytující teoretické a zčásti i praktické pochybnosti³⁰. Ani tento výčet však není vyčerpávající, na což správně poukazuje J. Bajura, neboť předmětem nájmu může být i část movité věci, kdy jako příklad je uváděna karoserie vozu určená k nalepení reklamy, nebo možnost nájmu věci zuživatelné, nedojde-li v průběhu nájmu k jejímu spotřebování³¹.

V rámci historického exkursu je nutné podotknout, že ačkoliv zákon č. 40/1964 Sb., pojem byt užíval, jeho definici jsme v něm na rozdíl od občanského zákoníku nenalezli.

V minulosti byla definice bytu obsažena v zákoně č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty a jeho ustanovení § 75 odst. 1) jako jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit tomuto svému účelu jako samostatné bytové jednotky. S drobnými úpravami byla tato definice přejata zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který byt definoval ve svém ustanovení § 62. Po zrušení tohoto předpisu (k 31.12.1991) již soukromoprávní úprava definici bytu neobsahovala a mohli jsme ji nalézt pouze v předpisech, které byt definovaly pro své účely, např. ustanovení § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Jak je z výše uvedené definice bytu dle zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, kterou s drobnými odchylkami převzala i úprava v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, zřejmé, pojetí definice bytu v této úpravě bylo velmi formalistické, a to zejména s ohledem na rozhodnutí stavebního úřadu, že

²⁹ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 1656

³⁰ Důvodová zpráva k § 2202 občanského zákoníku

³¹ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1066

místnost nebo soubor místností je určena k bydlení.

Je tak s podivem, že po novele zákona č. 40/1964 Sb. provedené zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník a která již tehdy výslovně zavedla v případě nájmu bytu zvláštní ochranu nájemce, jakožto slabší smluvní strany (nejprve v jeho ustanovení § 685 odst. 1, po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v ustanovení § 685 odst. 4), navázala judikatura Nejvyššího soudu České republiky na formalistické pojetí výše zmíněných předpisů, a to tak, že: *„Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.“*³².

Ochrana nájemce jako slabší smluvní strany, která se za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. projevovala například v možnosti pronajímatele vypovědět nájem bytu (na dobu určitou i neurčitou) pouze ze zákonem stanovených důvodů, kdy v některých případech tak mohl pronajímatel učinit pouze s přivolením soudu, dále měl nájemce ve většině případů po skončení nájmu bytu na základě výpovědi pronajímatele právo na zajištění bytové náhrady, nájemné bylo regulováno apod., byla v případě uzavření nájemní smlouvy, jejíž předmět nájmu nebyl kolaudován jako byt, zcela jistě omezena. V případě, že nájemce uzavřel nájemní smlouvu, jejímž předmětem byla místnost nebo soubor místností, který nebyl kolaudován jako byt, nebyl nájemce chráněn speciální úpravou o nájmu bytu, neboť taková smlouva byla neplatná. Je však třeba dodat, že již tehdy byly z řad odborníků vysloveny domněnky, že tento názor o neplatnosti není správný³³.

Určité výjimky později judikoval i Nejvyšší soud České republiky, když z jeho strany došlo například k upřednostnění faktického stavu před stavem kolaudovaným v momentě, kdy šlo o dlouhodobé nerušené užívání fakticky uzpůsobených prostor k bydlení³⁴.

Na absenci definice bytu v zákoně č. 40/1964 Sb., reagoval zákonodárce tím způsobem, že v občanském zákoníku již vymezil tento pojem, a to v první větě

³² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

³³ *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 1951 a 1952.

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. listopadu 2007, sp. zn. 28 Cdo 1796/2007.

ustanovení § 2236 odst. 1) tak, že „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“. Při prvním pohledu a srovnání s definicí bytu dle zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty a zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty je patrné, že tato definice je obdobná jako v uvedených předpisech, avšak samotný obsah se mění hned s ohledem na další ustanovení v § 2236 občanského zákoníku.

Při bližším zkoumání výše uvedené definice lze dojít k závěru, že aby bylo možné o určitém prostoru hovořit jako o bytu, musí se v první řadě jednat o místnost nebo soubor místností. Občanský zákoník pojem místnost nikterak nevymezuje, proto si ohledně definice tohoto pojmu musíme vypomoci normami veřejného práva, a sice vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která místnost definuje jako prostorově uzavřenou část stavebního díla, vymezenou podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. Souborem místností se pak rozumí několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupným společnými vchodovými dveřmi³⁵. Aby uvedenou místnost nebo soubor místností bylo možné považovat za byt, musí být naplněna ještě další čtyři kritéria, a sice místnost nebo soubor místností:

- je částí domu
- tvoří obytný prostor
- je určen k účelu bydlení
- je užíván k účelu bydlení³⁶

Prvním zmíněným kritériem je, že místnost nebo soubor místností je částí domu. Skutečností, že místnost nebo soubor místností musí být součástí domu, nahrává fakt, že i za současné úpravy a shora uvedené definici může být bytem pouze takový prostor, který byl ze strany stavebního úřadu „určen“ k bydlení, tedy takový, který byl jako byt zkolaudován³⁷. Zařazení podmínky, že místnost nebo soubor místností musí být součástí domu, jako kritéria pro považování takového prostoru za byt M. Seluckou a L. Hadamčíkem je tak dle názoru autora správné, neboť v okamžiku, kdy by byt nebyl součástí domu, jednalo by se právě o dům, který lze rovněž k zajištění bytových potřeb nájemce pronajmout, a ne o byt, dále

³⁵ Důvodová zpráva k § 2235 až § 2238 občanského zákoníku.

³⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 12.

³⁷ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1176.

za byt nelze považovat ani např. obytný karavan, a to i přes to, že v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu mezi pronajímatelem a nájemcem lze na tyto prostory aplikovat speciální úpravu tohoto závazkového vztahu, o čemž bude autor rovněž pojednávat dále v této práci.

Další podmínkou je, aby místnost nebo soubor místností tvořil obytný prostor. Ani obytný prostor však není občanským zákoníkem nikterak definován. Pro jeho definici si opět musíme pomoci normami veřejného práva, a to obdobně jako v případě místnosti vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která obytnou místnost definuje ve svém ustanovení § 3 písm. i). Pro účely soukromého práva se obecně jedná o požadavek na kvalitu místností, která musí být schopná uspokojit bytovou potřebu nájemce³⁸, což blíže specifikuje ustanovení § 2243 občanského zákoníku, dle kterého je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obecně považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Důvodová zpráva k ustanovení § 2235 až § 2238 občanskému zákoníku k obytnému prostoru dodává, že by to měl být takový prostor, který je k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Ze shora uvedeného tak vyplývá, že otázka, zda je daný prostor „obytný“, je ryze subjektivního charakteru, k čemuž již zbývá dodat pouze to, že každá osoba má rozdílné nároky na to, jaký obytný prostor bude za účelem zajištění své bytové potřeby využívat a je pouze v jeho dispozici, zda smlouvu o nájmu bytu na určitý obytný prostor uzavře či nikoliv.

Určení k účelu bydlení vyjadřuje to, že se má jednat o takovou místnost nebo soubor místností, které jsou společně v domě a tvoří právě již zmíněný obytný prostor. Skutečnost, zda je daná místnost nebo soubor místností určena k účelu bydlení pak vyplývá ze správních rozhodnutí, jakým je kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas, který stanoví, že daná místnost nebo soubor místností tvoří celek, který je způsobilý účelu bydlení sloužit³⁹.

³⁸ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 347.

³⁹ KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. Strana 142.

Konečně čtvrtým a posledním kritériem zákonodárce klade důraz na to, aby místnost nebo soubor místností byl užíván k účelu bydlení. Tedy aby nájemce byt skutečně využíval za účelem bydlení.

Jak již bylo naznačeno výše, nelze opomenout znění druhé věty ustanovení § 2236 odst. 1) občanského zákoníku, které stranám tohoto závazkového vztahu výslovně umožňuje uzavřít smlouvu o nájmu bytu s tím, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, tedy jinými slovy, že tento prostor není zkolaudován jako byt. Nájemce tak může na základě smlouvy o nájmu bytu užívat například karavan nebo literaturou často zmiňovaný houseboat, přičemž v takovém případě budou obě strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Pronajímatel však musí v takovém případě věnovat značnou pozornost hned následujícímu odstavci druhém ustanovení § 2236 občanského zákoníku, na základě kterého tato skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Pronajímatel se tedy v takovém případě nemůže dovolávat neplatnosti nájemní smlouvy, jako tomu bylo za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb.

Můžeme tak s jistotou říci, že pro nájemce je před podpisem nájemní smlouvy právě otázka stavu bytu, jakožto sekundárního předmětu nájmu jednou z nejdiskutovanějších, neboť právě zde uspokojuje své bytové potřeby, případně bytové potřeby členů své domácnosti. Nájemce by tak ještě před samotným podpisem smlouvy o nájmu bytu měl provést detailní prohlídku tohoto obytného prostoru a vyhodnotit, zda je takový prostor pro něho, případně i pro členy jeho domácnosti, způsobilý k obývání.

Na závěr si pak autor pouze dovolí zdůraznit, že při předání a převzetí bytu nájemcem je zcela zásadní sepsání předávacího protokolu, kde by obě strany měly co nejdetailněji popsat stav předávaného bytu a jeho případného vybavení. Jak pronajímatel, tak nájemce tímto mohou do budoucna předejít možným sporům týkajících se například při ukončení nájmu bytu případného nároků pronajímatele z vadného plnění, pokud by nájemce neodevzdal byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

1.2. Vznik nájmu

Pro vznik závazků je nejčastějším a typickým důvodem smlouva⁴⁰. Výjimkou z tohoto pravidla by nemělo být ani uzavření nájemní smlouvy, respektive smlouvy o nájmu bytu. Zákonodárce v ustanovení § 2237 občanského zákoníku pak dokonce pro toto jednání obligatorně stanovuje písemnou formu. Není však vyloučeno, aby nájem bytu vznikl i z dalších důvodů, jako je například vydržení nájemního práva nebo vznik nájmu bytu ze zákona.

1.2.1. Na základě smlouvy

Jak již bylo shora uvedeno, pro uzavření nájemní smlouvy týkající se nájmu bytu je zákonodárcem obligatorně stanovena písemná forma. V praxi však může nastat nezdárka i případ, že strany tohoto závazkového vztahu písemnou formu nedodrží. Nedodržení písemné formy nájemní smlouvy pak může mít za následek neplatnost takového právního jednání.

Za účinnosti předchozí právní úpravy, tedy zákona č. 40/1964 Sb., měl nedostatek písemné formy nájemní smlouvy (smlouvy o nájmu bytu) za následek absolutní neplatnost tohoto právního úkonu⁴¹. S ohledem na ustanovení § 586 odst. 1) občanského zákoníku se však v aktuální platné a účinné právní úpravě dá hovořit pouze o neplatnosti relativní.

Na tomto místě je však třeba upozornit na větu za středníkem v ustanovení § 2237 občanského zákoníku, na základě které se relativní neplatnosti smlouvy o nájmu bytu pro nedostatek formy může dovolávat pouze nájemce.

Avšak i zde je určitá limitace nájemce v tom, do jakého okamžiku se takové neplatnosti může dovolat, a to s ohledem na ustanovení § 582 odst. 2) občanského zákoníku, dle kterého lze takovou neplatnost namítnout pouze v případě, jen nebylo-li již plněno. Zůstává však otázkou, kdy takový okamžik v případě nájmu bytu nastává. Na jedné straně se můžeme setkat s názorem, že nájemce má právo namítnout neplatnost smlouvy pouze do doby, než se fakticky nastěhuje do bytu⁴².

⁴⁰ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: problémy a úskalí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6. Strana 175.

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064/2006.

⁴² Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1178.

Na straně druhé je zastáván názor, že ke zhojení neplatnosti smlouvy z důvodu nedodržení formy dochází až okamžikem zaplacení nájemného⁴³.

Vzhledem k tomu, že neplatnost při nedostatku formy nájemní smlouvy může namítnou pouze nájemce a namítnout takovou neplatnost lze do okamžiku, než bylo plněno, kloní se autor spíše k druhému názoru, tedy že samotné nastěhování nájemce do pronajatého bytu ještě nemá za následek zhojení této neplatnosti. Přitom je třeba si uvědomit, že nájem bytu je dvoustranně zavazující (synallagmatický) vztah, pro něhož je charakteristická vzájemná podmíněnost plnění. K nápravě formy u tohoto vztahu by tedy mělo docházet až v okamžiku, kdy obě strany splní své závazky⁴⁴. V případě nájmu, kdy se pronajímatel zavazuje nájemci přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné, tak lze povinnost ze strany nájemce nejspíše opravdu považovat za splněnou až v okamžiku úhrady nájemného a ne v okamžiku nastěhování se do předmětu nájmu.

Je zcela zřejmé, že nedostatek písemné formy nelze vytknout nájemci, proto je především v zájmu pronajímatele, aby nájemní smlouva byla uzavřena v písemné podobě. Je však třeba podotknout, že není vyloučeno uzavření nájemní smlouvy i konkludentním jednáním obou stran. V případě sporu by tedy pronajímatel mohl namítat, že nikdy nedošlo k uzavření nájemní smlouvy, nemůže však namítat, že tato smlouva nebyla uzavřena v písemné formě⁴⁵.

S uvedeným problémem pak zcela jistě souvisí i fikce řádného uzavření nájemní smlouvy uvedená v ustanovení § 2238 občanského zákoníku. Na základě této fikce, užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Toto ustanovení by mělo především cílit na situace, kdy je nájemní smlouva z nějakého důvodu neplatná či nicotná, nebo není nájemce schopen prokázat existenci nájemní smlouvy, což se může stát právě v řešeném případě, kdy nájemní smlouvu uzavřel ústně nebo ji z jakéhokoliv jiného důvodu nemá k dispozici, například pro její ztrátu a vlastník bytu by se domáhal jeho vyklizení s tím, že je byt užíván bez právního důvodu nebo

⁴³ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 349.

⁴⁴ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. Strana 2101.

⁴⁵ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9. Strana 21.

z jiného důvodu než nájmu⁴⁶. Zcela zásadní je v tomto případě dobrá víra nájemce, která se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo nájemní právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (titulu), který by mohl mít za následek vznik tohoto práva. To ovšem neznamená, že takový titul musí být dán; postačí, aby tu byl alespoň domnělý právní titul (titulus putativus). Dobrá víra ve smyslu ustanovení § 2238 občanského zákoníku pak zaniká v okamžiku, kdy se domnělý nájemce seznámil s okolnostmi, které u něj objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že je subjektem práva, jehož obsah vykonává, tedy nájemcem bytu⁴⁷.

1.2.1.2. Podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu

Z ustanovení § 2201 ve spojení s § 2235 odst. 1) občanského zákoníku pak lze dovodit podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu, mezi které se řadí:

- předmět
- úplatnost
- dočasnost
- užívání
- účel

S ohledem na poměrně vyčerpávající úpravu nájmu bytu v občanském zákoníku se však můžeme setkat se situací, kdy samotná smlouva nebude zdaleka obsahovat všechny podstatné náležitosti tohoto závazku. Platný smluvní vztah totiž může být řešen i za pomoci relativně stručného dokumentu. Smlouva tak může vymezit pouze strany této smlouvy a předmět, kterého se smlouva týká. Platná smlouva o nájmu bytu by tedy mohla znít i například takto: „*Petr Pavel, narozený 5. května 1955, bydliště Hodonínská 37, 323 00 Plzeň na straně pronajímatele a Jan Petr, narozený 6. června 1966, bydliště Strážnická 4, 323 00 Plzeň na straně nájemce, uzavírají dne 13. března 2021 tuto smlouvu o nájmu bytu č. 6 v prvním nadzemním podlaží domu na adrese Slovanská alej 12, 326 00 Plzeň. Smlouva se stává platnou a účinnou v den podpisu. Následují podpisy stran*“. Občanský zákoník totiž myslí i na situaci, kdy ve smlouvě o nájmu bytu není například uvedena výše nájemného ani doba, na kterou se nájemní smlouva uzavírá. Pokud si strany ve smlouvě neujednají výši nájemného, tak má pronajímatel právo na

⁴⁶ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1179.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. října 2020, sp. zn. 26 Cdo 2154/2020.

nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. V případě dočasnosti se pak uplatní nevyvratitelná právní domněnka v ustanovení § 2204 občanského zákoníku, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.

Stranám tohoto závazkového vztahu však nelze doporučit úpravu jejich vzájemných práv a povinností tak, jak je vyjádřeno v předchozím odstavci. Naopak by tyto podstatné náležitosti měly být ještě rozšířeny o co nejpodrobnější vymezení jednotlivých práv a povinností stran smlouvy, a to zejména s ohledem na předvídanou dlouhodobost tohoto závazkového vztahu a skutečnost, že s největší pravděpodobností bude na straně nájemce úhrada nájemného jednou z podstatných položek rozpočtu jeho domácnosti, přičemž nelze opomenout ani právní jistotu obou stran ve stanovení výše nájemného, neboť stanovení výše nájemného, která je v den uzavření smlouvy o nájmu bytu v místě obvyklá, může vést ke zdlouhavému soudnímu řízení o určení výše nájemného za aplikace nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Mezi další obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu může například dále patřit úprava doručování písemností mezi stranami. Takovou úpravou totiž mohou strany jasně stanovit, kam bude pronajímatel během trvání (v některých případech i po ukončení) smlouvy doručovat například rozúčtování cen a úhrad za služby nebo výpověď z nájmu bytu tak, aby se tyto písemnosti dostaly do sféry vlivu nájemce. Pronajímatel tak může zabránit případné neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, respektive toho, že rozúčtování cen a úhrad za služby by se nestalo splatným. Vhodnou úpravou totiž pronajímatel může předejít situaci, kdy nájemce se odstěhuje z pronajatého bytu, pronajímateli nesdělí novou adresu pro doručování a pronajímatel nebude mít jakékoliv prostředky k tomu, aby se například pro doručování rozúčtování cen a úhrad za služby novou adresu (již) bývalého nájemce dozvěděl. Dle názoru autora by případná formulace takového smluvního ustanovení: *„Pronajímatel je oprávněn nájemci během doby trvání nájmu bytu zasílat jemu určenou korespondenci na adresu bytu. Po skončení nájemního vztahu je pronajímatel oprávněn zasílat nájemci určenou korespondenci na adresu nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy, pokud mu nájemce po skončení nájemního vztahu nesdělí jinou adresu.“* mohla mezi stranami do jisté míry zakládat právní jistotu jak během trvání nájemního vztahu, tak především po jeho skončení.

Uvedené smluvní ustanovení dle názoru autora není ujednáním zkracující nájemcova práva ani ujednáním, které ukládá nájemci vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou povinnost. Nájemce totiž může pronajímateli novou adresu sdělit ihned v okamžiku předání bytu pronajímateli v předávacím protokole nebo kdykoliv jindy po ukončení nájemního vztahu, pokud takovou informaci neměl v okamžiku jeho předání.

Je tedy především na vůli stran, jak podrobně a jaká svá vzájemná práva a povinnosti si ve smlouvě o nájmu bytu upraví. Zejména pronajímatel však musí věnovat pozornost především již zmíněné úpravě obsažené v ustanoveních § 2235 odst. 1) a § 2239 občanského zákoníku, na základě kterých jsou nicotná ujednání, která by zkracovala nájemcova práva nebo která by nájemci ukládala vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou povinnost.

1.2.1.2.1 Předmět smlouvy o nájmu bytu

O předmětu nájmu bytu či domu již bylo detailně pojednáváno výše (srov. kapitola 1.1.2.). Předmětem smlouvy o nájmu bytu (domu) by tedy měl být zpravidla byt, popřípadě dům, na který se použije speciální úprava o nájmu bytu přiměřeně, proto i v další části bude pojednáváno především o bytě.

Byt jako předmět nájmu by měl být v nájemní smlouvě vymezen s dostatečnou určitostí tak, aby nebylo možné jej zaměnit za jiný byt ve stejném domě. Byt by měl být v nájemní smlouvě definován alespoň za pomoci adresy, na které se nachází a dále jeho číslem, popřípadě uvedením místa, kde se v domě nachází, rozměrů bytu a číslem parcely, na které je daný dům postaven. Pokud by tedy strany chtěly vymežit byt ve smlouvě vyčerpávajícím způsobem, mohla by jeho definice znít například takto: *„bytem se rozumí byt číslo 6 o velikosti 67 m², nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese Slovanská alej 12, 326 00 Plzeň, která leží na pozemku parcelní číslo 1141, katastrální území Hradiště u Plzně, obec Plzeň, zapsané na listu vlastnictví číslo 2586, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město“*.

Definici bytu však nelze vykládat příliš formálně, kdy již za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. Nejvyšší soud České republiky dovodil, že pokud je v nájemní smlouvě nesprávně označeno poschodí, ve kterém se předmětný byt nachází (a není v ní ani označeno číslo bytu), nelze takovou skutečnost přeceňovat,

a dokonce z chybně uvedeného poschodí, na němž se byt nachází, dovozovat neplatnost smlouvy o nájmu bytu pro neurčitost⁴⁸.

V případě, že nájemci nebude přenecháván k užívání prázdný byt, ale byt již bude vybaven například kuchyňskou linkou, vybavením koupelny, případně skříněmi nebo jiným nábytkem, nelze než zejména pronajímateli doporučit, aby takové vybavení specifikoval i v samotné nájemní smlouvě, včetně stavu takového vybavení. Pokud nebude takové vybavení uvedené ve smlouvě, lze jej ještě zahrnout do protokolu o předání a převzetí bytu. Závěrem lze stranám ještě doporučit, aby o vybavení bytu ještě pořídily fotodokumentaci, která může být stranám jedině ku prospěchu při vrácení bytu zpět pronajímateli po skončení nájemního vztahu a případnému sporu stran, zda je stav vybavení bytu ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení či nikoliv.

1.2.1.2.2 Úplatnost smlouvy o nájmu bytu

Zcela jistě je nutné mezi podstatné náležitosti nájemní smlouvy zařadit její úplatnost. Zákon č. 40/1964 Sb. způsob výpočtu nájemného považoval za jednu z esenciálních náležitostí nájemní smlouvy a jeho případnou absenci sankcionoval neplatností⁴⁹. Neplatná byla smlouva o nájmu bytu i v případě, že pronajímatel a nájemce dostatečně určitě nerozlišili výši nájemného (způsob jeho výpočtu) a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (způsob jejího výpočtu), neboť se jednalo o samostatné obsahové náležitosti této smlouvy a tomu muselo odpovídat i jejich vyjádření ve smlouvě o nájmu bytu⁵⁰. V této otázce byla judikatura Nejvyššího soudu České republiky za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. bohatá a konstantní (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 957/2006 nebo rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1102/2006). Zmíněná judikatura rozlišení výše nájemného a výše úhrad za plnění spojená s užíváním bytu však již není vzhledem k úpravě v občanském zákoníku dále aplikovatelná.

⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005.

⁴⁹ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 1970.

⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006.

Jak již bylo pojednáváno výše (srov. kapitola 1.2.1.2.), za současné právní úpravy postačí, pokud je zřejmé, že se jedná o úplatnou smlouvu. Konkrétní postup pro určení obvyklé výše nájemného pak stanovuje nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Není přitom ani vyloučena možnost, aby úplatnost, tedy nájemné, spočívala i v jiném než peněžitém plnění⁵¹. Pokud by uzavíraná smlouva nebyla sjednaná jako úplatná, nelze v tomto případě hovořit o neplatnosti předmětné smlouvy, ale bylo by ji potřeba posuzovat jako smlouvu o výpůjčce, případně, pokud by nebyla sjednána doba ani účel užívání bytu, jednalo by se o smlouvu o výprose.

Dalšími otázkami jako je sjednání výše nájemného, interval platby nájemného, jeho splatnost apod. se bude autor dále zabývat v dalších částech této rigorózní práce, kde i podrobněji rozvede výše uvedené.

1.2.1.2.3. Dočasnost

Obdobně jako úplatnost nájemní smlouvy, je pro tento smluvní vztah typická jeho dočasnost. Dočasnost však nebrání sjednání smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou. Ze smlouvy však musí zcela zřetelně vyplývat, že vůlí stran nebylo přenechat věc druhé straně (nájemci) do užívání navždy. Taková vůle by odpovídala převodu vlastnického práva k předmětu smlouvy (kupní smlouva) a ne zřízení užívacího práva k němu⁵².

Další otázkou pak může být, zda občanský zákoník nějak omezuje možnost opakovaného uzavírání nájemní smlouvy k bytu na dobu určitou, jako je tomu například v případě zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce a jeho úpravě pracovního poměru⁵³. Občanský zákoník takovou možnost opakovaného uzavírání nájemní smlouvy k bytu na dobu určitou neomezuje, ale je zde třeba upozornit na riziko, že taková praxe mezi stranami by s sebou mohla nést riziko v podobě obcházení zákona, a to z toho důvodu, že pro nájem bytu je právě charakteristická

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001.

⁵² KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. Strana 8.

⁵³ Ustanovení § 39 odst. 2) zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce v otázce opakovaného uzavření pracovní smlouvy stanoví následující: „Doba trvání Doba trvání pracovního poměru na dobu určitou mezi *týmiž smluvními stranami nesmí přesáhnout 3 roky a ode dne vzniku prvního pracovního poměru na dobu určitou může být opakována nejvýše dvakrát. Za opakování pracovního poměru na dobu určitou se považuje rovněž i jeho prodloužení. Jestliže od skončení předchozího pracovního poměru na dobu určitou uplynula doba 3 let, k předchozímu pracovnímu poměru na dobu určitou mezi *týmiž smluvními stranami se nepřihlíží.*“*

jeho trvalost. S ohledem na zájem ochrany nájemce by se v daném případě mohlo nabízet řešení v podobě částečné neplatnosti ujednání o době trvání nájmu, případně by soud v souladu s ustanovením § 577 občanského zákoníku upravil dobu trvání nájmu například z doby určité na dobu neurčitou⁵⁴.

Například německá právní úprava dovoluje uzavřít smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 575 BGB. Tímto důvodem může být například situace, že pronajímatel si je vědom, že po uplynutí doby určité nájmu bytu bude předmětný byt potřebovat pro sebe, své rodinné příslušníky, případně členy své domácnosti nebo má v úmyslu po uplynutí této doby byt odstranit, respektive provádět takové úpravy, které by při jejich provádění zcela znemožnily užívání bytu. S jakoukoliv odchýlnou dohodou, která by znevýhodňovala nájemce, je na základě ustanovení § 575 odst. 4) BGB stižena její neúčinností.

Ustanovení § 2204 odst. 2) občanského zákoníku pak řeší na rozdíl od předchozí odstavce situaci, kdy by si strany chtěly ujednat nájem na dobu určitou na několik desítek let. Zákonodárce zde reagoval vyvratitelnou domněnkou, že nájem sjednaný na dobu delší než padesát let je sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. Občanský zákoník tak reaguje na závěr Nejvyššího soudu České republiky, že ujednání o délce nájmu přesahující obvyklou délku lidského života (v posuzovaném případě sto let) nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou⁵⁵. Vyvratitelná právní domněnka rovněž zakotvuje i dispozitivnost tohoto ustanovení, které tak nemusí platit bezvýjimečně.

Na tomto místě je třeba v případě sjednání trvání nájmu na dobu určitou zmínit i ustanovení § 2285 občanského zákoníku, které zakotvuje pravidlo, že v okamžiku, kdy nájemce bude užívat byt po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel jej v této době písemně nevyzve, aby pronajatý byt opustil, platí, že nájem je znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejdéle však na dobu dvou let. Jedná se však o jedno z mála

⁵⁴ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*[online]. 2015, 13.02.2015, **2015**(03), 77 [cit. 2020-10-25]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgxzxg4&rowIndex=0>.

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

dispozitivních ustanovení v případě nájmu bytu. Pronajímatel tak má možnost tuto automatickou prolongaci nájmu již v samotné smlouvě vyloučit. Naopak nelze opomenout ani situaci, kdy se strany domluví například na prodloužení uvedené dvouleté doby, o kterou se bude nájem případně prodlužovat (zejména tomu nepochybně bude v případech, kdy je smlouva o nájmu bytu uzavírána na dobu delší než jsou zmíněné dva roky).

1.2.1.2.4 Užívání

Užívání jako pojmový znak nájemní smlouvy je zřejmý již z obecné definice nájmu uvedené v ustanovení § 2201 občanského zákoníku. To, že je přenechána věc (byt) k užívání jinému je odlišujícím znakem nájemní smlouvy od smlouvy pachtovní, na základě které má pachtýř na rozdíl od nájemce vedle práva věc užívat ještě tuto věc požívat a brát tak z propachtované věci plody, ať už civilní nebo naturální, a užitky.

V případě užívání se však vyskytují názory, že občanský zákoník zde není zcela důsledný, a to zejména ve vztahu k případnému podnájmu pronajatého bytu. Nájemce má totiž právo dát část bytu, nebo se souhlasem pronajímatele dokonce celý byt, do podnájmu, čímž nastává situace, kdy podnájemce platí nájemné nájemci a nájemce tedy z pronajatého bytu bere civilní plody (byt požívá), a to, aniž by došlo ke změně nájmu v pacht⁵⁶.

1.2.1.2.5 Účel

Jako některé další podstatné náležitosti, tak ani účel nemusí být ve smlouvě o nájmu bytu explicitně uveden. V takovém případě je jej ale potřeba dovodit z obsahu smlouvy, případně dalších okolností, jako je například často užívaný odkaz na právní úpravu v záhlaví smlouvy: „*Nájemní smlouva uzavřená dle § 2235 a násl. občanského zákoníku*“ apod. s tím, že však nelze opomenout pravidlo výkladu právních jednání v ustanovení § 555 odst. 1) občanského zákoníku, podle kterého se právní jednání posuzuje podle svého obsahu.

I v případě účelu autor stranám doporučuje, aby jej ve smlouvě explicitně uvedly a předešly tak případným výkladovým nejasnostem, které mohou například

⁵⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 35.

spočívat v otázce, zda byla nájemní smlouva uzavřena dle obecné úpravy nájmu nebo dle speciální úpravy týkající se nájmu bytu. V tomto případě zcela jistě postačí úprava ve smlouvě, která explicitně vyjádří, že strany uzavírají nájemní smlouvu za účelem trvalého bydlení nájemce, čímž je zcela jistě účel smlouvy vyjádřen.

1.2.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu

Ačkoliv bude zavření smlouvy o nájmu bytu zdaleka nejčastějším důvodem pro vznik tohoto závazkového vztahu, nelze vyloučit ani další důvody, na základě kterých může nájem bytu vzniknout.

Autor tak pouze příkladem⁵⁷ zmíní, že takovými jinými způsoby může být například užívání bytu nájemcem v dobré víře po dobu tří let dle ustanovení § 2238 občanského zákoníku. Dále vznik nájmu ze zákona v případě uzavření manželství, kdy jeden z manželů měl ke dni uzavření manželství uzavřenou smlouvu o nájmu bytu, tak oběma manželům vznikne uzavřením manželství společné nájemní právo, případně v situaci, kdy je již manželství uzavřeno a smlouvu o nájmu bytu uzavře pouze jeden z manželů, vzniká účinnosti této smlouvy právo nájmu i druhému z manželů, a to navzdory tomu, že subjektem takové smlouvy je pouze jeden z manželů.

Mezi další způsoby vzniku nájmu bytu by pak mělo patřit i přistoupení ke smlouvě o nájmu bytu se souhlasem stran v souladu s ustanovením § 2270 odst. 1) věty za středníkem občanského zákoníku, případně i přechod nájmu bytu po smrti nájemce na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt dle ustanovení § 2279 a násl. občanského zákoníku.

⁵⁷ Autor si je vědom, že uvedený výčet není zcela vyčerpávající, kdy mezi další možné způsoby vzniku nájmu bytu například v minulosti patřila (tyto vztahy mohou přetrvávat dodnes) transformace práva osobního užívání bytu na nájem bytu dle § 871 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, avšak vzhledem k zaměření této kvalifikační práce se domnívá, že není potřeba takové další způsoby vzniku nájmu bytu blíže rozvádět.

2. Nájemné

Nájem bytu je jedním z typických úplatných závazků uvedených v občanském zákoníku. Nájemce je tedy za užívání bytu povinen poskytovat jeho pronajímateli protiplnění, kterým je právě nájemné.

Úprava nájemného u nájmu bytu je obsahem ustanovení § 2246 občanského zákoníku a jedná se o speciální úpravu k obecnému ustanovení týkajícího se nájemného obsaženému v ustanovení § 2217 občanského zákoníku. Nájemné bytu by tedy mělo být sjednané pevnou částkou s tím, že zákonodárce v ustanovení § 2246 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že nájemné se sjednává za jeden měsíc.

2.1. Úhrada nájemného jako základní povinnost nájemce

Obsahem nájemního vztahu jsou právě práva a povinnosti stran, které jsou uvedeny zejména v občanském zákoníku. Další práva a povinnosti obou stran mohou stanovit i další právní předpisy (např. zákon č. 67/2013 Sb.) nebo samozřejmě smlouva o nájmu bytu, kde si strany mohou upravit některá svá práva a povinnosti nad rámec zákonného výčtu, kdy je však třeba se zejména na straně pronajímatele zabývat, zda se nejedná o takové povinnosti nájemce, které jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené, neboť s takovým ujednáním spojuje zákonodárce jeho zdánlivost.

Určitý výčet práv a povinností pronajímatele a nájemce nalezneme v ustanovení § 2255 a násl. občanského zákoníku, a to v rubrice nazvané jako „Práva a povinnosti“. Zdaleka se však nejedná o vyčerpávající výčet práv a povinností stran tohoto závazkového vztahu, naopak občanský zákoník a další právní předpisy obsahují nad rámec uvedených ustanovení vcelku široký výčet práv a povinností pronajímatele a nájemce, kdy některá práva a povinnosti vznikají v každém nájemním vztahu, jako například právo pronajímatele požadovat nájemné a povinnost nájemce nájemné platit, případně jiná práva a povinnosti mohou vzniknout až v okamžiku specifických okolností, kdy například pronajímatel bude mít povinnost poskytnout nájemci slevu z nájemného, oproti

právu nájemce slevu požadovat. Pojmenování rubriky nad ustanovením § 2255 občanského zákoníku by tak spíše seděl název „Některá práva a povinnosti“⁵⁸.

Pokud se omezíme pouze na základní práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, tak takový výčet práv a povinností nalezneme v obecné úpravě nájmu. V případě pronajímatele se jedná o přenechání věci nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu (v případě nájmu bytu tedy za účelem trvalého bydlení nájemce), udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata a konečně zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Nájemce je pak zejména povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednáno, k účelu obvyklému (u nájmu bytu bude účelem vždy bydlení nájemce a případně i bydlení členů jeho domácnosti) a platit nájemné.

Je tedy základní povinností nájemce, aby platil pronajímateli sjednané nájemné. Jak již bylo uvedeno dříve, tato povinnost nájemce vzniká v každém nájemním vztahu. Dle poznatků autora se jedná i o nejvíce vymáhanou povinnost nájemce ze strany pronajímatele, neboť se dá říci, že výnosy z nájemného jsou rozhodujícím faktorem, kvůli kterému se pronajímatel rozhodne předmětný byt pronajmout a nepřikročí například k jeho prodeji.

Dle dosavadních autorových praktických zkušeností je právě špatná nájemcova platební morálka rovněž nejčastějším důvodem pro výpověď nájmu bytu ze strany pronajímatele, kdy velká část pronajímatelů je i přes jiné případy porušení povinností nájemce ochotna v nájemním vztahu setrvat právě v situaci, pokud nájemce řádně a včas hradí veškeré platby související s užíváním bytu.

Zákonodárce dokonce v ustanovení § 2291 odst. 2) občanského zákoníku uvádí ve svém demonstrativním výčtu to, že nezaplacením nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců nájemce porušuje svoji povinnost zvláště závažným způsobem a na základě takového porušení přiznává pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat po nájemci odevzdání bytu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

⁵⁸ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 56.

Zůstává však otázkou, zda je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dle výše uvedeného ustanovení v okamžiku, kdy se nájemce dostane do prodlení s úhradou podstatné části nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců (tedy nájemce například ve třech měsících neuhradil 80 % z těchto plateb) a je tak částečně navázáno na úpravu výpovědního důvodu tak, jak byl stanoven do 30. března 2006 v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Sb.⁵⁹ nebo je i nadále možné vypovědět nájem až v okamžiku, kdy součet dlužných plateb nájemného a nákladů na služby odpovídá svou výší trojnásobku těchto plateb tak, jak to výslovně zákon č. 40/1964 Sb. zmiňoval od 31. března 2006 do 31. prosince 2013 ve svém ustanovení § 711 odst. 2 písm. b).

I přes to, že někteří autoři se výkladu zmíněného ustanovení bez dalšího nevěnují a v některých případech jen opisují jeho zákonný text⁶⁰, tak se najde celá řada dalších autorů, kteří již tomuto problému věnují větší pozornost a snaží se nalézt na tuto otázku co nejsprávnější odpověď.

Na straně jedné je zastáván názor, že k tomu, aby byl výpovědní důvod dle ustanovení § 2291 občanského zákoníku naplněn, je potřeba, aby dluh nájemce odpovídal alespoň částce trojnásobku výše nájemného⁶¹, s tím, že spojení „za dobu alespoň tří měsíců“ je potřeba vykládat způsobem, že se jedná o částku, která odpovídá částce plateb na nájemném a na náklady na služby za tři měsíce, k čemuž M. Selucká dodává, že by bylo absurdní vykládat ustanovení § 2291 odst. 2 občanského zákoníku tak, že jakýkoliv dluh za tři měsíce na nájemném a na nákladech za služby opravňuje pronajímatele k výpovědi dle tohoto ustanovení⁶².

Na druhé straně se řada autorů kloní k názoru, že výpovědní důvod podle ustanovení § 2291 občanského zákoníku je naplněn v okamžiku, kdy nájemce nezaplatí zcela nebo zčásti nájemné nebo náklady za služby za tři měsíce. Tento názor pak například odůvodňují tím, že se občanský zákoník s určitými rozdíly

⁵⁹ Pozn. autora: ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění od 1. ledna 1992 do 30. března 2006 vyžadoval nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu delší než tři měsíce, ale občanský zákoník v ustanovení § 2991 odst. 2 vyžaduje nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců.

⁶⁰ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání.* Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9. Strana 130-131.

⁶¹ TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PETR. *Základy závazkového práva.* Praha: Leges, 2017. Student (Leges). ISBN 978-80-7502-168-7. Strana 106.

⁶² SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 162.

vrací k formulaci ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Sb. ve znění od 1. ledna 1992 do 30. března 2006⁶³.

Pro srovnání, německá právní úprava se v případě otázky tzv. mimořádné výpovědi bez výpovědní doby věnuje v ustanoveních § 543 a § 569 BGB, kde jsou mimo jiné uvedeny demonstrativní případy, v jakých může pronajímatel nebo nájemce bez předchozí výzvy vypovědět nájemní smlouvu. O otázce nezaplacení nájemného se explicitně hovoří v ustanovení § 543 odst. 2 bod 3 BGB, kde jsou uvedeny dva závažné důvody, na jejichž základě může pronajímatel vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Prvním závažným důvodem pro výpověď bez výpovědní doby se považuje případ, kdy je nájemce ve dvou po sobě jdoucích měsících v prodlení s platbou nájemného nebo části nájemného, která není zanedbatelná. Tím druhým je okamžik, kdy se nájemce v období trvajícím déle než dva měsíce dostane do prodlení se zaplacením nájemného ve výši, která se rovná částce nájemného za dva měsíce.

Spolkový soudní dvůr již v minulosti dovodil, že částka, která není zanedbatelná v případě, kdy je nájemce ve dvou po sobě jdoucích měsících v prodlení s platbou nájemného nebo části nájemného, je částka, která převyšuje výši jednoho měsíčního nájemného⁶⁴. V případě nájmu bytu se obdobně německý zákonodárce vyjadřuje v ustanovení § 569 odst. 3 bod 1 BGB, které uvádí, že část nedoplatku na nájemném lze považovat za nevýznamnou, pokud dlužné nájemné přesahuje svou výši výši nájemného za jeden měsíc (neuplatní se v okamžiku, pokud je obytný prostor pronajatý pouze pro dočasné užívání).

K otázce, kdy lze považovat porušení povinnosti nájemce neplacením nájemného za hrubé porušení a kdy za porušení zvláště závažným způsobem se poměrně důkladně zabývá i P. Bezouška, který dle názoru autora správně podotýká, že není možné jednoduše navázat na judikaturu budovanou na základně právní úpravy účinné do 30. března 2006, a to zejména z důvodu, že zákonodárce takové porušení zařadil do kategorie zvláště závažných porušení povinností nájemce. Avšak jedním dechem dodává, že se občanský zákoník výslovně odklonil od předchozí právní úpravy, kde doba prodlení zcela jasně ustupovala výši dlužné částky, občanský zákoník zároveň stanovil, že neplacení nájemného a nákladů za

⁶³ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1300-1301.

⁶⁴ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. července 2008, sp. zn. XII ZR 134/06.

služby patří do kategorie porušení zvláště závažným způsobem a takové porušení je charakteru, že po pronajímateli nelze rozumně požadovat, aby nájemci poskytl výpovědní dobu. P. Bezouška tedy z uvedených důvodů konstatuje, že pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď bez nutnosti poskytnout výpovědní dobu, je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a nákladů za služby alespoň za tři měsíce s tím, že výše dluhu se nemusí v souhrnu rovnat trojnásobku měsíčních plateb. Dlužné částky za takové tři měsíce však musejí být z důvodu naplnění znaku porušení zvláště závažným způsobem podstatného, případně může vést k výpovědi bez výpovědního důvodu i dlouhodobé porušování povinnosti nájemce způsobené zasláním plateb v jiné než sjednané výši, i když tyto jednotlivé dlužné částky nebudou dosahovat podstatné výše⁶⁵.

I přes nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. prosince 2018, ve kterém bylo za zvláště závažné porušení povinností nájemce označeno dlouhodobé neplacení nájemného tak, že dluh převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů na služby⁶⁶, se i autor se přiklání k názorům, že pronajímatel by měl být oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby i v okamžiku, kdy je nájemce v prodlení s úhradou nájemného za období tří měsíců, kdy nemusí jít o tři bezprostředně po sobě jdoucí měsíce⁶⁷, ale celková výše nedosahuje trojnásobku nájemného a nákladu za služby. Pro kvalifikování provinění nájemce jako porušení povinnosti zvláště závažným způsobem však nepostačí pronajímateli nájemcův marginální dluh na nájemném a nákladech na služby, neboť výše dluhu by se měla vždy posuzovat vzhledem k výši placeného nájemného a nákladů na služby (míra porušení povinnosti nájemce by se měla posuzovat rozdílně v okamžiku, kdy nájemce dluží pronajímateli na platbách za užívání bytu částku 5.000, - Kč při měsíčním nájemném a nákladech na služby v celkové částce 15.000, - Kč a v okamžiku, kdy nájemce dluží na platbách za užívání bytu stejnou částku, ale při měsíčním nájemném a nákladech na služby v celkové částce 2.000, - Kč). Nutno také podotknout, že v případě uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017 se jednalo o porušování povinností nájemce tím způsobem, že nájemce opakovaně rušil noční klid, vpouštěl do domu společensky nepřizpůsobivé osoby, případně neumožnil

⁶⁵ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7598-092-2. Strana 48-51.

⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

⁶⁷ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

pronajímateli prohlídku bytu, pronajímatel tedy v tomto případě nevypovídal nájem z důvodu neplacení nájemného nebo nákladů na služby a Nejvyšší soud České republiky se tak nemusel v tomto rozhodnutí rozebíranou otázkou detailněji zabývat.

Nájemce je v případě výpovědi bez výpovědní doby navíc chráněn povinností pronajímatele notifikovat jej o jeho porušení a vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování (tedy aby mu pronajímatel poskytl přiměřenou lhůtu k úhradě dluhu). Tím by se mělo předejít například situaci, ve které nájemce z jakéhokoliv důvodu opomene provést platbu nájemného a nákladů na služby. Německá právní úprava je v této situaci vůči nájemci naopak velmi striktní, kdy dokonce ustanovení § 543 odst. 3 bod 3 BGB pronajímateli výslovně umožňuje vypovědět nájem bez předchozí výzvy v případě, že nájemce je ve dvou po sobě jdoucích měsících v prodlení s platbou nájemného nebo části nájemného, která není zanedbatelná.

Avšak do doby, dokud Nejvyšší soud České republiky s naprostou určitostí nevysloví svůj právní názor na možnost výpovědi bez výpovědní doby v případě otázky výše dlužného nájemného, nelze než pronajímateli doporučit, aby výpověď dle ustanovení § 2291 občanského zákoníku využil opravdu až v okamžiku, kdy dluh nájemce dosáhne trojnásobku výše měsíčního nájemného a nákladů na služby. Pokud by dluh nájemce nedosahoval této výše, může pronajímatel využít možnost výpovědi v souladu s ustanovením § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době za hrubé porušení povinností nájemce. V opačném případě se pronajímatel může vystavit riziku, že jeho výpověď bez výpovědní doby bude v případě žaloby nájemce na neplatnost výpovědi soudy shledána za neplatnou.

2.2. Sjednání výše nájemného

Sjednání výše nájemného je podle občanského zákoníku především na dohodě pronajímatele s nájemcem.

Ne vždy však bylo na našem území pravidlem, že by sjednání výše nájemného bylo plně v rukách pronajímatele a nájemce. Pokud se omezíme pouze na období od účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., kterým došlo ke sjednocení dříve poměrně roztržitěné úpravy, zjistíme, že možnosti smluvních stran ohledně sjednání

výše nájemného prošly zcela zásadním vývojem, kdy až do nedávné doby byla výše nájemného regulována ze strany zákonodárce.

2.2.1 Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Účelem této vyhlášky mělo být řešení problému v Československé socialistické republice spočívající ve sjednocení a úpravě úhrad za užívání bytu tak, aby odpovídala kvalitě, vybavení a velikosti bytu a aby kryla náklady na opravy, udržování a správu bytového majetku. Úprava úhrady za užívání bytu pak měla směřovat především ke zlepšení péče o bytový majetek a k účelnějšímu využívání dosavadních bytových prostorů.

Tato vyhláška se vztahovala jak na byty přenechávané do užívání v domech spravovaných socialistickými organizacemi, tak v domech v soukromém vlastnictví a pro stanovení úhrady za užívání rozdělovala byty do čtyř kategorií. Kritériem pro zařazení určitého bytu do dané kategorie pak byla skutečnost, zda se jednalo o byt s ústředním vytápěním a jaká byla vybavenost takového bytu, respektive zda se v bytě nacházela koupelna (koupelnový nebo sprchovací kout) a splachovací záchod.

Roční úhradu za užívání bytu vyhláška č. 60/1964 Sb. určovala násobkem plochy jeho obytných a vedlejších místností a sazeb za 1 m² těchto ploch, které upravovalo ustanovení § 6 této vyhlášky, ročními sazbami za základní provozní zařízení (k základnímu provoznímu zařízení patřily sporáky, prostory k uskladnění potravin a paliva, hygienická zařízení, rozvody plynu, elektrické energie a vody a odvody odpadních vod) a vybavení (mezi vybavení uvedené v ustanovení § 8 této vyhlášky patřila např. kuchyňská linka, vestavěná skříň, lednička apod.). Roční úhrada za užívání bytu se pak mohla se zřetelem k jeho kvalitě zvýšit nebo snížit a rodinám s nezaopatřenými dětmi se úhrada za užívání bytu snižovala dle počtu těchto dětí. Naopak rodinám, které užívaly byty s větší podlahovou plochou obytných místností (tato plocha byla upravena v ustanovení § 11 této vyhlášky), se úhrada za užívání bytu zvyšovala.

Výše úhrady za užívání bytu tak byla ve vyhlášce č. 60/1964 Sb. stanovena v zásadě kogentně a mezi stranami měla být uvedena v zápise o dohodě o odevzdání bytu. Pokud se strany na výši úhrady za užívání bytu nedohodly, mohl ji stanovit místní národní výbor. Úprava ve vyhlášce č. 60/1964 Sb. Byla podstatně

novelizována vyhláškou federálního ministerstva financí, Ministerstva financí České republiky a Ministerstva financí Slovenské republiky č. 15/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů⁶⁸.

2.2.2 Vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Obdobně jako vyhláška č. 60/1964 Sb., tak i vyhláška č. 176/1993 Sb. rozdělovala byty do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění. Již ze znění ustanovení § 4 odst. 1) vyhlášky č. 176/1993 Sb. lze dovodit jednu ze základních odlišností oproti předchozí úpravě, a sice tato vyhláška již kogentním způsobem nestanovovala výši nájemného pro všechny nájemní vztahy, nýbrž jeho maximální výši. Konkrétní výše nájemného nebo způsob jeho výpočtu pak musela být v souladu s ustanovením § 686 zákona č. 40/1964 Sb. uvedena v nájemní smlouvě.

Další zásadní odlišností bylo, že vyhláška č. 176/1993 Sb. dopadala na užší okruh nájemních vztahů, což představovalo významný krok k celkové deregulaci. Pronajímatel měl dále možnost v souladu s touto vyhláškou nájemné jednostranně zvyšovat, čímž rovněž docházelo alespoň k částečnému narovnání cen bydlení⁶⁹.

Vyhláška č. 176/1993 Sb. byla zrušena nálezem Ústavního soudu České republiky sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, a to k 1. lednu 2002.

Ústavní soud České republiky se na základě návrhu skupiny 14 senátorů Senátu Parlamentu České republiky zabýval tím, zda vyhláška č. 176/1993 Sb. porušovala obecný princip rovnosti subjektů v souvislosti s porušením obecného principu rovnosti vlastnického práva. Dle navrhovatelů tato vyhláška chránila pouze skupinu nájemců v bytech s regulovaným nájemným a zakládala tak rozdíl mezi vlastníky domů s nájemními byty, v nichž jsou byty s regulovaným nájemným a vlastníky domů s byty, kde bylo nájemné sjednáváno dohodou pronajímatele s nájemcem, když tomu bylo obdobně i z pohledu nájemníka bytu. V obou případech tak docházelo k rozlišování subjektů dle majetku. Navrhovatelé v této

⁶⁸ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 2010.

⁶⁹ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-004-1. Strana 1844-1845.

souvislosti dále mimo jiné uváděli, že sama vnitřní struktura vyhlášky č. 176/1993 Sb. dělila skupinu bytů s regulací nájemného na byty, u nichž bylo stanoveno maximální základní nájemné, jakož i byty, u nichž bylo stanoveno věcně usměrňované nájemné, čímž tato vyhláška činila neodůvodněné rozdíly mezi jednotlivými byty a normativní úprava činila rozdíly jak ve skupině vlastníků bytů, tak ve skupině nájemců. Dále bylo navrhovateli mimo jiné namítáno, že vyhláška č. 176/1993 Sb. porušuje ustanovení Listiny základních práv a svobod o omezení vlastnického práva a ustanovení o svobodě podnikání.

Ústavní soud České republiky dne 21. června 2000 rozhodl tak, že vyhlášku č. 176/1993 Sb. zrušil dnem 31. prosince 2001. K porušení vlastnického práva Ústavní soud České republiky uvedl, že: *„Vyhláškou Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, je porušováno vlastnické právo ústavně zaručované v čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě, jakož i v čl. 11 odst. 1 Listiny. To proto, že kategorii vlastníků ve skutečnosti "dotujících" nájemné – a do této kategorie dnes již v řadě případů spadají i obce, vlastníci i nájemní domy - je, na rozdíl od ostatních vlastníků, obsah i výkon řady základních oprávnění vlastníka, která tvoří obsah vlastnického práva, nezdůvodnitelně zpochybněn a odepřen.“*. Navíc byla dle Ústavního soudu České republiky tato vyhláška v rozporu s ustanovením článku 4 odst. 3) a 4) Listiny základních práv a svobod, neboť určité kategorie vlastníků byly nuceny se podrobit podstatným omezením jejich vlastnického práva, zatímco jiné skupiny nikoliv, kdy k takovému omezení došlo vyhláškou č. 176/1993 Sb. způsobem, který se neslučoval se šetřením podstaty vlastnického práva. Konečně se Ústavní soud České republiky k cenové regulaci vyjádřil tak, že nemá-li regulace přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby tato cena eliminovala možnost návratnosti všech prokázaných a nutně vynaložených nákladů, neboť toto by znamenalo popření účelu a všech funkcí vlastnictví⁷⁰.

Zmíněný náleží Ústavního soudu České republiky měl paradoxně největší dopad na pronajímatele bytů s regulovanými nájmy, neboť tito pronajímatelé přišli zrušením vyhlášky č. 176/1993 Sb. o možnost zvyšovat alespoň v omezeném

⁷⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 (vyhl. pod č. 231/2000 Sb., ve znění sdělení uveřejněného pod č. 130/2001 Sb.).

rozsahu nájemné jednostranně. Nájemci pak byli povinni hradit nájemné ve výši naposledy určené touto vyhláškou⁷¹.

2.2.3. Cenové výměry Ministerstva financí

Jelikož po zrušení vyhlášky č. 177/1993 Sb. nebyl přijat zákon, který by upravoval výši nájemného, byla tato situace počínaje 1. lednem 2002 řešena za pomoci cenového výměru Ministerstva financí č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Podle tohoto výměru bylo v období od 1. ledna 2002 do 30. června 2002 maximálním měsíčním nájemným v bytech, ve kterých bylo nájemné regulováno vyhláškou č. 176/1993 Sb., nájemné platné k 31. prosinci 2001. Od 1. července 2002 pak došlo ke zvýšení maximálního nájemného dle tohoto výměru.

Cenový výměr Ministerstva financí č. 1/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, byl s ohledem na to, že byl napaden u Ústavního soudu České republiky, v části regulující cenu nájmu bytu nahrazen výměrem Ministerstva financí č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002. Výměr Ministerstva financí č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002 opětovně stanovil maximální nájemné z bytu a rovněž upravoval maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě⁷². Tento výměr Ministerstva financí č. 06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002 byl zrušen Ústavním soudem České republiky již 18. prosince 2002.

Ústavní soud České republiky ve svém nálezu ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02 zaujal obdobné stanovisko jako v nálezu č. 231/2000 Sb., kterým zrušil dnem 31. prosince 2002 vyhlášku č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů a mimo jiné dále konstatoval i to, že výměr Ministerstva financí č. 6/2002,

⁷¹ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 2011.

⁷² Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 2011

kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002 nad rámec zákonného zmocnění, nejen že reguloval ceny nájmu, ale rovněž i definoval pojmy užívané v zákonech. Ústavní soud České republiky dále uvedl, že zvolením této cesty regulace nájemného bylo zasaženo do pravidel tvorby právních předpisů v právním státě a připomněl, že regulace sama o sobě není v demokratickém státě považována za neústavní, pokud vychází z cen závislých na poloze domů a respektuje „spravedlivou rovnováhu“ mezi imperativy obecného zájmu a ochrany práv jednotlivce⁷³.

Otázkou regulace a možností státu regulovat nájemné se ještě před tímto rozhodnutím Ústavního soudu České republiky rovněž zabýval i Evropský soud pro lidská práva, který ve svém rozsudku ze dne 19. prosince 1989 ve věci Mellacher a ostatní proti Rakousku mimo jiné dovedl, že pouhý fakt, že původní výše nájemného byla sjednána smluvně a za podmínek tehdejšího trhu, neznámá, že jej zákonodárce nemohl k provedení své politiky rozumně považovat za nepřijatelný z pohledu sociální spravedlnosti. Rakouský zákonodárce se tak v posuzovaném případě mohl s ohledem na nezbytnost zavést spravedlivou rovnováhu mezi zájmy společnosti a vlastnickým právem pronajímatele, že použité prostředky vyhovovaly k dosažení legitimního sledovaného cíle⁷⁴.

2.2.4. Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů

Na základě tohoto nařízení vlády č. 567/2002 Sb. nebylo možné zvyšovat nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou, a nájemné z bytu, jehož výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jehož financování se podílely veřejné prostředky, a to po dobu tří měsíců ode dne nabytí tohoto nařízení.

Nařízení vlády č. 567/2002 Sb. potkal obdobný osud jako předchozí snahy o regulaci nájemného, a sice toto nařízení bylo zrušeno nálezem Ústavního soudu

⁷³ Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02 (vyhl. pod č. 528/2002 Sb.).

⁷⁴ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. prosince 1989, věc Mellacher a ostatní proti Rakousku, sp. zn. J-ESLP č. 2/09, dostupný z: 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. Strana 165.

České republiky ze dne 19. března 2003, sp. zn. Pl. ÚS 2/03. Ústavní soud České republiky se v této otázce vyslovil tak, že: „Přestože nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 528/2002 Sb., byla zrušena protiprávní regulace nájemného, stanovená výměrem Ministerstva financí č. 06/2002, protiústavní situace odstraněna nebyla, neboť v důsledku právní úpravy nájemních vztahů normami občanského práva zůstalo nájemné „zafixováno“ ve výši, jež vycházela ze zrušeného cenového výměru. Za tohoto právního stavu se vydávání cenového moratoria jako prostředku ochrany nájemců jeví Ústavnímu soudu nadbytečné, nad rámec § 9 ve spojení s § 1 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, neboť vede k bezdůvodnému omezení smluvní volnosti stran. Prodlužování protiústavního stavu opakovaně konstatovaného Ústavním soudem je za těchto okolností zcela nežádoucí a znamená protiústavnost právního předpisu, jenž je toho příčinou.“⁷⁵ a tedy nařízení vlády č. 567/2002 Sb. zrušil dnem vyhlášení tohoto nálezu ve Sbírce zákonů.

2.2.5 Nájemné do 31. března 2006

Znění ustanovení § 696 zákona č. 40/1964 Sb. účinné od 1. ledna 1992 do 30. března 2006 určovalo ve svém prvním odstavci, že způsob výpočtu nájemného, úhrad za poskytování plnění spojených s užíváním bytu, způsob jejich placení, jakož i případy, ve kterých byl pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy, měl stanovit zvláštní právní předpis.

Po zásazích Ústavního soudu České republiky, který postupně zrušil vyhlášku č. 60/1964 Sb., vyhlášku č. 176/1993 Sb., výměr Ministerstva financí č. 6/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr Ministerstva financí č. 01/2002 a konečně nařízení vlády č. 567/2002 Sb., však žádný takový zvláštní předpis, respektive žádná regulace až do 31. března 2006 neexistovala.

Otázkou do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného tedy bylo, jaká je oprávněná výše nájemného v tomto období.

⁷⁵ Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 19. března 2003, sp. zn. Pl. ÚS 2/03 (vyhl. pod č. 84/2003 Sb.).

Jelikož v tomto období regulace nájemného fakticky neexistovala, byla výše nájemného výhradně v rukách smluvních stran a jejich ujednání s uplatněním limitu dobrých mravů, které tehdejší zákon č. 40/1964 Sb. upravoval ve svém ustanovení § 39. Obdobně tomu tak bylo v možnosti sjednání zvyšování nájemného, kdy se zpravidla v takových smlouvách objevovaly inflační doložky⁷⁶.

V případě nově uzavíraných nájemních vztahů tedy nebyl žádný zásadní problém. Ten však nastával u nájemních smluv, kde byla výše nájmu dříve regulována vyhláškou č. 60/1964 Sb., nebo vyhláškou č. 176/1993 Sb.

U bytů, kde byla nájemní smlouva uzavřena ještě v dobách regulace nájemného, měl mít sice pronajímatel z důvodu zrušení cenového předpisu o stanovení výše nájemného a převažující absenci dohody o nájemném ve smlouvách o nájmu bytu nárok na úhradu tzv. tržního nájemného, nebylo-li výslovně sjednáno jinak – pronajímatel měl zásadně nárok na doplacení nájemného vůči nájemci spočívajícím v rozdílu tržního nájemného a nájemného zaplaceného nájemcem v regulované výši⁷⁷. Avšak dle tehdejší rozhodovací praxe obecných soudů neměl pronajímatel způsob, jak zvýšit nájemné a nebyl ani aktivně legitimován vypovědět pro něj nevýhodnou nájemní smlouvu. Nájemné proto zůstávalo, s výjimkou dohody obou stran o zvýšení nájemného, ke kterým však v praxi nedocházelo, ve výši, které odpovídalo posledně určenému nájemnému⁷⁸. V této otázce se Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 31. srpna 2005 vyslovil tak, že pronajímatel se po zrušení předpisů upravujících regulaci nájemného z bytů nemůže domáhat určení nájemného z bytu soudem ve výši obvyklé. Toto Nejvyšší soud České republiky odůvodnil zejména tím, že jednostrannou změnu nájemného může stanovit zvláštní předpis, který však v této době neexistoval a dále, že zákon č. 40/1964 Sb. (ani jiný zákon) neumožňoval soudu do závazkového nájemního vztahu zasáhnout změnou některé z jeho obsahových složek, včetně výše nájemného. Toto oprávnění mělo příslušet moci zákonodárné a výkonné, do níž obecné soudy neměly být oprávněny se vměšovat, popřípadě ji suplovat⁷⁹. Tyto

⁷⁶ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 2012.

⁷⁷ CHALUPA, Luboš, Jana DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ a Věra CHANDRYCKÁ. *Byty a právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 1.1.2007*. Praha: ASPI, 2007. Meritum (ASPI). ISBN 978-80-7357-242-6. Strana 143.

⁷⁸ FIALA, Josef, Milan KINDL aj. *Občanský zákoník: Komentář* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-4-3]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X. Komentář k § 696.

⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004.

závěry přebíral Nejvyšší soud České republiky i v dalších svých rozhodnutích, například v usnesení ze dne 15. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 80/2005, usnesení ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1912/2005 apod.

Dlouhodobou nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezující případy, kdy je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy prohlásil Ústavní soud České republiky za protiústavní s tím, že tato nečinnost porušovala článek 4 odst. 3), odst. 4) a článek 11 Listiny základních práv a svobod a článek 1 odst. 1) Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Dle nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05 tak: *„obecné soudy včetně Nejvyššího soudu (srov. rozsudek ze dne 31.8. 2005 sp. zn. 26 Cdo 867/2004) chybují, pokud odmítají poskytnout ochranu právům fyzických a právnických osob, které se na ně obrátily se žádostí o spravedlnost, pokud jejich žaloby zamítají s formalistickým odůvodněním a odvoláním se na nečinnost zákonodárce (neexistenci příslušné právní úpravy), a to poté, co jim Ústavní soud, jako ochránce ústavnosti a její kontroly, otevřel svými rozhodnutími cestu.“*. V odůvodnění tohoto nálezu dále Ústavní soud České republiky také uvedl, že obecné soudy, i přes absenci předvídané konkrétní úpravy, musí rozhodnout o zvýšení nájemného v závislosti na místních podmínkách tak, aby se jejich rozhodnutí mimo jiné zakládalo na racionální argumentaci a důkladném uvážení všech okolností případu⁸⁰.

Výše uvedená judikatura Nejvyššího soudu České republiky byla překonána rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2106/2006, ve kterém Nejvyšší soud České republiky v návaznosti na nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05 a právní názory obsažené rozsudcích Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006 a ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1039/2006, vyslovil, že obecný soud je oprávněn zasáhnout do obsahu nájemního vztahu a nájemné z bytu zvýšit (stanovit)⁸¹.

⁸⁰ Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05 (vyhl. pod č. 252/2006 Sb.).

⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2106/2006.

2.2.6 Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Období určitého právního „vakua“, které bylo způsobeno nečinností zákonodárce, která trvala po více než tři roky, ukončilo vydání očekávaného zvláštního právního předpisu v podobě zákona č. 107/2006 Sb., který také měnil určitá ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., a to včetně jeho ustanovení § 696 odst. 1). Zákon č. 40/1964 Sb. ve znění novely provedené zákonem č. 107/2006 Sb. v otázce výše nájemného preferoval dohodu stran jako základního principu soukromého práva. Nájemné se mělo sjednávat ve výši obvyklé v dané lokalitě a čase, tzn. ve výši tržního nájemného. Pokud by výše nájemného byla vyšší než výše tržního nájemného, bylo takové ujednání pro rozpor s dobrými mravy možné hodnotit jako absolutně neplatné⁸².

Cílem zákona č. 107/2006 Sb. bylo zejména narovnat dlouhodobé cenové deformace v oblasti nájemního bydlení, napravit protiústavní stav, který byl popsán hned několika nálezy Ústavního soudu České republiky, a především vytvořit v průběhu šestiletého období podmínky pro následné efektivní využití smluvního principu v oblasti sjednávání nájemného a jeho změn⁸³.

Zákon č. 107/2006 Sb. tedy pronajímateli umožňoval jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně, a to od 1. ledna 2007 a následně vždy k 1. lednu, případně později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodl jinak. Takto zvýšené nájemné v každém dvanácti měsíčním vymezeném období nesmělo být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu. Cílové hodnoty měsíčního nájemného a maximálních přírůstků měsíčního nájemného uváděla příloha č. 1 k tomuto zákonu.

⁸² PODÍVÍNOVÁ, Martina Kuloglija. Od dohody o nájemném po jeho soudní a zákonnou regulaci. *Právní rozhledy*[online]. 2012, 23.07.2012, 2012(13-14), 494 [cit. 2021-04-04]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptemb rgjpxa4s7gezv6mjul5zv6nbzgg&groupIndex=0&rowIndex=0#>

⁸³ Důvodová zpráva k zákonu č. 107/2006 Sb., obecná část, odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy.

Aplikace zákona č. 107/2006 Sb. vyžadovala dle jeho ustanovení § 4 každoroční údaje publikované sdělením Ministerstvem pro místní rozvoj ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku.

Pronajímatel o takovém jednostranném zvýšení nájemného musel nájemce písemně informovat a toto oznámení mu doručit. Pro zabránění případného sporu mezi pronajímatelem a nájemcem muselo každé oznámení obsahovat odůvodnění s konkrétním výpočtem, na jehož základě bylo nové nájemné stanoveno, a to z důvodu, aby nájemce měl možnost určení výše nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. zkontrolovat. V případě, že nájemce měl za to, že stanovení nájemného bylo provedeno neplatně, mohl se domáhat žalobou k soudu určení neplatnosti zvýšení nájemného, a to do prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení, přičemž se jednalo o hmotněprávní prekluzivní lhůtu a po jejím uplynutím již nájemce nebyl oprávněn takovou žalobu podat. Toto právo se vázalo ke vzniku povinnosti nájemce platit zvýšené nájemné⁸⁴.

Před připravovanou změnou zákona č. 40/1964 Sb., která měla do budoucna odstranit problém nepřiměřené zátěže pronajímatelů spočívající v nízkých cenách regulovaného nájemného, vytvořil zákon č. 107/2006 Sb. podmínky pro postupné zvyšování nájemného. Přijetí zákona č. 107/2006 Sb. bylo ovšem pouze dočasné řešení, kterým byla odstraněna protiústavní mezera regulace výše nájemného⁸⁵.

2.2.7. Novelizace zákonem č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Touto novelou mělo být umožněno narovnat vztahy v tzv. regulovaných bytech, kde výše nájemného jednostranně zvýšená podle zvláštního zákona ještě neodpovídala místním poměrům a tímto mechanismem mělo docházet jak ke

⁸⁴ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 2019/2020.

⁸⁵ HERC, Tomáš. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. *Právní rozhledy*[online]. 2009, 11.09.2009, **2009**(17), 601 [cit. 2021-04-04]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqhfpxa4s7ge3v6427gyydc&groupIndex=0&rowIndex=0#>

zvyšování, tak ke snižování nájemného a měl být jednoznačně určen postup soudu při rozhodování sporů o výši nájemného⁸⁶.

S přijetím zákona č. 132/2011 Sb. tak k 31. prosinci 2012 na území České republiky skončil proces deregulace nájemného⁸⁷. Od 1. ledna 2013 již tedy nebylo možné jednostranně zvyšovat nájemné, ale bylo potřeba, aby se na výši nájemného pronajímatel s nájemcem dohodli. Pokud k takové dohodě nedošlo, mohla se každá ze stran obrátit na soud, který výši nájemného určil. Rozhodnutím soudu tedy mohlo dojít ke zvýšení nájemného (takový návrh zpravidla podával pronajímatel) nebo k jeho snížení (zde byl navrhovatelem zpravidla nájemce). Soud mohl také rozhodnout i v případech, kdy sice bylo nájemné dohodnuto, ale během trvání nájemní smlouvy došlo k podstatné změně okolností, která založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr.

Určitý problém této nové úpravy byl spatřován zejména v souvislosti s nájmy, které nebyly původně regulovány. V souvislosti s těmito nájmy zde chyběly literární výstupy ve větším množství a prakticky i judikatura obecných soudů. Dále se při jazykovém výkladu ustanovení § 696 zákona č. 40/1964 Sb. po jeho novelizaci mohlo zdát, že pronajímateli, který uzavřel nájemní smlouvu na dobu určitou a nájemné v této smlouvě bylo sjednáno dohodou, nesvědčí právo domáhat se určení výše nájemného ze strany soudu. Takový striktní výklad by však odporoval zásadám, na kterých Ústavní soud České republiky vystavěl svůj náleze ze dne 28. února 2006, spisová značka Pl. ÚS 20/05 a základní myšlenka vyrovnanosti nájemního vztahu, proto bylo nutné vykládat jednotlivé odstavce tohoto ustanovení ve vzájemné souvislosti tak, aby byl naplněn smysl a účel tohoto ustanovení⁸⁸.

Lze však uzavřít, že z tehdejší soudní praxe vyplývalo, že strany ve většině případů dospěly k dohodě a počet soudních sporů o určení nájemného měl být

⁸⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 132/2011 Sb., obecná část, odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy.

⁸⁷ První etapa deregulace započala již v roce 2011, kdy od 1. ledna 2011 začalo na většině našeho území platit tzv. smluvní nájemné. Tato druhá etapa se pak týkala krajských měst (s výjimkou Ostravy a Ústí nad Labem) a měst ve Středočeském kraji s počtem obyvatel nad 9 999.

⁸⁸ DOHNAL, Jakub; STEHLÍK, Ondřej. Nad zvyšováním bytových nájmu v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*[online]. 2014, 17.03.2014, **2014**(5), 177 [cit. 2021-04-05]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gvpxgzrg43q&rowIndex=0#>

minimální⁸⁹. Novelizace provedená zákonem č. 132/2011 Sb. byla poslední změnou týkající se možnosti sjednávání výše nájemného a jejího zvyšování před nabytím účinnosti občanského zákoníku.

2.2.8. Sjednání výše nájemného dle občanského zákoníku

Jak již bylo naznačeno na začátku této kapitoly, dnes je podle občanského zákoníku sjednání výše nájemného plně v rukou smluvních stran tohoto závazkového vztahu.

Určitou limitaci však může představovat skutečnost, že nájemné musí být ujednané pevnou částkou. Je tedy vyloučené ujednání, kdy výše nájemného by se například lišila v období letních měsíců od období zimy s tím, že by nájemce v zimním období hradil vyšší nájemné než právě v letních měsících, a to například z důvodu vyšší zátěže bytu apod.

Dle názoru autora však není vyloučena možnost obou stran sjednat si například na začátku nájemního vztahu pro prvních šest měsíců nájemné nižší než po zbytek nájemního vztahu. Naopak v praxi se lze s touto situací setkat poměrně často. Motivace stran k takovému ujednání může být různorodá, když jedním z nejčastějších důvodů, se kterými se autor setkal je skutečnost, že nájemce na začátku nájemního vztahu bude investovat do oprav a rekonstrukce bytu, čímž zároveň zpravidla dochází ke zhodnocení tohoto majetku pronajímatele, a proto pronajímatel tímto způsobem poskytne pro začátek nájemního vztahu určitou slevu z nájemného.

Jako modelový příklad můžeme uvést situaci, kdy je potřeba v pronajímaném bytě, který pronajímatel nabízí k pronájmu za 13.000, - Kč měsíčně, vyměnit podlahu a provést celkovou rekonstrukci kuchyně. V tomto případě zcela jistě půjde o investici v řádech desítek tisíc korun, pro náš příklad tedy počítejme s investicí ve výši 80.000, - Kč. Strany se v takovém případě zcela určitě mohou dohodnout, že pronajímatel umožní nájemci takovou rekonstrukci provést, pro prvních šest měsíců bude nájem sjednán na částku 6.000, - Kč měsíčně a počínaje sedmým měsícem bude již nájemce za užívání bytu pronajímateli hradit částku, za kterou byl byt původně inzerován, tedy 13.000, - Kč. Tímto smluvní

⁸⁹ KERŤKOVÁ, Alena. *Konec regulace nájemného bytů* [online]. 20.2.2013 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>.

strany dodržely požadavek zákona, kterým je sjednané nájemné pevnou částkou, na straně pronajímatele došlo ke zhodnocení jeho majetku a pro nájemce nebyla tato investice ve výsledku tak finančně náročná.

Pro situaci, kdy by strany ve smlouvě neuvedly období, za které je nájemce povinen hradit nájemné, stanovuje zákonodárce ve druhé větě ustanovení § 2246 odst. 1) občanského zákoníku vyvratitelnou domněnku, že nájemné se sjednává za jeden měsíc. Tímto ustanovením však není vyloučeno, aby si strany sjednaly například čtvrtletní nebo pololetní úhradu nájemného. Pouze musí být zachováno pravidlo, že nájemné za takové období nesmí být proměnlivé.

Na rozdíl od úpravy obsažené v zákoně č. 40/1640 Sb. si mohou strany v nájemní smlouvě ujednat, že částka za nájemné a částka za služby bude sloučena do jedné paušální platby. Za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. byl v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky ustálen výklad o tom, že výše nájemného (způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za služby (způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu a že tomu musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě, nájemní smlouva, která toto nesplňovala byla posuzována jako absolutně neplatná pro rozpor se zákonem⁹⁰.

Možnost sloučení částky nájemného a částky za služby do jedné platby výslovně povoluje ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., který nadto ještě umožňuje stranám rovněž ujednat platbu za poskytované služby jako samostatnou paušální platbu. Toto ustanovení má v praxi – dle názoru autora – zcela zásadní dopad, jelikož pronajímateli odpadne povinnost provést každoroční vyúčtování služeb. Je třeba si však uvědomit, že pronajímatel zde přebírá riziko toho, že pokud nájemce spotřebuje na službách více, než uhradí za dané období na paušálních platbách, nemůže se pronajímatel po nájemci domáhat doplacení takového případného nedoplatku, a naopak nájemce nese obdobné riziko v okamžiku, kdy na službách spotřebuje částku i podstatně nižší, než ve skutečnosti v paušálních platbách uhradil.

Na tomto místě je však třeba upozornit na to, že do paušální platby za služby nelze zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod u nájmu, které jsou uzavřeny na dobu

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007.

delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou. V těchto případech je pronajímatel povinen platby za tyto služby vždy vyúčtovat.

Naturální nájemné

V praxi není zcela obvyklá situace, aby bylo mezi stranami sjednáno nájemné v naturální podobě, naopak dle názoru autora bude mít pronajímatel v drtivé většině zájem na tom, aby nájemné bylo sjednáno v penězích. Nemůžeme ale vyloučit situaci, kdy si strany sjednají nájemné právě v naturální podobě. V takovém případě zde ale vyvstává otázka, zda je takové ujednání mezi stranami vůbec možné, když sám občanský zákoník ve svém ustanovení § 2246 odst. 1 uvádí, že: „*Strany ujednají nájemné pevnou částkou*“.

Problémem sjednání nájemného v naturální podobě se zabývala za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. i judikatura Nejvyššího soudu České republiky, avšak ani zde nebyl v průběhu let názor na tuto problematiku zcela konstantní. Nejprve Nejvyšší soud České republiky uzavřel, že není vyloučené, aby nájemné spočívalo i v jiném než peněžitém plnění, které je možné ocenit⁹¹. Poté však Nejvyšší soud České republiky vyslovil názor, že nájemné u nájmu bytu může mít pouze peněžitou podobu, kdy tak dovedl především z textu zákona č. 40/1964 Sb. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, kde bylo použito sousloví jako „*způsob výpočtu nájemného*“, „*způsob placení nájemného*“, „*...platí se spolu s nájemným ...*“, „*nezaplatí-li nájemce nájemné*“, „*poplatek z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky ...*“, či „*přiměřená sleva z nájemného*“. S přihlédnutím k těmto užitým slovním spojením pak dovedl, že nájemné lze platným způsobem sjednat pouze v peněžní formě⁹².

Druhé rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky (sp. zn. 26 Cdo 558/2002) však právě z důvodu argumentace v něm obsažené, která se omezila výhradně na slova použitá v zákoně, není v současné době použitelné. Nesprávnost tohoto formalistického závěru lze usuzovat už ze skutečnosti, že i pojem „*splatnost*“ je odvozen od slovesa „*platit*“, kdy lze s naprostou určitostí říci, že splatnost nastává i u nepeněžitých dluhů a pokud se zaměříme na dřívější ujednání občanského zákoníku, které zakazovalo pronajímateli sjednání smluvní pokuty vůči

⁹¹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001.

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002.

nájemci, jistě tím bylo zakázáno i ujednání, které by nájemci ukládalo zaplacení smluvní pokuty v nepeněžitě formě⁹³.

Ani názory na tuto problematiku, již ve znění dnešního občanského zákoníku, nejsou v odborné literatuře zcela totožné, kdy na jedné straně řada autorů možnost sjednání naturálního nájemného připouští, ale na straně druhé se zde najdou autoři, kteří možnost sjednání nájemného v naturální podobě vylučují.

Argumentace autorů zastávajících názor, že nájemné může být hrazeno pouze v peněžitě formě, spočívá zejména v již zmíněném textu ustanovení § 2246 odst. 1 občanského zákoníku, kde je použit výraz „pevnou částkou“⁹⁴, k čemuž například S. Křeček explicitně dodává, že nájemné nemůže být hrazeno například poskytováním služeb nebo prací pro pronajímatele nebo jinou osobu⁹⁵.

Pomyslnou střední cestou se pak vydávají autoři J. Bajura a J. Salač, kteří sice možnost sjednání naturálního nájemného kategoricky nevylučují, avšak dodávají, že aplikace § 2217 odst. 2 občanského zákoníku by přicházela v úvahu pouze v případě, že by to bylo ve prospěch nájemce, k čemuž dodávají, že v opačném případě by se jednalo o nicotné ujednání a nájemce by byl povinen platit obvyklé tržní nájemné⁹⁶.

Konečně je řadou autorů vyjádřen názor, že nájemné by sice mělo být zpravidla stanoveno v penězích, ale lze připustit i jinou formu sjednaného nájemného⁹⁷, přičemž autoři se zde shodují v tom, že při sjednání nájemného v jiné než peněžní formě, je podstatné, aby i v takovém případě bylo nájemné vyjádřitelné v penězích⁹⁸.

Dle názoru autora je možné sjednat nájemné i v naturální formě, případně i ve formě smíšeného plnění, kdy část nájemného je vyjádřena v penězích a část naturálně. Občanský zákoník nikde výslovně nestanovuje, že by nájemné mohlo

⁹³ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7598-092-2. Strana 12.

⁹⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. Strana 188.

⁹⁵ PRAŽÁK, Zbyněk. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017. Komentátor. ISBN 978-80-7502-158-8. Strana 885.

⁹⁶ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1192.

⁹⁷ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2271.

⁹⁸ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 364.

mít pouze peněžní formu, naopak v obecné úpravě o nájmu v ustanovení § 2217 odst. 2 občanského zákoníku je výslovně uvedeno, že: „*Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*“, na čemž nemůže ustanovení § 2246 odst. 1 ničeho změnit. Argumentace „*pevnou částkou*“ je pak až příliš formalistická, kdy ani nelze spojovat podobu nájemného jako vyžadovaného protiplnění a jeho hodnoty vyjádřené v penězích. Taková hodnota protiplnění však musí být z důvodu ochrany nájemce ve smlouvě uvedena pevnou částku (obdobně v otázce naturálního nájemného i P. Bezouška⁹⁹).

V praxi pak dle názoru autora bude nejčastějším případem sjednání naturálního nájemného mezi stranami situace, kdy pronajímatel bude vlastníkem bytového domu a jeden z nájemců bude zastávat funkci tzv. domovníka. V takovém případě může být mezi stranami ujednáno, že nájemné je sjednáno ve výši 10.000, - Kč s tím, že tento nájemce bude pro pronajímatele vykonávat správce domu, kterou smluvní strany explicitně v uzavírané smlouvě ocení na 4.000, - Kč. Nájemce v takovém případě bude povinen k peněžité úhradě nájemného ve výši pouze 6.000, - Kč, neboť nájemné ve výši 4.000, - Kč je hrazeno výkonem práce pro pronajímatele.

I přes to, že není vyloučené sjednání naturálního nájemného, tak by autor zejména z pohledu pronajímatele nedoporučoval takové ujednání do smlouvy o nájmu bytu zahrnovat, a to především z důvodu, že nájemce nemusí odvádět sjednané práce nebo dodávat sjednané zboží v požadované kvalitě a množství a pro pronajímatele se může stát problematické takové ujednání smlouvy vynuocovat, případně ukončit s nájemcem spolupráci v provádění prací z jeho strany, neboť lze předpokládat, že práva a povinnosti stran při výkonu těchto prací nájemce nebudou ve smlouvě o nájmu bytu detailně popsána, a to včetně možností pronajímatele, jak takovou spolupráci ukončit. Je také otázkou, jak by v krajním případě, kdy by nájemce nehradil nájemné a ani řádně neplnil sjednané práce, pronajímatel prokazoval, že nájemce tyto práce neplní, aby mohl případně po nájemci požadovat celou částku nájemného neponíženou o tyto sjednané práce. Proto je v takovém případě z důvodu právní jistoty obou stran důležité sjednat nájemné ve výši, v jaké si strany ujednaly a tak, aby nájemce tuto výši hradil celou v penězích a vedle

⁹⁹ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7598-092-2. Strana 12 až 13.

smlouvy o nájmu bytu dalším smluvním vztahem vymezit práva a povinnosti stran při výkonu správcovských služeb nájemce, za které mu přísluší od pronajímatele sjednaná odměna. Vůle stran tak zůstane zachována a obě strany si svojí spoluprací mohou upravit tak, aniž by byly omezeny speciální úpravou občanského zákoníku o nájmu bytu.

Neexistence dohody o výši nájemného

Jak již bylo uvedeno výše (srov. kapitolu 1.2.1.2.2 Úplatnost smlouvy o nájmu bytu), ustanovení o výši nájemného není podle občanského zákoníku podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu. Absence dohody stran o výši nájemného tedy již na rozdíl od zákona č. 40/1964 Sb. nezpůsobuje její neplatnost. Pro posouzení, zda se jedná o nájemní smlouvu zcela postačí skutečnost, že jde o smlouvu pojmově úplatnou, což může vyplývat jak z označení smlouvy, např.: „*Smlouva o nájmu bytu uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku*“, ale především ze samotného obsahu smlouvy (srov. ustanovení § 555 odst. 1) občanského zákoníku).

Pokud si tedy strany neujednají ve smlouvě výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných podmínek. Pokud by se ani následně nedohodly na tom, jaké nájemné je v místě a čase obvyklé, určí jeho výši v souladu s ustanovením § 1792 odst. 1 občanského zákoníku soud¹⁰⁰. V takovém případě se soud řídí nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Blíže k postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě bude pojednáváno v kapitole 3.3 Jednostranné zvyšování nájemného.

Splatnost nájemného

Nájemce je povinen v souladu s ustanovením § 2251 odst. 1) občanského zákoníku platit nájemné na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne takového platebního období s tím, že strany mohou ujednat pozdější den úhrady nájemného. Nájemce je tedy povinen platit nájemné ještě před tím, než je mu umožněno využít právo nájmu.

¹⁰⁰ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0. Strana 310.

V souvislosti s ustanovením § 2251 občanského zákoníku může vyvstat otázka, proč se zákonodárce rozhodl pro stanovení zrovna pátého dne daného období. V důvodové zprávě k občanskému zákoníku se odpověď na tuto otázku nenachází. Dle názoru autora může zákonodárce v občanském zákoníku reagovat na skutečnost, že platba nájemného je nejčastěji stanovena právě za období jednoho kalendářního měsíce a občanský zákoník zde rovněž může určitým způsobem navazovat i na ustanovení § 141 odst. 1 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, na jehož základě je mzda nebo plat splatný vždy v poslední kalendářní den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém vzniklo zaměstnanci právo na mzdu nebo plat nebo některou jeho složku. V případě, že by nájemce pobíral mzdu nebo plat opravdu v poslední možný den dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, by stanovení právě pátého dne bylo zcela logické.

Z pohledu nájemce je však třeba si uvědomit, že ve značném množství případů se zaměstnavatel zavazuje zaměstnanci vyplatit mzdu nebo plat dříve, než je poslední den v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém nájemci (zaměstnanci) vzniklo právo na mzdu nebo plat. Proto by měl nájemce v takovém případě pečlivě zvážit, zda nevyužije možnosti, kterou občanský zákoník výslovně nabízí, tedy sjednat si s pronajímatelem pozdější den splatnosti nájemného tak, aby lépe reflektoval den výplaty jeho mzdy nebo platu¹⁰¹.

Pronajímatel a nájemce si však mohou dohodnout i jiné období, za které bude nájemné placeno, než je jeden měsíc. Lze se zcela jistě setkat s případy, kdy je jako ujednané platební období stanoveno kalendářní čtvrtletí apod. V případě ujednání nájmu na dobu určitou nelze ani vyloučit možnost, že by bylo nájemné zapláceno najednou za celou dobu, po kterou bude nájem trvat, neboť zde není žádný důvod k tomu, aby byla v tomto případě smluvní volnost účastníků tohoto závazkového vztahu omezována¹⁰².

¹⁰¹ Nájemce by v tomto případě měl zejména zvážit to, zda je schopný si potřebnou částku, která v případě nájemného většinou tvoří podstatnou část měsíčních výdajů nájemce, ponechat a uhradit ji například až dvacátý den po výplatě mzdy nebo platu nebo bude naopak nájemné platit jako jeden ze svých prvních výdajů z obdržené odměny za práci.

¹⁰² KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9. Strana 45 až 46.

3. Změny výše nájemného

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole této rigorózní práce, výše nájemného je dnes sjednávána především na základě dohody pronajímatele a nájemce. Jelikož je nájem bytu závazkem, u kterého se vzhledem k jeho funkci – zajišťování bytových potřeb nájemce, předpokládá delší doba trvání než u jiných závazkových vztahů (např. smlouvy o ubytování), je důležité, aby bylo možné výši nájemného v průběhu let upravovat a reagovat tak na změny cenových hladin nájemného.

Vzhledem k délce trvání, která může dosahovat až několika desítek let, a vývoji spotřebitelských cen, kdy průměrná míra inflace za rok 2021 byla 3,8 %¹⁰³ a za rok 2022 dokonce 15,1 %¹⁰⁴, je především v zájmu pronajímatele, aby si již ve smlouvě o nájmu bytu sjednal možnost změny výše nájemného.

Zvyšování nájemného si mohou strany ujednat například tak, že dojde ke změně nájemného bez dalšího (např. k 1. lednu kalendářního roku se mění nájemné), jednostranně (např. k 1. lednu každého kalendářního roku může pronajímatel změnit nájemné). V těchto případech bude každoroční zvyšování nájemného sjednáno právě o míru inflace za předchozí rok, kdy tzv. inflační doložka bude pravděpodobně nejčastěji využívaným institutem při změně (navýšení) výše nájemného. Nelze ale vyloučit ani dohodu o úpravě nájemného tak, že dojde k jeho snížení (např. měnová doložka)¹⁰⁵.

Strany si dále mohou ujednat postup uzavření dohody o změně nájemného. V tomto případě však lze právě k vývoji spotřebitelských cen předpokládat, že dosáhnout takové dohody s nájemcem může být pro pronajímatele takřka neřešitelným problémem, proto tento institut nebude vzhledem ke skutečnosti, že v drtivé většině případů první návrh smlouvy předkládá právě pronajímatel, většinou zastoupenou možností změny výše nájemného.

¹⁰³ Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2021 byla 3,8 % [online]. 12.01.2022 [cit. 2022-07-05]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xe/prumerna-rocni-mira-inflace-v-cr-v-roce-2021-byla-38->.

¹⁰⁴ Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2022 byla 15,1 % [online]. 14.04.2023 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xe/prumerna-rocni-mira-inflace-v-cr-v-roce-2022-byla-151->.

¹⁰⁵ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 362.

Není vyloučena ani varianta, že se strany dohodnou na tom, že výši nájemného určí v souladu s ustanovením § 1749 občanského zákoníku třetí osoba nebo soud. V každém případě však platí, že výše nájemného není ponechána pouze na vůli pronajímatele. V případě, kdy dochází ke změně nájemného bez dalšího, by mělo být ujednání tak určité, aby se podle něj dalo určit zvýšené nájemné, tedy jinými slovy řečeno, aby nájemce znal přesnou výši nájemného, které je povinen pronajímateli za určité období platit¹⁰⁶.

Konečně je možné i ujednání stran o tom, že nájemné nebude po dobu nájmu jakkoliv zvyšováno. V případě vyloučení možnosti zvýšení nájemného však pronajímatel nemůže dosáhnout zvýšení nájemného podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku a ani podle ustanovení § 2250 občanského zákoníku, pokud si s nájemcem ve smlouvě nedohodl, že zákaz zvýšení nájemného se nevztahuje na případy uvedené v tomto ustanovení, tedy možnost pronajímatele zvýšit nájemné při provedení stavebních úprav, které trvale zvyšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky pro bydlení v domě, případně mají za následek trvalé úspory energií nebo vody.

3.1. Změna výše nájemného prostřednictvím novace

Institut novace je upraven v ustanovení § 1902 občanského zákoníku. Jedná se o změnu v obsahu závazku. Takové změny lze dosáhnout dvojím způsobem. Prvním z nich je takový, že dosavadní obsah závazku je nahrazen novým. Tedy dosavadní závazek se ruší a je nahrazen novou dohodou, zakládající nový závazek. Tento postup se nazývá privativní novací. Druhý možný způsob je takový, že se strany dohodnou pouze na změně obsahu smlouvy nebo jeho doplnění, aniž by byl původní závazek rušen v celém svém rozsahu. V takovém případě původní závazek v nedotčené části trvá a dodává se k němu nová část obsahu. Takový postup je odborně nazýván novací kumulativní, v praxi se taková dohoda pak nejčastěji nazývá dodatkem ke smlouvě¹⁰⁷.

O kumulativní novaci jde tedy tehdy, pokud se strany dohodnou na změně obsahu závazku, který i nadále trvá, ale již ve změněné podobě. Ačkoliv však

¹⁰⁶ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 362.

¹⁰⁷ RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: závazkové právo*. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2. strana 67.

závazek jako takový i přes změnu jeho obsahu i nadále trvá, tak právě změnou jeho obsahu některá práva a povinnosti stran zanikají a jiná vznikají, případně jen vznikají nová. V případě kumulativní novace jde totiž o změnu závazku za trvání existujícího právního vztahu, logicky však taková změna spočívá právě v zániku určitých práv a povinností a v jejich nahrazení nově sjednanými, případně ve vzniku dalších práv a povinností vedle již existujících. Mění se tedy jen jednotlivá práva a povinnosti v nadále trvajícím a existujícím právním vztahu. Institut změny závazku přitom pojmově předpokládá, že k němu dochází právě za trvání stávajícího závazkového vztahu¹⁰⁸.

V případě změny výše nájemného prostřednictvím novace se bude jednat právě o detailněji rozebranou novaci kumulativní, neboť dochází ke změně v obsahu nájemní smlouvy za jejího trvání, kdy dochází k zániku povinnosti nájemce hradit nájemné v původní výši a nahrazení jeho povinnosti hradit toto nájemné ve výši nové. Pokud bychom tedy uvedené demonstrovali na konkrétním příkladu, tak nájemce byl povinen hradit pronajímateli nájemné ve výši 8.000, - Kč. V prosinci se obě strany dohodly na tom, že počínaje od 1. ledna bude nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve výši 9.000, -Kč. Povinnost nájemce platit pronajímateli nájemné ve výši 8.000, - Kč tak zaniká k 31. prosinci a od 1. ledna je nahrazena povinností nájemce hradit nájemné ve výši 9.000, - Kč.

Nezbytným předpokladem pro změnu výše nájemného prostřednictvím novace je dohoda obou stran tohoto vztahu. V případě konsensu stran je zapotřebí v souladu s ustanovením § 564 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 1906 občanského zákoníku dodržení písemné formy dodatku k nájemní smlouvě. V případě nedodržení písemné formy by pak taková dohoda byla relativně neplatnou.

Nespornou výhodou pro změnu výše nájemného za pomoci konsensu obou stran pro pronajímatele je skutečnost, že v takovém případě nemusí dodržet postupy, který dále stanovuje občanský zákoník pro zvýšení nájemného na základě indexace, návrhem na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku nebo v důsledku stavebních úprav.

Dle názoru autora je takový postup možný po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného smlouvou o nájmu bytu. Opačný závěr by byl značným zásahem

¹⁰⁸ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 360

do autonomie vůle stran (při uzavírání smlouvy o nájmu bytu je výše nájemného rovněž ponechána na dohodě stran). V případě, že i přes to by byl takový postup judikaturou označen za nemožný, je možné stranám tohoto závazkového vztahu nabídnout další řešení. V okamžiku souhlasu obou stran na změnu výše nájemného lze totiž dosavadní smlouvu o nájmu bytu dohodou ukončit a ihned uzavřít smlouvu o nájmu bytu novou již s nově sjednanou výší nájemného¹⁰⁹. V této souvislosti by dle názoru autora mělo být zákonodárcem zvaženo, zda možnost jakékoliv změny výše nájemného prostřednictvím novace explicitně nevyjádřit v úpravě nájmu bytu v občanském zákoníku. V praxi totiž mohou vznikat různé názory týkající se maximálního možného zvýšení výše nájemného v závislosti na omezení uvedené v ustanovení § 2249 odst. 1) občanského zákoníku.

Změna výše nájemného prostřednictvím novace je pro obě strany tohoto závazkového vztahu zcela jistě nejjednodušší a nejméně zatěžující způsob, jak nájemné zvýšit nebo snížit. Pronajímatel se může vyhnout striktnímu postupu pro změnu výše nájemného za podmínek podle ustanovení § 2249 odst. 1) občanského zákoníku, a naopak nájemce není v právní nejistotě v otázce týkající se výše nájemného a období, za které takové nájemné pronajímateli náleží. Obě strany se přitom vyhnou i případnému soudnímu řízení, které v případě nedohody dle zmíněného ustanovení následuje. Na opačné straně je však zcela logické, že nájemce nebude mít zájem na tom, aby platil nájemné ve vyšší výši a pronajímatel nebude chtít na druhé straně nájemné snižovat. Je tedy na obou stranách, jakým způsobem přistoupí k případnému jednání o změně výše nájemného a zda případný spor dospěje až do soudního řízení.

3.2. Každoroční zvyšování nájemného

Jak již bylo naznačeno v úvodu této kapitoly, pronajímatel a nájemce si mohou v souladu s ustanovením § 2248 občanského zákoníku ujednat každoroční zvyšování nájemného.

Předpokladem takového ujednání je, že částka, o kterou bude nájemné ročně zvyšováno musí být dostatečně určitě sjednána, případně musí být určen způsob výpočtu takové částky tak, aby bylo možné na základě takových pravidel dospět ke

¹⁰⁹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 62.

konkrétní částce, o kterou bude nájemné zvýšeno. V opačném případě, tedy za situace, kdy by smlouva obsahovala pouze ujednání, že „nájemné bude každoročně zvyšováno“, bylo by takové ujednání pro svou neurčitost dle § 553 odst. 1 občanského zákoníku nicotné.

Nejčastějším způsobem výpočtu pro každoroční zvyšování nájemného v souladu s ustanovením § 2248 občanského zákoníku pak zřejmě bude již zmíněná inflační doložka. Znění takové doložky může v praxi znít například takto: „*Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají, že ode dne 1. ledna 2021 může být nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy ze strany pronajímatele jednostranně navyšováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající 100 % míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem ve vazbě na předchozí kalendářní rok trvání účinnosti této smlouvy. Ke zvýšení nájemného dochází od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného podání o jednostranném navýšení nájemného, případně s účinností pozdější, a to ode dne určeného pronajímatelem v písemném podání o jednostranném navýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn právo na jednostranné navýšení nájemného dle tohoto článku této smlouvy uplatnit vždy nejpozději do 31. května příslušného kalendářního roku trvání účinnosti této smlouvy, jinak právo na navýšení nájemného v příslušném kalendářním roce trvání účinnosti této smlouvy zaniká. Doručením písemného podání o jednostranném navýšení nájemného nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí této smlouvy závaznou pro smluvní strany.*“.

Výše zmíněná inflační doložka by měla splňovat veškeré náležitosti, které by ujednání o zvyšování nájemného o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem mělo obsahovat. Je v ní zakotveno právo pronajímatele každoročně¹¹⁰ zvýšit nájemné, jasně stanovuje datum, od kterého je nájemce povinen hradit takto zvýšené nájemné a z důvodu právní jistoty nájemce je zde navíc i právo pronajímatele zvýšit nájemné v souladu s tímto ustanovením ohraničeno lhůtou, ve které musí nájemci zvýšení nájemného oznámit. Způsob výpočtu je pak stanoven určitě, a to 100 % mírou inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem ve vazbě na

¹¹⁰ Strany si mohou ujednat i delší období, za které bude nájemné zvyšováno (např. každé 3 roky). S ohledem na znění ustanovení § 2239 občanského zákoníku však není možné ujednání, které by takové období zkracovalo. Nelze tedy sjednat například pololetní zvyšování nájemného.

předchozí kalendářní rok. Při povinnosti nájemce hradit pronajímateli v roce 2020 nájemné ve výši 10.000, - Kč a zakotvení takové inflační doložky v uzavřené smlouvě, bude nájemné v roce 2021 s ohledem na přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který byl za rok 2020 dle Českého statistického úřadu 3,2 %¹¹¹, zvýšené o 320, - Kč. Nájemce by byl tedy od 1. ledna 2021 povinen pronajímateli hradit nájemné ve výši 10.320, -Kč.

Tato úprava mimo jiné chrání nájemce před opakovaným zvyšováním nájemného, které je pronajímatel oprávněn zvýšit v souladu s tímto ustanovením pouze jedenkrát za rok. Strany však nejsou omezeny dohodnout se na zvýšení nájemného i vícekrát v roce, například pokud pronajímatel provede stavební úpravy v souladu s ustanovením § 2250 občanského zákoníku¹¹².

Dle názoru autora se však nelze plně ztotožnit s názorem E. Kabelkové, že ustanovením § 2248 občanského zákoníku nejsou pro pronajímatele stanoveny žádné limity nejvyššího zvýšení nájemného, kdy autorka uvádí, že takové limity mohou vyplývat pouze z obecné úpravy jako například v případě lichvy a požadavku přiměřenosti dle ustanovení § 1813 občanského zákoníku¹¹³. Naopak je potřeba toto ustanovení stále poměřovat s ustanovením § 2239 občanského zákoníku, na základě kterého se nepřihlíží k ujednáním, která ukládají nájemci povinnosti, která jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Ujednání, na základě kterého by docházelo k příliš vysokému zvyšování nájemného, by mohlo být s odkazem právě na ustanovení § 2239 občanského zákoníku posouzeno jako nicotné. Určitým vodítkem by v takovém případě mohlo být ustanovení § 2249 odst. 1) občanského zákoníku, podle kterého by zvýšení nájemného za poslední tři roky nemělo být vyšší než 20 %¹¹⁴.

Podle ustanovení § 2248 občanského zákoníku je však plně v dispozici stran, jakým způsobem si každoroční zvyšování nájemného sjednají. Mohou tak učinit za pomoci inflační doložky, pevnou částkou nebo procentuálním vyjádřením s tím, že takové ujednání musí být vždy v souladu s ustanovením § 2239

¹¹¹ *Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2020* [online]. 2021 [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2020>.

¹¹² HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 362

¹¹³ Tamtéž.

¹¹⁴ Švestka, J; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1198 až 1199.

občanského zákoníku a zvýšení nájemného za poslední tři roky by proto nemělo být vyšší než 20 %.

Zůstává však otázkou, jak se hranice 20 % bude chovat v případě, kdy inflace za bezprostředně navazující tři roky ve svém součtu tuto hranici 20 % překročí. S ohledem na poslední vývoj trhu a výši průměrné roční míry inflace v roce 2022, která se podle Českého statistického úřadu dostala na hodnotu 15,1 %¹¹⁵ právě tento součet za poslední tři roky onu hranici 20 % překračuje. Dle názoru autora by však v tomto případě mělo být možné tuto hranici stanovenou ustanovením § 2249 odst. 1) občanského zákoníku překročit, a to s ohledem na objektivní okolnosti, které není pronajímatel ani nájemce schopný během nájemního vztahu založeného smlouvou o nájmu bytu předvídat ani ovlivnit a nejspíše i v návaznosti na ustanovení § 1764 občanského zákoníku upravujícího změnu okolností. Podle ustanovení § 1764 občanského zákoníku totiž skutečnost, že se změní okolnosti po uzavření smlouvy pro některou ze stran obtížnější, tak to nemění nic na její povinnosti splnit dluh. Nájemci však zároveň zůstává možnost domáhat se obnovení jednání o smlouvě podle ustanovení § 1765 odst. 1) občanského zákoníku, případně smlouvu o nájmu bytu vypovědět podle ustanovení § 2287 občanského zákoníku. Možnost překročit hranici 20 % dle názoru autora prokazuje i skutečnost, že v případě zvýšení výše nájemného v důsledku rostoucí inflace se nájemce nemusí domáhat zrušení závazku ze smlouvy o nájmu bytu podle ustanovení § 1766 odst. 1) občanského zákoníku, ale je oprávněn v tomto případě smlouvu o nájmu vypovědět dle zvláštní úpravy o nájmu bytu. Dle autora je ale nutné tuto úpravu do budoucna rekonstruovat, když vzorem může být právě institut tzv. *Indexmiete* užívaný německou právní úpravou, o němž autor pojednává níže.

Obdobou ustanovení § 2248 občanského zákoníku o možnosti ujednání každoročního zvyšování nájemného je v německé právní úpravě sjednání budoucího zvyšování nájemného ve formě *Staffelmiete* upraveného v ustanovení § 557a BGB nebo *Indexmiete* upraveného v ustanovení § 557b BGB.

Staffelmiete

Za pomoci *Staffelmiete*, neboli odstupňovaného nájemného, se mohou pronajímatel a nájemce smluvně dohodnout, že výše nájemného bude v předem

¹¹⁵ Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2022 byla 15,1 % [online]. 14.04.2023 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xe/prumerna-rocni-mira-inflace-v-cr-v-roce-2022-byla-151->.

dohodnutých určitých časových obdobích zvyšovat o předem dohodnutou peněžitou částku. Pronajímatel pak musí přímo ve smlouvě výslovně uvést příslušné nájemné na další období nebo příslušné zvýšení nájemného v peněžní částce. Oproti ustanovení § 2248 občanského zákoníku tak nelze uvést zvýšení nájemného v procentuálním vyjádření, neboť ustanovení § 557a BGB výslovně uvádí, že takové zvýšení musí být vyjádřeno v penězích. Pronajímatel je rovněž oprávněn takto zvýšit nájemné maximálně jedenkrát ročně a v případě, že je mezi pronajímatelem a nájemcem sjednáno zvyšování nájemného za pomoci Staffelmiete je v ustanovení § 557a odst. 2) explicitně vyloučeno zvýšení nájemného podle ustanovení § 558 až § 559b BGB, tedy mimo jiné i zvýšení nájemného až do výše místně srovnatelného nájemného podle § 558 BGB nebo zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních prací podle ustanovení § 559 BGB.

Na rozdíl od občanského zákoníku je podle BGB pronajímatel omezen v možnosti zvýšit nájemci nájemné v důsledku stavebních úprav po dobu, po kterou je Staffelmiete, neboli odstupňované nájemné, ujednáno. Pronajímatel podle BGB je rovněž na rozdíl od občanského zákoníku povinen odstupňované nájemné vyjádřit přímo v penězích (uvedením příslušného zvýšení nebo v peněžní částce).

Na první pohled se může zdát, že se jedná pouze o dílčí omezení německého pronajímatele oproti české právní úpravě, avšak zejména jeho omezení ve zvýšení nájemného v důsledku stavebních úprav je dle názoru autora citelným zásahem do práv pronajímatele a pronajímatel v Německu musí v době uzavření nájemní smlouvy a případného sjednání odstupňovaného nájemného dobře zvážit, zda po dobu takto sjednaného zvyšování nájemného provede takové stavební úpravy či nikoliv, neboť jakákoliv případná odchýlná dohoda v neprospěch nájemce by byla podle ustanovení § 557a BGB neúčinná.

Indexmiete

Obdobně jako v české právní úpravě při využití ustanovení § 2248 občanského zákoníku je i podle BGB možné, aby si strany sjednaly každoroční zvyšování nájemného o míru inflace. Tato možnost je, na rozdíl od české právní úpravy, explicitně vyjádřena v ustanovení § 557b BGB, podle kterého se smluvní strany mohou písemně dohodnout, že výše nájemné bude závislá a určovaná na základě „*Presindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird*“, tedy volně přeloženo do českého jazyka cenového indexu životní

úrovně domácností v Německu, který stanovuje Spolkový statistický úřad a jehož obdobou může být v České republice Harmonizovaný index spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem.

Podle ustanovení § 557b odst. 2) BGB musí zůstat indexované nájemné nezměněno vždy nejméně po dobu jednoho roku, kdy německý zákonodárce však připouští v případě Indexmiete (na rozdíl od Staffelmiete) možnost dalšího zvýšení nájemného podle ustanovení § 559 až § 560 BGB, tedy pronajímatel může zvýšit nájemné v důsledku stavebních úprav. Avšak zvýšit nájemné v důsledku stavebních úprav při sjednání Indexmiete je pronajímatel oprávněn pouze v případě, že takové stavební úpravy provedl v důsledku okolností, za které není pronajímatel odpovědný. Zapovězená však jako v případě Staffelmiete zůstává i v tomto případě možnost zvýšení nájemného až do výše místně srovnatelného nájemného podle § 558 BGB, což je ostatně vyloučeno i v české právní úpravě v ustanovení § 2249 odst. 1) občanského zákoníku.

Změna nájemného podle ustanovení § 557b odst. 1) BGB musí být uplatněna pronajímatelem vůči nájemci v písemné podobě, kde musí být uvedena změna cenového indexu, ke které došlo, a nová částka placeného nájemného, případně částka, o kterou se nájemné navyšuje. Na rozdíl od úpravy v občanském zákoníku je v německém BGB explicitně stanoveno, že pronajímatel je oprávněn požadovat nově zvýšené nájemného až od počátku měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém bylo uplatnění pronajímatele nájemci doručeno. Obdobně jako u Staffelmiete, tak i v případě Indexmiete je podle ustanovení § 557b odst. 5) BGB jakákoliv odchylná dohoda v neprospěch nájemce neúčinná.

Zde je na místě si položit otázku, jak je to v případě české právní úpravy, a sice zda je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné podle ustanovení § 2248 občanského zákoníku i zpětně, například od 1. ledna příslušného kalendářního roku nebo je s přihlédnutím k ustanovení § 2235 odst. 1) občanského zákoníku, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, oprávněn nájemné zvýšit nejdříve od okamžiku, kdy se oznámení o zvýšení nájemného dostane do dispoziční sféry nájemce, případně zda je možné mezi stranami sjednat, že se od 1. ledna příslušného kalendářního roku zvyšuje nájemné bez dalšího, tedy bez písemného oznámení ze strany pronajímatele.

V případě ujednání o každoročním zvyšování nájemného jako obdoby německého Staffelmiete, tedy že mezi stranami bude ujednáno každoroční pevné

zvyšování nájemného například o 4 %¹¹⁶ od 1. ledna příslušného kalendářního roku je odpověď na tuto otázku jasná, neboť nájemce přesně zná novou výši nájemného, kterou je povinen pronajímateli platit a také mu je již ze smlouvy přesně znám okamžik, od kterého je povinen takto zvýšené nájemné platit. Tudíž zde nemůže nastat ani případná zpětná platnost nové výše nájemného, neboť pronajímatel již nemá povinnost nájemce k úhradě nové výše nájemného vyzývat.

Odlišná situace však může nastat v případě, že je mezi stranami sjednáno zvýšení nájemného o míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Tento údaj je totiž z povahy věci uveřejňován až v roce následujícím a výše míry inflace je známá až po jejím oznámení ze strany například Českého statistického úřadu. Pronajímatel tak proto k 1. lednu daného kalendářního roku nemůže určit, o kolik se zvýší nájemcem dosud placené nájemné, když tak může učinit až v průběhu roku po zveřejnění tohoto údaje ze strany Českého statistického úřadu. Zůstává tedy otázkou, zda je možné sjednat v nájemní smlouvě oprávnění pronajímatele zaslat nájemci oznámení o zvýšení nájemného o míru inflace v průběhu roku (například v dubnu) s tím, že se mu zvyšuje nájemné o míru inflace zpětně od 1. ledna a nájemce je proto povinen tento rozdíl doplatit. Na jedné straně je zde určitá právní nejistota nájemce, zda bude nájemné ze strany pronajímatele v tomto kalendářním roce zvýšeno a v případě navýšení v pokročilé fázi roku se zpětnou účinností zvýšení nájemného by byl takový doplatek zcela jistě nezanedbatelnou položkou v rozpočtu nájemce a nelze opomíjet ani skutečnost, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím práva nájemce bytu nebo ujednáním ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Na straně druhé je zde pak objektivní nemožnost pronajímatele určit nově zvýšenou výši nájemného tak, aby mohla být placena nájemcem od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

Dle názoru autora lze mezi stranami ujednat i zpětnou účinnost zvýšení nájemného, a to v případě, že takové oprávnění pronajímatele je na straně druhé vyváženo jeho povinností učinit vůči nájemci takové oznámení do určitého okamžiku s tím, že v případě, že pronajímatel takového svého práva nevyužije do tohoto okamžiku, jeho právo na navýšení nájemného v příslušném kalendářním roce trvání účinnosti této smlouvy zaniká. Po pronajímateli totiž nelze rozumně

¹¹⁶ V případě takto sjednaného zvyšování nájemného nelze sjednat zvýšení nájemného, které by za poslední tři roky bylo vyšší než 20 %.

požadovat, aby určil novou výši nájemného hned k 1. lednu a nájemce má díky povinnosti pronajímatele oznámit mu takové zvýšení do určitého termínu s tím, že poté jeho právo na zvýšení nájemného v příslušném kalendářním roce zaniká, jistotu, že po tomto termínu již pronajímatel není oprávněn nájemné v příslušném kalendářním roce zvýšit.

Výše uvedené však zcela jistě nezbavuje strany sjednat si ve smlouvě okamžik zvýšení o míru inflace za předchozí kalendářní rok tak, aby již byl znám a pevně si ujednat takové zvýšení například od 1. dubna příslušného kalendářního roku, nebo pokud by pronajímatel trval na zvýšení nájemného od 1. ledna, tedy od prvního dne kalendářního roku. Lze si tedy mezi stranami ujednat například zvýšení o míru inflace v určitém kalendářním měsíci tak, aby tento údaj byl již k 1. lednu znám, tedy například míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za měsíc říjen předchozího kalendářního roku.

3.3. Jednostranné zvyšování nájemného

V případě, kdy si pronajímatel a nájemce neujednají zvyšování nájemného podle ustanovení § 2248 občanského zákoníku nebo není-li zvyšování nájemného výslovně mezi stranami sjednáno, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné pouze jedenkrát za dvanáct měsíců. Pokud by takový návrh podal dříve než před uplynutím dvanácti měsíců od posledního zvýšení nájemného, tak by se k takovému návrhu nepřihlíželo. K návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného by se rovněž nepřihlíželo v situaci, kdy by návrh neobsahoval výši nájemného a nedokládal splnění podmínek.

V případě zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku můžeme hovořit o velmi formálním postupu, kde se na první pohled může zdát, že zde jsou v odst. 1 tohoto ustanovení zcela jasně vymezeny předpoklady, za kterých pronajímatel může takového zvýšení dosáhnout. Tyto předpoklady však neplatí vždy bez výjimky.

Prvním předpokladem pro použití ustanovení § 2249 občanského zákoníku ke zvýšení nájemného je skutečnost, že mezi stranami není sjednané zvyšování

nájemného, případně takové zvyšování není explicitně vyloučeno. V drtivé většině případů pak bude platit, že sjednané nájemné lze zvýšit pouze v okamžiku, kdy není mezi stranami sjednáno zvýšení nájemného například o míru inflace, když Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí ze dne 22. května 2019, sp. zn. 26 Cdo 1670/2018 mimo jiné judikoval, že dohodou o zvyšování nájemného je právě i tzv. inflační doložka. Ve stejném rozhodnutí Nejvyšší soud České republiky rovněž vyslovil předpoklad pro výjimku z vyloučení použití ustanovení § 2249 občanského zákoníku v případě, že je mezi stranami ujednáno zvyšování nájemného, a to v okamžiku, kdy dojde k podstatné změně okolností, z nichž strany vycházely při uzavření dohody o zvyšování nájemného dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku, kterou nemohly rozumně předvídat, a výše nájemného stanoveného podle této dohody bude zjevně nespravedlivá. V takovém případě by se pronajímatel mohl domáhat, i přes ujednání o zvyšování nájemného, zvýšení nájemného právě postupem předvídaným podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku¹¹⁷. Na tomto místě je však třeba upozornit, že za závažnou změnu, s níž nemohly obě strany rozumně počítat, nelze považovat změnu výše nájemného způsobenou běžným vývojem ekonomiky a trhu. Přípustnost uplatnění zásady změny poměrů tak bude spíše výjimečná.

Dále je pronajímatel oprávněn navrhnout zvýšení nájemného do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě s tím, že navržené nájemné nesmí společně s navýšením, ke kterému došlo v posledních třech letech, přesáhnout dvacet procent. Ani zde však neplatí hranice dvacet procent bez výjimky, a sice dle ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku platí, že: *„Ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.“* Nejvyšší soud České republiky pak ve svém nedávném rozhodnutí definitivně v určitých případech prolomil tento limit stanovený ustanovením § 2249 odst. 1 občanského zákoníku, kdy v návaznosti na ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku se vyslovil, že tímto limitem není pronajímatel omezen právě v případech stanovených dle tohoto přechodného ustanovení. K naplnění skutkové podstaty tohoto ustanovení je ovšem zapotřebí, aby nájemné bylo stanoveno na základě

¹¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. května 2019, sp. zn. 26 Cdo 1670/2018.

jiného právního předpisu. Další podmínka v tomto ustanovení upravena není. Stávající právní úprava tedy umožňuje posuzovat pouze to, zda nájemné bylo stanoveno na základě vyhlášky č. 176/1993 Sb., anebo dříve podle jiného právního předpisu¹¹⁸. Tento rozsudek Nejvyššího soudu České republiky rovněž nabízí odpověď na otázku, zda se uplatní ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku i v situaci, kdy si pronajímatel s nájemcem sjednali nájemné ve výši tehdejších cenových předpisů, tedy zda je takové nájemné určené „ujednáním pronajímatele a nájemce“ nebo určené na „základě jiného právního předpisu“ a vyvrací tak úvahy D. Miloty, dle jehož názoru by se ustanovení § 3074 odst. 2 občanského zákoníku mělo uplatnit i v případech, kdy pronajímatel uzavřel s nájemcem smlouvu a ujednal si přitom s nájemcem nájemné ve výši regulovaného nájemného¹¹⁹. Ve zmíněném rozsudku se Nejvyšší soud České republiky jasně vyslovil, že *„Jestliže tedy pronajímatel v době, kdy jím vlastněný byt nucené regulaci nájemného nepodléhal a kdy měl možnost v nově uzavírané nájemní smlouvě sjednat tzv. tržní nájemné, si přesto s nájemcem dohodl výši nájemného odpovídající vyhlášce č. 176/1993 Sb., je nutno tento jeho postup považovat za projev smluvní volnosti.“*

Konečně pronajímatel může takový návrh na zvýšení nájemného učinit maximálně jedenkrát za dvanáct měsíců a tento návrh musí obsahovat novou výši nájemného a doložit splnění podmínek stanovených v právě rozebíraném ustanovení § 2249 občanského zákoníku.

Celý proces zvyšování nájemného je v případě, že se strany nedohodnou na úpravě nájemného rozdělen do dvou fází, a to do právě částečně popsaného jednání o úpravě nájemného a soudního řízení, ve kterém soud rozhodne o výši nájemného, které bude nájemce povinen pronajímatelovi platit. Lze předestřít, že nájemce je motivován k dohodě s pronajímatelem, jelikož v navazujícím soudním řízení již pronajímatel není omezen onou hranicí dvaceti procent, o čemž bude detailněji pojednáno níže.

¹¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. února 2020, sp. zn. 26 Cdo 4197/2019.

¹¹⁹ MILOTA, Daniel. *Jednostranné zvyšování nájemného bytu podle nového občanského zákoníku vs. regulované nájemné* [online]. 13.10.2017 [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jednostranne-zvysovani-najemneho-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vs-regulovane-najemne-106470.html>

3.3.1. Jednání stran o úpravě nájemného

Pro jednání stran o zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku je stanoven velmi formální postup, kterým lze dosáhnout zvýšení nájemného v průběhu nájemního vztahu. Na rozdíl od sjednání nové výše nájemného způsobem předvídaným v kapitole 3.1., kde je uvedena změna výše nájemného prostřednictvím novace, jsou zde stanoveny podmínky, které musí být pro uzavření dohody splněny. K postupu zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku se tedy pronajímatel uchýlí v okamžiku, kdy nebude možné dosáhnout jiné dohody o úpravě nájemného nájemcem než tímto postupem.

Pronajímatel může nájemci navrhnout zvýšení nájemného, přičemž takový návrh musí dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku obecně splňovat následující podmínky:

- mezi stranami nedošlo ke sjednání zvyšování nájemného dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku a ani nedošlo ke sjednání, že nájemné nebude jakkoliv zvyšováno
- návrh není učiněn dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, ve kterých nebylo nájemné zvyšováno
- navržené zvýšení spolu s tím, ke kterému došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent
- nová výše nájemného dosahuje maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- návrh obsahuje novou výši nájemného
- návrh je učiněn v písemné formě a došel nájemci

Splnění první až čtvrté výše uvedené podmínky musí pronajímatel nájemci již v jeho písemném návrhu na zvýšení nájemného doložit. Naplnění první až třetí podmínky by pronajímateli nemělo činit větších problémů, jelikož tyto podmínky vyplývají ze samotného nájemního vztahu a dané skutečnosti jsou známy jak pronajímatel, tak zejména i nájemci. Největší problémy tak bude zřejmě pronajímateli činit naplnění podmínky, dle níž nová výše nájemného nesmí přesahovat výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě¹²⁰.

¹²⁰ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 63.

Podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pro právní vztahy založené nájemní smlouvou, které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k užívání byt k zajištění jeho bytových potřeb jsou upraveny v nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Dle ustanovení § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb. lze ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pořídit znalecký posudek o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, nebo lze obvyklé nájemné v daném místě stanovit na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných.

Již na první pohled je zřejmé, že většina pronajímatelů bude volit spíše postup předvídaný v ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) nařízení vlády č. 453/2013 Sb., dle kterého lze stanovit srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě na základě prokazatelného doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných. Je však na pronajímateli, aby zjistil výši takových tří nájemných. Pokud pronajímatel v daném místě nevlastní další alespoň tři srovnatelné byty, které pronajímá, může být takové zjištění pro pronajímatele velmi komplikované. Pronajímatelé tak v některých případech sahají k možnosti zjistit takové srovnatelné nájemné za pomoci nabídek realitních kanceláří, které v daném místě nabízejí byty k pronájmu.

V případě zjišťování srovnatelného nájemného za pomoci nabídek realitních kanceláří může vyvstat otázka, zda by takový postup byl v souladu s právní úpravou stanovující pravidla pro zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku. Dle názoru autora by takový postup měl být možný, a to vzhledem ke skutečnosti, že porovnání minimálně tří nabídek obdobných bytů v daném místě by mělo být pro stanovení obvyklého nájemného dostačující a mělo by odrážet skutečnou realitu na trhu s nájmem bytů. Lze však pronajímateli doporučit, aby porovnával větší množství nabídek realitních kanceláří, než je minimální množství požadované nařízením vlády č. 453/2013 Sb. a aby tyto nabídky byly i přílohou návrhu na zvýšení nájemného adresovaného nájemci, což pronajímateli především může usnadnit dokazování v případném soudním řízení, které může následovat v případě absence dohody obou stran.

V případě výpočtu obvyklého nájemného v daném místě musí pronajímatel postupovat zcela v souladu s pravidly předvídanými v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., a sice pronajímatel musí mimo dodržení stanovených pravidel pro výpočet obvyklého nájemného rovněž posuzovat srovnatelnost charakteristik nájemních

vztahů, mezi něž se řadí délka nájmu, možnost dalšího podnájmu, platba a výše jistoty, případná ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce, existence inflační doložky, interval placení nájemného a konečně délka výpovědní doby. Dále je na pronajímateli, aby doložil, že porovnávané byty jsou shodné co do srovnatelnosti obytné hodnoty bytu, jejíž skupiny tvoří přílohu č. 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb., kde je vymezeno pět hlavních skupin, a to druh stavby a druh bytu, velikost obytného prostoru, jeho vybavení, stav budovy a bytu a umístění bytu v místě, tedy jaké jsou poměry obytné oblasti, v níž se byt nachází¹²¹.

Hned z několika důvodů lze však pronajímateli doporučit, aby si ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě pořídil posudek znalce v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku o výši obvyklého nájemného, která je pro konkrétní byt považována za srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě. Obvyklé nájemné je znalcem oceňováno jako nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby stanovenou v ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Takovou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Znalec tedy nejprve dospěje k hodnotě nemovitosti (bytu) jako takové a následně určí cenu nájemného postupem dle ustanovení § 2 odst. 9 písm. b) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, tj. výnosovým způsobem.

Hlavními motivy pronajímatele pro zvolení varianty předvídané způsobem dle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 453/2013 Sb. by dle názoru autora měla být skutečnost, že znalec by měl zcela jistě dokázat stanovit obvyklé nájemné v daném místě lépe než samotný pronajímatel na základě doložení tří srovnatelných nájemných a vzhledem k odborným znalostem znalce lze v případném navazujícím soudním řízení předpokládat, že soud bude takový důkaz hodnotit tak, že takovému důkazu přizná vyšší materiální důkazní sílu. Nebo v případě, že znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto

¹²¹ Charakteristiky nájemních vztahů, které se použijí ke zjištění srovnatelného nájemného a skupiny charakteristik obytné hodnoty bytu tvoří přílohu č. 1, respektive přílohu č. 2 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

důkazu podle ustanovení § 127a občanského soudního řádu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.

Na druhé straně musí pronajímatel zvážit fakt, že vypracování znaleckého posudku pro něj bude finančně náročnějším způsobem zjištění obvyklého nájemného v daném místě než doložení výše alespoň tří srovnatelných nájemných. Je tedy na pronajímateli, aby si v každém jednotlivém případě vyhodnotil, jaký způsob zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě je pro něj v daný okamžik přijatelnější.

Pokud by však návrh pronajímatele na zvýšení nájemného neobsahoval uvedené náležitosti, jednalo by se o nicotný návrh, kterým by se nájemce nemusel jakkoliv dále zabývat. V případě, že by pronajímatel na základě návrhu, který neobsahuje uvedené náležitosti, přesto požádal soud o určení výše nájemného, soud by k nicotnosti předchozího pronajímatelova jednání přihlédl z úřední povinnosti a jeho návrh na zvýšení nájemného by zamítl¹²².

Je však otázkou, zda je účelné, aby zákonodárce výše zmíněnou vadu návrhu na zvýšení nájemného sankcionoval nicotností. V případě nicotnosti takového návrhu by totiž nemohlo dojít ke zvýšení nájemného ani v okamžiku, kdy by nájemce s návrhem souhlasil. Dle názoru autora je problém sankcionování návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž bylo nájemné naposledy zvýšeno, případně návrhu, kde absentuje výše nájemného a splnění podmínek nicotností velmi dobře demonstrován L. Hadamčíkem. Na příkladu, kdy nájemce vědom si toho, že souhlasí s nicotným návrhem a v průběhu trvání nájemního vztahu hradí takto zvýšené nájemné, se po skončení tohoto nájemního vztahu může s odkazem na nicotnost návrhu na zvýšení nájemného domáhat vydání bezdůvodného obohacení, které spočívá v rozdílu původního nájemného od nájemného zvýšeného. Takové jednání by zřejmě s ohledem na ustanovení § 6 odst. 1 občanského zákoníku nebylo možné považovat za poctivé, nicméně by bylo účelnější nesplnění podmínek návrhu na zvýšení nájemného sankcionovat spíše relativní neplatností. Za stávající situace by bylo možné dospět k platné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem tak, že nájemcova akceptace na nicotný návrh by byla považována za novou ofertou, kterou by následně pronajímatel následným

¹²² Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1200 až 1201.

jednáním akceptoval. Tím by dle zmíněného autora došlo k akceptaci oferty nájemce, a tedy k uzavření dohody¹²³.

Po zaslání oferty ze strany pronajímatele je posléze na nájemci, zda tuto nabídku bude akceptovat či nikoliv. Na tomto místě je třeba se zabývat otázkou, jakým způsobem může nájemce nabídku pronajímatele přijmout. Dle první věty ustanovení § 2249 odst. 3 občanského zákoníku, která stanoví, že: „*Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo.*“ lze dovozovat, že souhlas nájemce by mohl být konkludentní, tedy nájemce by počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zaplatil navržené zvýšené nájemné. Nicméně dle znění hned další věty tohoto ustanovení stanovující, že: „*Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud.*“ by bylo možné usoudit, že souhlas nájemce musí být učiněn v písemné formě. Zodpovězení této otázky je důležité především pro určení, zda se pronajímatel může domáhat zvýšení nájemného soudní cestou v okamžiku, kdy nájemce sice pronajímateli nesdělí v písemné formě souhlas se zvýšením nájemného, ale počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu začne s placením takto navrženého nájemného, nebo se již pronajímatel na soud s žalobou na určení výše nájemného obrátit nemůže.

Ani komentářová a další odborná literatura v této otázce nezastávala zcela jednotný názor. Na jedné straně se autoři klonili k variantě, že v případě, že nájemce pronajímateli nezašle ve stanovené lhůtě písemný souhlas, ale počínaje třetím měsícem začne platit nájemné ve výši požadované pronajímatelem v návrhu na zvýšení nájemného, může se pronajímatel i přes to domáhat určení nájemného soudem, neboť přijetí nabídky ze strany nájemce nebylo učiněno v zákonem předpokládané písemné formě¹²⁴. Takovou dohodu by dle zastánců tohoto názoru bylo následně nutné posuzovat jako relativně neplatnou. Relativní neplatnost by dle názoru L. Hadamčíka v tomto případě mohl namítat pouze pronajímatel¹²⁵.

¹²³ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 63 až 64.

¹²⁴ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2274.

¹²⁵ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 64.

Naopak M. Hulmák sice uvádí, že se jedná v tomto případě o písemný návrh na změnu nájemní smlouvy, proto i k přijetí takového návrhu by mělo dojít písemně, když smlouva o nájmu bytu musí mít ze zákona písemnou formu a rovněž tato forma vyplývá i z ustanovení § 2249 odst. 3 občanského zákoníku. Zde je zmíněn předpoklad písemného přijetí, ale zároveň dodává, že zákon připouští přijetí návrhu na zvýšení nájemného zaplacením zvýšeného nájemného nájemcem. Nájemce tedy dle tohoto autora může nabídku na zvýšení nájemného přijmout tím, že bude platit od třetího kalendářního měsíce po dojití návrhu na zvýšení nájemného nájemné ve výši, ve které bylo pronajímatelem navrženo¹²⁶. Z výkladu M. Hulmáka tedy vyplývá, že zaplacením nájemného počínaje třetím kalendářním měsícem v navržené výši ztrácí pronajímatel možnost domáhat se určení výše nájemného soudem.

Nejvyšší soud České republiky pak ve svém rozhodnutí ze dne 24. července 2019 přisvědčil druhému ze zmíněných názorů, když se vyslovil, že „*Nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného učiněným podle § 2249 odst. 1 o. z. i tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné.*“. Dovolací soud v této věci uzavřel, že nájemce může vyjádřit svůj souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku alternativně, a to buď tím, že po dojití návrhu ve lhůtě dvou měsíců pronajímateli písemně sdělí, že se zvýšením nájemného souhlasí, nebo tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné. Dojde-li tedy jednou z těchto možností k přijetí návrhu na zvýšení nájemného, a tím i k uzavření dohody ohledně nové výše nájemného, zaniká právo pronajímatele podat žalobu na určení jeho výše soudem¹²⁷.

Ze zmíněného rozsudku rovněž vyplývá, že výše uvedený názor L. Hadamčíka, že relativní neplatnost může namítat v této věci pouze pronajímatel není správný. Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 24. července 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018 sice přisvědčil názoru, že nedodržení písemné formy souhlasu nájemce má za následek relativní neplatnost tohoto přijetí, jak předvídá ustanovení § 582 odst. 1 občanského zákoníku, avšak takovou neplatnost nemůže dle dovolacího soudu namítat ani jedna ze stran, jelikož požadavek písemné

¹²⁶ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 375 až 376.

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. července 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018.

formy smlouvy o nájmu bytu (včetně její změny) je stanoven na ochranu nájemce, což vyplývá z ustanovení § 586 odst. 1 ve spojení s § 2237 občanského zákoníku, a naopak nájemce nemůže vznést tuto námitku, neboť již začal plnit (dle ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku).

Teprve v okamžiku, kdy nájemce nesdělí pronajímateli svůj souhlas se zvýšením nájemného dle návrhu pronajímatele na jeho zvýšení a neuhradí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné, může se pronajímatel domáhat žalobou na určení jeho výše soudem.

3.3.2 Určení výše nájemného soudem

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli souhlas se zvýšením nájemného a neuhradí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné, přičemž obě tyto podmínky musí být kumulativně splněny, může se pronajímatel obrátit na příslušný soud s žalobou na určení výše nájemného. Právě možnost domáhat se zvýšení nájemného prostřednictvím soudu je pro celý postup předvídaný ustanovením § 2249 občanského zákoníku klíčová.

Pronajímatel má tedy právo podat žalobu na určení výše nájemného ve lhůtě nikoliv kratší než dva měsíce od doručení návrhu nájemci a nikoliv delší než pět měsíců od doručení tohoto návrhu. V případě, že by pronajímatel žalobu podal před uplynutím prvních dvou měsíců po doručení návrhu na zvýšení nájemného, byla by taková žaloba ze strany soudu zamítnuta jako předčasná. Což by pro pronajímatele nemuselo mít takové následky, jaké by měla žaloba podaná po uplynutí zmíněných pěti měsíců od doručení návrhu na zvýšení nájemného. Překážka věci pravomocně rozhodnuté v případě zamítnutí žaloby pro předčasnost (tj. rozhodnutí „pro tentokrát“) není dána¹²⁸ a pronajímatel by se tedy mohl na soud opětovně obrátit ve zmíněné lhůtě, to samozřejmě za předpokladu, že by soud stihl v takto krátké době rozhodnout. Avšak v případě, kdy by pronajímatel doručil žalobu na určení nájemného soudu po uplynutí pěti měsíců po doručení návrhu na zvýšení nájemného nájemci a nájemce by namítl, že návrh byl k soudu podán opožděně (soud nemůže žalobu pro její opožděnost zamítnout z moci úřední), tak by soud nemohl takovému návrhu vyhovět a pronajímatel by musel celý proces pro zvýšení

¹²⁸ SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-673-9. Strana 679.

nájemného znovu opakovat, čímž by došlo ke zbytečným průtahům, než by bylo pravomocně rozhodnuto o určení nové výše nájemného.

Pokud se ještě zaměříme na problém týkající se předčasnosti podání žaloby, tak je otázkou, jak by byla předčasnost posuzována v okamžiku, kdy by nájemce před uplynutím dvouměsíční lhůty sdělil pronajímateli svůj nesouhlas s jeho návrhem na zvýšení nájemného. Dle názoru M. Janouškové může pronajímatel v takovém případě podat žalobu na určení výše nájemného ještě před uplynutím zmíněné dvouměsíční lhůty, a to z důvodu, že nabídka pronajímatele vyslovením nesouhlasu nájemce zaniká¹²⁹. Je zřejmé, že nesouhlasem nájemce se zasláným návrhem pronajímatele tento návrh zanikne, avšak právo na určení nájemného soudem je spojeno s „nesdělením souhlasu“ nájemci, nikoliv se „sdělením nesouhlasu nájemce“. Je tedy pravděpodobnější, že pronajímatel musí v takovém případě s návrhem na určení nájemného vyčkat až do uplynutí dvouměsíční lhůty. V takovém případě už však nájemce nemůže návrh učiněný pronajímatelem přijmout, neboť ten odmítnutím zanikl¹³⁰. Rovněž autor se ztotožňuje spíše s druhým názorem, na základě kterého je pronajímatel nucen podat žalobu na určení výše nájemného až po uplynutí dvou měsíců od doručení návrhu nájemci. Tento postup lze pronajímateli doporučit i s ohledem na jeho právní jistotu, kdy podáním žaloby po uplynutí dvouměsíční lhůty se nevystavuje riziku, že by jeho žaloba byla pro tentokrát zamítnuta.

Pokud pronajímatel učinil nájemci návrh, který splňuje zákonné požadavky, nájemce takový návrh nepřijal ve lhůtě dvou měsíců, ani počínaje třetím kalendářním měsícem nezačal platit nájemné ve zvýšené výši a je zachována lhůta tří měsíců po uplynutí lhůty dvou měsíců od doručení návrhu nájemci, může se pronajímatel domáhat toho, aby soud určil výši obvyklého nájemného. Na tomto místě je třeba opětovně zdůraznit, že v případě podání žaloby na určení výše nájemného již pronajímatel není omezen zvýšením o dvacet procent jako je tomu při sdělení návrhu na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku. Naopak žaloba na určení výše obvyklého nájemného v daném místě může toto zvýšení v některých případech i několikanásobně převyšovat. Právě skutečnost, že pronajímatel v této fázi již není vázán zmíněnou hranicí, by měla být

¹²⁹ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2274.

¹³⁰ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 65.

pro nájemce natolik motivující, aby se návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného dostatečně vážně zabýval. Pokud tedy návrh na zvýšení nájemného obsahuje veškeré zákonem předvídané náležitosti a výše obvyklého nájemného skutečně přesahuje hranici dvaceti procent, nezbyvá než nájemci doporučit, aby takový návrh na zvýšení nájemného přijal nebo se alespoň pokusil o smírné jednání s pronajímatelem před zahájením sporu, a to i s ohledem na případné náklady právního zastoupení, které by nájemce v případě úspěchu pronajímatele ve věci byl povinen nahradit.

Ze strany pronajímatele jsou tedy možné tři varianty, které může soud v žalobě na určení výše nájemného navrhnout. Pronajímatel může navrhnout nájemné, které je vyšší než obvyklé nájemné, které je faktickým obvyklým nájemným v daném místě, případně navrhnout nájemné, které je nižší než obvyklé nájemné v daném místě.

Pokud pronajímatel navrhnout nájemné vyšší, než je obvyklé nájemné v daném místě, vystavuje se riziku, že například v případě zpracování znaleckého posudku určí soud obvyklé nájemné a ve zbývajícím rozsahu žalobu zamítne, tím může být pronajímatel ve věci částečně neúspěšný, což je rovněž projevívá v náhradě nákladů soudního řízení.

V případě, že pronajímatel navrhnout výši obvyklého nájemného, která je jako obvyklá výše nájemného v daném místě později určena i ze strany soudu, je pronajímatel v takovém případě ve věci plně úspěšný.

Plný úspěch ve věci bude mít pronajímatel i v okamžiku, kdy navrhnout soudurčit výši nájemného ve výši nižší, než je obvyklé nájemné v daném místě, v tomto případě zůstává pouze otázka, zda soud nemůže pronajímateli přiznat více, než požaduje a určí nájemné ve výši navržené pronajímatelem nebo pronajímatelova žaloba bude posuzovat jako určující žaloba definující vyvážený stav (stanovující způsob vypořádání mezi pronajímatelem a nájemcem), ve kterém soud není takovým návrhem pronajímatele vázán. Z dikce poslední věty ustanovení § 2249 odst. 3 občanského zákoníku „do výše“ lze mít za to, že půjde o určovací žalobu bez vázanosti *petitem*¹³¹. Úspěch či neúspěch ve věci je pak důležitý především z pohledu náhrady nákladů soudního řízení obou stran.

¹³¹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 65.

V souvislosti s třetí možnou variantou, může rovněž vyvstat otázka, zda i soud je oprávněn určit nájemné nižší než je obvyklé nájemné v daném místě. V tomto případě lze však systematickým výkladem při srovnání s odst. 1 ustanovení § 2249 občanského zákoníku, dle něhož má pronajímatel právo navrhnout nájemné až do výše obvyklého nájemného, že soud takovou možnost úvahy jako pronajímatel nemá a je povinen nájemci stanovit nájemné ve výši obvyklého nájemného v daném místě. Soud je však oprávněn po zvážení všech okolností žalobu zamítnout v případě, že je návrh na zvýšení nájemného v rozporu s dobrými mravy¹³².

Konečně poslední věta ustanovení § 2249 odst. 3 občanského zákoníku má motivovat nájemce k tomu, aby zbytečně neprodlužoval soudní řízení, jelikož soud rozhodne o zvýšeném nájemném s účinky ode dne podání návrhu. Pokud tedy takové řízení bude od podání návrhu trvat celých deset měsíců a soud zvýší dosavadní nájemné o částku 2.000, - Kč měsíčně, bude nájemce povinen doplatit pronajímateli i částku zvýšeného nájemného za těchto deset uplynulých měsíců od zahájení soudního řízení ve výši 20.000, - Kč.

Pro úplnost lze již pouze doplnit, že v případě, kdy navrhuje nájemce snížení nájemného, použijí se odstavce 1 až 3 ustanovení § 2249 občanského zákoníku obdobně. To platí i pro vymezení předpokladů pro použití této možnosti, tedy pro absenci ujednání, které by umožňovalo snižování nájemného nebo které výslovně snižování nájemného vylučuje. Pro přijetí nabídky však nepřichází v úvahu přijetí formou zaplacení sníženého nájemného. Pronajímatel v tomto případě musí písemně přijmout nabídku na snížení nájemného ve lhůtě dvou měsíců, případně lhůtě delší, kterou mu nájemce poskytne. Pokud tak pronajímatel neučiní, je nájemce oprávněn obrátit se s návrhem na určení nájemného k soudu, a to ve lhůtě dalších tří měsíců. V případě, že by se nájemce opozdil a nedodržel tuto lhůtu, platí pro něj obdobně pravidla týkající se návrhu podaného opožděně jako v případě zvýšení nájemného. Pokud tedy pronajímatel namítne nedodržení lhůty, soud návrhu nájemce nevyhoví. Jinak soud rozhodne na návrh nájemce o nájemném s účinky ode dne podání žaloby na určení nájemného soudem¹³³.

¹³² Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1202.

¹³³ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 378.

Ustanovení § 2249 odst. 4 občanského zákoníku ovšem nedostatečně zohledňuje zcela odlišné postavení stran tohoto závazkového vztahu při skončení nájmu. Pokud by totiž nájemce se zvýšeným nájemným nesouhlasil, má v případě nájmu na dobu neurčitou možnost tuto smlouvu o nájmu bytu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době. Naopak pronajímatel je i v případě snížení nájmu proti jeho vůli omezen zákonnými výpovědními důvody. V tomto případě by mohla nastat situace, kdy smluvní strany se při uzavírání smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou dohodnou na nájemném, které bude o dvacet procent vyšší než nájemné obvyklé. Nájemce po uplynutí jednoho roku nájmu zašle pronajímateli návrh na snížení nájemného, se kterým však pronajímatel nebude souhlasit. Bude tedy na soudu, aby takovou výši nájemného určil. V případě, že soud návrhu nájemce na snížení nájemného zcela vyhoví, je pronajímatel povinen nájemné o těchto dvacet procent snížit. V této situaci však pronajímatel nemůže takovou nájemní smlouvu vypovědět, jelikož snížení nájemného není výpovědním důvodem pro ukončení smlouvy o nájmu bytu. Pronajímatel tak i nadále musí setrvat v takovém vztahu s nájemcem. Soudní praxe by tak neměla v případě, kdy již při uzavírání nájemní smlouvy bylo nájemné sjednáno ve výši přesahující o dvacet procent nájemné obvyklé, přistoupit k takovému snížení nájemného, neboť by šlo o zřejmý zásah do autonomie vůle smluvních stran. Nájemné by mělo být dle ustanovení § 2249 odst. 4 občanského zákoníku sníženo pouze v případě, kdy v průběhu trvání nájemní smlouvy došlo k prokazatelnému snížení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě¹³⁴. Dohodou stran však lze možnost nájemce snížit nájemné vyloučit nebo případně sjednat jiný způsob snižování nájemného¹³⁵, a to například možnost snížení nájemného o případnou deflací. S ohledem na dosavadní absenci rozhodnutí soudů v této otázce je zcela jistě na místě doporučit pronajímateli, aby ve smlouvě o nájmu bytu takovou možnost nájemce snížit nájemné explicitně vyloučil.

¹³⁴ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 65 až 66.

¹³⁵ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2275.

3.4. Zvýšení nájemného v důsledku stavebních úprav

V ustanovení § 2250 občanského zákoníku je upraven další důvod, kdy je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné, a to s ohledem na provedené stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, případně celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody. V praxi by pak mělo být pravidlem, že pronajímatel nezahájí takové opravy a úpravy bytu nebo domu, aniž by si předem nezajistil souhlas nájemců s takovými úpravami a především souhlas nájemců se zvýšením nájemného¹³⁶. Pronajímatel totiž může zvýšit nájemné až o 10 % z účelně vynaložených nákladů v okamžiku, kdy s takovým zvýšením souhlasí alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě. V takovém případě je možné dosáhnout změny nájemného i proti vůli zbylých nájemců.

Takovou dohodu o zvýšení nájemné je pronajímatel oprávněn uzavřít za předpokladu, že provedl takové stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě, případně mají za následek trvalé úspory energií nebo vody. Navýšení nájemného nesmí překročit 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně a souhlas se zvýšením nájemného vyslovily již zmíněné dvě třetiny nájemců v domě.

Jde o případ, kdy pronajímatel objektivně zlepšil kvalitu nájemního bydlení. K takovému zlepšení nepostačuje pouze běžná údržba předvídaná ustanovením § 2257 občanského zákoníku, zároveň budou muset být splněny podmínky ustanovení § 2259 občanského zákoníku. Takovou změnu je tedy možné provádět pouze tehdy, nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V dalších případech lze opravy a úpravy bytu provést jen se souhlasem nájemce¹³⁷.

Prvním krokem pronajímatele v případě zvýšení nájemného v souladu s ustanovením § 2250 občanského zákoníku ve vyjednávání s nájemci o nové výši nájemného bude zaslání návrhu nájemcům k jeho zvýšení. Jelikož v tomto případě

¹³⁶ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9. Strana 43.

¹³⁷ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 381.

je na pronajímateli, aby prokázal účelnost vynaložených nákladů, tak by pronajímatel měl v ideálním případě k takovému návrhu zasílaném nájemcům přiložit alespoň odborné vyjádření, které modernizaci a s ním spojenou zvýšenou užitnou hodnotu ocení, či doklady prokazující zvýšení této užitné hodnoty¹³⁸. Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného však zcela jistě musí obsahovat částku, o kterou se bude nájemné zvyšovat a jeho novou výši.

Na tomto místě je třeba podotknout, že autorovi je z praxe známo, že značná část pronajímatelů nejprve provede stavební úpravy na domě/v bytě a teprve poté se snaží s nájemcem dohodnout novou výši nájemného. Takový postup zákonodárce nevyklučuje, avšak pronajímatel se v takovém případě vystavuje riziku, že provede stavební úpravy, které trvale zlepší užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody a nájemce, respektive jejich dvě třetiny v domě, následně nepřistoupí na pronajímatelem předložený návrh na zvýšení nájemného. Tento postup je pro pronajímatele rizikový zejména u nájemních smluv uzavíraných na delší časové období, případně na dobu neurčitou, kde jsou zároveň silně omezeny jeho možnosti ve vyjednávání nové výše nájemného při případné prolongaci nájmu podle uzavřené nájemní smlouvy. Pronajímatel sice může využít postup dle odstavce 2) ustanovení § 2250 občanského zákoníku, avšak postup dle tohoto ustanovení je vzhledem k výši, o kterou je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné, pro pronajímatele méně výhodný a návratnost vynaložené investice se v čase značně prodlouží.

Komentářová literatura demonstruje stanovení nové výše nájemného podle ustanovení § 2250 odst. 1 občanského zákoníku pro konkrétního nájemce na praktickém příkladu. V případě investice pronajímatele spočívající v zateplení domu, který je v pronajímatelově vlastnictví s 10 byty v celkové hodnotě 2.000.000, - Kč bude výpočet následující: ze 2.000.000, - Kč je 10 % 200.000, - Kč, je-li v domě 10 bytů, jde o částku 20.000, - Kč na jeden byt za rok, v přepočtu na měsíční nájemné pak jde o zvýšení o částku 1.667, - Kč měsíčně po zaokrouhlení. Je však na místě podotknout, že zmíněný příklad počítá s tím, že budou obsazeny všechny byty nájemci v rekonstruovaném domě. Pokud by tomu

¹³⁸ DOHNAL, Jakub; STEHLÍK, Ondřej. Nad zvyšováním bytových nájmu v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*[online]. 2014, 17.03.2014, **2014**(5), 177 [cit. 2021-04-05]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrpxa4s7gvpxgzrg43q&rowIndex=0#>

tak nebylo, je nutné část nákladů poměrně snížit. Zjištění zvýšení nájemného pro konkrétní byt proto vyžaduje zjistit rozsah užívaných prostor jejich jednotlivými užiteli a spočítat poměrnou část připadající na prostor užívaný konkrétním nájemcem¹³⁹. Takový způsob výpočtu však není dle názoru autora zcela správný a spravedlivý. Uvedený výpočet by bylo možné aplikovat v případě, že by v předpokládaném domě bylo oněch deset bytových jednotek zcela totožných, tedy stejně dispozičně uspořádaných a se stejnou výměrou. V drtivé většině případů však budou v domě umístěny byty o různých dispozicích a s různými výměrami. Bylo by tedy zcela jistě nespravedlivé zvýšit nájemné v důsledku provedených stavebních úprav o stejnou částku nájemci v bytě 1+kk s výměrou 30 m² a nájemci v bytě 4+kk s výměrou 90 m². Pronajímatel by proto v takovém případě měl způsob výpočtu přizpůsobit celkové podlahové ploše bytů v domě, a ne pouze jejich počtu. Takový výpočet by byl dle názoru autora bezesporu spravedlivější pro všechny nájemce v domě, neboť by více reflektoval zlepšení užitné hodnoty pronajatého bytu i míru úspor energií pro jednotlivé byty.

V případě, že s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2250 odst. 1 občanského zákoníku nevysloví souhlas alespoň již zmíněné dvě třetiny nájemců, má pronajímatel právo navrhnout zvýšení nájemného z důvodu stavebních úprav ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů. Ustanovení § 2250 odst. 2 občanského zákoníku pak stanoví vyvratitelnou domněnku, že v tomto případě byly náklady na stavební úpravy vynaloženy účelně.

Pro to, aby pronajímatel mohl navrhnout zvýšení nájemného v souladu s ustanovením § 2250 odst. 2 občanského zákoníku musí být splněna podmínka spočívající v tom, že pronajímatel je povinen v návrhu uvést novou výši nájemného; jaké stavební úpravy provedl a tyto stavební úpravy současně musí splňovat podmínky dle ustanovení § 2250 odst. 1 občanského zákoníku; výši účelně vynaložených nákladů na provedení stavebních úprav; a konečně celkové zvýšení nájemného, které nesmí překročit tři a půl procenta z účelně vynaložených nákladů na stavební úpravy ročně. Pokud by pronajímatel ve svém návrhu neuvedl výši nájemného nebo nedoložil splnění podmínek dle ustanovení § 2250 odst. 2 občanského zákoníku, pak by se k takovému návrhu nepřihlíželo.

¹³⁹ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 381.

Při bližším zkoumání celého ustanovení § 2250 občanského zákoníku lze zcela jistě dojít k závěru, že toto ustanovení neřeší celou řadu otázek a vykazuje tak řadu nedokonalostí, které zákonodárcem nebyly řešeny ani při následných novelizacích občanského zákoníku po jeho účinnosti.

První otázka, která není ustanovením § 2250 občanského zákoníku řešena, je to, komu je vlastně návrh na zvýšení nájemného podle tohoto ustavení určen (zda nájemci, soudu nebo dokonce třetí osobě), a to i přes to, že v ustanovení § 2249 odst. 1) občanského zákoníku zákonodárce výslovně uvádí, že návrh na zvýšení nájemného je adresován nájemci „*může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného*“. Při logické úvaze a za použití analogie zákona lze samozřejmě dospět k závěru, že tento návrh bude zcela jistě určen nájemcům, avšak bylo by jistě na místě, aby zákonodárce v budoucnu toto ustanovení doplnil o adresáta návrhu na zvýšení nájemného v důsledku stavebních úprav.

Zcela jistě palčivějším problémem je to, že ustanovení § 2250 občanského zákoníku zcela opomíjí řešení postupu pronajímatele v okamžiku, kdy nájemce návrh na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2250 odst. 2) občanského zákoníku odmítne nebo na něj nebude jakkoliv reagovat. Nebude-li totiž v tomto případě uzavřena mezi pronajímatelem a nájemcem dohoda o nové výši nájemného, je otázkou, jakým způsobem mají dotčené subjekty dále postupovat, tedy zda se pronajímatel může domáhat určení výše nájemného obdobně jako je tomu v případě § 2249 občanského zákoníku na určení výše nájemného, či se bude až v budoucnu domáhat uhrazení tohoto rozdílu za období například předešlých tří let, než by se mu tento nárok v obecné tříleté subjektivní promlčecí lhůtě promlčel.

Důvodová zpráva pak pouze uvádí, že „*Nedojde-li k dohodě, bude mít pronajímatel i tak možnost nájemné zvýšit, avšak v podstatně nižší míře.*“. Jednoznačnou odpověď na uvedenou otázku v ní tedy nenacházíme a spíše by se mohlo zdát, že je pronajímatel v takovém případě oprávněn požadovat po nájemci zvýšené nájemné bez dalšího.

Ani komentářová literatura na tuto otázku neposkytuje jednoznačnou odpověď. Naopak její závěry se buď rozcházejí, nebo naopak danou otázku vůbec neřeší. Na straně jedné se tedy setkáváme s názorem, že s ohledem na absenci úpravy je nutné použít analogii zákona podle § 10 odst. 1) občanského zákoníku, kdy ustanovení, které je posuzovanému případu nejbližší je ustanovení § 2249 odst. 3) občanského zákoníku. Pronajímatel by se tedy měl domáhat případného zvýšení

nájemného v důsledku stavebních úprav způsobem a ve lhůtách uvedených v ustanovení § 2249 odst. 3) občanského zákoníku¹⁴⁰. M. Janoušková naopak zastává názor zcela opačný, tedy, že ingerence soudu, jako je tomu v případě specifického řízení podle ustanovení § 2249 odst. 3) občanského zákoníku, zde přípustná není¹⁴¹, avšak o tom, jak má v takovém případě pronajímatel dále vůči nájemci postupovat, se autorka již dále nezabývá.

V případě odmítnutí návrhu na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2250 odst. 2) občanského zákoníku se pronajímatel ocitá na rozcestí jak dále postupovat, kdy jsou zde dle názoru autora dvě teoretické možnosti.

První možností je postupovat analogicky dle ustanovení § 2249 odst. 3) občanského zákoníku. Pokud tedy nájemce pronajímateli písemně nesdělí ve lhůtě dvou měsíců, že se zvýšením nájemného souhlasí nebo nezaplatí počínaje třetím měsícem zvýšené nájemné dle návrhu pronajímatele, bude pronajímatel nucen navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. V tomto případě však může vyvstat další otázka, a sice je pronajímatel limitován možností zvýšit nájemné pouze o tři a půl procenta nebo tuto hranici může překročit obdobně jako je možné překročit hranici dvaceti procent v případě zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 občanského zákoníku. Autor je toho názoru, že pokud by byl tento postup ve zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav, tedy domáhat se určení nové výše nájemného soudem správný, může se pronajímatel domáhat zvýšení výše nájemného i nad tuto hranici tři a půl procenta. Autor se zde ztotožňuje s názorem J. Dohnala a O. Stehlíka, podle kterého by nebylo funkční, pokud by pronajímatel neuspěl s první nabídkou (deset procent), aby mohl provést pouze druhou ofertu ke zvýšení nájemného a navíc ve snížené sazbě (tři a půl procenta)¹⁴².

Další možnou variantou je situace, kdy se pronajímatel v případě, že nájemce nebude platit nájemné v jím navržené výši, po určité době, například před uplynutím již zmíněných tří let s ohledem na obecnou subjektivní promlčecí lhůtu, bude domáhat zaplacení rozdílu mezi nájemcem placeným nájemným a nájemným

¹⁴⁰ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1205.

¹⁴¹ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2276.

¹⁴² DOHNAL, Jakub; STEHLÍK, Ondřej. Nad zvyšováním bytových nájmu v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*[online]. 2014, 17.03.2014, **2014**(5), 177 [cit. 2021-04-05]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gvpxgxzrg43q&rowIndex=0#>

zvýšením tři a půl procenta z vynaložených nákladů. Nastala by tedy situace, že by pronajímatel nejprve navrhl zvýšení nájemného až o deset procent tak, jak předvídá ustanovení § 2250 odst. 1) občanského zákoníku, a pokud by nájemce (jejich dvou třetinová většina) s takovým zvýšením nesouhlasil, provedl by pronajímatel jednostranné zvýšení nájemného o zmíněných tři a půl procent.

Ke dni právního stavu, ke kterému je sepsána tato rigorózní práce ještě bohužel není autorovi známa žádná judikatura Nejvyššího soudu České republiky, která by se uvedenými otázkami zabývala, avšak i s ohledem na skutečnost, že ustanovení § 2250 odst. 2) občanského zákoníku hovoří o návrhu pronajímatele, tedy nutné dohodě s nájemcem i v případě zvýšení nájemného o tři a půl procenta, kloní se autor spíše k variantě, že v případě nesouhlasu nájemce se zvýšením nájemného dle tohoto ustanovení se bude pronajímatel nucen obrátit na soud s určovací žalobou na určení výše nájemného.

Zcela určitě by na tuto situaci měl reagovat i samotný zákonodárce a za pomoci novelizace vyjasnit tento interpretační problém. Může tak učinit s výše uvedenými variantami, tedy tak, aby pronajímatel navrhl zvýšení nájemného například o nynějších deset procent z hodnoty stavebních úprav a v případě nesouhlasu nájemce zakotvit právo pronajímatele provést jednostranné zvýšení v určité výši nebo jasně přiznat pronajímateli právo obrátit se, v případě nesouhlasu nájemce se zvýšením nájemného, na soud, aby takovou výši nájemného určil.

S ohledem na úpravu změny výše nájemného podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku, která je řešena zvláštním ustanovením recipující analogickou úpravu německého BGB, může zákonodárce přebrat úpravu tohoto předpisu i pro případ zvýšení nájemného v důsledku provedení stavebních úprav.

Německý kodex ve svém ustanovení § 559 BGB přiznává pronajímateli právo zvýšit roční nájemné až o osm procent nákladů vynaložených na byt bez další povinnosti žádat o schválení takového zvýšení soud. Pronajímatel je v takovém případě, co do výše nájemného, omezen ustanovením § 559 odst. 3a) BGB s tím, že pokud se nájemné zvýší podle prvního odstavce tohoto ustanovení, nesmí se měsíční nájemné během šesti let zvýšit o více než 3 eura za metr čtvereční obytné plochy, v případě bytu, kde je měsíční nájemné za metr čtvereční jeho plochy nižší než 7 euro, se nesmí výše nájemného zvýšit o více než 2 eura za metr čtvereční obytné plochy. Pronajímatel by tak mohl po provedení stavebních úprav jednostranně zvýšit nájemné bez dalšího.

V takovém případě by ale zcela jistě bylo namístě doplnit tuzemskou úpravu i o ustanovení § 559a BGB. Toto ustanovení ve svém prvním odstavci nezahrnuje mezi vynaložené náklady ve smyslu ustanovení § 559 BGB náklady, které byly převzaty nájemcem nebo třetí osobou za nájemce nebo byly hrazeny z dotací orgánů veřejné moci. Ustanovení § 559a BGB rovněž upravuje situaci, kdy pronajímatel na rekonstrukci budovy získá nízkoúročenou nebo zcela bezúročnou půjčku. V takovém případě se částka nájemného zvýšená podle ustanovení § 559 BGB o roční částku snížení úroků, která se vypočítá z rozdílu mezi sníženou úrokovou sazbou a běžnou tržní úrokovou sazbou. V případě, kdy by nebylo možné zjistit, v jaké výši byly dotace nebo půjčky na jednotlivé byty poskytnuty, je pronajímatel povinen rozdělit náklady podle poměru v jakém byly vynaloženy na jednotlivé byty¹⁴³.

Autor je přesvědčen, že pokud by došlo i za současné právní úpravy ke zvýšení nájemného pronajímatelem v situaci, kdy by pronajímatel čerpal na stavební úpravy dotace od orgánů veřejné moci, s ohledem na dobré mravy by nemohl být s takovým návrhem na zvýšení nájemného podle ustanovení § 2250 občanského zákoníku v případě soudního sporu úspěšný. Přesto je zcela jistě na místě občanský zákoník i o toto ustanovení doplnit, a to s ohledem na předcházení případných budoucích sporů o zvýšení nájemného i o tyto pronajímatelovy zdroje.

Konečně je třeba podotknout, že provedení stavebních úprav může rovněž vést k tomu, že se zvýší srovnatelné obvyklé nájemné za byt a pronajímatel bude moci uplatnit i postup zvýšení nájemného podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku a nijak neomezuje ani dohodu o zvýšení nájemného s jednotlivými nájemci, ať už jde o důvody, nebo o výši zvýšení¹⁴⁴. Je však třeba si uvědomit, že i v této situaci, kdy se v důsledku stavebních úprav zvýší obvyklé srovnatelné nájemné za byt, musí být pro použití ustanovení § 2249 občanského zákoníku splněny veškeré jeho podmínky, jako je zejména absence ujednání o zvyšování nájemného apod.

¹⁴³ KÖHLER, Helmut. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit BGB-Informationspflichten-Verordnung, Allgemeinem Gleichbehandlungsgesetz, Produkthaftungsgesetz*. München 2017: C.H.BECK. ISBN 978-3-406-71673-7. strana 153.

¹⁴⁴ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 382.

4. Další platby spojené s nájmem bytu

V drtivé většině případů je nájemce povinen platit pronajímateli nad rámec nájemného ještě další platby. Těmito dalšími platbami se rozumí zálohové nebo paušální platby na služby související s užíváním bytu.

Na tomto místě je rovněž třeba připomenout, že v souladu s ustanovením § 2251 odst. 2) občanského zákoníku pronajímatel nesmí po nájemci vyžadovat jiná plnění, než je právě platba nájemného a ať už zálohová nebo paušální platba na služby související s užíváním bytu. Jak uvádí důvodová zpráva k občanskému zákoníku, toto právní pravidlo nelze obcházet ani tím, že by pronajímatel nutil nájemce platit vedle nájemného a případných záloh na služby ještě další plnění spočívající například v příspěvku na stavební úpravy domu, vkladu do fondu oprav apod. Rovněž nelze nájemce nutit k tomu, aby ve prospěch pronajímatele vystavil na pozdější platební období předem šek nebo směnku opatřenou pozdějším datem vystavení nebo jiným obdobným způsobem. Určitou výjimku z tohoto pravidla pak představuje složení jistoty a od 1. července 2020, kdy nabyl účinnosti zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění občanský zákoník, rovněž právo pronajímatele požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty. Pokud by mezi pronajímatelem a nájemcem bylo sjednáno plnění v rozporu s ustanovením § 2251 odst. 2) občanského zákoníku, bylo by toto ujednání podle ustanovení § 2235 občanského zákoníku zdánlivé a nevyvolávalo by žádné (zamýšlené) právní následky, když soud má k takovému právnímu jednání povinnost přihlídnout i bez návrhu.

4.1. Plnění spojená s užíváním bytu

Občanský zákoník nechává v dispozici pronajímatele a nájemce vymezit si, která plnění spojená s nájmem bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel a které si zajistí nájemce sám.

Občanský zákoník zároveň pamatuje i na situaci, kdy by takové ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem ve smlouvě o nájmu bytu chybělo. V takovém případě stanovuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 2247 odst. 2) vyvratitelnou právní domněnku, že pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby.

Určitou výkladovou nejasnost může do výše uvedeného vnášet hned první věta ustanovení § 2247 odst. 2) občanského zákoníku, která stanoví, že: „*Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby.*“. Toto může v adresátovi této právní normy evokovat pocit, že pronajímatel je povinen zajistit po dobu nájmu právě ony nezbytné služby. Rovněž i některá komentářová literatura, dle názoru autora nesprávně, uvádí, že toto ustanovení navazuje na první odstavec ustanovení § 2247 občanského zákoníku a vymezuje, jaké základní služby musí pronajímatel pro nájemce vždy zajišťovat, když se jedná o tzv. nezbytné služby, jejichž nezbytnost spočívá v tom, že jsou zásadní pro naplnění účelu nájmu, jsou nutné pro to, aby byt mohl být ze strany nájemce řádně užíván, a proto je jejich poskytování s nájmem vždy nerozlučně spojeno, když tyto služby má pronajímatel povinnost zajistit vždy¹⁴⁵. Tento výklad může být podpořen i faktem, že byt je způsobilý k nastěhování dle ustanovení § 2243 občanského zákoníku mimo jiné pouze v okamžiku, pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.

Při bližším zkoumání této normy v celém jejím kontextu však lze nepochybně dojít k závěru, že je opravdu pouze na vůli stran tohoto závazkového vztahu a jejich ujednání, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel a které si nájemce zajistí sám, když dokonce sama důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že pronajímatel a nájemce mohou svým ujednáním ve smlouvě o nájmu bytu vyloučit to, aby pronajímatel pro nájemce nezbytné služby zajišťoval. Nakonec i E. Kabelková k tomuto uvádí, že ustanovení § 2247 odst. 2) občanského zákoníku působí podpůrně a pro případ neexistence dohody mezi pronajímatelem a nájemcem určuje služby, které musí pronajímatel jako nezbytné pro nájemce zajistit, když je zde zakotvena vyvratitelná domněnka¹⁴⁶.

Má se tedy za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

¹⁴⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. Strana 194.

¹⁴⁶ Tamtéž.

Pronajímatel a nájemce si však mohou rovněž ujednat, že pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat služby nad rámec uvedený v ustanovení § 2247 odst. 2) občanského zákoníku. Takovými službami mohou například být, při dnešním rozvoji rezidenčního bydlení zejména v Praze, služby ostrahy nebo recepce domu.

Lze si zároveň ujednat i to, že pronajímatel nebude pro nájemce zajišťovat žádná plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby, když tento přístup bude využíván zejména v případě nájmu rodinného domu. V takovém případě si však strany musí být vědomi toho, že v této volbě mohou být omezeni zvláštními předpisy, které neumožňují nájemci takové služby zajistit, když například smlouvu o dodávkách vody a odvedení odpadních vod uzavírá vlastník připojené stavby či pozemku, případně společenství vlastníků jednotek¹⁴⁷. Nájemce bytu tedy nemůže být dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů odběratelem vody a je tedy i povinností pronajímatele zajistit obnovení dodávky vody přerušené zásahem pronajímatele do vodovodního systému v domě, např. uzavřením přívodu vody do bytu nájemce; jeho povinností je zajistit i obnovení dodávky vody přerušené v důsledku neuzavření smlouvy pronajímatele s dodavatelem (provozovatelem vodovodů a kanalizací)¹⁴⁸.

I v praxi v běžném případě, kdy nájemce uzavře sám smlouvu o dodávkách elektrické energie nebo plynu s příslušným dodavatelem a tyto služby tedy nejsou poskytovány ze strany pronajímatele, ale jsou zajištěny napřímo na základě smlouvy uzavřené přímo mezi nájemcem a příslušným dodavatelem těchto služeb, se pronajímatel nezbavuje povinnosti udržovat zařízení umožňující dodávku elektřiny a plynu v takovém stavu, aby nájemce mohl tyto služby od příslušného dodavatele odebírat. Dokonce ani skutečnost, že došlo k odpojení od elektřiny a plynu v důsledku stavebních prací, které neprováděl sám pronajímatel, ale nájemce sousedícího bytu na základě stavebního povolení neznamená, že by pronajímatel nemusel plnit takové své povinnosti¹⁴⁹. V případě, že by pronajímatel tyto povinnosti i z tohoto důvodu neplnil, vystavuje se riziku, že bude nucen nahradit nájemci škodu spočívající v nutnosti nájemce zajistit si náhradní bydlení spočívající v zaplacení rozdílu u vyššího nájemného než by činilo v jím pronajímaném bytě.

¹⁴⁷ HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 367.

¹⁴⁸ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008.

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. února 2012, sp. zn. 26 Cdo 62/2010.

Náklady na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby jsou ze strany nájemce pronajímateli placeny zálohově s tím, že pronajímatel je následně povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat, nebo nájemce platí náklady na služby přímo. Přímé placení nákladů připadá v úvahu zejména u služeb, které nejsou závislé na spotřebě nájemce. V praxi se tak bude jednat zejména o zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, odvoz komunálního odpadu a úklid společných částí domu. Naopak náklady na služby, které závisí na konkrétní spotřebě nájemce jako jsou náklady na dodávku vody, odvoz a odvádění odpadních vod a dodávky tepla budou placena ze strany nájemce zálohově s tím, že dojde pronajímatelem k jejich následnému vyúčtování¹⁵⁰. Pronajímatel a nájemce si mohou rovněž za určitých podmínek ujednat, že bude platit za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby paušální platbou.

Nelze přehlédnout, že i po rekonstrukci soukromého práva setrvává právní úprava nájemního bydlení na striktním oddělení plateb za užívání cizí věci (nájemného) a zvláštního rozúčtování služeb. Na tento fakt rovněž poukazuje S. Křeček, který toto důsledné oddělení podrobuje svému kritickému názoru s tím, že je zřejmé, že služby jako úklid a osvětlení domu nebo provoz výtahu je třeba zajišťovat vždy a tyto platby by tedy mohly být součástí nájemného. Na podporu svého názoru dodává, že by taková úprava vedla nejen k jednoduššímu vyúčtování těchto plateb, ale i k tomu, že by se pronajímatel snažil zajistit takové služby za co nejnižší částku¹⁵¹. S tímto názorem nemůže být dle autora bez dalšího vysloven souhlas, když tato problematika bude následně dále rozvedena v kapitole 4.3., kde autor pojednává o paušální platbě na plnění spojená s užíváním bytu.

Konečně je na tomto místě třeba zmínit, že v praxi se můžeme setkat s přístupem pronajímatele, který si chce vynutit úhradu dlužného nájemného tím, že nájemci přestane zajišťovat plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby a samotného nájemce například odpojí od přívodu vody nebo elektrické energie. Takový přístup pronajímatele však není možný, neboť tyto povinnosti pronajímatele a nájemce nejsou vzájemně se podmiňující (synallagmatické) a je tedy na pronajímateli, aby zajistil tyto služby i v okamžiku,

¹⁵⁰ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 68.

¹⁵¹ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9. Strana 33 až 34.

kdy nájemce řádně a včas neplní své povinnosti spočívající v platbě nájemného. Splnění této povinnosti pronajímatele tedy nelze podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, například povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu¹⁵².

4.2. Zálohové platby na plnění spojená s užíváním bytu, jejich rozúčtování a následné vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

Platbu záloh na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb je pronajímatel oprávněn po nájemci *ex lege*, když způsob rozúčtování cen a úhrady za služby stanoví v souladu s ustanovením 2247 odst. 3) občanského zákoníku jiný právní předpis. Tímto předpisem je zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 67/2013 Sb. hned ve svém úvodním ustanovení stanoví, že jsou jím upraveny některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a právě postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za služby.

Konkrétní výše záloh by měla být mezi pronajímatelem a nájemcem ujednána ve smlouvě o nájmu bytu. Při absenci takového ujednání je pronajímatel oprávněn určit výši záloh za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Rovněž v případě, že nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem ani k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod stanoví zákon č. 67/2013 Sb. proces výpočtu výše měsíční zálohy, když měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

Co se týče splatnosti záloh na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, tak tyto jsou dle ustanovení § 2251 odst. 1) občanského

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005.

zákoníku splatné společně s měsíčním nájemným, a to nejpozději do pátého dne příslušného platebního období. Autor pouze ve stručnosti připomíná, že lze ujednat datum pozdější splatnosti, avšak vzhledem k výkladu není možné tuto lhůtu zkrátit (jednalo by se o ujednání zkracující nájemcova práva, ke kterému se dle ustanovení § 2235 odst. 1) občanského zákoníku nepřihlíží).

Poskytovatel služeb, kterým se pro účely zákona č. 67/2013 Sb. rozumí vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby. Dle názoru autora zde zákonodárce zcela správně dává pronajímateli možnost změnit výši měsíční zálohy v závislosti na růstu cen energií, případně z dalších důvodů, kterými může být například změna rozsahu nebo kvality služby, a to aniž by musel pronajímatel podstupovat složitý proces, jako tomu je v případě jednostranného zvýšení nájemného. Pronajímatelovo právo libovolně změnit výši měsíčních záloh je omezeno pouze tím, že změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy a změna výše měsíční zálohy musí být rovněž v oznámení zaslaném nájemci řádně odůvodněna. V případě, že změna výše záloh nebude v oznámení ze strany pronajímatele řádně odůvodněna, ke zvýšení zálohy podle poslední věty ustanovení § 4 odst. 4) zákona č. 67/2013 Sb. nedojde. Zákonodárce tak jednoznačně vymezuje časové období pro počátek realizace nové výše zálohy. Nájemce je zároveň dle názoru autora dostatečně chráněn před šikanózním zvyšováním těchto plateb, a to díky povinnosti pronajímatele změnu řádně odůvodnit.

4.2.1. Rozúčtování

Pro účely rozúčtování pak zákon č. 67/2013 Sb. rozlišuje mezi rozúčtováním nákladů na služby podle ustanovení § 5 tohoto zákona a rozúčtováním nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům podle ustanovení § 6 tohoto zákona.

Pokud se v případě rozúčtování nákladů na služby nachází pronajatý byt v domě s více byty, je nutné, aby náklady na služby byly rozúčtovány mezi jednotlivé uživatele bytů. V případě, že jsou v domě vymezeny bytové jednotky a je v takovém domě založeno společenství vlastníků jednotek, pak o způsobu

rozúčtování rozhoduje toto společenství vlastníků jednotek, což má pro pronajímatele, který v takovém domě pronajímá takovou jednotku zcela zásadní dopad. Pronajímatel musí mít v tomto případě na vědomí, že nájemce není v žádném právním vztahu se společenstvím vlastníků jednotek. Pokud tedy pronajímatel má zájem na tom, aby rozúčtování nákladů na služby bylo provedeno způsobem, jak rozhodlo společenství vlastníků jednotek, musí toto s nájemcem výslovně ujednat ve smlouvě o nájmu bytu. V případě, že by tak pronajímatel neučinil, nebylo by takto provedené rozúčtování nákladů na služby pro nájemce závazné a nájemce by se mohl domáhat toho, aby vůči němu byly náklady na služby rozúčtovány podle ustanovení § 5 odst. 2) zákona č. 67/2013 Sb.¹⁵³. Pokud je pronajímatel vlastníkem celého domu, ujedná způsob rozúčtování služeb v domě alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. Taková dohoda je pak závazná i pro další třetinu nájemců v domě, kteří s takovým způsobem rozúčtování nákladů na služby nemuseli souhlasit.

V případě, že nedojde k výše uvedenému ujednání s nájemci nebo rozhodnutí společenství vlastníků jednotek o způsobu rozúčtování nákladů na služby, rozúčtují se náklady na služby následujícím způsobem:

- dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody
- provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek
- provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování

Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům je upraveno v ustanovení § 6 zákona č. 67/2013 Sb.

¹⁵³ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 69.

I v případě rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům umožňuje zákon č. 67/2013 Sb. pro rozúčtování těchto nákladů dohodu poskytovatele služeb, tedy pronajímatele s nájemci, avšak s rozdílnou většinou nájemců, než jak tomu je v případě rozúčtování nákladů na služby. V případě rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům totiž zákon č. 67/2013 Sb. vyžaduje dohodu pronajímatele se všemi nájemci v domě, potažmo u společenství vlastníků jednotek ujednáním všech vlastníků. Zákonodárce v tomto případě zvolil takto přísnější kritéria z důvodu, že problematika rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody v praxi způsobuje konfliktní situace ve vztazích smluvních stran¹⁵⁴.

V případě, že nedojde k požadované dohodě, tak zde zákon č. 67/2013 Sb. odkazuje na jiný právní předpis upravující podrobnosti pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě. Tímto předpisem je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Tato vyhláška upravuje rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti k rozúčtování nákladů a další náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. Obdobně jako předchozí vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, tak i vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům obsahuje specifický dvousložkový způsob rozúčtování celkových nákladů mezi příjemce služeb rozdělený na složku základní a složku spotřební.

Konečně je třeba zmínit skutečnost, že i v případě rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům není nájemce bytu v žádném právním vztahu se společenstvím vlastníků jednotek. Pokud tedy pronajímatel má zájem na tom, aby i náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům byly rozúčtovány tak, jak si odsouhlasilo společenství

¹⁵⁴ Důvodová zpráva k ustanovení § 6 zákona č. 67/2013 Sb.

vlastníků jednotek, musí být takové ujednání, rovněž jako v případě nákladů na služby, součástí smlouvy o nájmu bytu. Jinak se pronajímatel opětovně vystavuje riziku, že bude muset vůči nájemci provést rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

4.2.2. Vyúčtování

Vyúčtování skutečné výše nákladu a záloh za jednotlivé služby je upravena v ustanovení § 2252 občanského zákoníku a zároveň skoro totožně v ustanovení § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

Tato duplicita však přináší jisté výkladové potíže v tom, jaké ustanovení se pro vyúčtování nákladů a záloh za jednotlivé služby v případě bytové jednotky použije přednostně, tedy zda je speciálním ustanovením ustanovení § 2252 občanského zákoníku nebo ustanovení § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb. Ani odborná literatura v této otázce není zcela ve shodě, když E. Kabelková uvádí, že speciálním ustanovením je úprava obsažená v ustanovení § 2252 občanského zákoníku, a to z důvodu, že zákon č. 67/2013 Sb. neupravuje pouze nájem bytu, ale rovněž vztahy mezi jednotlivými vlastníky jednotek v jejich společenství, a proto je tedy nutné aplikovat úpravu nájmu bytu v občanském zákoníku přednostně¹⁵⁵. Naproti tomu L. Hadamčík uvádí, že speciální úpravou je právě ustanovení § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb., když závěr E. Kabelkové by přinesl v případě pronájmu bytových jednotek řadu praktických problémů¹⁵⁶.

Podle zákona č. 67/2013 Sb. je pronajímatel povinen doručit nájemci vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby za zúčtovací období do čtyř měsíců od jeho skončení. Zúčtovací období trvá nejvýše dvanáct měsíců a jeho počátek určuje pronajímatel. V praxi je zúčtovacím obdobím zpravidla leden až prosinec s tím, že pokud nájem začal v průběhu kalendářního roku je začátkem zúčtovacího období den předání bytu nájemci. Ve vyúčtování musí pronajímatel uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se

¹⁵⁵ KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4. Strana 228.

¹⁵⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 70 a 71.

všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Na tomto místě je třeba upozornit, že vyúčtování postrádající některou z předepsaných náležitostí nebo znějící na cenu v nesprávné výši není řádným vyúčtováním a není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování. V případě chybně vystaveného vyúčtování by pronajímatel musel vystavit nové úplné vyúčtování znějící na cenu ve správné výši. Jestliže tedy pronajímatel provede vyúčtování nesprávně, není zde předpoklad pro vznik platební povinnosti nájemce¹⁵⁷. Pro to, aby se nedoplatek na vyúčtování stal splatným, je vedle provedení řádného vyúčtování, tedy v souladu s předpisy regulujícím jej, rovněž třeba nájemce s takovým vyúčtováním řádně seznámit¹⁵⁸. Lze tedy pronajímateli doporučit, aby si od nájemce nechal písemně potvrdit převzetí takového vyúčtování nebo jej na místo zaslání poštou jako obvyčejného psaní doručoval nájemci doporučeně s dodejkou, neboť to bude právě on, kdo bude doručení řádného vyúčtování nájemci v případném soudním sporu muset prokázat.

Okamžik, kdy mělo dojít k řádnému vyúčtování je také rozhodný v případě, že se nájemce dostal do prodlení s úhradou záloh na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu a jejich příslušenství se soudním vymáháním takto nezaplacených záloh. V případě, že nájemce bytu dluží pronajímateli splatné zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, vzniká pronajímateli nárok na úhradu úroku z prodlení z těchto dlužných záloh, a to za dobu od jejich splatnosti do doby, kdy byly zaplacený, případně právě pouze do okamžiku, kdy měl pronajímatel provést jejich vyúčtování. Od okamžiku, kdy měl pronajímatel provést vyúčtování, se rovněž nemůže domáhat zaplacení těchto dlužných záloh, ale samotného vyúčtování, kde takto neuhrazené zálohy musejí být zohledněny. Vzniklý nárok na úhradu úroku z prodlení z takto dlužných záloh mu však nezaniká¹⁵⁹.

Finanční vyrovnání z vyúčtování provede pronajímatel s nájemcem v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

¹⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. dubna 2012, sp. zn. 26 Cdo 4553/2010.

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. července 2011, sp. zn. 26 Cdo 4742/2010.

¹⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. března 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015.

Podle ustanovení § 8 zákona č. 67/2013 Sb. je pronajímatel na základě písemné žádosti nájemce povinen nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit nájemci pořízení kopie podkladů. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být pronajímatelem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek nájemce.

Na tomto místě je konečně potřeba poukázat, jaké praktické problémy by přinesl výše zmíněný výklad E. Kabelkové s tím, že přednostně se má užit ustanovení § 2252 občanského zákoníku před úpravou obsaženou v ustanovení § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb. v případě, že bude pronajímán byt, který je bytovou jednotkou. V takovém případě je totiž vlastník bytu příjemcem služeb a společenství vlastníků jednotek je poskytovatelem služeb, což by při přednostní aplikace ustanovení § 2252 občanského zákoníku přineslo pro pronajímatele následující problémy.

V případě, dle poznatků autora, v praxi nejužívanějším zúčtovacím obdobím jednoho roku od ledna do prosince je společenství vlastníků povinno doručit vyúčtování do konce dubna. Ustanovení § 2252 občanského zákoníku v tomto případě nestanovuje pronajímateli povinnost doručit nájemci vyúčtování do určitého data, proto zde zatím žádný problém nenastává. Avšak pokud by společenství vlastníků jednotek doručilo vyúčtování pronajímateli až poslední den měsíce dubna, je v případě přeplatku povinno pronajímateli vrátit tento přeplatek do 30. srpna. Podle ustanovení § 2252 odst. 2) občanského zákoníku by ale pronajímatel měl povinnost vrátit tento přeplatek nájemci do 30. července, tedy ještě dříve, než by předmětný přeplatek obdržel od společenství vlastníků jednotek, k čemuž však není jediný rozumný důvod¹⁶⁰. Dále je podle ustanovení § 2252 odst. 1) občanského zákoníku pronajímatel povinen umožnit nájemci nejpozději do konce měsíce dubna nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů. Tyto doklady je však

¹⁶⁰ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 72.

společenství vlastníků jednotek oprávněno poskytnout podle ustanovení § 8 odst. 1) zákona č. 67/2013 Sb. pronajímateli až na konci května. Pokud by tak společenství vlastníků jednotek opravdu učinilo, nemůže pronajímatel objektivně splnit svoji povinnost uloženou mu ustanovením § 2252 odst. 1) občanského zákoníku. Pronajímatel se v tomto případě může do určité míry pokoušet argumentovat nájemci tím, že zákonodárce použil termínu „zpravidla“, tudíž nemá tuto povinnost uloženou bezpodmínečně, avšak z tohoto i výše uvedeného důvodu je nutné dojít k závěru, že v případě bytových jednotek se přednostně použijí ustanovení § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb. před úpravou obsaženou v ustanovení § 2252 občanského zákoníku, čímž se toto ustanovení v případě pronájmu bytové jednotky stává takřka obsolentním¹⁶¹.

V případě, že by pronajímatel nesplnil svoji povinnost doručit nájemci řádně a včas vyúčtování nebo nesplní svoji povinnost spojenou s právem nájemce nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnost spojenou s vypořádáním námitek k vyúčtování, je povinen zaplatit nájemci pokutu za takové prodlení s nepeněžitým plněním. Výši pokuty ujedná pronajímatel s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo o ní rozhodne společenství vlastníků jednotek, když ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50, - Kč za každý započatý den prodlení. V případě, že nedojde k ujednání s nájemci nebo zde není rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, činí výše pokuty právě onu horní hranici 50, - Kč za každý započatý den prodlení. Obdobně jako u způsobu rozúčtování, tak i zde pronajímatel bytové jednotky musí případně reflektovat rozhodnutí společenství vlastníků jednotek ve smlouvě o nájmu bytu. Pokud by tak neučinil, vztahovala by se na něj dle názoru autora právě pokuta ve výši 50, - Kč za každý započatý den prodlení.

Zajímavé srovnání povinnosti pronajímatele provést vyúčtování a toto doručit nájemci pak přináší úprava v německém občanském zákoníku, tedy v BGB.

Podle německé právní úpravy se zálohy na provozní náklady („*Betriebskosten*“) vyúčtovávají každoročně. Pronajímateli je však dána podle ustanovení § 556 odst. 3 BGB o celých osm měsíců delší lhůta pro provedení tohoto vyúčtování, když BGB stanoví, že pronajímatel je povinen informovat nájemce o vyúčtování nejpozději do konce dvanáctého měsíce po zúčtovacím období. Zcela

¹⁶¹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 70 až 72.

rozdílný je pak přístup německého zákonodárce v případě, že pronajímatel nedodrží tuto dvanácti měsíční lhůtu. Pokud totiž pronajímatel nevyhotoví a nedoručí nájemci vyúčtování, aniž by mu v tom bránila objektivní překážka, je podle ustanovení § 556 odst. 3 BGB vyloučeno jeho právo domáhat se po nájemci úhrady případně vzniklého nedoplatku z vyúčtování. V případě, že by i přes nedodržení lhůty ze strany pronajímatele došlo k úhradě nedoplatku na vyúčtování vzhledem k neznalosti platné právní úpravy, může se nájemce vzhledem k prekluzivní povaze této lhůty domáhat vrácení takto zaplacené částky zpět. Uplynutí této dvanáctiměsíční lhůty pro vyhotovení a doručení vyúčtování nájemci není promlčením, ale zánikem práva pronajímatele na úhradu nedoplatku z vyúčtování ze strany nájemce. Nájemce se tedy může domáhat úhrady takto uhrazené částky z titulu bezdůvodného obohacení zpět¹⁶².

Dalším nástrojem nájemce jak přimět pronajímatele vyhotovit a doručit mu chybějící vyúčtování provozních nákladů, je možnost nájemce využít zadržovací právo podle ustanovení § 273 BGB vůči jednotlivým platbám záloh na provozní náklady, a to až do okamžiku, než pronajímatel vyhotoví a doručí nájemci vyúčtování za provozní náklady¹⁶³. Německé soudy pak považují možnost nájemce zadržet jednotlivé platby záloh na provozní náklady za účinný prostředek donucení pronajímatele k vyhotovení a doručení vyúčtování¹⁶⁴. V porovnání s českou právní úpravou má dle názoru autora nájemce efektivnější nástroj k tomu, aby pronajímatele donutil k vyhotovení a doručení vyúčtování, neboť dle zákona č. 67/2013 Sb. vzniká nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 50, - Kč za každý den prodlení bez dalšího, přičemž při delším prodlení pronajímatele s doručením vyúčtování může zákonem č. 67/2013 Sb. stanovená pokuta představovat nezanedbatelnou částku. Podle německé právní úpravy je naopak nájemce povinen v případě doručení vyúčtování provozních nákladů tyto zadržené zálohy pronajímateli vyplatit. Je tedy pouze na nájemcích v České republice, aby případně dokázali efektivně využívat ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb., který bývá dle

¹⁶² Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 18. ledna 2006, sp. zn. AZ VIII ZR 94/05, dostupný z: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=35260&pos=0&anz=1>.

¹⁶³ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 24. srpna 2016, sp. zn. VII ZR 261/15, dostupný z: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=76063&pos=0&anz=1>.

¹⁶⁴ Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 29. března 2006, sp. zn. VIII ZR 191/05, dostupný z: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=36555&pos=0&anz=1>.

dosavadních praktických poznatků autora, právě ke škodě nájemců pouze zřídka kdy využíván.

4.3. Paušální platba na plnění spojená s užíváním bytu

Zákon č. 67/2013 Sb. přinesl do našeho právního řádu naprostou novinku spočívající v možnosti pronajímatele a nájemce stanovit nájemné tak, že částka za služby bude součástí nájemného, nebo si strany mohou ujednat platbu za služby jako samostatnou paušální platbu, když pro obě možnosti platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají. Dřívější judikatura přitom dovozovala, že pokud jde o určení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu – že „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce. Výše nájemného (respektive způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (respektive způsob jejího výpočtu) představovaly samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu a tomu muselo odpovídat i jejich vyjádření ve smlouvě o nájmu bytu. V případě, že nebylo určeno, co je nájemné a co úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu, šlo o neplatnou smlouvu o nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 686 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.¹⁶⁵.

Možnost sloučit částku nájemného a částku za služby do jedné paušální částky nebo jako samostatnou paušální platbu stanovit platbu za poskytované služby však neplatí bezvýjimečně. V případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat. Argumentem zákonodárce, proč nelze tyto platby zahrnout do paušální platby má být skutečnost, že platby za tyto služby jsou regulovány věcným usměrňováním, kontrolovány a sankcionovány příslušnými orgány¹⁶⁶.

S. Křeček pak vyjadřuje určitou lítost nad tím, že současná právní úprava i nadále setrvává (s výjimkami) na důsledném oddělení plateb nájemného a zvláštního rozúčtování služeb, které jsou s užíváním bytu spojeny, když uvádí, že

¹⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007.

¹⁶⁶ Důvodová zpráva k ustanovení § 9 zákona č. 67/2013 Sb.

je zřejmé, že platby, jako úklid a osvětlení domu nebo provoz výtahu je třeba zajišťovat vždy a platby za ně by mohly být bez větších překážek součástí nájemného, což by vedlo nejen k jednoduššímu vyúčtování těchto plateb, ale i k tomu, že by se pronajímatel snažil zajistit tyto služby za co nejnižší částku (pokud by platby byly součástí nájemného), na rozdíl od nynějšího stavu, kdy je vše rozúčtováno mezi nájemce. Zároveň s tím dodává, že nová ustanovení zákona umožňují, aby si pronajímatel a nájemce takovýto způsob placení některých služeb dohodli v nájemní smlouvě a dále zmiňuje právě ustanovení § 9 zákona č. 67/2013 Sb.¹⁶⁷. S tímto názorem však autor nemůže zcela vyslovit souhlas.

Je zřejmé, že v okamžiku, kdy pronajímatel a nájemce sloučí veškeré platby nájemného a platby za služby, odpadne na straně pronajímatele povinnost spočívající v provedení vyúčtování. Zákonodárce však možnost sloučit tyto platby do jedné samostatné paušální částky připouští, a to právě v ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., když doslova stanoví, že *„Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.“*. Jediné omezení tak spočívá v tom, že u nájmu uzavřených dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod, když tyto platby je pronajímatel v případě uzavírání dlouhodobých smluv povinen vyúčtovat vždy. Toto ustanovení však neomezuje strany smlouvy o nájmu, aby platby zmíněné S. Křečkem spočívající v úklidu a osvětlení domu nebo provozu výtahu měly nadále sjednané jako součást nájemného nebo jako samostatnou paušální platbu, kterou pronajímatel nebude povinen nájemci po celou dobu nájemní vztahu vyúčtovat.

Dle názoru autora je možnost paušální platby, jak ji definuje ustanovení § 9 zákona č. 67/2013 Sb., využitelná právě zejména v případě smluv o nájmu bytu uzavíraných na dobu určitou, kdy pronajímatel přenechává nájemci k užívání byt například na dobu šesti měsíců, neboť v takovém případě je pro obě strany zcela

¹⁶⁷ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9. Strana 33 až 37.

jistě efektivnější stanovit si paušální částkou i platby za veškeré služby poskytované pronajímatelem s nájmem bytu.

S. Křeček dále uvádí, že v případě paušální částky za služby by se pronajímatel snažil zajistit služby za co nejnižší částku, s čímž nelze než nesouhlasit, avšak je zde potřeba upozornit na velké riziko pro pronajímatele. V případě, že pronajímatel bude po nájemci požadovat částku za služby jako paušální platbu, vystavuje se vysokému riziku, že případný nárůst ceny takové služby ponese ze svého. Dle názoru autora by pronajímateli nemělo bránit ničeho, aby obdobně jako u platby nájemného sjednal s nájemcem každoroční zvyšování paušální platby za služby o míru inflace, což ale bude jediný způsob, jak bez souhlasu nájemce tuto částku navýšit. Naproti tomu v případě, kdy skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci, bude mít pronajímatel jistotu, že žádný z nákladů na služby neponese ze svého a předpokládaný výnos z nájemného tak zůstane nedotčen, když nelze opomenout ani fakt, že pronajímatel může velmi rychle reagovat na změnu ceny služby pomocí změny výše záloh požadovaných po nájemci, jak bylo uvedeno výše.

Dle názoru autora je nepochybně velkým přínosem nynější úpravy, že umožňuje pronajímateli a nájemci částku za služby sloučit do samostatné paušální platby. Tento postup bude zcela jistě využíván především u smluv u nájmu bytu krátkodobějšího charakteru, tudíž zde není na škodu ani omezení stran v případě uzavírání smluv o nájmu bytu na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou, když zde lze naopak stranám doporučit, aby byly veškeré služby (ne jenom platby za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod) ze strany pronajímatele vyúčtovávány. Proto je třeba hodnotit zákonnou úpravu v případě paušálních plateb kladně.

V případě sjednání paušální platby na plnění spojená s užíváním bytu lze pronajímatele pouze zároveň upozornit na určité daňové konsekvence. Totiž v případě, že tato paušální platba přesáhne náklady pronajímatele na plnění spojená s užíváním bytu, je pronajímatel takový rozdíl povinen zdanit, což z logiky věci při vyúčtování skutečné výše nákladu a záloh za jednotlivé služby není možné.

5. Jistota a smluvní pokuta

5.1. Jistota

Jistota je zvláštní forma zajištění dluhů nájemce. Jedná se o peněžitou částku, kterou složí nájemce pronajímateli na základě jejich vzájemné dohody. Pro dohodu o složení jistoty nevyžaduje zákon žádnou zvláštní formu, je tedy možné sjednat složení jistoty samostatně, a to i jinou formou, než formou písemnou (například ústní), kdy ale nejčastěji budou ujednání o složení jistoty již součástí samotné smlouvy o nájmu bytu.

Účelem sjednání jistoty je poskytnout pronajímateli záruku, že jeho případné peněžité pohledávky zejména z titulu dlužného nájemného, případně na náhradu škody způsobenou porušením nájemcových povinností, budou uspokojeny¹⁶⁸.

5.1.1. Složení jistoty

Jak bylo zmíněno výše, ujednání o tom, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, čímž zajistí, že zaplatí nájemné a splní další své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, bude nejčastěji obsahem smlouvy o nájmu bytu. Pronajímatel je oprávněn žádat po nájemci složení jistoty maximálně ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, když nejdříve občanský zákoník umožňoval pronajímateli žádat po nájemci složení jistoty až do výše šestinásobku měsíčního nájemného, aby se po novele provedené zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony vrátil k původní výši jako za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. Pokud by nájemce dal na základě smlouvy o nájmu bytu pronajímateli jako jistotu částku vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného, je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat vrácení částky nad tímto limitem z titulu bezdůvodného obohacení, když by se jednalo o zdánlivé ujednání smlouvy o nájmu bytu¹⁶⁹.

¹⁶⁸ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1213.

¹⁶⁹ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 389.

Jelikož se v případě složené jistoty jedná o genericky určené věci, stává se k okamžiku složení jistoty pronajímatel vlastníkem těchto peněžních prostředků a nájemcovo právo k nim zaniká. Pronajímatel nemá zákonem uloženou jakoukoliv povinnost k uložení těchto peněžních prostředků na zvláštní účet, může tedy s těmito prostředky neomezeně nakládat¹⁷⁰, což například německá právní úprava v ustanovení § 551 odst. 3) BGB pronajímateli výslovně zapovídá. Toto ustanovení BGB totiž ukládá pronajímateli povinnost uložit peněžní částku, kterou mu nájemce poskytl jako jistotu, na speciální bankovní účet odděleně od svého majetku.

Jedním z nejvíce diskutovaných témat je v rámci úpravy nájmu bytu zcela jistě to, na jak vysoké úroky z poskytnuté jistoty má nájemce bytu právo. Téma výše úroků z poskytnuté jistoty bude pro pronajímatele zásadní otázka v okamžiku, kdy se bude rozhodovat o jak velkou jistotu bude nájemce žádat.

Jedním z nejodvážnějších a nejvstřícnějších názoru vůči pronajímateli je ten, že v případě, že nebude výše úroku sjednána ve smlouvě, právo nájemce na úhradu úroku nevznikne. Tento názor je odůvodňován tím, že v současnosti chybí zákon, který by tuto sazbu upravoval, respektive ustanovení § 2254 odst. 2) občanského zákoníku není žádným dalším předpisem provedeno. Rovněž je dle tohoto názoru vyloučeno uplatnění ustanovení § 1802 občanského zákoníku s odkazem na výkladové pravidlo, že *lex specialis derogat legi generali*, tj. jestliže existuje speciální pravidlo, pak ruší pravidlo obecné, které nemůže být aplikováno¹⁷¹.

V naprosté většině názorů však panuje shoda, že nájemce právo na úrok z jistoty má s tím, že si pronajímatel a nájemce výši úroků mohou vzájemně ujednat¹⁷².

V případě, že tak strany tohoto závazkového vztahu neučiní, tedy že si nesjednají výši úroků ze složené jistoty, se na jedné straně setkáváme s názorem, že nájemce má právo na tzv. vkladový úrok, tedy úrok, který je možno získat od banky za to, že pronajímatel uloží tuto částku na běžný účet. Tento názor je odůvodňován také argumentem, aby nájemce nebyl neopodstatněně při sjednání

¹⁷⁰ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1. Strana 2279.

¹⁷¹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6. Strana 36.

¹⁷² 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. Strana 32.

jistoty vůči pronajímateli zvýhodněn a nezačal dokonce pronajímateli jistotu naopak v co největší výši nutit¹⁷³.

Na straně druhé je pak zastáván názor, že nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby s tím, že na úrok z jistoty lze logicky použít ustanovení § 1802 občanského zákoníku, když pronajímatel není v prodlení po dobu složení jistoty a jinou úrokovou sazbu (výši) občanský zákoník neobsahuje¹⁷⁴. Při odkazu na ustanovení § 1802 občanského zákoníku pak někteří autoři dochází k závěru, že základnou pro úročení jistoty by měl být úrok z hypotečních úvěrů nebo ještě lépe ze státních dluhopisů¹⁷⁵.

Většina odborné veřejnosti souhlasí s tím, že si pronajímatel a nájemce mohou ujednat výši úroků, když v případě absence takového ujednání se použije pravidlo obsažené v ustanovení § 1802 občanského zákoníku. Zůstává však otázkou, zda je v případě vyloučení práva nájemce na vrácení úroků z jistoty limitováno ustanovením § 2235 odst. 1 občanského zákoníku týkající se nepřihlížení k ujednáním zkracující práva nájemce.

Z občanského zákoníku je zřejmé, že jistota by měla být úročena a že úroky z ní náležejí nájemci alespoň ve výši zákonné sazby, a to právě s ohledem na ustanovení § 2235 odst. 1) občanského zákoníku, kdy zákonná sazba výše úroků je minimem, které nemůže být bez dalších případných ujednání sníženo, neboť by tím došlo k zakázanému zkrácení práv nájemce, ke kterému se nepřihlíží. Toto však neznamená, že by bylo bez dalšího zapovězeno sjednat nižší úrokovou sazbu než podle ustanovení § 1802 občanského zákoníku. Otázka, zda došlo ke zkrácení práv nájemce, je záležitostí výkladů celé smlouvy o nájmu bytu, když jednotlivá její ustanovení nelze vykládat izolovaně, ale v celém jejich kontextu a vazbách. Pokud by tedy pronajímatel s nájemcem sjednal úrok, který by byl nižší než stanovení výše úrokové sazby ustanovení § 1802 občanského zákoníku bez dalšího, jednalo by se zcela jistě o zkrácení nájemcových práv. Ovšem v případě, že by se pronajímatel zároveň omezil v dispozici s poskytnutou jistotou (například obdobně jako tak předpokládá právní úprava v Německu, podle které je pronajímatel nucen složit

¹⁷³ ŠVEHLÍK, Martin. *Nájemní smlouva podle NOZ* [online]. 20.01.2014 [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-93409.html>.

¹⁷⁴ VESELÝ, Petr. *NOZ v praxi: Úrok a úrok z prodlení stále není totéž a jak je to s úročením jistoty nájemce* [online]. 12.09.2014 [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-urok-a-urok-z-prodleni-stale-neni-totez-a-jak-je-to-s-urocenim-jistoty-najemce?browser=mobi>.

¹⁷⁵ BUUS, Tomáš. *Úrok z jistoty při nájmu* [online]. 13.06.2016 [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/urok-z-jistoty-pri-najmu>.

jistotu na zvláštní účet), byl by tím zcela jistě ospravedlněn závěr o nižším úročení jistoty, a to například ve výši úročení na účtu, na kterém je jistota složena. Lze tedy uzavřít, že nájemce má právo na úroky z jistoty alespoň ve výši obvyklé pro úroky požadované za úvěry, které banky poskytují v místě bydliště nebo sídla pronajímatele v době uzavření nájemní smlouvy, ledaže by pronajímatel a nájemce současně ujednali omezení dispozic pronajímatele s jistotou – v tomto případě by pak nemělo nic bránit tomu, aby byl sjednán úrok nižší¹⁷⁶.

Je však na místě stranám doporučit, aby si případnou výši úroků z jistoty právě například i s ohledem na omezení dispozice pronajímatele s ní vymezily přímo ve smlouvě o nájmu bytu. Pronajímatel tak může částečně eliminovat riziko v případě zápočtu jistoty vůči dlužnému nájemnému, že pohledávka bude, vzhledem k nestanovení výše úročení, nezpůsobilá pro neurčitost podle ustanovení § 1987 občanského zákoníku.

Pro úplnost je ještě třeba doplnit právo pronajímatele požadovat jistotu po členu nájemcovy domácnosti v případě přechodu nájmu bytu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil, což platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.

5.1.2. Čerpání a vrácení prostředků z poskytnuté jistoty

Podle zákona č. 40/1964 Sb. a jeho ustanovení § 686a odst. 3) byl pronajímatel oprávněn složenou kaucí (dnes jistota) použít jen k úhradě svých pohledávek na nájemné, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, popř. k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem, které byly pronajímateli přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem anebo nájemcem písemně uznány. Jen takto vzniklé a taxativně stanovené pohledávky měl pronajímatel právo započíst proti pohledávce nájemce na vrácení složených peněžních prostředků podle ustanovení § 686a odst. 4) zákona č. 40/1964 Sb. Pronajímatel nemohl oproti pohledávce nájemce na vrácení složených prostředků započíst jednostranně jiné své pohledávky. Čerpání prostředků pronajímatelem v rozporu s § 686a odst. 3) a 5) zákona č. 40/1964 Sb. bylo porušením právní povinnosti a nájemci v takovém případě vzniklo právo na náhradu škody. Jeho pohledávka na vrácení složených

¹⁷⁶ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7598-092-2. Strana 17 a 18.

prostředků podle § 686a odst. 4) zákona č. 40/1964 Sb. byla takovým čerpáním nedotčena¹⁷⁷.

Občanský zákoník řeší realizaci, tedy čerpání prostředků z poskytnuté jistoty pouze v souvislosti se skončením nájmu a povinností pronajímatele vrátit složenou jistotu nájemci, přičemž v ustanovení § 2254 odst. 2) občanského zákoníku je zakotveno právo pronajímatele započíst si proti jistotě své pohledávky. Pronajímatel tedy může provést započtení v souladu s ustanoveními § 1982 a násl. občanského zákoníku. V praxi pak budou zpravidla naplněny veškeré předpoklady k tomu, aby pronajímatel provedl jednostranné započtení v okamžiku, kdy zde bude existence vzájemných pohledávek stejného druhu, splnitelnost dluhu pronajímatele (právo nájemce na vrácení jistoty) a splatnost pohledávek pronajímatele¹⁷⁸. Pronajímatel tak při skončení nájemního vztahu může provést, na rozdíl od úpravy dle zákona č. 40/1964 Sb., započtení i nevykonatelných nebo neuznaných pohledávek vůči nájemci.

Pronajímatel však není oprávněn provést jednostranný zápočet v průběhu trvání nájemního vztahu, což však nebrání pronajímateli a nájemci uzavřít dohodu o započtení a následném doplnění zajištění ze strany nájemce. V tomto případě je však zcela jistě pro pronajímatele praktičtější než takto započítat, požadovat po nájemci úhradu dlužného nájemného, pokud se nájemní vztah například nenachází krátkou dobu před jeho vypršením a strany rovněž prohlásí, že si po provedeném zápočtu a skončení nájemní vztahu ničeho nedluží.

Doplnění zajištění může pronajímatel rovněž požadovat v okamžiku, kdy dojde ke zvýšení nájemného, a to na základě ustanovení § 2017 občanského zákoníku. V takovém případě je nájemce povinen zajištění v podobě jistoty doplnit bez zbytečného odkladu. Lze však pronajímateli doporučit, aby povinnost nájemce doplnit zajištění v případě zvýšení nájemného reflektoval přímo ve smlouvě o nájmu bytu.

Podstatná změna oproti zákonu č. 40/1964 Sb. proběhla v otázce, kdy je pronajímatel povinen vrátit nevyčerpanou jistotu zpět nájemci. Zákon č. 40/1964 Sb. tuto povinnost vázal na okamžik, kdy nájemce byt vyklidil a předal

¹⁷⁷ Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. Strana 1970

¹⁷⁸ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8. Strana 389.

pronajímateli. Teprve po vyklizení a předání předmětného bytu byl pronajímatel povinen vrátit jistotu (kauci) zpět nájemci, a to do jednoho měsíce.

Občanský zákoník povinnost vrátit nevyčerpanou jistotu zpět nájemci váže k okamžiku skončení nájmu bez dalšího. Nájemce má tedy za pronajímatelem splatnou pohledávku ke dni skončení nájemní smlouvy bez ohledu na to, zda byt řádně vyklidil a předal pronajímateli, což může mít za následek určitou demotivaci nájemce k takovému jednání. Dle názoru autora je však dostatečným obranným mechanismem pronajímatele proti takovému chování jeho právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá, jak je upraveno v ustanovení § 2295 občanského zákoníku.

Na tomto místě je třeba uvést, že občanský zákoník se odklonil od stávající koncepce zákona č. 40/1964 Sb. v případě, že nájemce řádně a včas neodevzdá pronajímateli při skončení nájmu pronajatý byt. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 2295 tento nárok pronajímatele koncipuje jako náhradu ve výši ujednaného nájemného, tedy jako určitý nárok *sui generis*. Naproti tomu za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb. nebyla tato problematika v tomto kodexu řešena, proto až judikatura Nejvyššího soudu České republiky a Ústavního soudu České republiky dovedla, že pronajímatel byl v případě neodevzdání bytu nájemcem a pozbytí jeho právního důvodu k nájmu bytu oprávněn požadovat po nájemci bezdůvodné obohacení, jehož výše odpovídala výši obvyklého nájemného v daném místě a čase (např. Nejvyšší soud České republiky 32 Odo 1109/2003 a 33 Odo 24/2004 nebo Ústavní soud České republiky IV. ÚS 113/05). Tento odklon od dosavadního řešení v linii bezdůvodného obohacení má dopad mimo jiné také na splatnost nároku pronajímatele a jeho možnost požadovat úroky z prodlení, neboť bezdůvodné obohacení se stává splatné až den následující po dni, kdy je dlužník ze strany věřitele vyzván k jeho vrácení¹⁷⁹. Podle úpravy obsažené v občanském zákoníku, kde již není takový nárok pronajímatele bezdůvodným obohacením, má naopak pronajímatel právo na zaplacení úroků z prodlení ode dne následujícího po dni, kdy je vždy nájemné za jednotlivé období splatné.

Praktickým problémem však nepochybně je skutečnost, že pronajímatel nemusí ke dni skončení nájmu znát výši všech svých pohledávek vůči nájemci, a to zejména z důvodu náhrady škody za poškození bytu zjištěné při jeho převzetí, výši

¹⁷⁹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. června 2019, sp. zn. 29 Cdo 577/2019.

pohledávek na vyúčtování za poskytnuté služby, případně dlužného nájemného nebo náhrady ve výši ujednaného nájemného v případě neodevzdání bytu nájemcem v den skončení nájmu.

Vyvstává zde tedy otázka, zda je možné se s ohledem na ustanovení § 2235 odst. 1) a § 2239 občanského zákoníku odchýlit od úpravy podle ustanovení § 2254 odst. 2) občanského zákoníku a sjednat pozdější termín vrácení kauce.

S ohledem na ustanovení § 2235 odst. 1) a § 2239 občanského zákoníku by taková odchylka musela být i ku prospěchu nájemci a nejen pronajímateli. V zájmu nájemce však zcela nepochybně je to, aby nemusel platbu z titulu vrácení jistoty přijímat a následně při zjištění nějakého svého dluhu vůči pronajímateli tento dluh platit pronajímateli. Dohoda o pozdějším vrácení kauce by tak měla být přípustná, když v ideálním případě bude smlouva o nájmu bytu rovněž obsahovat prohlášení nájemce, že s pozdějším vrácením jistoty souhlasí a že takový pozdější způsob vrácení je i v jeho zájmu¹⁸⁰.

I přes to, že si pronajímatel s nájemcem může platně sjednat pozdější termín vrácení peněžité jistoty, by autor uvítal novelizaci této problematiky. Podle autorova názoru by mohlo dojít ke znovupřijetí obdobného ustanovení, jako tomu bylo v případě zákona č. 40/1964 Sb., když právo nájemce na vrácení jistoty ve spojení s právem pronajímatele požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá by zcela nepochybně nájemce motivovalo k tomu, aby pronajímateli předal byt co nejdříve, tedy ke dni skončení nájemního vztahu. Ono ustanovení by autor ještě doplnil, že v případě, že nájemce způsobil za dobu trvání nájemního vztahu škodu na majetku pronajímatele, prodlužuje se právo pronajímatele ponechat si složenou jistotu o dobu vyčíslení škody pronajímatelem za současného stanovení lhůty, do kdy má být škoda ze strany pronajímatele vyčíslena. Takové ustanovení by nájemce motivovalo předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Konečně je třeba dodat, že v případě skončení nájmu a zápočtu pohledávek pronajímatele na složenou jistotu, je pronajímatel povinen nájemci specifikovat, na

¹⁸⁰ Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9. Strana 1216.

jaké dluhy a v jaké výši jistotu použil, přičemž zbytek složené jistoty je pronajímatel povinen nájemci vrátit zpět¹⁸¹.

5.2. Smluvní pokuta

Až do 30. června 2020 bylo právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ze strany nájemce občanským zákoníkem, mimo jiné ustanovením § 2239 občanského zákoníku, zcela zapovězeno, což bylo upraveno odlišně od předchozí právní úpravy v zákoně č. 40/1964 Sb., podle které byl pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty například v případě neplacení nájemného a služeb řádně a včas¹⁸². Na tomto místě je také potřeba uvést to, že pronajímatel podle občanského zákoníku není oprávněn po nájemci požadovat ani případný smluvní úrok z prodlení, který by byl vyšší než zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěrenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích¹⁸³.

Změnu v přístupu občanského zákoníku v otázce smluvní pokuty v nájemních bytových vztazích přinesla jeho novela provedená zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Po této novele je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci v případě porušení jeho povinností smluvní pokutu, když právo pronajímatele je limitováno tím, že jistota a smluvní pokuta nesmí v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Zákonodárce očekává od možnosti ujednání smluvní pokuty to, že může přispět k lepšímu fungování smluvního vztahu, jelikož hrozba smluvní pokuty bude více motivovat nájemce, aby plnil své povinnosti. Když i v nájemních vztazích může existovat řada povinností, na jejichž plnění panuje oprávněný zájem pronajímatele, přičemž se může často jednat o povinnosti, jejichž porušení bezprostředně nepůsobí žádnou uplatnitelnou škodu nebo škodu obtížně

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2267/2019.

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. srpna 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016.

¹⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018.

vyčísitelnou a plnění těchto povinností bylo za předešlého stavu obtížně prosaditelné. Za optimální pak nešlo z pohledu zákonodárce považovat předešlý stav ani z hlediska státní sociální politiky, když využití smluvní pokuty jako alternativy ke složení jistoty může přispět k tomu, že pronajímatel nebude po nájemci složení jistoty požadovat a tuto jeho povinnost nahradí právě ujednáním o smluvních pokutách. Složení jistoty lze totiž považovat za odůvodněný náklad na bydlení, který při splnění zákonných podmínek může odůvodňovat poskytnutí mimořádné okamžité pomoci podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. Vypuštění povinnosti nájemce složit k rukám pronajímatele jistotu by tedy mohlo mít pozitivní vliv i na výdaje státního rozpočtu¹⁸⁴.

Pronajímatel a nájemce tedy mají hned několik možností, jak instituty jistoty a smluvní pokuty v rámci smlouvy o nájmu bytu využít. Mohou si totiž sjednat pouze jistotu, a to až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, nebo si mohou sjednat jen smluvní pokutu bez složení jistoty, když celková výše smluvní pokuty nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Pronajímatel a nájemce si ovšem mohou ujednat současně kombinaci poskytnutí peněžité jistoty a smluvní pokuty. V tomto případě však souhrn ujednané jistoty a smluvních pokut rovněž nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Jistotu a smluvní pokutu lze tedy kombinovat například tak, že si pronajímatel a nájemce ujednají jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného a zbývající výše dvojnásobku měsíčního nájemného bude tvořit limit pro smluvní pokutu.

Podle názoru autora však možnost pronajímatele požadovat po nájemci smluvní pokutu bude využívána spíše sporadicky a pronajímatel naopak bude i nadále požadovat po nájemci složení jistoty v co největší výši. Autor se tak domnívá s ohledem na určení horní hranice smluvní pokuty, kterou může pronajímatel po nájemci v průběhu celého smluvního vztahu požadovat. Pokud vezmeme v úvahu, že jedním ze znaků institutu nájmu bytu má být jeho dlouhodobost, tak v případě, že se nájemce dopustí porušení svých povinností hned v začátcích tohoto vztahu v takovém rozsahu, že tím v jistém slova smyslu vyčerpá možnost pronajímatele požadovat po něm další smluvní pokuty a pronajímatel nemá zároveň zájem ukončit nájemní vztah výpovědí z důvodu hrubého porušení jeho povinností, tak se takové ustanovení smlouvy stává po zbytek tohoto vztahu

¹⁸⁴ Důvodová zpráva k bodu 60 až 62 zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

zcela obsolentním, neboť jakákoliv další smluvní pokuta, kterou má být nájemce motivován ke splnění prvotní povinnosti¹⁸⁵ už nemůže být ze strany pronajímatele po zbytek smluvního vztahu požadována.

Dle názoru autora je taková ochrana nájemce nadbytečná, neboť pokud chtěl zákonodárce podle důvodové zprávy v určitém slova smyslu motivovat pronajímatele k tomu, aby po nájemci nepožadoval jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, mohl v případě sjednání smluvní pokuty zcela vyloučit právo pronajímatele požadovat po nájemci složení jistoty v této výši nebo mohl výši jistoty omezit např. na jednonásobek měsíčního nájemného s tím, že úpravu sjednávání smluvní pokuty mohl ponechat jejím obecným ustanovením utvrzení dluhu, když by bylo v takovém případě zachováno právo nájemce navrhnout soudu snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty podle ustanovení § 2051 občanského zákoníku.

Za současné úpravy tak není dle autora pronajímatel jakkoliv motivován sjednávat s nájemcem pronajímatelovo právo požadovat po nájemci smluvní pokutu za současného snížení skládané jistoty ze strany nájemce.

¹⁸⁵ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7. Strana 2213.

Závěr

Cílem této rigorózní práce byla co nejpodrobnější analýza úpravy nájmu bytu a domu, a to zejména z pohledu možností stran, hlavně pronajímatele, měnit výši nájemného a dalších plateb souvisejících s nájmem bytu a domu a v některých otázkách spojených s touto problematikou a vytvořit základ pro návrhy de lege ferenda. To na základě teoretických a především praktických poznatků, analýzy zákonných a podzákonných předpisů a judikatury.

Úprava nájmu bytu a domu je zákonodárcem v občanském zákoníku řešena z pohledu autora komplexně a díky relativní kogentnosti této úpravy ani nedává stranám rozsáhlý prostor, jak jejich jednotlivá práva a povinnosti sjednávat odchýlně od úpravy obsažené v občanském zákoníku, a to tak, že se nepřihlíží k ujednáním, která by zkracovala práva nájemce.

V některých otázkách ochrany nájemce se úprava dle občanského zákoníku zásadně liší od úpravy obsažené v zákonu č. 40/1964 Sb., a to zejména tím, že již není pro platnost smlouvy o nájmu bytu podstatná skutečnost, jakým způsobem byl pronajatý prostor kolaudován a rovněž se nevyžaduje uvést ani některé zvláštní náležitosti přímo ve smlouvě o nájmu bytu, přičemž je třeba zmínit, že ani absence výše nájemného nezpůsobuje neplatnost smlouvy o nájmu bytu. Tento posun v ochraně nájemcových práv autor považuje za správný.

V některých dalších případech je však nájemce dle autora zákonodárcem až úzkostlivě chráněn, což autor shledává zejména v povinnosti pronajímatele dodržet velmi striktní formální postup v případě výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele a případného vyklizení bytu, když pronajímateli vznikají nemalé náklady nutného soudního řízení k vyklizení bytu nájemcem. Často, zejména ze strany laické veřejnosti, diskutovaným omezením pronajímatele, je výslovně přiznané právo nájemce chovat v bytě zvíře i přes pronajímatelův nesouhlas.

Autor se v této rigorózní práci rovněž velmi obsáhle zabývá omezením pronajímatele měnit výši nájemného v závislosti na provedených stavebních úpravách, které zvyšují užitnou hodnotu pronajatého bytu a mají za následek i trvalé úspory za platby na energiích nájemce. V tomto případě je totiž pronajímatel občanským zákoníkem v porovnání s německou právní úpravou velmi omezen a z pohledu autora je rovněž úprava v občanském zákoníku naprosto nedostačující, přičemž autor právě v tomto případě vytváří základ pro návrhy de lege ferenda.

Ve vztahu k úpravě výše nájemného v občanském zákoníku je zcela jednoznačně nejdůležitějším rozhodnutím zákonodárce, že sjednání výše nájemného je plně v dispozici účastníků tohoto závazkového vztahu, tedy sjednání výše nájemného záleží pouze na konsenzu mezi pronajímatelem a nájemcem, což v minulosti nebývalo pravidlem.

Dohodou pronajímatele a nájemce lze dle názoru autora libovolně měnit výši nájemného i v průběhu celého trvání nájemního vztahu, a to prostřednictvím kumulativní novace. Tento způsob změny výše nájemného by měl být zcela jistě nejvyužívanějším způsobem jak pro pronajímatele, tak pro nájemce. V případě takové dohody totiž pronajímatel nemusí dodržet formální postupy, který dále stanovuje občanský zákoník pro zvýšení nájemného na základě indexace, návrhem na zvýšení nájemného za podmínek podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku nebo v důsledku stavebních úprav, a naopak nájemce má právní jistotu jasně stanovené výše nájemného pro následující období.

Dalším institutem pro zvýšení nájemného podle občanského zákoníku je jeho každoroční zvyšování. Tento institut je zcela jistě obsažen v drtivé většině smluv o nájmu bytu uzavíraných po účinnosti občanského zákoníku. Autor se však zmiňuje o potřebě rekodifikace tohoto ustanovení. V dnešní době je totiž zcela jistě úprava obsažená v občanském zákoníku nedostatečná, a to s ohledem na rostoucí inflaci za dobu posledního roku a predikce růstu pro rok následující. Inspirací by zcela jistě mohla být německá úprava obsažená v BGB, která takovou každoroční změnu výše nájemného upravuje dvojím způsobem, kdy jedním ze způsobů je právě výslovné zakotvení způsobu zvyšování nájemného o rostoucí inflaci.

Úpravu týkající se jednostranné změny nájemného v případě, že smlouva o nájmu bytu neobsahuje jiné ujednání o zvyšování nájemného nebo jej nevyloučí, lze považovat dle autora za vcelku povedenou, když pronajímatel i nájemce mají možnost domoci se změny výše nájemného a samotná úprava motivuje obě strany ke vzájemné shodě, čímž by nemělo dojít k přebytečnému zatížení soudní soustavy.

Naproti tomu úprava výše nájemného v důsledku stavebních úprav neřeší celou řadu otázek, které dosud nebyly řešeny ani dosavadními novelizacemi občanského zákoníku. Asi nejzásadnějším problémem úpravy jednostranného zvýšení nájemného v důsledku stavebních úprav je absence postupu v případě odmítnutí návrhu nájemcem. Tuto otázku dosud nedokázala zodpovědět ani odborná literatura, která se v názorech jednotlivých autorů rozchází nebo tuto otázku vůbec

neřeší. Jednoznačná úprava změny výše nájemného v důsledku stavebních úprav provedených pronajímatelem se však zdá zatím v nedohlednu. Je zde přitom několik možností, jak práva a povinnosti pronajímatele a nájemce jasně vymezit, když za vzor může tuzemskému zákonodárci posloužit úprava obsažená v několikrát zmiňovaném BGB, případně může být tato problematika upravena po vzoru úpravy pro jednostranné zvyšování nájemného podle ustanovení § 2249 občanského zákoníku.

Na první pohled se může zdát zásadní novela provedená zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, když na jejím základě byla zavedena možnost použití institutu smluvní pokuty v případě nájmu bytu a domu. Po této novele je pronajímatelem oprávněn požadovat po nájemci v případě porušení jeho povinností smluvní pokutu. Toto právo pronajímatele je však limitováno tím, že jistota a smluvní pokuta nesmí v souhrnu přesáhnout trojnásobek výše měsíčního nájemného. Tato limitace tak dle autora nebude mít zákonodárcem očekávaný efekt a bude potřeba hledání dalších řešení této otázky, přičemž i v tomto případě autor určité návrhy další úpravy zmiňuje přímo v textu této rigorózní práce.

V úplném závěru je třeba konstatovat, že úprava nájmu bytu a domu je zákonodárcem řešena relativně rozsáhle a lze u ní pozorovat snahu zákonodárce upravit tento závazkový vztah co nejkomplexněji, když se zákonodárce alespoň nějakým způsobem snaží reagovat na potřebu změn práv a povinností pronajímatele a nájemce jako v případě zavedení institutu smluvní pokuty. Avšak i přes rozsáhlost a snahu zákonodárce je zřejmé, že jen v otázce úpravy výše nájemného a změn výše nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu založeného smlouvou o nájmu, je potřeba dalších úprav a zpřesnění někdy vágní právní úpravy. Je přitom nutné reagovat na změny, které přináší praxe v této oblasti práva, když dle názoru autora je případná rekodifikace možností změn výše nájemného u tohoto institutu v následujících letech nevyhnutelná.

Cizojazyčné resumé

The aim of the thesis is to analyse the contractual relationship between the lease of an apartment and the lease of a house in the most detailed possible way, based on theoretical and practical knowledge, from the point of view of the parties' possibilities, especially the landlord, to change the amount of rent and other payments related to the lease of an apartment and a house. To this end, the thesis is based on a thorough study and analysis of specialist commentary and other book literature and literature published in specialised journals. An integral part of this thesis is the findings and conclusions of Czech and foreign courts in this issue. The rigorous thesis will also point out the unanswered questions brought by the legislation effective since 2014, in particular Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code. In these individual cases, the author also tries to point out possible problematic situations that may not infrequently arise in practice with this institute and forms the basis for *de lege ferenda* proposals. Therefore, apart from the standard (basic) methods of interpretation of private law, such as linguistic, systematic and logical interpretation, the author also relies on methods that come into play when the basic methods mentioned above do not lead to an unambiguous interpretation, i.e. the teleological, historical and comparative methods. When comparing legal regulations, the author uses comparisons with the German legal system in particular. The German legislation is chosen by the author quite deliberately, since the legislator himself states in the explanatory memorandum that changes in the amount of rent are dealt with by the provisions reciprocating the analogous provisions of the German BGB.

The thesis is divided into five main chapters. The first introductory chapter provides a general introduction to the whole subject by describing the institution of flat lease, in particular by describing the persons who may conclude a flat lease, what may be the subject of this contractual relationship and how this contractual relationship may arise.

The core of the thesis is then presented in the second, third and fourth chapters.

The second chapter deals with the institution of rent. The payment of rent as the basic obligation of the tenant in this contractual relationship. The second chapter further describes the historical development of the negotiation of the rent

and the possibilities of changes in the amount of rent, up to the moment of the entry into force of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code.

The third chapter is directly related to the legal regulation of rents since the entry into force of Act No 89/2012 Coll., Civil Code. In the third chapter of this thesis, the author deals in detail with all the possibilities of changes in the amount of rent, especially on the part of the landlord, as regulated today by Act No. 89/2012 Coll., Civil Code. This chapter also partly builds on the conclusions of the second chapter, which are further applied to the interpretation of the current regulation of the possibilities of changes in the amount of rent. In the third chapter, the author assesses the current legal regulation of flat rent and considers how this institution could be further regulated in the future.

The fourth chapter of this thesis deals with other payments related to the lease of an apartment, the possibilities of their negotiation, their maturity and, of course, changes in the amount of these payments or their judicial enforceability. These include advances for services connected with renting an apartment, the allocation and billing of services connected with renting an apartment and the possibility of negotiating a lump sum payment for services connected with renting an apartment.

The fifth chapter exhausts all the financial means that, pursuant to Act No 89/2012 Coll., the Civil Code, the landlord may demand from the tenant in the context of the tenancy relationship, since the landlord may do so by means of a security deposit and a contractual penalty, the negotiation of which was explicitly prohibited until the amendment to the Civil Code, which was published in the Collection of Laws on 25 April 2020 under No 163/2020 Coll.

In the conclusion of this rigorous thesis, the author summarises the state of the regulation of payments related to the lease of flats and houses. The author also summarises the most important findings of this thesis and assesses the existing legislation.

Seznam použitých pramenů

JUDIKATURA

Nálezy Ústavního soudu České republiky

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 19. března 2003, sp. zn. Pl. ÚS 2/03

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. března 2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. dubna 2002, sp. zn. 26 Cdo 1835/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. ledna 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 867/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2005, sp. zn. 26 Cdo 131/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. března 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. července 2006, sp. zn. 26 Cdo 32/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. srpna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1039/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2106/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1102/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 957/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2240/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. července 2011, sp. zn. 26 Cdo 4742/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. února 2012, sp. zn. 26 Cdo 62/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. dubna 2012, sp. zn. 26 Cdo 4553/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. srpna 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. května 2019, sp. zn. 26 Cdo 1670/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. července 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. února 2020, sp. zn. 26 Cdo 4197/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2267/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. října 2020, sp. zn. 26 Cdo 2154/2020

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 80/2005,

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 1912/2005

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. listopadu 2007, sp. zn. 28 Cdo 1796/2007

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. června 2019, sp. zn. 29 Cdo 577/2019

Rozhodnutí dalších soudů

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. července 2007, č. j. 7 Co 1317/2004-68

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 18. ledna 2006, sp. zn. AZ VIII ZR 94/05

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 29. března 2006, sp. zn. VIII ZR 191/05

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 23. července 2008, sp. zn. XII ZR 134/06

Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 24. srpna 2016, sp. zn. VII ZR 261/15

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. prosince 1989, věc Mellacher a ostatní proti Rakousku, sp. zn. J-ESLP č. 2/09

LITERATURA

Knižní publikace

BEZOUŠKA, Petr. Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 978-80-7598-092-2

FIALA, Josef, Milan KINDL aj. Občanský zákoník: Komentář [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-4-3]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X. Komentář k § 696

HULMÁK, Milan. Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8

CHALUPA, Luboš, Jana DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ a Věra CHANDRYCKÁ. Byty a právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 1.1.2007. Praha: ASPI, 2007. Meritum (ASPI). ISBN 978-80-7357-242-6

KABELKOVÁ, Eva. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4

KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. Nový občanský zákoník: problémy a úskalí. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6

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

KÖHLER, Helmut. Bürgerliches Gesetzbuch: mit BGB-Informationspflichten-Verordnung, Allgemeinem Gleichbehandlungsgesetz, Produkthaftungsgesetz. München 2017: C.H.BECK. ISBN 978-3-406-71673-7

KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-135-9

LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9

Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6

PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1

PETROV, Jan. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7

PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb. Praha: Leges, 2017. Komentátor. ISBN 978-80-7502-158-8

RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5

RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: závazkové právo. Brno: Václav Klemm, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2.

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-837-6.

SVOBODA, Karel. Občanský soudní řád: komentář. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-673-9

Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9

Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-004-1

Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6

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

TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PETR. Základy závazkového práva. Praha: Leges, 2017. Student (Leges). ISBN 978-80-7502-168-7

Odborné články

BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu - výklad základních ustanovení (§2235, 2236 ObčZ). Právní rozhledy[online]. 2015, 13.02.2015, 2015(03), 77 [cit. 2020-10-25]. ISSN 1805-828. Dostupné z:<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgxzsg4&rowIndex=0>

BUUS, Tomáš. Úrok z jistoty při nájmu [online]. 13.06.2016 [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/urok-z-jistoty-pri-najmu>

DOHNAL, Jakub; STEHLÍK, Ondřej. Nad zvyšováním bytových nájmvů v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy[online]. 2014, 17.03.2014, 2014(5), 177 [cit. 2021-04-05]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gvpvgxzrg43q&rowIndex=0#>

HERC, Tomáš. Soudní ochrana pronajímatelů ve věcech regulace nájemného. Právní rozhledy[online]. 2009, 11.09.2009, 2009(17), 601 [cit. 2021-04-04]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqhfpxa4s7ge3v6427gyydc&groupIndex=0&rowIndex=0#>

KEŘKOVÁ, Alena. Konec regulace nájemného bytů [online]. 20.2.2013 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>

KŘEČEK, Stanislav. Může si právnická osoba najmout byt? Bulletin advokacie [online]. 2016, 18.03.2016, 2016(03), 24-25 [cit. 2020-10-25]. ISSN 1805-8280. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/assets/zdroje/casopis/2016/BA_3_2016_web.pdf

MILOTA, Daniel. Jednostranné zvyšování nájemného bytu podle nového občanského zákoníku vs. regulované nájemné [online]. 13.10.2017 [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/jednostranne-zvysovani-najemneho-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-vs-regulovane-najemne-106470.html>

PODÍVÍNOVÁ, Martina Kuloglija. Od dohody o nájemném po jeho soudní a zákonnou regulaci. Právní rozhledy[online]. 2012, 23.07.2012, 2012(13-14), 494 [cit. 2021-04-04]. ISSN 1805-828. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgjpxa4s7gezv6mjul5zv6nbzgg&groupIndex=0&rowIndex=0#>

SVÁČINA, Luboš. Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008 [online]. 31.12.2019 [cit. 2021-08-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/530184-vyvoj-cen-bytu/>

ŠVEHLÍK, Martin. Nájemní smlouva podle NOZ [online]. 20.01.2014 [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-93409.html>

VESELÝ, Petr. NOZ v praxi: Úrok a úrok z prodlení stále není totéž a jak je to s úročením jistoty nájemce [online]. 12.09.2014 [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-urok-a-urok-z-prodleni-stale-neni-totez-a-jak-je-to-s-urocenim-jistoty-najemce?browser=mobi>

Další publikace a důvodové zprávy

Důvodová zpráva k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Důvodová zpráva k bodu 60 až 62 zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2020 [online]. 2021 [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2020>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Bydlení v České republice v číslech (srpen 2019). ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2021 byla 3,8 % [online]. 12.01.2022 [cit. 2022-07-05]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/x/prumerna-rocni-mira-inflace-v-cr-v-roce-2021-byla-38->

Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2022 byla 15,1 % [online]. 14.04.2023 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/x/prumerna-rocni-mira-inflace-v-cr-v-roce-2022-byla-151->.

Seznam zkratek

„**BGB**“ znamená Bürgerliches Gesetzbuch.

„**Listina základních práv a svobod**“ znamená usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

„**občanský soudní řád**“ znamená zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

„**občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

„**nařízení vlády č. 453/2013 Sb.**“ znamená nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

„**nařízení vlády č. 567/2002 Sb.**“ znamená nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů.

„**vyhláška č. 60/1964 Sb.**“ znamená vyhlášku Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu.

„**vyhláška č. 176/1993 Sb.**“ znamená vyhlášku ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

„**zákon č. 40/1964 Sb.**“ znamená zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

„**zákon č. 67/2013 Sb.**“ znamená zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

„**zákon č. 107/2006 Sb.**“ znamená zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**zákon č. 132/2011 Sb.**“ znamená zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.