

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO
PRAHA

magisterské kombinované studium

2011 – 2013

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Bc. Pavel Tůma

Smlouva o nájmu bytu a způsoby skončení nájmu

Praha 2013

Vedoucí bakalářské práce:

JUDr. Zdeněk Fiala

COMENIUS UNIVERSITY PRAGUE

Magister Combined (Part time) Studies

2011 - 2013

MAGISTER THESIS

Bc. Pavel Tůma

Contract of tenancy and lease termination methods

Prague 2013

The Magister Thesis Work Supervisor:

JUDr. Zdeněk Fiala

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 4. března 2013

Jméno autora: Pavel Tůma

Poděkování

Chtěl bych poděkovat JUDr. Zdeňku Fialovi za odborné vedení, za pomoc a rady při zpracování této práce. Rovněž bych chtěl poděkovat Mgr. Anetě Stiborové za odborné konzultace při zpracování této práce a JUDr. Soně Tůmové za jazykovou korekturu textu.

Anotace

Diplomová práce se zabývá pohledem na problematiku vývoje nájemních vztahů v oblasti pronájmu bytů. Představuje vývoj právních norem v průběhu především 20. století až po současnost a dotýká se i náhledu na nově přijaté právní normy – nový občanský zákoník a na aspekty, týkající se otázky nájemních vztahů. Hlouběji je rozebrána otázka způsobů ukončení nájemních smluv, možnosti podání a uplatnění výpovědních důvodů především ze strany pronajímatelů. Obsaženy jsou i odkazy na příslušnou soudní judikaturu.

V závěrečné části je provedeno stručné srovnání podmínek pronájmu bytů dle stávajících právních norem s novým občanským zákoníkem. V přílohové části práce jsou obsaženy návrhy základních dokumentů, které lze uplatnit jak v procesu uzavírání nájemní smlouvy, tak i různých forem jejího skončení.

Klíčové pojmy

Bydlení, byt, bytová potřeba, doručení výpovědi, nájem bytu, judikatura, legislativa, nájemné, nájemník, nájemní smlouva, náležitosti nájemní smlouvy, náležitosti výpovědi, neplatnost výpovědi, nový občanský zákoník, občanský zákoník, ochrana nájemníka, právní norma, pronajímatel, předávací protokol, přechod nájmu bytu, přivolení soudu, porušení povinností, restituce, skončení nájmu, soudní žaloba, užívání bytu, výpověď, výpovědní důvody, výpovědní lhůta, vznik nájmu bytu, vyklizení bytu, zákon, zákonodárce, zánik nájmu bytu, žaloba na určení neplatnosti výpovědi

Annotation

This dissertation deals with a perspective on issues regarding tenancy developments in the field of apartment lease. It introduces the progress of the legal norms in course of 20th century in particular up to present days and it concerns also a view on the newly adopted legal norms – new Civil Code and aspects of tenancy agreements. The question of lease agreement termination is analyzed in more details, including the option of the submission and subsequent assertion of the dismissal reasons from the point of view of landlords primarily. The links to the relevant court's practise are mentioned.

A brief comparison of the conditions of flat rental with the new Civil Code is added in the end, according to the existing legal norms. The appendix section of the dissertation contains basic design documents, applicable in both the process of a lease contracting and various forms of its termination.

Key words

Cancellation of statement, Civil Code, clearing of flat, consent of court, delivery of statement, expiry of lease of flat, end of lease, flat, handover report, housing, judicial legal action, law, lease agreement, legal standard, legislation, legislator, lessor, necessity of lease agreement, necessity of statement, need of flat, new Civil Code, notice, notice period, occupant, origins of lease of flat, practise of the court, prosecution on determination of notice invalidity, protection of occupant rights of tenant, reason of notice, rent, restitution, the lease of flat, crossing of lease of flat, use of flat.

OBSAH

ÚVOD	8
1 HISTORICKÝ VÝVOJ	11
1.1 Vliv římského práva	11
1.2 Současná právní úprava	14
2 NÁJEMNÍ SMLOUVA	21
2.1 Nájemní smlouva v českém právu	21
2.2 Povinné náležitosti nájemní smlouvy	23
2.3 Další důležité náležitosti nájemní smlouvy	24
3 ZÁNİK NÁJMU BYTU	28
3.1 Československo 1918 - 1989	28
3.2 Zánik nájmu bytu po roce 1989	33
3.3 Skončení nájmu bytu výpovědí ze smlouvy	35
3.4 Výpovědní důvody ze smlouvy o nájmu bytu	37
3.5 Výpověď bez nutnosti přivolení soudu	38
3.6 Výpověď vyžadující přivolení soudu	47
4 NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK	51
4.1 Platný právní stav a nezbytnosti navrhované právní úpravy	51
4.2 Rozdíly v nájmu bytu	59
4.3 Výpovědní důvody z nájmu bytu v novém občanském zákoníku	63
ZÁVĚR	68
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ	70
SEZNAM TABULEK	75
SEZNAM PŘÍLOH	76

ÚVOD

Bydlení je pojem, se kterým se v průběhu svého života setkáváme v podstatě každodenně, a velice často jsme nuceni tento problém řešit. Není nijak opodstatněné bydlet v domě či v bytě, bez toho aniž bychom k tomuto užívání měli některý z právních titulů bydlení. Právní titulem bydlení může být jednak vlastnické právo k domu či k bytu, jednak nájemní nebo podnájemní smlouva. Dále je také možné užívat byt na základě práva věcného břemena nebo na základě jiných skutečností. Tato práce se primárně bude zabývat užíváním bytu na základě nájemní smlouvy.

Bydlení řadíme mezi základní životní potřeby člověka dnešní společnosti. Chápeme bydlení jako nedílnou součást životní úrovně jedince a jako odraz celkové kvality života. Stát by proto měl vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení pro všechny, kteří tuto životní potřebu chtějí uspokojit. Právo na bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech, např. můžeme zmínit Všeobecnou deklaraci lidských práv nebo Evropskou sociální chartu.¹

Problematika pronájmů bytů je v podstatě nedílnou součástí každodenního života většiny obyvatel České republiky. V dnešní době pravděpodobně neexistuje v České republice člověk, který by se během svého života nesetkal s nájmem bytu, ať už na straně vlastníka nemovitosti, tj. pronajimatele, či na straně druhé, tj. nájemce (nájemníka). V současné době dochází k postupnému uvolnění trhu s byty a postupně se tak i vyrovnávají podmínky pro všechny vlastníky bytů a pro všechny nájemníky. Regulace trhu s nájemními byty ze strany státu dlouhou dobu neumožňovala zajistit rovnocenné podmínky pro všechny vlastníky bytů i pro všechny nájemníky.

¹ VESELÁ, L., TARABA, M.: Paragrafy o bydlení, str. 8, SONDY, Praha, 2011

Problematika pronájmu bytů je v první řadě podřízena platné právní legislativě v České republice. Hlavním právním dokumentem upravujícím pronájem bytů je Občanský zákoník. Tato diplomová práce se snaží, mimo jiné, zabývat srovnáním podmínek úpravy pronájmu bytů vzhledem k tomu, že ještě v současné době platí již poněkud překonaný občanský zákoník z roku 1964. V současné době je již schválen nový občanský zákoník, jehož účinnost nastane k 1. 1. 2014.

Nájemní smlouva k bytu patří mezi základní instituty závazkového soukromého práva. Závazkové, v právní terminologii také obligační právo, je součástí té části občanského zákoníku, která se zabývá veškerými právními normami o závazcích. Z hlediska právního rozumíme závazkem určitý, přesně definovaný vztah mezi dvěma či více fyzickými nebo právními osobami, který dlužníka zavazuje ke stanovenému plnění vůči věřiteli. Plněním rozumíme povinnost něco konat, něčeho se zdržet či něco trpět. V případě neplnění se věřitel může domáhat svého oprávněného plnění, tj. pohledávky, žalobou proti dlužníkovi. Závazky vznikají především uzavřením smlouvy mezi dvěma či více subjekty, mohou však také vzniknout způsobením škody, bezdůvodným obohacením nebo na základě jiných právních skutečností. Obsah závazků obecně lze měnit pouze na základě dohody všech účastníků.

Cílem této práce je zaměřit se na téma právo k užívání bytu, které je definováno v nájemní smlouvě a následnými kroky spojenými s možnými způsoby ukončení této nájemní smlouvy. Téma práce bylo zvoleno především s ohledem na připravovanou zásadní změnu české legislativy. Práce je zpracována v období, kdy je dosud v platnosti občanský zákoník přijatý již v roce 1964, tedy v období socialistického uspořádání české republiky. Tato právní norma je i přes všechny přijaté a provedené novelizace po roce 1989 dosud základní právní normou, na jejímž základě jsou uzavírány v současné době veškeré právní vztahy mezi občany, tedy i v případě této diplomové práce zkoumané nájemní smlouvy na pronájem bytů. A nejenom uzavírání nájemních smluv, ale i jejich průběh, změny a v neposlední řadě i jejich ukončování a vypovídání.

Postupem času se začala projevovat stále více projevovat potřeba tuto právní normu změnit, či lépe zrušit a nahradit zcela novým předpisem, který nebude zatížen dědictvím dřívějšího nedemokratického uspořádání České republiky. Z tohoto důvodu je v práci zmíněna i v současné době již parlamentem schválená nová podoba občanského zákoníku, která vstoupí v platnost dnem 1. ledna 2014. Teoretickým východiskem pro tuto pasáž byl nejen vlastní text nové právní normy, ale také i Důvodová zpráva zpracovaná k návrhu nového občanského zákoníku a předkládaná společně s vládním návrhem nové právní normy k projednání a následnému schválení Poslanecké sněmovně ČR.

Vzhledem k zaměření diplomové práce primárně na nájemní smlouvu bytu a výpovědní důvody z této smlouvy obsahuje práce i část, ve které je provedeno srovnání výpovědních důvodů ze smlouvy a možností jejich použití jak podle stávající a dosud platné právní úpravy, tak i podle nově přijaté a schválené právní normy. Možnosti výpovědi a skončení nájemní smlouvy bytu jsou rozebírány a popsány v případě použití ze strany pronajímatele, tak i na pro druhou smluvní stranu, tedy nájemníka či nájemce.

V závěrečné části příloh jsou připojeny i návrhy právních dokumentů potřebných při uzavírání nájemní smlouvy, v průběhu jejího trvání pro dokumentaci různých změn a úprav a v neposlední řadě jsou zde obsaženy i návrhy dokumentů použitelných v případě různých způsobů skončení nájemní smlouvy.

1. HISTORICKÝ VÝVOJ

1.1. Vliv římského práva

S rozvojem moderní lidské společnosti vznikla i nutnost uspokojení jedné ze základních potřeb lidstva a to je uspokojení potřeby bydlení. V prvopočátcích se jednalo o zajištění ochrany před nepříznivými povětrnostními podmínkami, jako úkryt před nebezpečím a v neposlední řadě jako místo společného pobytu komunity, následně rodiny. Podoba nájemního bydlení v nájemních domech má nepoměrně kratší historii, její počátky můžeme datovat do období středověku, kdy docházelo postupně k rozvoji měst a s tím k rozvoji a růstu ekonomické síly měšťanstva, které začíná cíleně stavět své domy jako zdroj svého příjmu v závislosti na rozvoji obchodu a řemesel.

Pro většinu právních systémů zemí a států na území dnešní Evropy, tedy i včetně českých zemí, má nezastupitelný význam římské právo, jako dokonalý právní řád římského státu, který se za období téměř 1200 let vývoje posunul z původního městského státu na úroveň ve své době téměř neomezené světové velmoci. Římské právo bylo historicky prvním doloženým právním systémem platícím ve společnosti, která měla ekonomiku založenou na výrobě zboží, na peněžních vztazích, a na z dnešního pohledu tržním hospodářství.

V římském právu můžeme hovořit o určitém nadčasovém charakteru práva, vzhledem k tomu, že toto právo v podstatě jako první poměrně velice jasným a přesným způsobem definovalo a pojmenovalo právní vztahy mezi vlastníky v systému soukromého vlastnictví a rovněž právní vztahy, které vznikají při výrobě zboží a při jeho směně. Nadčasový charakter můžeme chápat nejen proto, že tyto definice a formulace byly v římském právu formulovány vůbec poprvé, ale i proto, že byly zakotveny jasným a velice obecným způsobem. Proto bylo a je římské právo možné použít jako zdroj pro

všechna další historická vývojová období, společenská uskupení a formace založené na principu tržního hospodářství a soukromého vlastnictví majetku.²

V římském právu byly rozlišeny čtyři základní kategorie smluvních obligací. Bylo stanoveno, že podle způsobu uzavření smlouvy dochází ke vzniku obligace:

- a) pronesením určitých pevně stanovených slov (smlouvy verbální, slovní),
- b) provedením zápisu v účetních knihách (smlouvy literární, písemné),
- c) předáním věci dlužníkovi (smlouvy reálné)
- d) pouhou dohodou smluvních stran, prostým souhlasem (smlouvy konsensuální).

Do kategorie reálných kontraktů spadaly v klasickém římském právu čtyři smlouvy:

- a) zápůjčka (mutuum)
- b) půjčka (commodatum)
- c) smlouva o úschově (depositum)
- d) smlouva o ruční zástavě (pignus)³

Smlouva pachtovní a nájemní je smlouvou o úplatném užívání cizí věci po dobu, jež byla ve smlouvě sjednána. Tato smlouva je tedy velice příbuzná smlouvě o půjčce. Předmětem smlouvy pachtovní a nájemní zpravidla bývají věci trvalejší hodnoty, nespotřebovatelné, a to věci movité i nemovité. Předmětem smlouvy mohou být ale i nehmotná práva (v minulosti např. právo vybírat státní daně). Rozdíl mezi smlouvou pachtovní a smlouvou nájemní

² KADLECOVÁ, M. a kol.: Vývoj českého soukromého práva, str. 11, EUROLEX, Praha, 2004

³ KADLECOVÁ, M. a kol.: Vývoj českého soukromého práva, str. 23, EUROLEX, Praha, 2004

spočívá ve způsobu užívání. Pokud je předmětem smlouvy nemovitost, a její užívání je spojeno s těžením plodů na nemovitosti, mluvíme o smlouvě pachtovní. Jedná-li se o pouhé užívání nemovitosti, v takovém případě mluvíme o nájmu.

Se smlouvou pachtovní a nájemní jsou spojena také smluvní práva a povinnosti, která vznikají oběma smluvním stranám. Pronajímatel (propachtovatel) má povinnost převést věc do užívání nájemníka (pachtýře), zajistit mu nerušené užívání věci po stanovenou dobu a nést veřejná břemena (například povinnost platit z nemovitosti nebo věci daně). Proti tomu má však právo požadovat na nájemci (pachtýři), aby věc užíval řádně a aby platil sjednané nájemné (pachtovné, činži). Nájemné (pachtovné) může být smluvna buď v penězích, nebo v naturáliích, může být určena pevnou částkou nebo podílem na výnosu.⁴

Římské právo se stalo jedním ze základních pramenů práva rozvíjejícího se na českém území, v rozvinutějších městech již od 13. století, v ostatních částech země a společnosti až od 16. století. Prvky římské právní kultury byly ovšem církví přinášeny již dříve. Terminologii římského práva můžeme vcelku běžně nalézt v latinských písemnostech už od 12. století. Církevní soudy od počátku postupovaly podle pravidel, která se vyvinula na základě římského práva a pro která se později vžil název římsko-kanonický proces.

Vlivy, ať už přímé nebo nepřímé, římského práva můžeme nalézt téměř ve všech našich právních knihách, počínaje již Rožmberskou knihou⁵, považovanou za jeden ze základních pramenů zemského práva na území českých zemí. Také množství odborných právnických rukopisů dochované na

⁴ KADLECOVÁ, M. a kol.: Vývoj českého soukromého práva, str. 24, EUROLEX, Praha, 2004

⁵ ŠTACHOVÁ, N.: *Tzv. Rožmberská kniha jako pramen zemského práva v Čechách*, Brno, 2009. Disertační práce, Masarykova universita Brno, právnická fakulta

našem území v předhusitské době dosvědčuje, že především v církevních kruzích u nás působili znalci římského práva nejméně již od 2. poloviny 12. století.

Římské právo podporovala také většina českých panovníků, počínaje již Václavem II., samozřejmě Karel IV, jehož Codex Carolinus byl odmítnut šlechtou a nevstoupil tedy v platnost. Běžně a celkem ochotně přejímalo prvky římského práva také měšťanstvo, a to již od 13. století. Zde můžeme zmínit např. brněnskou právní knihu písaře Jana ze 14. století. Nejdéle se působení římského práva bránilo šlechtické právo zemské, nicméně v průběhu 16. století došlo ke značnému vývoji hospodářských poměrů a následně na to v dalším století bylo římské právo akceptováno i ze strany šlechty.⁶

První zmínky a pravděpodobné počátky určitých právních úprav vztahů k nemovitostem v českých zemích můžeme vysledovat již v počátku 12. století. Tyto dokumenty jsou spojené hlavně s rozvojem městského práva, kdy města se začínala postupně stávat centry nejenom hospodářského, ale i kulturního a politického dění. V souvislosti s rozvojem řemesel ve městech a s tím i spojeným obchodem, docházelo k potřebě nějakým jasným způsobem uspořádat vznikající společenské vztahy ve městech a vztahy k probíhajícím činnostem, jako bylo pořádání trhů, výstavba a evidence nemovitostí, výběr daní apod..

1.2. Současná právní úprava

Bydlení na základě nájemní smlouvy je nejběžnějším způsobem bydlení pro ty, kdo nejsou sami vlastníky domu či bytu. Jedná se o jeden z velmi rozšířených právních důvodů k bydlení. Jak vyplývá z posledního sčítání lidu, domů a bytů, provedeného Českým statistickým úřadem v roce 2011, dotýká se

⁶ KADLECOVÁ, M. a kol.: Vývoj českého soukromého práva, str. 37, EUROLEX, Praha, 2004

v současné době nájemní typ bydlení více než 920 tisíc občanů České republiky. Pro ilustraci jsou v Tabulce č. 1 zobrazeny údaje z uvedeného sčítání z roku 2011, zobrazující obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v členění podle velikostních skupin obcí a krajů. Z uvedených údajů je zřejmé, že největší zastoupení nájemních bytů co do jejich počtu má Hlavní město Praha (více než 180 tisíc bytů) a Moravskoslezský kraj (téměř 140 tisíc bytů). Ostatní kraje již počtem nájemních bytů nepřesahují hranici 100 tisíc bytů.

Tab. č. 1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle velikostních skupin obcí a krajů

	Obydlené byty celkem	z toho právní důvod užívání bytu					
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní	družstevní	jiný důvod užívání bytu
ČR celkem k 26. 3. 2011	4 104 635	1 470 174	824 076	140 348	920 405	385 601	44 645
v tom:							
Hlavní město Praha	542 168	60 114	154 866	5 753	184 186	69 329	5 256
Středočeský kraj	482 860	240 462	80 876	18 963	71 088	26 659	5 418
Jihočeský kraj	247 608	101 109	47 753	9 802	50 628	19 493	2 432
Píseňský kraj	226 298	85 779	58 081	9 140	46 160	8 319	2 396
Karlovarský kraj	119 403	26 776	41 850	2 130	29 431	5 112	1 759
Ústecký kraj	330 981	85 956	70 933	7 714	82 273	49 622	3 787
Liberecký kraj	171 328	58 670	31 235	6 286	41 712	17 433	2 030
Královéhradecký kraj	215 277	90 662	41 315	10 172	40 623	15 879	2 338
Pardubický kraj	196 288	88 567	35 138	9 406	35 193	13 933	2 189
Kraj Vysočina	188 191	93 478	32 923	9 469	26 964	13 087	1 835
Jihomoravský kraj	443 358	189 389	74 510	13 125	96 139	33 301	4 480
Olomoucký kraj	243 624	100 046	49 655	10 563	44 529	21 003	2 897
Zlínský kraj	217 093	104 890	40 868	8 804	32 023	14 898	2 416
Moravskoslezský kraj	480 158	144 276	64 073	19 021	139 456	77 533	5 412

Zdroj: Veřejná databáze, tab. č. 22, ČSÚ, 2012

Z uvedené tabulky a údajů v nich je rovněž zřejmé, že počet občanů žijících v nájemních bytech je v naprosté většině všech regionů České republiky srovnatelný s počtem občanů užívajících vlastní byt. Můžeme tedy

hovořit o tom, že bydlení v nájemním bytě je důležitou součástí naší současné občanské společnosti a nelze jej tedy nijak opomíjet.

Základním právním předpisem, ze kterého vycházíme při přípravě a uzavírání nájemní smlouvy k bytu, je občanský zákoník. V současné době vycházíme z dosud stále platné právní úpravy, tj. ze zákona č. 40/1964 Sb., přestože je již schválen nový občanský zákoník. Účinnost tohoto nového právního předpisu nastane ale k datu 1. 1. 2014. V dalším textu bude provedeno u některých podstatných částí srovnání stávající právní úpravy s úpravou nově přijatou.

Občanský zákoník z roku 1964 omezil předmět své úpravy pouze na společenské majetkové a osobní vztahy, které vznikaly v oblasti uspokojování osobních potřeb a jejichž subjekty byly pouze v té době působící organizace a občané a občané mezi sebou navzájem. Šlo o tzv. užší pojetí občanského zákoníku, které bylo vzhledem k typickému zaměření jeho občanskoprávních norem pouze na společenskou oblast uspokojování osobních potřeb, chápáno též jako tzv. spotřebitelské. Výrazné deformace postihly zvláště princip soukromé autonomie, zejména autonomii vlastníků a autonomii smluvní, které byly limitovány množstvím nejrůznějších administrativních omezení ze strany státu a jeho orgánů. Silně oslabeny byly i další základní principy občanskoprávní metody úpravy jako byl princip plné náhrady, resp. nápravy jak majetkové, tak i nemajetkové újmy, rovněž tak i princip ochrany dobré víry apod. Některá podstatná ustanovení občanského práva byla přitom obsažena přímo v ústavě z roku 1960, jako byla především ustanovení o vlastnictví, o právnických osobách a dále některá ustanovení o základních právech a povinnostech občanů. Vedle občanského zákoníku byly přijaty další důležité právní normy, které upravovaly vybrané specifické oblasti občanského práva:

- a) zákon o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- b) zákon o osobním vlastnictví k bytům č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

- c) zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou rozhodnutím státního orgánu státu anebo nesprávným úředním postupem č. 58/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- d) zákon autorský č. 35/1965 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- e) zákon o objevech, zlepšovacích návrzích a průmyslových vzorech, ve znění pozdějších předpisů,
- f) zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím č. 95/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů,⁷

Z uvedeného výčtu je patrné, že oblast občanskoprávních vztahů, vzhledem k dosud přetrvávající platnosti většiny z uvedených právních dokumentů, je roztržštěna do více legislativních norem a je tudíž značně nepřehledná a nedokonalá. Pro oblast problematiky nemovitostí, obytných budov a bytových jednotek v souvislosti s vlastnickými právy k těmto nemovitostem je třeba především zmínit zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Občanský zákoník z roku 1964 byl v průběhu dalších let mnohokrát doplňován a novelizován. Pro nás jsou nyní aktuální a důležité zejména novelizace provedené po roce 1989, které původní občanský zákoník podstatným způsobem změnil. Z dnešního pohledu jsou tedy důležité novely č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb. (tzv. velká novela) a další následující.

⁷ KADLECOVÁ, M. a kol.: Vývoj českého soukromého práva, str. 95, EUROLEX, Praha, 2004

Změny občanského práva po roce 1989 byly vynuceny zásadní změnou v oblasti politické i ekonomické, tj. postupným přechodem k demokracii a k tržnímu hospodářství. V oblasti soukromého práva se ukázala potřeba především změnit občanské právo hmotné. Dosavadní právní úprava poplatná potřebám administrativně direktivnímu systému, se stala po roce 1989 prakticky nepoužitelná. Velmi důležitým úkolem bylo obnovení postavení a celospolečenského významu občanského práva a tedy i občanského zákoníku. Zejména bylo potřeba uvést občanský zákoník do souladu s Listinou základních práv a svobod. První a důležitý krok v tomto směru byl učiněn poté, co byla přijata novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., jež vstoupila v účinnost od 1. ledna 1992.

Touto novelou se stal opět občanský zákoník obecným základem soukromého práva v České republice, jejím přijetím došlo k posunu a upevnění principů soukromé autonomie, především autonomie vlastníků a smluvní autonomie. Novela opětovně zakotvila základní občanskoprávní instituty, zejména jednotného a obecného pojmu vlastnictví, včetně jednotné ochrany. Zároveň došlo i zakotvení a zdůraznění úlohy závazkového práva.⁸

Občanský zákoník ve své současné podobě zahrnuje jednak obecnou úpravu nájmu jako úplatného právního vztahu sjednaného na stanovenou dobu. Tato doba může být určitá i neurčitá. Nájem je zákonem specifikován jako užívání věci či její části za úplatu. Kromě těchto obecných ustanovení obsahuje občanský zákoník i zvláštní ustanovení o nájmu bytu, které se oproti obecné úpravě nájmu odlišují určitými zvláštnostmi a specifikami.⁹

⁸ KADLECOVÁ, M. a kol.: Vývoj českého soukromého práva, str. 97, EUROLEX, Praha, 2004

⁹ ADÁMKOVÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F.: Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt, str. 56, ERA, Brno, 2003

Nájemní smlouva je součástí závazkového práva, podrobně je specifikována v části osmé, Hlava sedmá. Ustanovení § 685 občanského zákoníku hovoří o tom, že nájem bytu vznikne uzavřením nájemní smlouvy: *„Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechá nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce pro pronajímatele.“*¹⁰

Právní předpisy umožňují i jiné způsoby vzniku nájmu bytu:

- velmi běžným způsobem vzniku nájmu bytu je uzavření manželství s nájemcem. Tímto vzniká společný nájem bytu manželů, kteří nadále vystupují jako společní nájemci.
- ke vzniku nájmu bytu může dojít osobě, či osobám, které žijí s nájemcem v den jeho úmrtí ve společné domácnosti. V tomto případě je nutné ještě splnění dalších zákonných podmínek.

V těchto případech se jedná se o tzv. přechod nájmu bytu, kterým lze získat právo nájmu bytu. Přechod nájmu bytu je samozřejmou součástí nájemního práva ve všech demokratických státech Evropy a byl součástí i nájemního práva platného v naší zemi v období první republiky. Přechod nájmu bytu může je specifikován v § 706, odst. 1 občanského zákoníku, lze jej uplatnit ve prospěch jak nejbližších příbuzných nájemce tak i ve prospěch těch osob, které nepatří k přímým příbuzným nájemce.¹¹ Přesné podmínky přechodu nájmu stanoví zákon.

Přechod práva nájmu bytu je právním nástupnictvím, v jehož důsledku na osobu určenou zákonem přecházejí práva povinnosti předcházejícího

¹⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §685, odst. 1), [on line], [28. 8. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz/

¹¹ KŘEČEK, S.: Nájemníci versus pronajímatelé, str. 13, PROSPEKTRUM,, Praha, 1999

nájemce.¹² Znamená to tedy, že původní nájemní vztah nezaniká, ale trvá i nadále se všemi náležitostmi, které obsahovala nájemní smlouva uzavřená předcházejícím nájemcem, včetně základních ustanovení, jako je předmět nájmu, výše nájemného, rozsah a způsob užívání.

Ve všech těchto případech není nutné uzavírat novou nájemní smlouvu. Manžel, případně osoby, na které přešlo právo nájmu bytu, vstupují do práv a povinností, které byly sjednány v nájemní smlouvě s původním nájemcem. Tento způsob přechodu nájmu bytu neplatí ovšem u služebních bytů a bytů zvláštního určení, kde je stanovena poněkud odlišná právní úprava. Všechny možnosti a způsoby přechodu nájmu bytu podle současné legislativy jsou přesně specifikovány v §706 občanského zákoníku.

Specifickým případem vzniku nájemního vztahu je obnovení nájemního vztahu, ke kterému může dojít i konkludentně. Toto nastane v případě, pokud nájemce užívá byt i po skončení nájmu a pronajímatel proti němu nepodá do třiceti dnů u příslušného soudu návrh na vyklizení nemovitosti. V takovém případě se nájemní smlouva bytu obnovuje za stejných podmínek, za jakých byla sjednána v původní nájemní smlouvě. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se prodlužuje maximálně o jeden rok.¹³

¹² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §§ 706-709 [on line], [28. 8. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz

¹³ ADÁMKOVÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F.: Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt, str. 57, ERA, Brno, 2003

2. NÁJEMNÍ SMLOUVA

2.1. Nájemní smlouva v českém právu

Základním právním předpisem upravujícím pronájem bytů je v současné době na území České republiky zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Problematiku nájemní smlouvy upravuje Část osmá, Závazkové právo:

- Oddíl první: Obecná ustanovení, §§ 663 – 670,
- Oddíl druhý: Nájemné, §§ 671 – 675,
- Oddíl třetí: Skončení nájmu, §§ 676 – 684
- Oddíl čtvrtý: Zvláštní ustanovení o nájmu bytu, §§ 685 – 716,
- Oddíl pátý: Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení, §§ 717 – 718,
- Oddíl šestý: Podnájem bytu (části bytu), § 719,
- Oddíl sedmý: Nájem a podnájem nebytových prostor, § 720,
- Oddíl osmý: Zvláštní ustanovení o podnikatelském nájmu věcí movitých, §§ 721 - 723

Nájemní smlouva je klíčovým dokumentem při vzniku nájmu bytu a nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem a její přípravě je proto třeba věnovat náležitou pozornost. Nájemní smlouva je základním dokumentem, který stanoví práva a povinnosti spojené s nájmem bytu.¹⁴

Nájem bytu je chráněn, pronajímatel může výpověď z bytu podat jen z důvodů stanovených zákonem, které nelze dále žádným způsobem měnit a

¹⁴ KŘEČEK, S.: Nájemníci versus pronajímatelé, str. 7, PROSPEKTRUM,, Praha, 1999

doplňovat.¹⁵ Určitou formou ochrany je také institut přechodu nájmu bytu. Tento je však v současné době již dosti omezen.¹⁶

Občanský zákoník jasně stanovuje nezbytné a tedy povinné (obligatorní) náležitosti smlouvy o nájmu bytu. V § 686 je přesně určeno, co nezbytně musí nájemní smlouva upravovat. Podstatnou a velice důležitou skutečností je povinnost uzavřít nájemní smlouvu v písemné formě. Existuje množství snadno dostupných vzorových nájemních smluv k dispozici jednak v tištěné literatuře a jednak především v dnešní době na internetu. Je pravděpodobné, že člověk obeznámený s určitým právním minimem, je schopen si nájemní smlouvu vypracovat sám. Nicméně jako v každé činnosti v dnešní době platí fakt, že bychom neměli spoléhat na neověřené a v mnoha případech i nedůvěryhodné zdroje informací. Vypracování kvalitní nájemní smlouvy může v případě budoucích sporných situací v průběhu trvání nájemní smlouvy takovýmto sporným situacím účinně předcházet a případně je jednoznačně a velmi jednoduchým způsobem řešit. Je proto vhodné se při sestavování určité konkrétní nájemní smlouvy obrátit na zkušeného právníka v oboru občanské právo a nechat si návrh této smlouvy vypracovat. Toto doporučení se vztahuje k oběma smluvním stranám, tj. k pronajímateli na straně jedné i k nájemci na straně druhé. Kvalitně zpracovaná a českým právním normám odpovídající nájemní smlouva poskytuje záruku vyváženosti a dostatečné ochrany zájmů obou smluvních stran.

¹⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §685, odst. 3, [on line], [28. 8. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz

¹⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §§ 706-709, [on line], [28. 8. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz

2.2. Povinné náležitosti nájemní smlouvy

Při uzavírání nájemní smlouvy je třeba dodržet určitou strukturu smlouvy a neopomenout důležité a zákonem předepsané povinné části smlouvy, které vycházejí z § 686 z. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění:

1. Písemná forma nájemní smlouvy.
2. Přesné a nezaměnitelné označení předmětu nájmu, tj. bytu, jeho celé příslušenství. Uvádíme zde přesnou adresu bytu, včetně čísla bytu a patra, ve kterém se nachází. Kolik má byt místností, včetně rozměrů jednotlivých místností a podlahové plochy a v jakém jsou stavu. Jaké další prostory jsou součástí bytu a jsou nájemci k dispozici a zda je užívá pouze nájemce nebo zda tyto prostory jsou společné pro více bytových jednotek. Stejným způsobem jako je specifikován předmět nájmu je třeba jasně definovat obě smluvní strany, tj. pronajímatele a nájemce. V této souvislosti uvádíme zejména jméno a příjmení, adresu trvalého bydliště, datum narození, případně další údaje. Rovněž je nutné popsat vybavení bytu, pokud je byt pronajímán současně s tímto zařízením. Je dobré pořídit fotodokumentaci a přiložit ji jako přílohu k nájemní smlouvě.
3. Specifikace rozsahu užívání předmětu nájmu, tj. zda bude byt užíván výhradně k bydlení nebo zda v něm může být provozována i jiná, například podnikatelská činnost.
4. Podmínky nájmu bytu. Tedy kdy začíná pronájem, stanovení délky nájmu bytu, zda se jedná o pronájem na dobu určitou (od kdy do kdy) či neurčitou. Stanovení výše nájemného, případně způsob jeho výpočtu. Je třeba uvést buď konkrétní výši nájemného, nebo přesný způsob jeho výpočtu. To znamená, zda se bude nájemné a jeho výše řídit platnou vyhláškou nebo jiným právním předpisem, který výši nájemného upravuje, nebo zda nájemné upraveno smluvně, tzn. dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Doba platnosti nájemní smlouvy je jednou z jejích velmi důležitých součástí. Podle § 686 odst. 2 občanského zákoníku platí: „*Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou*“. Nájem na dobu určitou má pro pronajímatele určitou výhodu v tom, pokud nájem uzavřený na dobu určitou skončil uplynutím sjednané doby, není pronajímatel povinen zajišťovat nájemci náhradní byt.

Rovněž není zbytečné upozornění na skutečnost, že nájemní smlouvu k bytu je nutné uzavírat vždy s osobou, která je k tomu oprávněna. To platí zejména v případě, kdy existuje více spoluvlastníků domu. V tomto případě mohou nájemní smlouvu uzavírat buď všichni, případně ten nebo ti, kteří jsou vlastníky většinového podílu. V ostatních případech je nájemní smlouva neplatná. Stejně tak i v případě, že nájemní smlouvu uzavírá za vlastníka správce nemovitosti, který k tomuto úkonu není výslovně zmocněn. Je proto vždy dobré si k nájemní smlouvě vyžádat aktuální výpis z katastru nemovitostí, případně plnou moc udělenou správci nemovitostí.

2.3. Další důležité náležitosti nájemní smlouvy

V této části jsou uvedeny důležité skutečnosti, které by měla nájemní smlouva upravovat. Nejsou přímo uvedeny obligatorním výčtem v zákoně, nicméně je vhodné se o nich zmínit a při uzavírání smlouvy na tyto skutečnosti pamatovat a popsat je v textu smlouvy:

1. Stanovení data a metodiky úhrady nájemného bytu, včetně dalších poplatků spojených s nájmem bytu (např. zálohy za služby spojené s bydlením). V praxi to znamená, že ve smlouvě jednoznačně určíme, kdy a jakým způsobem bude nájemné hrazeno. Např. bankovním převodem z účtu na účet nebo hotově proti příjmovému dokladu vystavenému pronajímatelem. Samozřejmostí je stanovení

data, do kterého je třeba nájemné vždy uhradit (např. do každého 20. kalendářního dne předcházejícího měsíce).

2. Řešení oprav v bytě, případně vzniklých škod. Znamená to, že v textu smlouvy bude popsáno, kdo bude řešit opravy v bytě a jejich provedení a také jakým způsobem se bude uplatňovat případná náhrada škody způsobená nájemcem. Ze zákona si může pronajímatel do nájemní smlouvy stanovit podmínku složení finanční kauce nájemcem maximálně do výše tříměsíčního nájemného včetně poplatků za služby. Tuto kauci může pronajímatel použít zejména na uhrazení případných škod na zařízení bytu nebo na uhrazení pohledávek za dlužné nájemné. V případě čerpání kauce na úhradu oprávněných náhrad, je nájemce povinen, po výzvě pronajímatele, kauci do jednoho měsíce doplnit na původní výši. Pokud k takovýmto úhradám v průběhu trvání nájemní smlouvy nedojde, je pronajímatel povinen při skončení nájemní smlouvy vrátit složenou kauci nájemci a to nejpozději do jednoho měsíce od předání bytu nájemcem zpět pronajímateli.¹⁷
3. Povinné pojištění nájemce. Toto pojištění by mělo zahrnovat nejenom pojištění vybavení domácnosti, ale také především pojištění obecné odpovědnosti členů domácnosti nájemce. Z takovéto pojistky je tak možné pokrýt případné škody způsobené nájemcem nebo dalšími členy jeho domácnosti, jak na zařízení bytu, tak i na společných částech a zařízení domu.
4. Ustanovení o tom, zda jsou v bytě povolena domácí zvířata či nikoli. Můžeme rovněž konkrétně specifikovat jaká zvířata a za jakých podmínek.

¹⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §686a, [online], [28. 8. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz

5. Určení dalších osob, které mohou sdílet byt společně s nájemcem, případně zda vůbec mohou další osoby v bytě bydlet.
6. Ustanovení smlouvy o tom, že obě strany si celou smlouvu přečetly a s textem smlouvy souhlasí.
7. Jako příloha nájemní smlouvy by v žádném případě neměl chybět Protokol o předání bytu. Tento dokument fakticky popisuje stav bytu při předání nájemci do užívání (případně zpět pronajímateli při skončení nájmu), stav jednotlivých místností, popis a stav jejich vybavení, případně jeho funkčnost či nefunkčnost. V protokolu uvádíme měřiče jednotlivých energií dodávaných do bytu, čísla měřičů, jejich umístění a stav při předání. Rovněž zde uvádíme počet předávaných klíčů a jejich určení. Dále zde mohou být uvedeny způsoby řešení oprav závad zjištěných při předání bytu včetně termínů provedení těchto oprav.
8. Jako přílohu nájemní smlouvy je důležité připojit rovněž výpis z katastru nemovitostí, kterým pronajímatel dokazuje a potvrzuje, že je vlastníkem nemovitosti a tudíž i oprávněným pronajímatelem bytu.
9. Přílohou nájemní smlouvy je vhodné připojit rovněž i fotokopie osobních dokladů obou smluvních stran, pronajímatele i nájemce (pokud se jedná o více společných pronajímatelů či více společných nájemců, přiložíme fotokopie dokladů všech zúčastněných).

Nájemní smlouvou mohou být upraveny různé skutečnosti vztahující se k pronájmu konkrétního bytu v konkrétním domě, jejichž specifikace není přímo konkretizována v zákoně. Je ovšem třeba mít na zřeteli, že podmínky nájmu upravené v nájemní smlouvě, na kterých se pronajímatel a nájemce dohodli, nelze stanovit odlišně od toho, co je upraveno v občanském zákoníku nebo v jiných právních předpisech, pokud takovou možnost zákon nepřipouští. Není tedy možné si upravit a v nájemní smlouvě zakotvit důvody a způsob skončení nájmu bytu odlišným způsobem než je stanoven v §710 občanského

zákoníku. Není možné ani dohodnout jiné výpovědní důvody než které upravuje §711 občanského zákoníku.¹⁸

V nájemní smlouvě jsou obecně používány specifické termíny, které jsou různě definovány roztržštěně napříč platnými právními předpisy. Můžeme zde zmínit například definici bytu, která je uvedena v § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, který vymezuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.¹⁹ Rozhodnutím stavebního úřadu se rozumí rozhodnutí o kolaudaci stavby.

S nájemní smlouvou také souvisí pojem příslušenství bytu, které je definováno v § 121 odst. 2 občanského zákoníku tak, že se jím rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Za vedlejší místnosti je možno považovat neobytné místnosti v bytě, které však jsou určeny k užívání s bytem, jako například neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, spíže, šatny, záchody, předsíně atd. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt a které jsou rovněž určeny k užívání s bytem lze považovat sklepy, dřevníky, kůlny atd. Nelze sem však řadit např. garáž, neboť neslouží k uspokojování bytových potřeb.

¹⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §§ 710 a 711, [on line], [16. 10. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz/

¹⁹ Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, §2, písm. b), [on line], [13. 9. 2012], dostupné: www.businesscenter.cz/

3. ZÁNÍK NÁJMU BYTU

3.1. Československo 1918 - 1989

Současně s vývojem právní úpravy pro stavbu a úpravu podmínek vzniku a uzavření nájemní smlouvy se vyvíjela i právní úprava výpovědi nájmu z bytu. Při pohledu zpět do historie se můžeme s pojmem soudní výpověď v naší právní úpravě setkat v Civilním řádu soudním č. 113/1895 ř. z., který v části mezi zvláštními předpisy obsahoval rovněž i úpravu „řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní nebo pachtovní“. V podstatě se jednalo o formu zkráceného řízení, kdy přicházely v úvahu dvě možnosti skončení nájmu bytu, a to soudní výpověď a výpověď mimosoudní. Rozdíl mezi těmito dvěma způsoby byl pouze ve způsobu a formě jejich podání, jinak se žádným podstatným způsobem nelišily.²⁰

Soudní výpovědi i výpovědi mimosoudní patřily mezi instituty procesního práva. Až v dalších následujících obdobích v souvislosti se zavedením a zdokonalováním ochrany nájemníků začínaly přibírat stále podstatnější roli hmotně právní aspekty, především v období po roce 1918. V období 20. a 30. let byla tato problematika upravena především Nařízením ministra sociální péče č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců. Tento právní předpis upravoval zásadu, že „pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět jen z důležitých důvodů, které jsou pak demonstrativně uvedeny v ustanovení §7 odst. 2 citovaného nařízení. Procesně se pak předpokládá, že existenci důležitého důvodu k výpovědi bude muset pronajímatel prokázat, budou-li proti výpovědi podány námitky.“²¹

²⁰ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 6, Linde, Praha, 2005

²¹ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 7, Linde, Praha, 2005

Pronajímatel tedy mohl vypovědět pouze ze závažných důvodů. Tyto byly zvláště demonstrativně vyjmenovány v §7 výše uvedeného nařízení. Pokud pronajímatel přistoupil k podání výpovědi, byl nucen, v případě, že byly protistranou podány námitky proti výpovědi, před soudem prokazovat existenci těchto vážných důvodů, pro které smlouvu o nájmu vypovídá. Můžeme zde tedy hovořit o určitém počátečním vývojovém stupni ochrany nájemníků. Tato právní úprava byla následně ještě upřesněna a doplněna v roce 1919 nařízením ministerstva spravedlnosti a ministerstva pro sociální věci č. 62/1919 Sb. z. a násl.²² a poté následně v roce 1923 přijetím zákona č. 85/1923 Sb. z. a násl., o ochraně nájemníků. Tato právní úprava se následně promítla i do pozdějších právních předpisů, které se zabývaly tématem ochrany nájemníků.

Další změna právní úpravy v této oblasti proběhla v roce 1950, kdy byl přijat tzv. střední občanský soudní řád č. 142/1950 Sb.. Tato právní úprava hovořila o chráněném a nechráněném nájmu, ponechávala ale stanovení důležitých důvodů k výpovědi z nájmu na ministru spravedlnosti. Ministr spravedlnosti následně stanovil důležité důvody k výpovědi svým prováděcím nařízením a tato právní úprava platila následně až do roku 1964, kdy 1. dubna 1964 vstoupil v účinnost zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.²³ Občanský zákoník přijatý v roce 1964 je v platnosti na našem území do současné doby, určitými novelizacemi prošel především po roce 1989, nicméně lze souhlasit s názorem, že tato právní úprava je v podmínkách současné demokratické společnosti a tržního hospodářství již značně nevyhovující.

Důvody k výpovědi ze smlouvy o nájmu bytu mohou být na obou stranách smlouvy, tj. důvody k výpovědi smlouvy může mít jak pronajímatel, tak i nájemce. Dále se můžeme setkat s důvody vyvolanými stavem

²² BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 7, Linde, Praha, 2005

²³ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 8, Linde, Praha, 2005

nemovitosti a případně důvody ostatními. Podle druhu výpovědního důvodu je také následně v právních předpisech upravena problematika bytové náhrady.

V období první republiky byly výpovědní důvody a především ochrana nájemníků upravena postupně více než dvaceti právními normami a rovněž i počet výpovědních důvodů demonstrativně vyjmenovaných v příslušných právních normách se postupně navyšoval, z původního počtu sedmi kvalifikovaných výpovědních důvodů v nařízení č. 83/1918 Sb. z. a násl. se počet postupně dostal až na devatenáct důvodů, specifikovaných zákonem č. 44/1928 Sb. z. a násl.. Tento počet poté přetrval až do konce období první republiky.

Postupné rozšiřování počtu výpovědních důvodů se dělo na základě dvou základních důvodů:

- a) snaha o zajištění právní jistoty účastníků nájemního vztahu,
- b) reakce na konkrétní poměry v dané oblasti²⁴

Pro ilustraci je dále uveden výčet výpovědních důvodů nájemní smlouvy z období první republiky. Nejprve jsou uvedeny výpovědní důvody, které mají analogii i v dnešní právní úpravě:

- a) výpovědní důvody služební byt či obchod nebo jiná podnikatelská činnost (*„pronajímatel potřeboval předmět nájmu, který až dosud byl určen k obývání dělníky nebo jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro tento účel“*),
- b) výpovědní důvod hrubého porušování dobrých mravů v domě,
- c) výpovědní důvod hrubého porušování povinnosti z nájmu bytu – neplacení nájemného,

²⁴ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 9, Linde, Praha, 2005

- d) výpovědní důvody pro veřejný zájem na opravách v bytě a domě,
- e) výpovědní důvody dvou nebo více bytů a neužívání bytu.

V období první republiky existovaly ale i výpovědní důvody, se kterými již v dnešní právní úpravě nemáme možnost se setkat:

- a) výpovědní důvod pro trestný čin nájemníka, spáchaný na pronajímateli. Následně byl okruh chráněných, resp. poškozených osob rozšířen o manželku pronajímatele bydlící v domě a dále také o trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu,
- b) vypovězení nájemníka z Československa,
- c) výpověď nájemníkovi, který podle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku přiznal jmění alespoň jeden milión korun (u společnosti patnáct miliónů korun nebo kterému byla z takového jmění dávka pravomocně uložena, a nebyl v téže obci vlastníkem domu alespoň o takovém počtu místností, kolik jich měl pronajato.²⁵

Po druhé světové válce a především po roce 1950, kdy vstoupil v platnost občanský soudní řád č. 142/1950 Sb. byly opět výpovědní důvody upraveny demonstrativním výčtem. Důvody byly rozděleny do dvou skupin, kdy v první skupině byly zařazeny důvody na straně pronajímatele a ve druhé skupině důvody na straně nájemce. Důvody na straně nájemce byly upraveny podobně jako v období první republiky, tj. patřilo sem neplacení nájemného, přenechání bytu do podnájmu další osobě, odsouzení pro trestný čin nebo závažný přestupek vůči pronajímateli, členu jeho rodiny nebo vůči dalším nájemníkům domu. Nově se zde objevil důvod výpovědi „porušování zásad socialistického soužití“.

²⁵ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 14, Linde, Praha, 2005

Mezi důvody na straně pronajímatele patřila potřeba bytu pronajímatele pro sebe, své ženaté či vdané děti, příkaz nebo souhlas stavebního úřadu se stavebními úpravami, které vyžadovaly vyklizení bytu. Rovněž do této skupiny patřily důvody ve prospěch diplomatické mise nebo konzulárního úřadu.²⁶

Další a na dlouhou dobu poslední právní úprava v oblasti pronájmu bytů a užívání bytů byla provedena v roce 1964, kdy dnem 1. dubna vstoupil v platnost nový zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a rovněž i zákon o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. Přijetím těchto právních norem pokračoval a prohloubil se trend zavedený s nástupem socialistického uspořádání v Československu po roce 1948, který spočíval ve státem regulovaném bytovém hospodářství. Zavedením dvou výše uvedených právních norem v roce 1964 byl tento postup završen a v podstatě legalizován.

Důležitou skutečností byla rovněž změna právní formulace některých důležitých pojmů. Jednalo se především o zavedení nového institutu osobního užívání bytu. Místo výpovědi z nájmu bytu byl nově zaveden termín zrušení práva užívání bytu. Pravomoc o rozhodování o zrušení práva užívání bytu byla také nově rozdělena mezi soudy a především nově na národní výbory. V zákoně o hospodaření s byty byla stanovena definice nadměrného bytu, jež přinesla možnost dalšího výpovědního důvodu, tzn. zrušení práva užívání bytu pro jeho nadměrnost pro dosavadního uživatele. Rovněž pokračovala platnost dřívějších výpovědních důvodů, jako např. hrubé porušování „zásad socialistického soužití“, neužívání bytu bez vážných důvodů, užívání dvou a více bytů, neplacení úhrady za užívání bytu a další již dříve užívané výpovědní důvody. Prakticky lze konstatovat, že po roce 1964 bylo v Československu zlikvidováno soukromé vlastnictví bytů, trh s nájemními byty a zavedeno striktně úřednické státní hospodaření s byty. Tato situace přetrvávala až do období po roce 1989 a byla alespoň z části napravena v roce 1991 přijetím novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., jež vstoupila v platnost dnem 1.

²⁶ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 16, Linde, Praha, 2005

ledna 1992. Především v ustanovení § 711 byly nově upraveny důvody k výpovědi z nájmu bytu, které alespoň z části umožnily novým, či staronovým majitelům domů po provedených majetkových restitucích vypovědět nebo skončit nájemní vztah s řadou poněkud problematických nájemců.²⁷

Změny v oblasti bytového fondu a hospodaření s byty po roce 1989 se týkaly zejména bytových domů ve vlastnictví státu a bytových družstev (lidových bytových družstev – LBD a stavebních bytových družstev – SBD), které do té doby vlastnily a spravovaly podstatnou část bytového fondu u nás.

3.2. Zánik nájmu bytu po roce 1989

Právní úpravy způsobů zániku nájmu bytu procházely během historie mnoha změnami, poslední změny a úpravy této problematiky můžeme zaznamenat v novele občanského zákoníku obsaženou v zákoně č. 132/2011 Sb..

Pro zánik nájmu bytu můžeme uplatnit i obecné způsoby uvedené v obecných ustanoveních týkajících se nájemní smlouvy, tedy § 676 a následující občanského zákoníku. Speciální ustanovení způsobů zániku nájmu bytu jsou upraveny ustanovením § 710 a násl. občanského zákoníku:

„(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem.

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce

²⁷ BALÍK, S. a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu, str. 16, Linde, Praha, 2005

následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, pokud není dále stanoveno jinak.

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§676 odst. 2).²⁸

(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu určité práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod.

(5) Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat

Z uvedeného textu právního předpisu lze tedy vyvodit několik možných způsobů zániku nájmu bytu. V první řadě tedy můžeme zmínit možnost skončení nájmu bytu dohodou obou zúčastněných stran, tedy pronajímatele na straně jedné a nájemce na straně druhé. Jak stanoví zákon, tato dohoda musí mít písemnou podobu.

K dalším způsobům a možnostem zániku nájmu bytu s přihlédnutím k obecným ustanovením o nájemní smlouvě můžeme tedy počítat zánik nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění, tj. např. z důvodu zániku předmětu nájmu, a dále také zánik nájmu z důvodu odstoupení od smlouvy některé ze smluvních stran. Dalšími možnostmi zániku nájmu bytu můžeme zmínit také splynutí

²⁸ Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

osoby pronajímatele a nájemce do jedné: *Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak,*²⁹ a konečně také možnost skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byla nájemní smlouva sjednána. Tuto možnost lze využít ovšem pouze v případě, že se jednalo o nájemní vztah uzavřený na dobu určitou. V obecných ustanoveních občanského zákoníku, která hovoří o zániku závazku lze nalézt i možnost zániku nájmu bytu narovnáním, splynutím a úmrtím nájemce nebo pronajímatele.

V této kapitole byly rozebrány možnosti skončení nájmu bytu, kromě jedné z nejčastěji používaných, tj. výpovědi z nájemní smlouvy jak ze strany pronajímatele, tak i ze strany nájemce. Vzhledem ke specifiku tohoto institutu jsou způsoby zániku nájmu výpovědí rozebrány v další podkapitole.

3.3. Skončení nájmu bytu výpovědí ze smlouvy

Jak napovídá název subkapitoly, nájemní smlouvu bytu je možné ukončit výpovědí. Možnost vypovědět nájemní smlouvu mají obě smluvní strany, tedy jak pronajímatel, tak i nájemce. Ovšem je nutné zdůraznit diametrální a podstatný rozdíl mezi výpovědí smlouvy danou nájemcem a výpovědí, kterou může dát pronajímatel. Nájemce není žádným způsobem omezen ve své vůli kdykoli dát pronajímateli výpověď ze smlouvy o nájmu bytu a může tak učinit z jakýchkoli důvodů, případně není nucen svůj důvod výpovědi vůbec uvádět a druhé straně sdělovat.

Na druhé straně pronajímatel je nucen svoji svobodnou vůli podřídit dost striktním omezením, která jsou před něho v případě rozhodnutí k podání výpovědi postavena ze strany platné legislativní úpravy. Zákon tedy přesně

²⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §584 [online], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

stanoví a taxativně vypočítává důvody, ve kterých je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu bytu. Navíc ještě v některých případech k tomu aby mohl pronajímatel vypovědět smlouvu, nestačí pouze soulad se zákonem a jeho ustanovením, ale potřebuje navíc rovněž součinnost soudu, který musí k výpovědi přivolit.

Z výčtu těchto skutečností můžeme vyvodit skutečnost, že může být porušena jedna ze zásad občanského práva, konkrétně zásada rovnosti všech účastníků občanskoprávního vztahu.³⁰ Jedna smluvní strana se může svobodně rozhodnout a bez jakéhokoli omezení projevit svoji svobodnou vůli a smlouvu vypovědět. Samozřejmě je nutné respektovat a dodržet zákonem předepsanou výpovědní lhůtu, písemnou formu výpovědi a předepsaný způsob doručení výpovědi. Nicméně to nejsou omezení projevu svobodné vůle. Na druhé straně pronajímatel může uzavřený smluvní vztah, tedy konkrétně smlouvu o nájmu bytu vypovědět pouze z přesně stanovených důvodů, které jsou mu zákonem umožněny. Tyto důvody musí navíc sám prokázat a ve vyjmenovaných případech je povinen podat žalobu k příslušnému soudu o přivolení k této výpovědi. V případě, že skutečně tuto proceduru úspěšně absolovuje a splní všechny náležitosti, například dostatečně prokáže oprávněnost využití stanoveného výpovědního důvodu, je nucen podrobit se dalším omezením a nařízením zákona. Konkrétně lze hovořit o tom, že je povinen respektovat stanovenou výpovědní lhůtu a především v případech, které stanoví zákon, je povinen nájemníkovi zajistit náhradní bydlení.³¹

Samotná výpověď jako právní úkon má své předepsané formy, které je nutné dodržet. Je nutno vždy postupovat v souladu se zákonnými ustanoveními

³⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §2 [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

³¹ Pojem náhradní bydlení je třeba chápat v širším obecném slova smyslu a vždy podle konkrétního charakteru případu hovoříme buď o náhradním bytu, náhradním ubytování, případně přístřeší.

uvedenými v § 34 a násl. občanského zákoníku.³² V každém případě musí být dodržena písemná forma výpovědi, která musí být prokazatelným způsobem doručena druhé straně. Ve výpovědi musí být uvedena lhůta, ve které nájemní vztah má skončit a tato lhůta nesmí být kratší než tři měsíce. Není tedy možné domluvit v textu nájemní smlouvy výpovědní lhůtu kratší než předepsané tři měsíce, naopak delší lhůta je možná. Výpovědní lhůta podle zákona počíná běžet vždy prvním dnem následujícího měsíce po doručení druhé smluvní straně.³³

3.4. Výpovědní důvody ze smlouvy o nájmu bytu

Jak již je uvedeno v předchozí části, výpovědní důvody ze smlouvy o nájmu bytu jsou vysoce specifická právní záležitost. Výpovědní důvody, které lze použít, jsou taxativně uvedeny v §§ 711 a 711a občanského zákoníku. Taxativní výčet znamená, že nelze zákonem stanovené výpovědní důvody žádným způsobem měnit, doplňovat, sjednávat v nájemní smlouvě jiné výpovědní důvody apod. Důvod k této právní úpravě a tedy i určité ochraně nájemce můžeme nalézt především v § 685 odst. 3 občanského zákoníku: *„Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.“* Toto lze chápat jako vyjádření zájmu státu na ochraně nájmu bytu z pohledu nájemníka jako potencionálně slabší strany účastníci se tohoto smluvního vztahu. Účelem nájmu bytu z pohledu nájemce je uspokojování jeho životní potřeby bydlení. V souvislosti s tím v případě vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele se nájemce dostává do obtížné situace, která je spojena s nutností řešit existenční problémy svoje i

³² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §34 a násl. [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

³³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §710, odst. 2 [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

dalších osob, které s ním bydlení sdílejí. Z tohoto pohledu se zákon snaží podobným situacím předcházet a omezovat jejich dopady na osobu nájemce a nájemce tak alespoň částečně ochránit. Koncepce ochrany nájemníka bytu je poněkud odlišná od koncepce ochrany spotřebitele³⁴, který je na rozdíl od ochrany nájemníka chráněn zákonem proti své nevědomosti a nezkušenosti a proti zneužívání těchto slabostí ze strany podnikatelů a jejich obohacování se na úkor spotřebitele. Ochrana nájemníka je možná ovšem pouze v těch případech, kdy nájemník sám svým jednáním a porušením svých povinností, které mu vyplývají z nájemního vztahu, nezapříčinil zánik nájemního vztahu. Ochrana se vztahuje rovněž i na případy, kdy nenastaly jiné okolnosti než ty, které jsou uznané zákonem a které umožňují zánik nájemního vztahu i bez zavinění nájemce. Je tedy zřejmé, že se nejedná o paušální ochranu nájemníka bez výjimek a její použití je striktně stanovené zákonem a musí být vždy spojováno pouze s konkrétním případem.

Výpovědní důvody zákon umožňuje rovněž i kumulovat. V praxi tedy mohou nastat i případy, kdy jedna výpověď obsahuje dva či více výpovědních důvodů, případně může pronajímatel dát nájemníkovi několik výpovědí z různých důvodů v určitém časovém intervalu.

3.5. Výpověď bez nutnosti přivolení soudu

Výpovědní důvody ze smlouvy o nájmu bytu, na základě kterých může být dána nájemci výpověď ze smlouvy bez toho, aniž by bylo nutné předchozí přivolení soudu k tomuto kroku, najdeme v § 711, odst. 2 občanského zákoníku. Výpovědní důvody jsou zde taxativně vypočítány a jedná se o následující důvody:

³⁴ jako slabší a zranitelnější strana občanskoprávního vztahu mezi dvěma smluvními stranami chráněn občanským zákoníkem i spotřebitel, viz. § 51a a násl. občanského zákoníku

a) „jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě“.³⁵

To, že nájemce uplatňuje svá práva vyplývající z nájemního vztahu a užívání bytu a dalších prostor v domě k tomu určených nesmí být v rozporu s dobrými mravy obvyklými pro dané místo, čas a společnost. Totéž se samozřejmě týká i všech osob, které s nájemcem bydlí ve společné domácnosti. Za tyto osoby a jejich chování rovněž nájemce nese odpovědnost. Nelze to ovšem vztahovat na krátkodobé návštěvy, které v bytě trvale nežijí. Osoby, které s nájemcem bydlí, nemusí být nutně pouze jeho příbuzní, ale může se jednat i např. o podnájemce, přátele, druha či družku apod.

Pojem dobré mravy v domě a jejich porušování je závislé především na posouzení soudem. Obecně žádný předpis nestanovuje, co znamená pojem dobré mravy a ve sporných případech je vždy vykládán soudem. Pro ilustraci je možné uvést jeden ze soudních výkladů této problematiky, se kterým je možné souhlasit, a který uvádí: „*dobrými mravy je souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních*“³⁶. Je třeba ovšem vzít v úvahu, že musíme posuzovat pouze takové jednání nájemce, které se vztahuje nikoli k domu jako takovému, ale k soužití v domě, ve kterém se pronajatý byt nachází, tedy k ostatním nájemcům a uživatelům domu.³⁷

Přestože se tedy jedná o výpovědní důvod z nájmu bytu bez přivolení soudu, úloha soudu je v tomto případě značně důležitá a náročná. Projednávání

³⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711, odst. 2, písm. a) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

³⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.7.2003, sp. značka 21/ Cdo 664/2003 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

³⁷ viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.11.2005, sp. značka 26/ Cdo 1865/2004 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

takového případu by mělo být vždy naprosto individuální a vztahené ke konkrétnímu případu. Složitě bude například hodnocení svědků, kterých může být velký počet a jejich výpovědi mohou být ovlivněny vztahem k jedné či druhé straně sporu. Soud by měl vzít v úvahu rovněž lokalitu, ve které se dům nachází, sociální složení jeho obyvatel a další podobné skutečnosti. Soud tedy může dojít k názoru, že ne každé porušení dobrých mravů může být klasifikováno jako hrubé.

K tomu, aby pronajímatel mohl použít tento výpovědní důvod a s jeho použitím vypovědět nájemní smlouvu a výpověď byla platná, je třeba dodržet určité zákonem stanovené podmínky a postupy. Pronajímatel musí nejprve před podáním výpovědi nájemce upozornit a písemně mu vytknout konkrétní porušování dobrých mravů v domě buď ze strany nájemce, nebo osob s ním bydlících. Výstraha musí mít písemnou formu a musí být nájemci prokazatelným způsobem doručena. Musí být také doručena pouze nájemci, ne osobě, která například hrubé mravy porušuje, ale není sama nájemce bytu. Současně musí výstraha obsahovat upozornění, že v případě pokračování a opakování hrubého porušování dobrých mravů v domě, může následovat výpověď z nájmu bytu. Pokud i přes tuto písemnou výstrahu nájemce nebo osoby, které s ním v bytě bydlí, i nadále nebo opakovaně porušují dobré mravy, je pronajímatel nájemci oprávněn dát výpověď z nájmu bytu.

Pod pojmem porušování dobrých mravů si můžeme například představit takovou činnost, jako je poškozování majetku pronajímatele nebo ostatních uživatelů domu, nedodržování základních hygienických norem a s tím spojeného obtěžování nadměrným zápachem, šířením hluku apod. Musí se ovšem jednat o porušování dobrých mravů hrubým způsobem a to v domě, nikoli v bytě.³⁸

b) „jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za

³⁸ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 68, GRADA, Praha, 2012

plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3³⁹

Placení nájemného a dalších úhrad za služby spojené s užíváním bytu patří mezi hlavní povinnosti nájemce, vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy. Uvedený výpovědní důvod se vztahuje na ty situace, kdy nájemce tuto povinnost nedodrží hrubým způsobem. Porušuje ji tím, že dluží pronajímateli částku na nájemném (službách) částku, která odpovídá minimálně trojnásobku těchto plateb sjednaných nájemní smlouvou.

Musí být tedy naplněna skutečnost, že došlo ze strany nájemníka k nezaplacení nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Stanovení částky proti původní úpravě zákona je v současné době stanoveno násobkem měsíční částky, konkrétně trojnásobkem. Není již tedy nutné, aby se jednalo o dluh ve třech po sobě následujících kalendářních měsících, ale je možné použít i situaci, kdy mezi jednotlivými měsíci jsou ze strany nájemce všechny částky řádně hrazeny. Dlužná částka k tomu, aby mohl být naplněn tento výpovědní důvod, musí tedy dosáhnout minimálně trojnásobku nájemného a částky za služby.⁴⁰

Použití výše uvedeného ustanovení zákona je možné vztáhnout i na další povinnosti nájemníka, pokud dojde z jeho strany k jejich porušení. Za hrubé porušení povinností nájemce zákon mimo toho, že nájemce nedoplňuje finanční prostředky vyčerpané kauce složené podle § 686a odst. 3 občanského zák., považuje rovněž nesplnění povinnosti nájemce oznámit pronajímateli

³⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711, odst. 2, písm. b) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

⁴⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.2.2009, sp. značka 26/ Cdo 5525/2007 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

nejpozději do dvou měsíců od vzniku změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě. Jedná se o změny, u kterých lze mít za to, že jejich trvání bude mít delší charakter než dva měsíce. Dále se jedná o neoznámení podstatných skutečností, jako je uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu podle § 689 odst. 3 občanského zákoníku nebo přenechání bytu do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, viz. § 719 občanského zákoníku.

Můžeme ovšem uvažovat i o jiných porušeních povinností nájemce, které jsou stanoveny v §§ 687 – 695 občanského zákoníku. Například pokud nájemce v rozporu s ustanovením § 694 provede bez souhlasu pronajímatele v bytě stavební úpravy či jiné podstatné změny, případně užívá byt k jiným účelům než k bydlení.⁴¹ I v tomto případě nelze ovšem kalkulovat s jakýmkoli porušením povinností, ale musí se jednat o porušení povinností hrubým způsobem. Z ustálené judikatury soudů je zřejmé, že pro posouzení intenzity protiprávního jednání nájemce je rozhodující, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu, dále je zjišťováno, jaký měl k takovému jednání motiv. Soud rovněž přihlíží i ke skutečnostem, zda nájemce v předchozí době plnil své povinnosti v souladu se zákonem a nájemní smlouvou, případně jaká doba uplynula od porušení povinnosti do dne, kdy pronajímatel podal výpověď.⁴²

c) „*má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt*“⁴³

⁴¹ viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.2008, sp. značka 26/ Cdo 3739/2008 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

⁴² TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 69, GRADA, Praha, 2012

⁴³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711, odst. 2, písm. c) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

Toto ustanovení zákona a tento výpovědní důvod má za cíl postihovat ty případy, kdy se nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu stane vlastníkem jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení, který je vzhledem k jeho stavu, vybavenosti a poloze vhodný pro uspokojování bytové potřeby nájemce.

Tento výpovědní důvod v žádném případě nepostihuje porušení povinnosti nájemce ze smlouvy o nájmu bytu. Jedná se o možnost, která je dána pronajímateli, aby vypověděl nájemci nájemní smlouvu, v případě že nájemce má dva nebo více bytů. Není rozhodující, zda tyto byty má nájemce v pronájmu či v osobním vlastnictví nebo ve vlastnictví družstevním. Rovněž tak není nikde stanovena podmínka, že pronajímatel musí potřebovat předmětný byt pro sebe nebo pro své blízké. Výpověď z nájmu může dát pouze na základě skutečnosti, že nájemce má dva či více bytů. Na druhou stranu nikde v právním řádu není zakotveno omezení občanského práva nájemce k tomu, že nesmí užívat více bytů než jeden.

Ze soudní judikatury lze odvodit skutečnost, že o situaci, kdy nájemce má dva nebo více bytů, se jedná i v případě, že nájemce disponuje takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k uspokojování nájemníkovi potřeby bydlet. Konkrétně se může jednat o právo nájmu k jinému bytu nebo o právo, které odpovídá titulu věcného břemene doživotního užívání. Za byt v tomto případě nemůžeme považovat jakoukoli nemovitost určenou k bydlení, ale je třeba přihlížet ke skutečnosti, že tento byt má svou velikostí, vybavením, umístěním a dostupností zajišťovat lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti.⁴⁴ V případě, že nájemce současně užívá k bydlení dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí a kvalitou tomu, aby důstojně uspokojoval jeho bytové potřeby či bytové potřeby členů jeho domácnosti, nebo v případě, že druhý byt užívá v místě

⁴⁴ Nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 501/96 [on line], [13.1.2013], dostupné: <http://nalus.usoud.cz>

svého pracoviště, odkud není možné denně dojíždět do místa jeho trvalého bydliště, nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Důležité jsou i skutečnosti, po jak dlouhou dobu uvedený stav trvá, či zda nájemce činí nějaké kroky k tomu, aby svoji bytovou situaci vyřešil.⁴⁵ Podobná situace, kdy nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, může nastat i v případě, že si vedle svého nájemního bytu pořídil rodinný dům určený pro rekreační účely a pro tyto rekreační účely jej rovněž dlouhodobě využívá.⁴⁶

d) „neuvádí-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas“⁴⁷

Tato skutečnost vystihuje záměr zákonodárce, který vychází z předpokladu, že každá nemovitost by měla být řádně využívána v souladu s jejím účelem, aby v důsledku jejího případného neužívání nedocházelo k technickým změnám na nemovitosti, které by mohly stav nemovitosti podstatně ovlivňovat a narušovat. Za vážný důvod můžeme považovat například dlouhodobé ústavní léčení, výkon práce mimo bydliště, dlouhodobou služební cestu apod. Rozhodnutí o tom, co je považováno za vážný důvod, není v zákoně nijak stanoveno. Předpokládá se tedy, že podobné sporné případy budou rovněž ponechány na rozhodnutí soudu.⁴⁸

Z textu zákona můžeme dovozovat skutečnost, že se jedná o podobný výpovědní důvod jako v předchozím případě. Jeho podstatou je pravděpodobně záměr zákonodárce, aby byly byty, jako prostředky sloužící k uspokojení

⁴⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.10.2000, sp. značka 26/ Cdo 2471/1999 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

⁴⁶ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 69, GRADA, Praha, 2012

⁴⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711, odst. 2, písm. d) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

⁴⁸ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 70, GRADA, Praha, 2012

bytové potřeby občanů, k tomuto účelu by také měly sloužit a být využívány. Rovněž může svou roli hrát skutečnost, že se zákon snaží ochránit bytový fond, vzhledem k tomu, že neužíváním nebo užíváním jen občas dochází u nemovitostí časem k opotřebení. Rovněž tak nelze tento výpovědní důvod použít v případě, že nájemce sám osobně v bytě nebydlí, ale v byt užívá jeho syn nebo dcera.⁴⁹

V procesu podání a doručení výpovědi nájemci, v případě že se jedná o společný nájem manželů, je třeba, aby výpověď byla dána a doručena prokazatelným způsobem oběma manželům. Za datum závazné jako datum doručení výpovědi je v tomto případě považováno datum doručení výpovědi druhému z manželů.⁵⁰

e) „jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku“⁵¹

Stanovení tohoto výpovědního důvodu navazuje na původní definici bytů zvláštního určení. Novelou občanského zákoníku do něho byla zakotvena tzv. „sociální klauzule“. Tato klauzule upravuje situaci, kdy výpověď z nájmu bytu zvláštního určení není možné dát nájemci, jež přesáhl věk 70 let.⁵²

⁴⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.10.2006, sp. značka 26/ Cdo 1199/2006 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

⁵⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.5.2009, sp. značka 26/ Cdo 2228/2008 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

⁵¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711, odst. 2, písm. e) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

⁵² TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 70, GRADA, Praha, 2012

Výše uvedené výpovědní důvody mají společné určité procesní závazné postupy, které je nutné respektovat, aby podaná výpověď nabyla platnosti a bylo možné se její platnosti domáhat:

- výpověď musí obsahovat přesné stanovení a určení výpovědního důvodu,
- součástí výpovědi musí být přesné a správné uvedení výpovědní lhůty,
- v případě společného nájmu bytu je třeba, aby výpověď byla doručena všem společným nájemcům. Za doručení je obecně považován stav, kdy se listina dostala do sféry dispozice nájemce a kdy nájemce měl objektivní možnost se s touto listinou seznámit. Např. pokud si nájemce výpověď převzal na poště, považuje se tento den za den doručení. V případě, že si nájemce zásilku na poště nepřevzme, je za den doručení považován poslední den, kdy si ji vyzvednout mohl. Pro určení existence výpovědního důvodu je rozhodující stav, který nastal v době doručení výpovědi nájemci.
- výpověď musí obsahovat poučení nájemce o tom, že má možnost podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

Výpověď již v současnosti nemusí obsahovat závazek pronajímatele o tom, že je nájemci zajištěna bytová náhrada, v případě, že mu taková náhrada přísluší. Nárok na bytovou náhradu, kterou představuje v takovýchto případech pouze přístřeší⁵³, vyplývá přímo ze zákona a není nutné jej citovat ve výpovědi.⁵⁴

⁵³ Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor pro uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu šesti měsíců, viz. § 712 odst. 5 občanského zákoníku.

⁵⁴ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 70, GRADA, Praha, 2012

3.6. Výpověď vyžadující přivolení soudu

Pronajímatel má samozřejmě zákonem umožněno dát výpověď ze smlouvy o nájmu bytu z důvodů, které jsou na jeho straně. Tyto důvody jsou taxativně uvedeny v ustanovení občanského zákoníku § 711a odst. 1 písm. a) až c). Pokud se pronajímatel rozhodne tyto důvody použít, je třeba, aby nejprve požádal příslušný soud o přivolení k výpovědi, až po kladném rozhodnutí soudu může nájemci výpověď dát. Zákon nikde neuvádí příčiny, které vedly k tomu, že pro podání výpovědi z níže uvedených důvodů je vyžadováno přivolení soudu. Můžeme dovozovat, že k tomuto vedlo zákonodárce snaha o zvýšenou ochranu práva nájemníků, v případě, že výpovědní důvody jsou na straně pronajímatelů. V případě přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu se jedná o rozsudek vydaný na základě žaloby pronajímatele, nicméně tato žaloba předpokládá doručení výpovědi nájemci samotným pronajímatelem. Nelze v takovém případě předpokládat, že soud bude suplovat v tomto právním úkonu pronajímatele.⁵⁵

Nájemci v těchto případech přísluší bytová náhrada ve formě náhradního bytu odpovídající svou kvalitou, velikostí a lokalitou původnímu bytu. Jedná se o následující výpovědní důvody:

- a) *„potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence“⁵⁶*

O bytové potřebě pro pronajímatele a osob vyjmenovaných v uvedeném znění zákona můžeme například hovořit v případech, kdy pronajímatel nebo

⁵⁵ SELUCKÁ, M.: Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, 2008, roč. 5, č. 10, s. 20

⁵⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711a, odst. 1, písm. a) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

jmenované osoby buď nemají vlastní byt, nebo bydlí v bytě, který je menší nebo hůře vybavený než je dotčený byt užívaný nájemcem, případně v obdobných důvodech. Výpověď ale lze podat i v případě, že vlastník nebo některý ze spoluvlastníků z titulu svého vlastnického práva chce o dům osobně pečovat a udržovat jej.⁵⁷

V textu výpovědi musí být bezpodmínečně uvedeno jméno osoby, v jejíž prospěch pronajímatel byt potřebuje. Zákon nepřipouští možnost dání výpovědi, pokud pronajímatel uvede, že potřebuje byt pro svého strýce, tetu či jiného příbuzného, který není v zákoně jmenován. Rovněž tento výpovědní důvod nelze použít, pokud je pronajímatelem právnická osoba, resp. obchodní společnost.

b) „je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat“⁵⁸

Použití tohoto výpovědního důvodu je tedy možné ve dvou různých skupinách případů:

- z důvodu veřejného zájmu je nutné s bytem či domem naložit tak, jej nelze užívat, nebo
- byt či dům vyžadují provedení takových oprav, při nichž nelze byt či dům delší dobu užívat.

Termín „delší doba“ není zákonem nijak upraven a při jeho stanovování vychází soud vždy z posouzení konkrétního případu. Velmi důležitou

⁵⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.12.2001, sp. značka 26/ Cdo 2357/1999 [on line], [12.1.2013], dostupné: www.nsoud.cz/judikatura

⁵⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711a, odst. 1, písm. b) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

skutečností, která je brána v potaz při tomto posuzování je vždy rozhodnutí stavebního úřadu. Zpravidla za delší dobu nejsou považovány rekonstrukce nebo stavební úpravy menšího rozsahu, které trvají v řádu několika dní.⁵⁹

c) „jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat“⁶⁰

Tento výpovědní důvod není v praxi často využíván. Je možné jej použít pouze v případech, kdy byt má být používán pro bydlení. Nelze byt užívat pro podnikání či jinou činnost. Pokud soud přivolí k výpovědi s použitím tohoto výpovědního důvodu, stanoví zároveň délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti nájemce byt vyklidit. Podobně jako u jiných výpovědních důvodů výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícím po měsíci, ve kterém rozhodnutí soudu nabylo právní moci. Výpovědní lhůta i zde nesmí být kratší než tři měsíce, naopak ale delší být může.

Při rozhodování o tom, zda a jaký prostor je možné považovat za prostor určený k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti se soud řídí pravomocným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.

Pokud pronajímatel bez vážných důvodů nezačne užívat vyklizený byt k tomu účelu, pro který byl nájem bytu vypovězen, může na návrh nájemce soud rozhodnout o tom, že pronajímatel je povinen uhradit nájemci náklady spojené se stěhováním a případně další náklady, které nájemci vznikly např. při provádění úprav náhradního bytu. Dále může soud nařídit pronajímateli uhrazení nájemci rozdílu ve výši nájemného z dosud užívaného bytu a z bytu

⁵⁹ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 71, GRADA, Praha, 2012

⁶⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, §711a, odst. 1, písm. c) [on line], [10.1.2013], dostupné: www.businesscenter.cz

náhradního a to až na dobu pěti let počínaje měsícem, ve kterém se nájemce do náhradního bytu nastěhoval, nejdéle však do doby, kdy nájemce skončil nájem náhradního bytu. Právo na úhradu rozdílu v nájemném v období pěti let se nepromlčuje.

V případě, že výpověď nabude právní moci a je platná a vykonatelná, je nájemce povinen byt vyklidit do patnácti dnů poté, co mu je zajištěna bytová náhrada. V období mezi uplynutím posledního dne výpovědní lhůty a posledním dnem lhůty pro vyklizení bytu, mají obě strany, tj. pronajímatel a nájemce, podobná práva a povinnosti, jako ta, která vyplývají z nájemní smlouvy. Nájemce, teď již bývalý, je povinen hradit nájemné, je oprávněn v bytě bydlet a užívat jej spolu se členy své domácnosti. Není ale již možné, aby v tomto období došlo k přechodu nájmu k bytu nebo k výměně bytu.

4. NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

4.1. Platný právní stav a nezbytnosti navrhované právní úpravy

Pro zhodnocení současného právního stavu a důvodů, které byly podkladem pro přípravu a přijetí nového občanského zákoníku v další části práce je čerpáno především z Důvodové zprávy předkládané zákonodárcům v procesu projednávání a schvalování nového občanského zákoníku.

Podle stávající právní úpravy nájemních vztahů vzniklých na podkladě ustanovení § 871 odst. občanského zákoníku⁶¹ existuje v České republice poněkud zvláštní právní vztah, kdy jak pronajímatelé, tak i nájemci jsou nuceni podrobit se podstatným omezením svých práv. Nerovnost mezi nájemními vztahy, které vznikly na základě § 871 odst. 1 občanského zákoníku, a ostatními nájemními vztahy, není dlouhodobě udržitelná a mělo by dojít k její nápravě tak, aby mohl být vytvořen a nastartován stabilní a fungující trh s byty v rámci celé České republiky.

Jak je uvedeno v Důvodové zprávě k předloženému vládnímu návrhu nového občanského zákoníku, existuje několik skutečností, které ovlivnily současný stav v oblasti nájemních vztahů na trhu s byty v České republice:

- a) *„Skutečnost, že do roku 1989 panoval v tehdejší Československé socialistické republice totalitní režim, který podstatným způsobem*

⁶¹ Zákon č. 40/1964 Sb., § 871, odst. 1: *„Právo osobního užívání bytu a právo užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se mění dnem účinnosti tohoto zákona na nájem. Společné užívání bytu a společné užívání bytu manžely se mění na společný nájem.“*

zasahoval či omezoval jedno ze základních práv demokratické společnosti, potažmo právního státu, a to právo vlastnické.

- b) Skutečnost, že v návaznosti na ustanovení § 871 odst. 1 občanského zákoníku došlo ke změně práva osobního užívání bytu na nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou. Tato změna byla shledána jako ústavně konformní (viz nálezn Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 37/93 citovaný níže).*
- c) Skutečnost, že v návaznosti na relevantní ustanovení restitučních předpisů byly nemovitosti oprávněným osobám vydávány ve stavu (právním i faktickém), v němž se nacházely ke dni uzavření dohody či ke dni doručení písemné výzvy k vydání věci.*
- d) Skutečnost, že v návaznosti na transformaci provedenou po roce 1989 stát reguloval výši nájmu.⁶²*

V průběhu devadesátých let byla mimo jiné do českého právního řádu zakotvena právní úprava nájmu bytu, která nahrazovala předcházející právní úpravu. Stalo se tak přijetím zákona č. 509/1991 Sb., kterým se měnil, doplnil a upravoval občanský zákoník (dále jen „*novela občanského zákoníku*“). Přijetím této právní úpravy došlo k transformaci dosavadních právních vztahů, na základě kterých byly užívány byty směrem k právnímu řádu demokratického právního státu, který je založen na účtě k právům jednotlivého člověka a občana. Došlo k ukončení existence práva osobního užívání bytu a místo tohoto statutu byl obnoven právní institut nájmu bytu, založený na základě nájemní smlouvy. Dosavadní platná práva osobního užívání bytu se přijetím novely občanského zákoníku se dnem nabytí účinnosti této novely, tedy ke dni 1. 1. 1992 se podle výše citovaného § 871 změnila na nájemní

⁶² Vládní návrh nového občanského zákoníku z r. 2011, Důvodová zpráva, s 2 [online], [10.1.2013], dostupné: www.psp.cz

vztahy na dobu neurčitou, s ohledem na ustanovení § 663⁶³ a násl., potažmo ustanovení § 686 odst. 2 občanského zákoníku.⁶⁴

Na nájemní vztahy podle § 871 odst. 1 občanského zákoníku se ke dni nabytí účinnosti novely občanského zákoníku, tedy ke dni 1. 1. 1992, změnila práva osobního užívání bytu, která byla v platnosti k tomuto dni.

Transformací práva osobního užívání bytu tedy došlo ke změně tohoto práva na institut nájmu bytu, přičemž s ohledem na ustanovení § 663 a násl. potažmo ustanovení § 686 odst. 2 občanského zákoníku se nadále jedná o smluvní nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou.

Výše uvedená transformace práv osobního užívání bytu byla následně přezkoumávána Ústavním soudem a následně byla uznána jako ústavně konformní, a to nálezem pléna Ústavního soudu ze dne 25. 4. 1994 vedeného pod sp. zn. Pl. ÚS 37/93. Ústavní soud v předmětném nálezu konstatoval: *„Ustanovení § 871 odst. 1 občanského zákoníku je předpisem transformační povahy, jehož účelem je zajistit ochranu všech dosavadních uživatelů a vytvořit pro dosavadní uživatelské vztahy stav dostatečné právní jistoty. To je v plném souladu s čl. 1 Ústavy České republiky, podle něhož Česká republika je svrchovaným, jednotným a demokratickým právním státem založeným na úctě k právům a svobodám člověka a občana. I kdyby byli vlastníci soukromých domů oproti vlastníkům domů ostatních ustanovením § 871 odst. 1 občanského zákoníku skutečně znevýhodněni, bylo by toto znevýhodnění vyváženo veřejným zájmem na transformaci některých uživatelských vztahů k bytům v instituci*

⁶³ **Zákon č. 40/1964 Sb., § 663:** *„Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplaty nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky.“*

⁶⁴ **Zákon č. 40/1964 Sb., § 686:** *„(1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.*

(2) Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

chráněných nájmu, která vytvořila přijatelný stav právní jistoty pro všechny dosavadní právní vztahy k bytům, jež byly založeny na existenci práva osobního užívání bytu.“⁶⁵

V souvislosti s uvedenými důvody i s odkazem na uvedený náleží Ústavní soudu můžeme konstatovat, že přijetím zmiňovaných právních ustanovení došlo k určitému „zakonzervování“ závazkového právního vztahu mezi subjekty nájemních vztahů, které nahradily dosud užívaná práva osobního užívání bytu. Tyto právní úpravy řešily naléhavou potřebu na počátku devadesátých let. V současné době lze konstatovat, že důvody výše uvedeného transformačního procesu již pominuly a nastala potřeba upravit potřebné nájemní vztahy do standardního režimu, který bude plně respektovat všechna práva nájemců a pronajímatelů, včetně zásady smluvní volnosti.

S uvedenými skutečnostmi rovněž velice úzce souvisejí i restituční předpisy, které z obecného hlediska byly přijaty za účelem určité nápravy některých majetkových křivd způsobených vlastníky nemovitostí v období komunistického režimu. Stěžejní právní normou restitucí je především zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následku některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů.⁶⁶ Tento zákon nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1990. V této souvislosti lze ještě zmínit další stěžejní právní normu, kterou je zákon č. 87/1991Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů,

⁶⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 25. 4. 1994 vedeného pod sp. zn. Pl. ÚS 37/93

⁶⁶ Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých následků majetkových křivd, § 1: *Zákon se vztahuje na následky majetkových křivd způsobených fyzickým i soukromým právníckým osobám odnětím vlastnického práva k nemovitým, popřípadě movitým věcem podle vládního nařízení č. 15/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizacemi socialistického sektoru, podle zákona č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku, a znárodněním zestátněním na základě výměrů některých odvětvových ministerstev, vydaných po roce 1955 a odvolávajících se na znárodnovací předpisy z roku 1948.¹⁾ Za odnětí vlastnického práva ve smyslu tohoto zákona se považuje i přechod vlastnického práva na základě kupní smlouvy podle § 4 odst. 1 a 2 vládního nařízení č. 15/1958 Sb.*

účinný od 1. 4. 1991, a jehož hlavním předmětem bylo zmírnění některých majetkových a jiných křivd vzniklých občanskoprávními a pracovněprávními úkony a správními akty v rozporu se zásadami demokratické společnosti.

Ve vztahu k výše uvedeným restitučním zákonům a v souvislosti s předmětem této práce je důležitá otázka vydání předmětu restituční oprávněné osobě. Zákon o zmírnění následků některých majetkových křivd stanoví: „*Věc se vydá oprávněné osobě ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření dohody.*“⁶⁷. Rovněž zákon o mimosoudních rehabilitacích o vydávání věcí oprávněným osobám hovoří v obdobném duchu. Můžeme konstatovat, že účelem restitucí byla snaha o řešení a nápravu majetkových křivd způsobených vlastníků nemovitostí v období komunistického režimu, přičemž z obou stěžejních restitučních předpisů vyplývá záměr vydávat předměty restitucí ve stavu v jakém se právně i fyzicky nacházely ke dni vydání. Z toho vyplývá, že restituční, tj. část nynějších pronajímatelů obdržela nemovitosti včetně stávajících práv osobního užívání, resp. nájemních vztahů, které se vázaly k těmto nemovitostem, což vedlo k nemožnosti daný stav s výjimkou dohody či zásahu zákonodárce jakkoli řešit.

Dále je nutné zmínit, že ke dni 18. března 1992 vstoupila pro Českou republiku v platnost Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, a to včetně jejího Dodatkového protokolu č. 1. Evropský soud pro lidská práva totiž z ustanovení čl. 1 Dodatkového protokolu formou precedentního práva dovedl následující aplikovatelná pravidla respektive principy, jimiž se musí řídit eventuelní zásah zákonodárce do práva na pokojné užívání majetku, které je Úmluvou zaručeno, a to:

⁶⁷ Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých následků majetkových křivd, § 7, [online], [10.1.2013], dostupné: www.czechoffice.org/zakona

- a) „Princip zákonnosti, který je Evropským soudem pro lidská práva vykládán coby nejdůležitější požadavek čl. 1 Dodatkového protokolu, přičemž stanovuje, že jakékoli zasahování veřejným orgánem do pokojného užívání vlastnictví by mělo být zákonné. Zejména druhý odstavec čl. 1 Dodatkového protokolu, který uznává, že smluvní státy mají právo regulovat užívání majetku, podřizuje jejich právo podmínce, že bude vykonáváno pomocí vynucování zákonů. Mimoto princip zákonnosti předpokládá, že aplikovatelná ustanovení vnitrostátního práva jsou dostatečně přístupná, přesná a předvídatelná, pokud jde o jejich aplikaci.
- b) *Princip legitimního cíle v obecném zájmu, z jehož výkladu vyplývá závěr, že jakékoli zásahy státu do využívání práva nebo svobody uznávané Úmluvou musí sledovat legitimní cíl. Evropský soud pro lidská práva přitom ve své rozhodovací činnosti opakovaně konstatoval, že vzhledem ke znalosti své společnosti a stejně tak jejich potřeb, jsou národní orgány při posuzování toho, co je v obecném či veřejném zájmu, v zásadě v lepší pozici než mezinárodní soudce. Podle systému ochrany stanoveného Úmluvou je tak na národních orgánech, aby provedly výchozí hodnocení ohledně existence problému veřejného zájmu žádajícího aplikovat opatření v oblasti výkonu vlastnického práva. Zde stejně jako v ostatních oblastech, na které se vztahují klauzule Úmluvy, se proto národní orgány těší určitému respektu. Mimo výše uvedené je nutné podotknout, že Evropský soud pro lidská práva již při mnoha příležitostech konstatoval, že rozhodnutí zákonodárců, pokud jde o to, co je ve veřejném nebo obecném zájmu, bude respektovat, pokud takové rozhodnutí zjevně nepostrádá rozumné zdůvodnění.*
- c) *Princip spravedlivé rovnováhy, z jehož výkladu vyplývá závěr, že zasahování do vlastnického práva musí sledovat fakticky a rovněž tak principiálně legitimní cíl v obecném zájmu, ale mimoto také musí existovat přiměřený vztah úměrnosti mezi použitými prostředky a sledovaným cílem, který má být realizován pomocí jakéhokoli opatření*

přijatého ze strany státu. Spravedlivé rovnováhy tedy musí být dosaženo mezi požadavky obecného zájmu společnosti a požadavky ochrany základních práv jednotlivce.“⁶⁸

Evropský soud pro lidská práva má tedy za to, že první pravidlo, jež je stanoveno v první větě prvního odstavce čl. 1 Dodatkového protokolu, je všeobecné povahy a formuluje princip pokojného užívání majetku. Pravidlo druhé, jež je stanoveno ve větě druhé prvního odstavce čl. 1 Dodatkového protokolu, pak řeší otázku zbavení vlastnictví a jeho podrobení určitým podmínkám. Pravidlo třetí, jež je stanoveno ve druhém odstavci čl. 1 Dodatkového protokolu, uznává skutečnost, že smluvní státy jsou oprávněny, mimo jiné, regulovat užívání majetku v souladu s obecným zájmem.

Evropský soud pro lidská práva má dále za to, že výše zmiňovaná pravidla nejsou odlišná v tom smyslu, že by spolu nesouvisela. Evropský soud pro lidská práva naopak vykládá druhé a třetí pravidlo, jež se týkají konkrétních případů zasahování do práva na pokojné užívání majetku ve světle všeobecného principu formulovaného v pravidle prvním.

Ve světle výše uvedeného lze dovozovat, že stát může zasahovat do pokojného užívání majetku pouze v případě, že se jedná o zásah na základě zákonného ustanovení, zásah, který z pohledu obecného a veřejného zájmu nepostrádá rozumné zdůvodnění a stejně tak zásah, při němž existuje přiměřený vztah úměrnosti mezi použitými prostředky a sledovaným cílem.

Je možné shrnout, že jakýkoli zásah týkající se vlastnických práv pronajímatelů, musí splňovat výše uvedené principy formulované Evropským soudem pro lidská práva.

⁶⁸ Vládní návrh nového občanského zákoníku z r. 2011, Důvodová zpráva, s 2 [online], [10.1.2013], dostupné: www.psp.cz

Navrhovaná právní úprava odstraňuje nerovnosti mezi nájemními vztahy vzniklými na základě ustanovení § 871 odst. 1 občanského zákoníku a ostatními nájemními vztahy a umožňuje pronajímatelům řádný výkon jejich vlastnických práv, což je možné považovat za legitimní cíl a zásah státu v této oblasti je zásahem státu v obecném zájmu ve smyslu judikatury Evropského soudu pro lidská práva. Stejně tak navrhovaná právní úprava umožňuje plný a řádný výkon práv nájemců, neboť staví nájemce v nájemních vztazích vzniklých na základě ustanovení § 871 odst. 1 občanského zákoníku naroveň ostatním nájemcům.

Smyslem a účelem nového občanského zákoníku je snaha, aby veškeré soukromoprávní vztahy byly zakotveny v jednom právním předpise. Nový zákoník klade důraz na naše demokratické právní tradice, jakož i na principy a standardy soukromého práva v Evropě. Základním obecným ideovým zdrojem rekodifikace je vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z r. 1937, který nebyl jako zákon přijat kvůli událostem následujícím po mnichovské dohodě.

Nový občanský zákoník je na první pohled značně rozsáhlý, jeho obsahem je 3081 paragrafů. Nově přebírá celou řadu pravidel upravených v jiných zákonech, které následně ruší (celkem se jedná o víc než 100 právních předpisů). Ne všechna pravidla obsažená ve zvláštních zákonech jsou však přijímána bez dalších návazností a změn. Nový kodex se je snaží přizpůsobit moderním potřebám. Další snahou zákonodárců je upravit nebo zpřesnit některá pravidla, která současné soukromé právo neřeší, případně je upravuje velmi stroze, a pro praxi jsou tato pravidla potřebná.

Nový občanský zákoník je rozdělen do pěti částí:

- Obecná část,
- Rodinné právo,
- Absolutní majetková práva,
- Relativní majetková práva a
- Ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

Podle legislativních tradic jsou jednotlivé části zákonů rozděleny na hlavy, dále díly a nakonec na oddíly. Pro lepší přehlednost kodexu byla přijata zásada, že jeden paragraf má obsahovat nanejvýš dva odstavce a že jeden odstavec paragrafu má obsahovat nanejvýše dvě věty. Ne vždy se danou zásadu však podařilo dodržet. Příbuzné nebo tématicky spjaté instituty jsou řazeny od jednodušších ke složitějším a od obecných ke zvláštním (nikoli od důležitějších k méně důležitým - hledisko důležitosti je relativní).⁶⁹

4.2. Rozdíly v nájmu bytu

Podle znění a právní specifikace nového občanského zákoníku nemusí na rozdíl od stávající úpravy smlouva o nájmu bytu obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Podle stávající právní úpravy je nutné všechny tyto náležitosti v textu nájemní smlouvy uvádět, v opačném případě je nyní smlouva neplatná. Podle úpravy nového občanského zákoníku je dostačující, pokud je mezi oběma stranami shoda na předmětu nájmu a na tom, že za jeho užívání předmětu nájmu náleží pronajímateli úplata.

Definice bytu je v novém občanském zákoníku uvedena poněkud rozdílně od stávající právní úpravy: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání*

⁶⁹ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, obecná část, [on line], [10.1.2013], dostupné: www.psp.cz

*bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně.*⁷⁰ Jedná se tedy o podstatně obecnější formulaci definice bytu než ve stávající právní úpravě, která pozbude platnosti ke dni 1. 1. 2014.⁷¹

Nová právní úprava rovněž umožňuje pronajmout byt k jinému účelu než k bydlení. V takovém případě se nepoužijí ustanovení o nájmu bytu. Rovněž může pronajímatel pronajmout byt, který je vhodný k bydlení a je i zdravotně způsobilý, přestože není rozhodnutím příslušného stavebního úřadu určen k bydlení. Pokud k této situaci dojde, půjde v souladu s novým občanským zákoníkem o platný nájem bytu, samostatně ovšem bude muset být posuzována otázka porušení veřejného práva, tedy rozhodnutí stavebního úřadu.

Bytové potřeby nájemce mohou být uspokojeny i jiným způsobem, než je pronájem klasického bytu, tak jak jej znám doposud. Pro uspokojování bytových potřeb může být nájemci pronajat i celý dům, obytná loď, mobilní dům, dostatečně vybavený obytný vůz apod.

Mezi výrazné novinky v úpravě nového občanského zákoníku můžeme počítat novinku spojenou s možnostmi uzavření nájemní smlouvy. Samozřejmě stejně jako doposud je vyžadována písemná forma nájemní smlouvy, ale „*pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“⁷² Můžeme to vysvětlovat jako prvek respektu nejen ke svobodné vůli stran, ale také o snahu jistým způsobem ochránit poctivého nájemce. Za to, že bude dodržena písemná forma nájemní smlouvy je tedy dle nového občanského zákoníku odpovědný pronajímatel.

⁷⁰ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, § 2236 odst. 1, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

⁷¹ Srovnej: Byt je definován jako „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“ viz. Zákon č. 72/1994 Sb, o vlastnictví bytů

⁷² Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, § 2237, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

Nová právní úprava nově posiluje pozici nájemce a zabraňuje jednání pronajímatelů, kteří nejprve s nájemcem neuzavřou písemnou nájemní smlouvu a poté se snaží nájemní vztah ukončit. Nově dostává nájemce silnou právní ochranu, kdy v souladu s ustanovením § 2238: „*Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“⁷³

Úprava nového občanského zákoníku v oblasti podnájmu bytu nově rozlišuje dvě možnosti:

a) zda nájemce v bytě sám trvale bydlí

Jestliže nájemce v pronajatém bytě sám trvale bydlí, není nově pro podnájem vyžadován souhlas pronajímatele, pokud si pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě nesjednají opak.⁷⁴ Není však vyloučeno, že si strany v smlouvě o nájmu bytu sjednají opak.

b) zda nájemce v bytě sám trvale nebydlí

Nastane-li skutečnost, že nájemce v pronajatém bytě sám trvale bydlet nebude, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Je požadováno, aby tyto dokumenty, tj. žádost o udělení souhlasu a souhlas s podnájemem byly v písemné formě. Rovněž je souhlas považován za udělený, pokud se pronajímatel k podané žádosti nevyjádří ve lhůtě jednoho měsíce.⁷⁵

⁷³ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, § 2238, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

⁷⁴ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, § 2274, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

⁷⁵ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, § 2275, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

Právní úprava ale umožňuje, aby si obě smluvní strany ujednaly v nájemní smlouvě i úplný zákaz podnájmu.

V kapitole 2.3. Ostatní náležitosti nájemní smlouvy této práce je zmíněno právo pronajímatele požadovat po nájemci složení tzv. kauce. V nové právní úpravě se tento institut nazývá peněžitá jistota a stejně jako doposud slouží k zajištění plnění povinností nájemce, které vyplývají z nájemní smlouvy. V novém občanském zákoníku je tato kauce upravena pouze ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu a to § 2254:

„(1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

(2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Oproti stávající úpravě může tedy kauce složená nájemcem dosáhnout až maximálně šestinásobku měsíčního nájemného (v současné době je to trojnásobek). Nově je také zahrnuto v zákoně právo nájemce při vrácení kauce požadovat úroky ze složené částky.

Nový občanský zákoník již nepočítá s povinností zajišťování bytových náhrad. Nicméně pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu, bude toto řízení dokončeno podle dosud platných právních předpisů a práva nájemce na poskytnutí bytové náhrady nebo na jiná plnění podle stávajících právních předpisů nejsou tímto nijak dotčena.⁷⁶

Smluvní strany mají umožněno, aby si sjednaly v nájemní smlouvě pravidelné, tj. každoroční, navyšování nájemného. V případě, že tak neučiní a zvyšování nájemného není v nájemní smlouvě výslovně vyloučeno, je

⁷⁶ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, § 3076, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

pronajímatel oprávněn navrhnout písemně nájemci zvýšení nájemného až do výše nájemného obvyklého v daném místě. Navržené zvýšení včetně toho, ke kterému došlo v posledních třech letech, nesmí být ale vyšší než 20%. V případě, že nájemce nesouhlasí se zvýšením nájemného ve lhůtě dvou měsíců od seznámení se s návrhem na zvýšení, může pronajímatel podat návrh na zvýšení k soudu.⁷⁷

4.3. Výpovědní důvody z nájmu bytu v novém občanském zákoníku

Nájemní smlouva bytu může, stejně jako v dosavadní právní úpravě skončit z různých důvodů, například uplynutím doby, na kterou byla sjednaná apod. Pokud po dni, kterým měl nájem takto skončit, pokračuje nájemce i nadále v užívání bytu alespoň po dobu tří měsíců a pronajímatel ho v této době žádným prokazatelným způsobem písemně nevyzve, aby byt vyklidil, nově platí, že je nájem bytu sjednán na stejnou dobu, na jakou byl ujednáán dříve, za stejných podmínek. Takovéto prodloužení nájmu je ale možné maximálně na dobu dvou let, pokud si smluvní strany nesjednají jiné podmínky.⁷⁸

Podobným způsobem jako doposud je předepsána i forma výpovědi. Tato musí být v písemné formě a musí být prokazatelným způsobem doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je ve většině případů tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje poté, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V novém právním předpisu je zakotvena důležitá povinnost pronajímatele, kterou je povinen naplnit, pokud

⁷⁷ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2248-9, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

⁷⁸ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2286, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

výpověď dává on. V takovém případě je pronajímatel povinen ve výpovědi poučit nájemce o jeho právu vznést proti podané výpovědi námitky a právu navrhnout přezkoumání výpovědi a její oprávněnosti soudem. Pokud takovéto poučení výpověď nebude obsahovat, je v celém rozsahu neplatná.⁷⁹

Nájemce dostává možnost vypovědět nájemní smlouvu, která byla uzavřena na dobu určitou. Je tedy oprávněn takovouto smlouvu vypovědět, musí ale být naplněna podmínka zákona, že došlo v dosavadním průběhu trvání nájmu k takovým změnám podmínek, ze kterých obě strany při uzavírání smlouvy vycházely, že není možné po nájemci požadovat, aby v nájmu pokračoval, a nájemce není schopen sjednané podmínky nájemní smlouvy vzhledem k novým okolnostem plnit.⁸⁰

Výpovědní důvody, které je možné použít ze strany pronajímatele pro vypovězení nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, jsou celkem jednoznačně a taxativně vyjmenovány v ustanovení § 2288 nového občanského zákoníku, přičemž vždy je vyžadována výpovědní lhůta v délce tří měsíců:

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

⁷⁹ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2286, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

⁸⁰ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2287, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že

a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,

b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.“

Pokud pronajímatel vypovídá nájemní smlouvy z výše uvedených důvodů, je třeba, aby konkrétní výpovědní důvod byl vždy ve výpovědi uveden. Z pohledu nájemce je nově například důležitý výpovědní důvod odkazující na hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Nově se za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu, považuje mimo jiné skutečnost, že nájemce neoznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, zvýšení počtu osob užívajících domácnost nájemce.⁸¹

Zajímavá může být podmínka pro pronajímatele, v případě, že dá nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2228 odst. 2 (viz. výše). Jestliže pronajímatel nevyužije do jednoho měsíce byt vyklizený nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, je povinen byt původnímu nájemci znovu pronajmout nebo mu uhradit škodu, která mu výpovědí vznikla. Lhůta jednoho měsíce se počítá od doby, kdy byl byt nájemcem vyklizen a nezapočítává se do ní doba potřebná pro provedení potřebných úprav bytu. Je třeba ale zdůraznit, že pronajímatel je povinen tyto úpravy započít nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a musí v nich bez přerušení pokračovat.⁸²

⁸¹ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2272, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

⁸² Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2289, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

Nájemci je novým právním předpisem vždy dána možnost, aby využil svého práva a podal návrh soudu na přezkoumání, zda je výpověď daná mu pronajímatelem oprávněná. Toto právu musí ale nájemce uplatnit ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď doručena.

Pronajímateli nová právní úprava dává také možnost vypovědět smlouvu o nájmu bez výpovědní lhůty. K tomu, aby pronajímatel mohl tento způsob výpovědi uplatnit, je podmíněno tím, že nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájemní smlouvy zvlášť závažným způsobem:

- zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za období alespoň tří měsíců,
- poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě dále bydlí, nebo
- užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo za jiným účelem, než je ujednáno v nájemní smlouvě.⁸³

V tomto případě je pronajímatel povinen uvést ve výpovědi, jakým závažným způsobem došlo ze strany nájemce k porušení jeho povinností a je také povinen nájemce nejprve vyzvat, aby své závadné chování odstranil a napravil. Pokud toto pronajímatel neučiní, výpověď je v takovém případě neplatná.

Nový právní předpis celkem podrobně a přehledně řeší rovněž problematiku předání bytu nájemcem zpět pronajímateli v případě skončení nájmu. Je zde řešen i stav bytu při odevzdání zpět, provedení stavebních úprav v době trvání nájmu (jejich ponechání v bytě či odstranění), v neposlední řadě také náhrady škod ve prospěch pronajímatele apod.

⁸³ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník, §§ 2291, [on line], [20.1.2013], dostupné: www.psp.cz

V podobě nového občanského zákoníku je problematika pronájmu bytu a s ní spojené další otázky zakotvena do jednoho právního předpisu. Je vcelku přehledným způsobem uspořádána, nicméně cílem této práce není hodnocení kvality tohoto nového občanského zákoníku.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce si kladla za cíl zmapovat vývoj nájemních vztahů v oblasti pronájmu bytů na území České republiky v celém vývojovém kontextu. V práci jsou zmapovány zdroje současné právní úpravy počínaje římským právem. Podrobněji je zmíněno období začátku 20. století a vývoj právní problematiky v českých zemích po roce 1918, tedy po vzniku samostatné Československé republiky. S rozpadem Rakousko-Uherské monarchie postupně přestaly na našem území platit dosavadní právní normy a byly vytvářeny normy nové. V mnoha oblastech, především zpočátku, z větší či menší části přebíraly předchozí právní úpravy, případně z nich alespoň částečně vycházely.

Dalším velice výrazným mezníkem v oblasti právního uspořádání, který je v této práci zmiňován, je období roku 1948. S radikální změnou politického orientace republiky došlo současně ke stejné radikální změně v také v oblasti právních norem. Na dlouhé období byla přerušena a znemožněna platnost demokratických právních předpisů a právní prostředí se stalo naprosto a bezvýhradně poplatným vládnoucí politické mašinerii. Práce v tomto ohledu charakterizuje stav legislativy v oblasti pronájmu bytů a postavení vlastníků bytů a nájemníků při uzavírání nájemních smluv.

Další zlomovou událostí, která výrazným způsobem ovlivnila vývoj právního prostředí na území dnešní České republiky byla opět zásadní a radikální změna politického vývoje společnosti po roce 1989. V práci je stručně popsán vývoj právních norem po tomto období ve vztahu k oblasti pronajímání bytů, uzavírání nájemních smluv a průběhu nájemních vztahů.

Zásadním cílem práce bylo zaměřit se na oblast ukončení smlouvy o pronájmu bytu jak ze strany pronajímatele, tak i nájemníka. Práce mapuje možnosti a výpovědní důvody v hlavních vývojových obdobích na území České republiky od počátku 19. století do současnosti. Představeny jsou výpovědní důvody ze smlouvy o nájmu bytu v období zahrnující vznik samostatného Československa do počátku 2. světové války, následně je zmíněn stav v oblasti vypovídání a ukončování nájemních vztahů v období mezi roky

1948 a 1989. Důraz je kladen na zmapování a popsání výpovědních důvodů použitelných ve stávající platné právní úpravě. U jednotlivých důvodů jsou rovněž uvedeny případné odkazy na příslušnou judikaturu Nejvyššího soudu ČR.

V závěru práce je představen nově přijatý občanský zákoník, jehož účinnost nastane dnem 1. ledna 2014. Jsou představeny důvody, které vedly k přípravě této nové právní normy a v konečném důsledku i k jejímu schválení zákonodárným sborem České republiky a její zveřejnění ve Sbírce zákonů ČR. V jednotlivých důležitých bodech uzavírání smluv o pronájmu bytů a následně i jejich vypovídání je provedeno stručné srovnání úpravy podle stávající platné legislativy a nástin připravovaných změn podle nového občanského zákoníku.

Ve všech výše zmiňovaných právních úpravách je postřehnutelné, že zákonodárce měl vždy na zřeteli zdůraznění principu ochrany nájemníka, jako slabší strany nájemního vztahu. Ovšem ve srovnání popisovaných vývojových období lze vysledovat větší či menší rozdíly v důrazu na sílu tohoto principu. S tím souvisí i představení důvodů, které vedly k přijetí nového občanského zákoníku, z nichž jedním z hlavních důvodů byla i náprava vlastnických vztahů a posílení postavení vlastníků a pronajímatelů. Pro soukromé právo by mělo platit pokud možno vyvážení postavení obou stran nájemních vztahů a neznevýhodňování postavení kterékoli z těchto stran vůči straně druhé.

V závěru práce jsou ve formě příloh zpracovány vzorové dokumenty postihující vznik nájemního vztahu (nájemní smlouva), jeho průběh a možnosti jeho skončení. Tyto dokumenty by měly sloužit jako pomůcka a vodítko v orientaci v problematice nájemních vztahů v souvislosti s dosud platnou právní úpravou.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

Seznam použité literatury:

- ADÁMKOVÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F.: *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*, 1. vyd., Brno: ERA, 2003, 128 s. ISBN 80-86517-50-0
- BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P.: *Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy*, 2. vyd., Praha, C. H. Beck, 2010, 1344 s. ISBN 978-80-7400-341-7
- BALÍK, S. a kol.: *Výpovědní důvody z nájmu bytu*, 4. vyd., Praha, Linde, 2005, 159 s. ISBN 80-7201-529-X
- DEJLOVÁ, H.: *Zánik nájmu bytu*, 2. vyd., Praha, C.H.Beck, 2005, 84 s. ISBN 80-7179-390-6
- FERKO, M., KUDA, F.: *Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení*, 1. vyd., Ostrava, Professional Publishing, 2011, 180 s. ISBN 978-80-7431-052-2
- FIALA, P a kol.: *Vlastnictví a nájem bytu*, 3. vyd., Praha, Linde, 2005, 352 s. ISBN 80-7201-511-7
- HATTENHAUER, H.: *Evropské dějiny práva*, 1. vyd., Praha, C.H. Beck, 1998, 708 s. ISBN 80-7179-056-7
- HAVLAN, P. a kol.: *Majetek státu*, 3. vyd., Praha, Linde, 2010, 504 s. ISBN 978-80-7201-796-6
- HOLUB, M. a kol.: *Společné jmění manželů*, 2. vyd., Praha, Linde, 2009, 208 s. ISBN 978-80-7201-747-8
- CHALUPA, P. a kol.: *Byty a právo*, 1. vyd., Praha, Aspi 2007, 553 s. ISBN 80-7357-242-7
- KADLECOVÁ, M. a kol.: *Vývoj českého soukromého práva*, 1. vyd., Praha, EUROLEX, 2004, 213 s. ISBN 80-86432-83-1
- KORECKÁ, V.: *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 2. vyd., Praha, Wolters Kluwer 2011, 848 s. ISBN 978-80-757-637-0
- KŘEČEK, S.: *Nájemníci versus pronajímatelé*, 1. vyd., Praha, PROSPEKTRUM, 1999, 192 s. ISBN 80-7175-074-3
- KOCOUREK, J., ČERMÁK, J., PEŠTUKA, J.: *Kodex bytového práva*, 1. vyd., Eurounion, Praha, 2011, 655 s. ISBN 978-80-7317-090.5
- NOVÁKOVÁ, H.: *Abeceda bydlení, díl I.*, 1. vyd., Praha, POLYGON, 1996, 352 s. ISBN 80-85967-26-X
- PRŮCHA, P.: *Správní právo – obecná část*, 8. vyd., Praha, Linde, 2012, 428 s. ISBN 978-80-7239-281-0

- PRŮCHA, P.: *Správní řád s poznámkami a judikaturou podle stavu k 1. 1. 2013*, 1. vyd., Praha, Leges, 2012, 464 s. ISBN 978-80-87576-35-9
- SELUCKÁ, M.: *Nájem a podnájem bytu*, 1. vyd., Praha, BIZBOOKS, 2005, 160 s. ISBN 978-80-251-0800-0
- SELUCKÁ, M.: *Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu*, Právní fórum, 2008, roč. 5, č. 10 ISSN 1214-7966
- SKUHRA, J.: *Služby poskytované při správě a provozu budov – Provozně ekonomická příručka*, 1. vyd., Praha, Linde, 2011, 304 s. ISBN 978-80-7201-824-6
- ŠIŠKOVÁ, N., TÝČ, V.: *Sbližování českého práva s právem ES*, Praha, Linde, 1997, 214 s. ISBN 80-7201-059-X
- TARABA, M, VESELÁ, L.: *Rádce nájemníka bytu*, 7. vyd., GRADA, Praha, 2012, 250 s. ISBN 978-80-247-4405-6
- VESELÁ, L., TARABA, M.: *Paragrafy o bydlení*, SONDY, Praha, 2011, 127 s. ISBN 978-80-86846-43-9
- VLČEK, E., SCHELLE, K.: *Právní dějiny, 3. díl, Státy střední a východní Evropy*, Masarykova Universita Brno, Brno, 1998, 430 s. ISBN 80-210-1916-6
- ZUKLÍNOVÁ, M. a kol.: *Nájemní smlouva – zvláštní ustanovení o nájmu bytu §663 – 719 občanského zákoníku*, Linde, Praha, 2012, 319 s. ISBN 978-80-7201-890-1

Seznam citovaných diplomových a disertačních prací

- ŠTACHOVÁ, N.: *Tzv. Rožmberská kniha jako pramen zemského práva v Čechách*, Brno, 2009. Disertační práce, Masarykova universita Brno, právnická fakulta

Seznam souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2011

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR, ve znění pozdějších předpisů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení listiny základních práva a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platný od 1. 1. 2014

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následku některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva PS PČR k zákonu č. 89/2012 Sb.

Seznam použitých internetových zdrojů

Businesscenter.cz [online], [cit. 2013-01-26]. Dostupné na WWW:
<<http://www.businesscenter.cz/>>

Czechoffice.org [online], [cit. 2013-01-26]. Dostupné na WWW:
<<http://www.czechoffice.org/zakony>>

Český statistický úřad, Veřejná databáze, tab. č. 22 [online], [cit. 2012-01-07].
Dostupné na WWW: <<http://www.vdb.czso.cz/>>

Ministerstvo financí České republiky [online], [cit. 2012-11-05]. Dostupné na
WWW: <<http://www.mfcr.cz/>>

Nejvyšší soud ČR [online], [cit. 2012-01-12]. Dostupné na WWW:
<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Ochrana osobních údajů [online], [cit. 2011-12-08]. Dostupné na WWW:
<<http://www.oou.cz/>>

Poslanecká sněmovna ČR [online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:
<<http://www.psp.cz/>>

Ústavní soud ČR [online], [cit. 2012-11-23]. Dostupné na WWW:
<[http://nalus.usoud.cz /](http://nalus.usoud.cz/)>

Zakony-online.cz [online], [cit. 2011-03-05]. Dostupné na WWW:
<<http://www.zakony-online.cz/>>

Seznam použité judikatury

Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl ÚS 501/96 [online], [cit. 2013-01-12].

Dostupné na WWW: <<http://nalus.usoud.cz>>

Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl ÚS 37/96 [online], [cit. 2013-01-12].

Dostupné na WWW: <<http://nalus.usoud.cz>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 664/2003 ze dne 2. července 2003

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1865/2004 ze dne 24. listopadu 2005

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 5525/2004 ze dne 12. února 2007

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3739/2008 ze dne 29. října 2008

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2471/1999 ze dne 11. října 2000

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1199/2006 ze dne 25. října 2006

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2228/2008 ze dne 15.května 2009

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2357/1999 ze dne 18.prosince 2001

[online], [cit. 2013-01-12]. Dostupné na WWW:

<<http://www.nssoud.cz/judikatura>>

SEZNAM TABULEK

Tab. 1	Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle velikostních skupin obcí a krajů	15
--------	---	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Smlouva o nájmu bytu (vzor)	I
Příloha B – Dohoda o zániku nájmu bytu (vzor)	VI
Příloha C – Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem (vzor)	VIII
Příloha D – Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem bez přivolení soudu (vzor)	IX
Příloha E – Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (vzor)	XI
Příloha F – Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu (vzor)	XIII

PŘÍLOHY

Příloha A – Smlouva o nájmu bytu (vzor)

Smlouva o nájmu bytu

(§ 685 a násl. obč. z.)

Pan

dat. naroz.

bytem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Paní

dat. naroz.

bytem

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p., objektu k bydlení, na parcele p.č., zapsané na listu vlastnictví č. pro katastrální území, u Katastrálního úřadu

Čl. II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

Předmětem smlouvy je byt č., o velikosti s příslušenstvím, o výměře m², nacházející se ve nadzemním podlaží domu č.p. def. v čl. I. této smlouvy. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný byt do užívání výhradně za účelem bydlení.

Byt je předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání, součástí bytu je základní příslušenství (WC, koupelna), byt je vytápěn a vybaven

Čl. III.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to od

nebo

Nájem se sjednává na dobu určitou od do

Čl. IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním bytu

Nájemné za užívání bytu je sjednáno dohodou stran a činí Nájemné v průběhu trvání nájemní smlouvy může být měněno pouze dohodou stran.

V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním bytu.

Nájemce je současně s platbou nájemného povinen hradit platby za služby spojené s užíváním bytu tj.:

a to ve výši Kč měsíčně.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Měsíční zálohu ve výši změněné může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok a to nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není jiným právním

předpisem stanoven jiný postup, nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodne jinak.

Nájemné a zálohy za služby dle předchozích odstavců v celkové výši Kč bude nájemce hradit pronajímateli v pravidelných rovnoměrných měsíčních splátkách splatných vždy nejpozději k dni měsíce, za který je nájemné hrazeno / *dopředu na měsíc následující*.

Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u, č. ú., variabilní symbol

Nájemné a zálohy za služby za první měsíc vzniku nájmu budou nájemcem uhrazeny při podpisu této smlouvy v hotovosti k rukám pronajímatele / *bezhotovostně na účet pronajímatele*.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

- odevzdat nájemci předmětný byt ve stavu způsobilém ke smluvenému, event. obvyklému užívání, a v tomto stavu jej po celou dobu trvání nájmu udržovat,
- odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen,
- zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Práva a povinnosti nájemce:

- platit řádně a včas nájemné a veškeré další platby spojené s užíváním bytu,
- užívat předmětný byt pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu,
- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv,
- hradit drobné opravy a běžnou údržbu v bytě dle nařízení vlády 258/1995 Sb.,

- oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést ze zákona nebo rozhodnutím příslušného státního orgánu a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, či předmětný byt jen krátkodobě navštěvují,
- neprovádět v předmětném bytě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad; porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce,
- oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu; neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost,
- jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, je povinen tuto skutečnost pronajímateli; nájemce současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné,
- přenechat byt nebo část bytu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele; porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce.

Čl. VI.

Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí kterékoli ze stran.

Pronajímatel může dát výpověď pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku, nájemce může dát výpověď bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Nájem bytu zaniká též uplynutím sjednané doby nájmu.

Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám realizovaným s písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

- a) nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem nájmu dle této smlouvy prohlédl a shledal ho způsobilým ke smluvenému užívání,
- b) tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení,
- c) tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku,
- d) obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek,
- e) v otázkách neupravených touto smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku.

V dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce⁸⁴

⁸⁴ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 93-96, GRADA, Praha, 2012

Příloha B – Dohoda o zániku nájmu bytu (vzor)

Dohoda o zániku nájmu bytu

(§ 710 odst. 1 obč. z.)

Pan

dat. naroz.

bytem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Paní

dat. naroz.

bytem

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

dohodu o zániku nájmu bytu

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu č. o velikosti

s příslušenstvím, o výměře m², nacházející se ve nadzemním

podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci

Předmětný byt užívá nájemce na základě nájemní smlouvy ze dne

II.

V souladu s ustanovením § 710 odst. 1 obč. z. se pronajímatel a nájemce

dohodli, že nájem výše uvedeného bytu zaniká dnem

III.

Nájemce se zavazuje vyklidit byt dle čl. I. této smlouvy nejpozději do a vyklizený, v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jej předat k tomuto datu pronajímateli.

O předání bytu bude oběma stranami sepsán předávací protokol.

IV.

Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Dohodu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku.

V dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce⁸⁵

⁸⁵ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 104, GRADA, Praha, 2012

Příloha C – Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem (vzor)

(§ 710 odst. 1 a 2 obč. zák.)

Pronajímatel

V dne

Doporučeně s dodejkou

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. o velikosti s příslušenstvím, o výměře m², nacházející se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci, který užívám na základě nájemní smlouvy ze dne

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Vám byla výpověď doručena.

.....
Nájemce⁸⁶

⁸⁶ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 105, GRADA, Praha, 2012

Příloha D – Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem bez přivolení soudu (vzor)

(§ 711 obč. zák.)

Nájemce

V dne

Doporučeně s dodejkou

Vážený pane,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. o velikosti s příslušenstvím, o výměře m², nacházející se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci, který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne

Výpověď z nájmu předmětného bytu ve Vám dána z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 2) písm. b) občanského zákoníku, neboť hrubě porušujete své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a to tím, že jste nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající více než trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Dle evidence přijatých plateb jste v tomto roce neuhradil nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíce....., za každý jednotlivý měsíc částku ve výši Kč, tj. celkem na těchto platbách dlužíte částku ve výši Kč bez příslušenství (tj. poplatků z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb.)

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

Zavazuji se Vám zajistit přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si opatříte řádné ubytování a prostor k uskladnění Vašeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu šesti měsíců.

Proti této výpovědi můžete podat opravný prostředek (žalobu na určení neplatnosti výpovědi) k příslušnému soudu a to do 60 dnů ode dne jejího doručení.

.....

Pronajímatel⁸⁷

⁸⁷ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 106, GRADA, Praha, 2012

Příloha E – Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (vzor)

(§ 711 odst. 3 obč. zák.)

Okresnímu soudu v

Žalobce:, nar., bytem

Žalovaný:, nar., bytem

**Žaloba na určení neplatnosti
výpovědi z nájmu bytu**

Dvojmo

SOP vylepen na prvopisu žaloby

Přílohy: dle textu

I.

Jsem nájemcem bytu č. o velikosti s příslušenstvím, nacházejícího se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci, který je ve vlastnictví žalovaného.

Důkaz: Nájemní smlouva ze dne

Výpis z katastru nemovitostí ze dne

II.

Dne mi byla doručena výpověď z nájmu výše uvedeného bytu, ve které se žalovaný opírá o výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, tedy o skutečnost, že hrubě porušuji své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a to tím, že dlužím na nájemném a na službách minimálně trojnásobek měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu..... Konkrétně se jedná o částku ve výši Kč za období

Důkaz: Výpověď z nájmu bytu ze dne

III.

Výpověď považuji za neplatnou, neboť skutečnosti v ní uvedené se nezakládají na pravdě. Výše uvedený dluh na nájemném a na službách nikdy nevznikl. Řádně platím nájemné a poplatky za služby, tak jak mám předepsáno v evidenčních listech pro konkrétní období

Důkaz: Evidenční list ze dne
Výpisy z účtu za období
S výhradou dalších důkazů

Na základě výše uvedených skutečností proto navrhuji, aby soud vydal tento

rozsudek:

Výpověď z nájmu bytuč. o velikosti s příslušenstvím, nacházejícího se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci, je neplatná.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V dne

.....
Žalobce⁸⁸

⁸⁸ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 107-8, GRADA, Praha, 2012

Příloha F – Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu (vzor)

(§ 711 obč. zák.)

Okresnímu soudu v

Žalobce:, nar., bytem

Žalovaný:, nar., bytem

Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu

Dvojmo

SOP vylepen na prvopisu žaloby

Přílohy: dle textu

I.

Jsem vlastníkem bytu č. o velikosti s příslušenstvím, nacházejícího se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci, který na základě nájemní smlouvy ze dne užívá žalovaný. Nájem je sjednán na dobu neurčitou.

Důkaz: Nájemní smlouva ze dne

Výpis z katastru nemovitostí ze dne

II.

Předmětný byt potřebuji pro svého syna, nar. a snachu, nar., kteří v současné době žijí se mnou ve společné domácnosti a to v bytě č. o velikosti s příslušenstvím, nacházejícího se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci Syn a snacha uzavřeli manželství dne a v současné době očekávají narození dítěte.

Důkaz: výslechem účastníků

svědeckou výpovědí syna, nar., bytem

svědeckou výpovědí snachy, nar., bytem

výpis z katastru nemovitostí ze dne

oddací list syna a snachy

potvrzení o těhotenství snachy

III.

Jsou tedy dány důvody k výpovědi z nájmu bytu podle § 711a odst. 1, písm. a) občanského zákoníku. Z tohoto důvodu vypovídám žalovanému nájem výše uvedeného bytu v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku obsahujícího přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem navrhuji, aby soud vydal tento
r o z s u d e k :

Soud přivoluje k výpovědi z nájmu bytu v přízemí bytu č. o velikosti s příslušenstvím, nacházejícího se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. or. v obci, kterou dal žalobce žalovanému. Tříměsíční výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci tohoto rozsudku.

Žalovaný je povinen vyklidit byt a vyklizený jej předat žalobci do 15 dnů po zajištění náhradního bytu.

Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení do 3 dnů ode dne právní moci rozsudku.

V dne

.....
podpis žalobce⁸⁹

⁸⁹ TARABA, M., VESELÁ, L.: Rádce nájemníka bytu, str. 109-10, GRADA, Praha, 2012

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Pavel Tůma

Obor: evropská hospodářsko-správní studia

Forma studia: kombinovaná

Název práce: Smlouva o nájmu bytu a způsoby skončení nájmu

Rok: 2013

Počet stran textu bez příloh: 75

Celkový počet stran příloh: 14

Počet titulů české literatury a pramenů: 49

Počet titulů zahraniční literatury a pramenů: 0

Počet internetových zdrojů: 9

Vedoucí práce: JUDr. Zdeněk Fiala