

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Nájem bytu v právní teorii a praxi**

**Martin Křížka**

© 2019 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Martin Křížka

Provoz a ekonomika

Název práce

**Nájem bytu v právní teorii a praxi**

Název anglicky

**Rent of flat in legal theory and practice**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je na základě obsahové analýzy právní úpravy nájemního vztahu k bytu provést vyhodnocení na dopady v praxi, se zaměřením zejména na sledování výše nájmu za dané časové období. V praktické části práce budou vyhodnoceny dopady teoretické části práce v praxi.

### Metodika

Práce bude zpracována na základě studia platné právní úpravy, odborné literatury, článků, publikací, internetových zdrojů a právních norem s využitím metody obsahové analýzy právních textů s využitím deskripce. Dále bude proveden sběr dat pro zpracování praktické části práce a následně bude provedeno jejich vyhodnocení podle předem stanovených klíčových znaků a následně syntéza a komparace teoretických a praktických poznatků z práce. V části vyhodnocení a diskuze bude provedena komparace poznatků z vlastní práce s vyhodnocením doporučení k uzavírání nájemních smluv.

## Doporučený rozsah práce

30-40

## Klíčová slova

nájemce, pronajímatel, nájemní smlouva, nájem, výpověď z nájmu bytu, podnájem, občanský zákoník

---

## Doporučené zdroje informací

- Cenová mapa RE/MAX. FINPARADA [online]. Praha: zpráva RE/MAX, 2017, 9. 3. 2017 [cit. 2019-02-24].  
Dostupné z: <https://finparada.cz/4230-Ceny-pronajmu-nejvice-vzrostly-na-vychode-Cech.aspx>
- Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2018 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z:  
<https://www.czso.cz/csu/xz/prumerna-mzda-v-kraji-ve-2-ctvrtleti-2018>
- ELIÁŠ, prof. Dr. JUDr. Karel. Úplné znění: Občanský zákoník. Novelizované znění. Ostrava – Hrabůvka: Sagit, 2018. ISBN 978-80-7488-308-8.
- Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995
- KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1.
- LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV.
- Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – ISBN 978-80-7478-638-9
- Olomoucký deník. Olomoucký deník [online]. Olomouc: Olomoucký deník, 2017 [cit. 2019-02-24].  
Dostupné z: [https://olomoucky.denik.cz/zpravy\\_region/lide-kupuji-v-olomouci-i-pet-bytu-rocne-abych-je-pronajali-studentum-20170614.htm](https://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/lide-kupuji-v-olomouci-i-pet-bytu-rocne-abych-je-pronajali-studentum-20170614.htm)
- Sociální a zdravotní pojištění v roce 2019. Praha: Svaz účetních České republiky, [2019]. Metodické aktuality Svazu účetních. ISBN 978-80-87367-94-0.
- Vlastnictví, bytové spoluvlastnictví a nájem. Praha: Svaz účetních České republiky, 2017. Metodické aktuality Svazu účetních. ISBN 978-80-87367-81-0.
- 

## Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

## Vedoucí práce

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 26. 2. 2019

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 2. 2019

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2019

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci "Nájem bytu v právní teorii a praxi" vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 3. 2019

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Janě Borské, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady, věcné připomínky a za vstřícnost a konzultace při vypracování bakalářské práce. Rád bych také poděkoval Stavebnímu bytovému družstvu Světlov v Bojkovicích za umožnění absolvování praxe a ekonomce a člence představenstva družstva paní Bártové Dagmar za poskytnutý rozhovor.

# Nájem bytu v právní teorii a praxi

## Abstrakt

Bakalářská práce pojednává o nájmu bytu. Cílem teoretické části práce je vytvořit ucelený přehled charakteristiky nájmu bytu. Práce vymezuje nejdůležitější pojmy, které se týkají nájmu. Dále pak také vymezuje základní práva a povinnosti smluvních stran. Praktická část práce je rozdělena do několika částí a má za cíl vyhodnotit ekonomické hledisko nájmu bytu, jelikož samotná cena nájmu bytu se výrazně promítá do ekonomických aspektů rodin. Autor srovnává ceny nájmu bytů v krajích České republiky za období 2010 – 3Q/2017, dále v krajských městech za dvě období a to únor 2018 a únor 2019. Práce také srovnává průměrnou cenu nájmu za garsoniéru v Praze o rozloze 30 m<sup>2</sup> za období únor 2018 a 2019. Dále se práce zaměřuje na průměrnou cenu nájmu bytu v rámci Evropských měst a porovnává, jak si největší města České republiky vedou v rámci Evropy. V další části praktické práce bylo provedeno dotazníkové šetření, které se zaměřilo na znalosti respondentů z oblasti nájmu bytu. V poslední části praktické práce byl realizován rozhovor s odborníkem, jak on sám vnímá nájem bytu a jaká vidí rizika při pronajímání a jaká by navrhoval opatření. V závěru práce byla provedena komparace poznatků z bakalářské práce.

**Klíčová slova:** nájemce, pronajímatel, nájemní smlouva, nájem, výpověď z nájmu bytu, podnájem, občanský zákoník

# **Rent of flat in legal theory and practice**

## **Abstract**

Bachelor thesis deals with apartment rent. The aim of the theoretical part is to create a comprehensive overview of the rental characteristics of the flat. The thesis defines the most important terms relating to the lease. It also defines the fundamental rights and obligations of the Contracting Parties. The practical part of the thesis is divided into several parts and aims to evaluate the economic aspect of renting the flat, as the price of renting the flat is reflected in the economic aspects of the family. The author compares the prices of flats in the regions of the Czech Republic for the period 2010 - 3Q / 2017, and in the regional cities for two periods namely February 2018 and February 2019. The work also compares the average rental price for a studio apartment in Prague with an area of 30 m<sup>2</sup> for February 2018 and 2019. Further, the thesis focuses on the average cost of renting an apartment within European cities and compares how the largest cities of the Czech Republic manage across Europe. In the next part of the practical work a questionnaire survey was carried out which focused on the knowledge of the respondents from the area of tenancy. In the end, an interview with an expert was conducted, as he perceives renting the apartment and seeing the risks of renting and proposing measures. At the end of the thesis a comparison of knowledge from the bachelor thesis was made.

**Keywords:** tenant, lessor, lease, rent, notice of tenancy, sublet, civil code

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>11</b>
2.1 Cíl práce .....	11
2.2 Metodika .....	11
<b>3 Teoretická rešerše .....</b>	<b>15</b>
3.1 Nájem .....	15
3.2 Historie nájmu.....	16
3.3 Smluvní strany nájemní smlouvy.....	16
3.4 Nájemné .....	18
3.5 Podnájem.....	22
3.6 Byt.....	22
3.7 Forma nájemní smlouvy.....	23
3.7.1 Označení smluvních stran (pronajímatel, nájemce).....	24
3.7.2 Předmět nájmu .....	25
3.7.3 Doba nájmu.....	26
3.7.4 Práva a povinnosti smluvních stran .....	27
3.7.5 Nájemné a způsob úhrady.....	27
<b>4 Skončení nájmu bytu .....</b>	<b>29</b>
4.1 Skončení nájmu ze strany nájemce .....	30
4.2 Skončení nájmu ze strany pronajímatele.....	31
<b>5 Vlastní práce .....</b>	<b>33</b>
5.1 Vývoj cen nájmu bytu .....	33
5.2 Cena nájmu bytu v roce 2010.....	34
5.3 Srovnání cen nájmu bytů v letech 2010 a 2014 .....	35
5.4 Srovnání cen nájmu bytů mezi lety 2014 a 2015 .....	36
5.5 Srovnání cen nájmu bytů v roce 2015 a 2016.....	37
5.6 Srovnání cen nájmu bytů v roce 2016 a 3Q/2017 .....	38
5.7 Cena nájmu v roce 2017 a 2018.....	39
5.8 Nájem v Praze .....	41
5.9 Nájemné v evropských městech.....	43
5.10 Dotazníkové šetření.....	44
5.11 Rozhovor.....	49
<b>6 Vyhodnocení a diskuze .....</b>	<b>52</b>
<b>7 Závěr.....</b>	<b>54</b>



Seznam použitých zdrojů .....	56
-------------------------------	----

Přílohy .....	60
---------------	----

## Seznam grafů

Graf 1 - pronájem garsonky v roce 2010 .....	34
Graf 2 - porovnání cen nájmu bytů v letech 2010 a 2014.....	35
Graf 3- porovnání cen nájmu bytů v roce 2014 a 2015 .....	36
Graf 4 - porovnání cen nájmu bytů v roce 2015 a 2016 .....	37
Graf 5 - porovnání cen nájmu bytů v roce 2016 a 3Q/2017 .....	38
Graf 6 - srovnání nájmu bytů pro roky 2010, 2014, 2015, 2016 a 3Q/2017 .....	39
Graf 7 - přehled průměrné ceny nájmu bytu za m <sup>2</sup> v Praze .....	41
Graf 8 - dotazníkové šetření: pohlaví .....	44
Graf 9 - dotazníkové šetření: věk.....	45
Graf 10 - dotazníkové šetření: dosažené vzdělání .....	45
Graf 11 - dotazníkové šetření: bydlení .....	46
Graf 12 - dotazníkové šetření: typ smlouvy.....	46
Graf 13 - dotazníkové šetření: trvalé bydliště.....	47
Graf 14 - dotazníkové šetření: kauce .....	47
Graf 15 - dotazníkové šetření: opravy bytu .....	48
Graf 16 - dotazníkové šetření: blízké osoby .....	48
Graf 17 - dotazníkové šetření: cena nájmu bytu v Praze .....	49

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Přehled plnění dílčích cílů Bakalářské práce .....	14
Tabulka 2 - srovnání cen nájmu bytů 2010 – 3Q/2017.....	33
Tabulka 3 - Průměrná cena nájmu – 1 m <sup>2</sup> /měsíc.....	40
Tabulka 4 - srovnání cen nájmu bytů za únor 2018 a únor 2019.....	40
Tabulka 5 - Průměrné měsíční nájemné ve vybraných evropských městech (Kč/m <sup>2</sup> ).....	43

## Seznam použitých zkratk

ObčZ. – zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník,

# 1 Úvod

V České republice došlo 1. 1. 2014 k tzv. rekodifikaci soukromého práva. Do českého jazyka lze slovo rekodifikace přeložit jako změnu kodexu, zákona, právní úpravy, resp. přijetí nového předpisu, normy. Od roku 2014 je tedy nájem upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Právní úprava nájmu domu a nájmu bytu představuje zvláštní právní úpravu vůči obecným ustanovením o nájmu. Občanský zákoník (dále jen *ObčZ.*) přinesl celou řadu změn, které ovlivňují vztahy mezi dvěma subjekty - v našem případě pronajímatele a nájemce. Otázka nájmu je velmi aktuální, a to z důvodu zvyšování cen koupi bytu, v důsledku čehož se bydlení ve vlastním stává pro většinu obyvatel České republiky nereálné. Navíc je dnes celá řada lidí, kteří se rozhodli investovat nikoli do akcií či drahých kovů, nýbrž do nemovitostí, a to formou příjmů z jejich nájmu. Podle statistických údajů ze září 2016 bydlí 22,4 % občanů České republiky v nájmu. Bydlení v nájmu je nejčastější způsob bydlení po užívání bytu v právu vlastnickém. Placení nájmu představuje nemalou finanční zátěž rodinných rozpočtů. Bydlení v nájmu umožňuje realizovat jednu ze základních životních potřeb každého člověka, a to bydlení bez potřeby být vlastníkem nemovitosti. Hlavním důvodem výběru tohoto tématu bakalářské práce byla skutečnost, že se výše nastíněná problematika týká nemalé části české populace.

Právní úprava související s nájmem bytů je velice široká, a proto se bakalářská práce zejména zaměřuje na srovnání právní úpravy v rámci nájemního bydlení mezi pronajímatelem a nájemcem - srovnává vztah mezi smluvními stranami, a to zda je uplatňován princip rovnoprávnosti nebo má jedna z uvedených stran více výhod popř. nevýhod. Jedním z dalších cílů je bližší zanalyzování aktuální právní úpravy dotýkající se nájemce a pronajímatele.

Závěrem je ještě třeba dodat, že Listina základních práv a svobod ani Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod nezakotvují právo na bydlení. Můžeme dovodit, že toto právo je chráněno nepřímě čl. 12 Listiny základních práv a svobod (nedotknutelnost obydlí). Mezinárodní dokument, který právo na bydlení chrání přímo je Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech v čl. 11. Tento dokument má povahu soft law. Akty označované jako soft law nezakládají povinnost převedení do vnitrostátní legislativy. Státy však musí tento aspekt zohledňovat při tvorbě vnitrostátní legislativy.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je na základě obsahové analýzy právní úpravy nájemního vztahu k bytu vyhodnotit dopady v praxi se zaměřením zejména na sledování výše nájmu za dané časové období. V praktické části práce budou vyhodnoceny dopady teoretické části práce v praxi, kde dílčím cílem je vyhodnocení výše nájmu v krajích za období od roku 2010 do 3Q/2017 a v krajských městech za dvě období a to únor 2018 a únor 2019, kde veškeré údaje budou znázorněny na garsoniéře o rozloze 30 m<sup>2</sup>. Dalším dílčím cílem je srovnání cen nájmu bytu v rámci hlavního města Prahy, kde bude Praha rozdělena do deseti okrsků a zkoumané období bude únor 2018 a 2019. Dále se autor zaměří na srovnání cen nájmu bytu v rámci Evropy, kde tři největší města České republiky a to Prahu, Brno a Ostravu, statisticky vyhodnotí s dalšími evropskými městy za rok 2018 a veškeré uvedené údaje budou uvedeny za 1 m<sup>2</sup>. Dílčím výzkumným cílem je vytyčit problémy při uzavírání nájemní smlouvy a problémy související se zvyšováním ceny nájmu bytů. Na základě provedeného výzkumu a vyhodnocení získaných poznatků navrhnout opatření ke zlepšení situace problematiky nájemních bytů.

Dalším dílčím cílem je, na základě provedeného výzkumu formou dotazníkového šetření, zjištění povědomí respondentů o právech a povinnostech, které plynou z nájemní smlouvy. Také se zaměří na ekonomické hledisko. V dotazníkovém šetření bude dále zjišťovat, kolik by byli respondenti ochotni zaplatit za nájem v průměrné garsoniéře o rozloze 30 m<sup>2</sup> v Praze.

Posledním dílčím cílem je hloubkový rozhovor s odborníkem. Otázky budou směřovány na růst ceny nájmu bytu a na nájemní smlouvu.

### **2.2 Metodika**

Bakalářská práce bude rozdělena na dvě části, na část teoretickou a na část praktickou.

V teoretické části autor na základě analýzy právních textů a platné právní úpravy České republiky provede rozřídění právní síly dle předem stanovených klíčových znaků, kterými jsou základní pojmy, jako je nájem, nájemné, smluvní strany nájemní smlouvy, jakož i pojem byt, podnájem a další úzce související pojmy s danou problematikou. Následně autor definuje tyto právní pojmy.

Teoretická část je rozdělena do pěti kapitol. Výzkum zde bude proveden s využitím kvalitativních metod výzkumu, a to konkrétně obsahové analýzy právních textů. Autor bude charakterizovat základní pojmy spojené s danou problematikou a historií nájmu jako takového. Další podkapitoly se zaměří na vysvětlení pojmu podnájem a na témata s tím úzce související. Také se bude zabývat vymezením klíčového pojmu byt.

Dále se autor zaměří na obsah samotné nájemní smlouvy, její povinné formy z pohledu platného práva České republiky z hlediska platnosti a účinnosti, zkoumání možností skončení nájmu bytu, a to jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele. Pro práci potřebné informace budou získávány pomocí analýzy: „*Analýza spočívá v rozdělení celku na jeho komponenty a zkoumání, jak tyto komponenty fungují jako relativně samostatné prvky a jaké jsou mezi nimi vztahy.*“<sup>1</sup> Práce bude zpracována na základě studia platné právní úpravy České republiky publikované ve Sbírce zákonů České republiky, odborné literatury, článků, publikací, internetových zdrojů – to vše s využitím metody obsahové analýzy právních textů a deskripce.

V práci budou citovány jak právní předpisy, tak i internetové zdroje, jakož i články odborné; veškeré citace se budou nacházet v poznámkách pod čarou a rovněž v seznamu použité literatury. Zohledňované právní předpisy jsou v práci aplikovány ve znění účinném k únoru roku 2019.

Dále bude proveden sběr relevantních druhotných dat ze statistik a to k naplnění prvního dílčího cíle a následně bude provedeno vyhodnocení výše nájmu dle cenové mapy v jednotlivých krajích ČR za období od roku 2010 – III. Q 2017. Z důvodu nemožného dohledání cen v rámci krajů pro další roky, se autor zaměřil pouze na krajská města, v období únor 2018 a únor 2019. Jedním z cílů bude zaměření se na průměrnou cenu nájmu bytu v Praze v období únor 2018 a únor 2019. Dále autor bude porovnávat průměrnou cenu nájmu bytů v rámci velkých Evropských měst. Do porovnávání budou zařazeny tři největší města České republiky a to Praha, Brno a Ostrava.

K naplnění dalšího dílčího cíle autor provede v rámci zvolené kvalitativní metody výzkumu s využitím nástroje dotazníku. Výzkum bude zaměřen na povědomí nájemců o jejich právech a povinnostech, které plynou z nájemního vztahu a dále vyhodnocení zjištění jejich názoru na aktuální cenovou relaci nájmu. Sběr dat bude proveden v období leden – únor 2019. Při sestavení dotazníku autor otázky cílil:

---

<sup>1</sup> HENDL Jan. *Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace*. 2005, s. 35

- a) První tři otázky se budou zabývat přímo respondentem a zjišťovat pohlaví, věk a dosažené vzdělání.
- b) Další dvě otázky se zaměří na zjištění, kde respondenti žijí (nájem, osobní vlastnictví, družstevní vlastnictví, kolej, s rodiči bez nájemní smlouvy atd.) a pokud respondent odpoví nájem, tak se dále bude zjišťovat jaký typ smlouvy preferuje, jestli na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.
- c) Šestá až devátá otázka zjistí, zda respondenti znají práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů.
- d) Předposlední otázka bude zkoumat, zda respondenti mají zájem o zařízený byt nebo nezařízený byt.
- e) Poslední otázka se věnuje ceně nájmu bytu, kolik by byli respondenti ochotni zaplatit za nájem za garsoniéro v Praze o rozloze 30 m<sup>2</sup>.

Počet otázek bude stanoven celkem na jedenáct, aby dotazník nebyl náročný pro vyplňování a byla velká pravděpodobnost dokončení dotazníku. Dotazník bude vytvořený na Google disku a poté bude odeslán respondentům pomocí komunikačních sítí. Veškeré dotazníkové šetření bude anonymní.

Pro získání ucelenějšího pohledu bude proveden hloubkový rozhovor s odborníkem, který se v dané problematice pohybuje. Hloubkový rozhovor lze chápat jako „*nestandardizované dotazování jednoho účastníka výzkumu zpravidla jedním badatelem pomocí několika otevřených otázek*“<sup>2</sup> Rozhovor bude veden s ekonomkou a členskou představenstva Stavebního bytového družstva Světlov v Bojkovicích. Rozhovor se uskuteční začátkem roku 2019 v Bojkovicích a bude položeno několik zásadních otázek týkajících se nájmu bytu a poté budou ty nejzásadnější a nejdůležitější otázky uvedeny v bakalářské práci. V interviewu budou položeny otázky typu:

- a) Z našeho dotazníkového šetření vyšlo, že více než polovina respondentů nezná svá práva a povinnosti spojené s nájmem bytu, jak vy, vnímáte tuhle skutečnost?
- b) Jak Vy vnímáte skutečnost, že podle statistických údajů k roku 2016 bydlelo 22,4% občanů České republiky v nájmu?
- c) Myslíte si, že pronajímatelům stačí stáhnout nájemní smlouvu z internetu nebo je lepší s někým prokonzultovat?

---

<sup>2</sup> ŠVARŤÍČEK, Roman a Klára ŠEĎOVÁ. Kvalitativní výzkum v pedagogických vědách. 2007, s. 159.

- d) Co říkáte na to, že průměrná cena nájmu bytu na Praze 1 za garsoniéru o rozloze 30 m<sup>2</sup> činí v průměru 13 300 Kč bez poplatků? Jak by vnímali tuhle cenu obyvatelé vašeho města?

Tabulka 1 - Přehled plnění dílčích cílů Bakalářské práce

DÍLČÍ CÍL	TECHNIKA VÝZKUMU	ZDROJ	TAZATELSKÉ OTÁZKY
DC1 – Shrnutí teoretických poznatků týkajících se nájmu bytu	Analýza dokumentů	Internetové zdroje, odborná literatura, právní předpisy, judikatura	1) Co je to nájem? 2) Co má obsahovat nájemní smlouva? 3) Jak postupovat při skončení nájmu?
DC2 – Statistické porovnání cen nájmu bytu v krajích a krajských městech	Analýza dokumentů	Internetové zdroje, statistické údaje z <a href="http://www.finparada.cz">www.finparada.cz</a>	1) Průměrný nájem v jednotlivých krajích? 2) Kde byl největší růst/pokles nájmu za jednotlivé období? 3) Z jakého důvodu rostl/klesl nájem?
DC3 – Statistické porovnání cen nájmu bytu v Praze	Analýza dokumentů	Internetové zdroje, statistické údaje z <a href="http://www.realitymix.cz">www.realitymix.cz</a>	1) Průměrný nájem v Praze? 2) V jaké části Prahy je nájem bytu nejdražší a z jakého důvodu?
DC4 – Statistické porovnání cen nájmu bytu v rámci Evropy	Analýza dokumentů	Internetové zdroje, statistické údaje z <a href="http://www.hypoindex.cz">www.hypoindex.cz</a>	1) Kde v Evropě jsou nejdražší nájmy bytu? 2) Jaké jsou nájmy bytu v České republice ve srovnání s Evropou?
DC5 – Dotazníkové šetření ohledně znalosti práv a povinností týkajících se nájmu bytu	Analýza dokumentů doplněná o kvantitativní metodu (dotazník)	Vlastní dotazníkové šetření vytvořené přes Google	1) Znájí respondenti práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů? 2) Kolik jsou ochotni zaplatit za nájem bytu?
DC6 – Hlubkový rozhovor s odborníkem	Analýza dokumentů doplněná o rozhovor	Osobní rozhovor s ekonomkou SBD Světlou Bojkovicí	1) Jaké tipy by dotazovaná doporučila při uzavírání nájemní smlouvy? 2) Jak dotazování vnímá růst nájmu?

Následovat bude v části vyhodnocení a diskuze syntéza a komparace teoretických a praktických poznatků z práce s vyhodnocením doporučení k uzavírání nájemních smluv. Dále se také zaměří na srovnání získaných statistických údajů a využití teoretických poznatků v praxi.

V závěru budou navržena opatření plynoucí z celkového provedeného výzkumu.

### 3 Teoretická rešerše

V této části práce autor vymezuje základní pojmy, které úzce souvisí s daným tématem. Základní právní úprava je obsažena v zák. č. 89/2012 sb., občanský zákoník v platném znění.

#### 3.1 Nájem

Nájem nejlépe vystihují pojmy jako:

- a) Přenechání stanovené věci do užívání
- b) Dočasné přenechání
- c) Úplatnost

Nájem tedy lze definovat jako dočasné přenechání věci druhé osobě – v našem případě nájemci. Nájemce si je vědom, že nezískal právo vlastnické, ale má pouze užívací právo, které je mu přenecháno pouze dočasně. Dále se v bakalářské práci budu věnovat výlučně nájmu bytu.

Nájem bytu, zařazený v systematice občanského zákoníku v části čtvrté, hlavě II., oddílu třetím, je soukromoprávní institut, který umožňuje realizovat základní životní potřebu člověka mít kde bydlet, aniž by musel nemovitou věc sám vlastnit. Komplexní úprava týkající se nájmu bytu je k nalezení v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Obecná ustanovení o nájmu jsou obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to konkrétně v § 2201 - § 2234, ve znění pozdějších předpisů. Ze samotné systematiky občanského zákoníku lze vyčíst, že nájem je relativní majetkové právo působící mezi smluvními stranami. Vlastník předmětu nájmu se vzdává svých práv ve prospěch nájemce, nájemce nabývá právo byt užívat, za což pronajímatel dostává protiplnění ve formě nájemného. Z obsahu nájemní smlouvy musí vyplývat závazek přenechat věc druhé straně k užívání za úplatu, pokud tomu tak není, nejedná se o smlouvu nájemní, byť může být jako nájemní označena. Pokud z nájemní smlouvy jasně nevyplývá obsah, který se zde zmiňuje, může se jednat o jiný typ smlouvy, např. výpůjčku.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s.1059, ISBN 978-80-7478-638-9

Bakalářská práce je zaměřena na nájem bytu, a proto se bude výhradně zabývat zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to konkrétně § 2235 – § 2301, ve znění pozdějších předpisů. Nájem prostoru sloužícího k podnikání je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 2302 – § 2315, ve znění pozdějších předpisů. Následující paragrafy se zabývají pronájmem věcí movitých pro podnikatelské účely, pronájmem dopravního prostředku a ubytováním. Pro účely této práce se zaměřím pouze na nájem bytu.

### **3.2 Historie nájmu**

Poprvé se nájemní smlouva objevila ve starém Římě, označovali ji jako *locatio conductio rei*.<sup>4</sup> Obsahem smlouvy bylo užívání cizí věci. Byla chápána jako právní jednání mezi živými, tedy po dobu jejich života. Hlavní definicí smlouvy bylo, že jedna strana poskytovala plnění proti plnění. Práva a povinnosti byly rovnoměrně rozděleny mezi obě smluvní strany a byly navzájem podmíněny. Nájemce byl označován jako *conductor* a jeho povinností bylo platit nájemné a pronajímatel neboli *locator* převedl věc do detence nájemce.

### **3.3 Smluvní strany nájemní smlouvy**

Pronajímatel – tedy osoba, která pronajímá byt za účelem zisku. Většinou se jedná o vlastníka věci.

Může to být budoucí vlastník nemovitosti, a to podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2202 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů, který nám sděluje, že můžeme pronajmout věc, která ještě nevznikla; podmínkou je, že musí být dostatečně určena při podpisu nájemní smlouvy.<sup>5</sup> Další osobou, která zde sice není vlastníkem, může být osoba daná dispozičním a užívacím právem k věci. Příkladem jsou státní podniky, příspěvkové organizace atd.<sup>6</sup> Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu může být pronajímatelem i osoba, která nemá vlastnické právo, ale disponuje věcným břemenem. Judikatura sice pochází z roku 2008, ale jelikož ObčZ. se konkrétně vymezením pronajímatele nezabývá,

---

<sup>4</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 253

<sup>5</sup> Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jirí Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s.1059, ISBN 978-80-7478-638-9

<sup>6</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2202 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů



mělo by být rozhodnutí Nejvyššího soudu, stále aktuální.<sup>7</sup> Pokud se věc nachází ve společném jmění manželů nebo v podílovém spoluvlastnictví, může na straně pronajímatele vystupovat více osob.

Pronajímatel se nájemní smlouvou zavazuje k přenechání věci nájemci, aby ji mohl užívat. Dále se zavazuje zajistit nerušené užívání po celou dobu nájmu. Zákonná ustanovení dovolují stranám volně upravovat podrobnosti právního poměru, jsou tedy tzv. dispozitivní. Lze si např. v nájemní smlouvě stanovit podmínky, za kterých bude pronajatý byt udržován nájemcem, ale na náklady pronajímatele.<sup>8</sup>

Občanský zákoník chápe nájemce jako slabší stranu. Předchozí zákonná právní úprava se detailně ochranou nájemce nezabývala, ale účinný ObčZ. se zaměřil více na práva nájemce.<sup>9</sup>

Nájemce má mimo jiné právo si při skončení nájmu odnést vše, co do dané věci vložil na své vlastní náklady. Fakticky to však musí být možné a nesmí se tím zhoršit či ztížit situace nadále užívat danou věc.

Při skončení nájmu je nájemce naopak povinen pronajatou věc odevzdat ve stavu, v kterém ji převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Aby bylo možné později prokázat, že věc byla nebo nebyla odevzdána v původním stavu, doporučuje se při předání věci nájemci její aktuální popis. V případě jakéhokoliv sporu se k takovému zápisu přihlíží. Pokud věc byla opotřebována obvyklým způsobem užívání, nemá pronajímatel nárok na kompenzaci. Dále se stanovuje, že pokud nájemce prováděl nějaké změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen při skončení nájmu dát věc do původního stavu, a to na své vlastní náklady. Při odevzdání bytu je nájemce povinen nemovitost vyklidit a předat klíče. Pokud nájemce předá jenom klíče, ale nemovitost není vyklizena, dostává se do prodlení, jelikož nedodržel nájemní smlouvu a nepředal byt v původním stavu.<sup>10</sup>

Na druhou stranu má nájemce povinnosti, kterými jsou placení nájemného, užívání věci jako řádný hospodář k účelu obvyklému nebo ujednanému.

---

<sup>7</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3587/2008

<sup>8</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2205 odst. a odst. b odst. c, ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku azákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1. strana 19

<sup>10</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2225 odst. 1 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

### 3.4 Nájemné

Hlavním znakem nájemní smlouvy je úplatnost, ale i přesto nemusí být samotná výše nájemného v nájemní smlouvě sjednána. Je to jeden z největších rozdílů oproti předchozí právní úpravě. Pokud před rokem 2014 chyběl údaj o výši nájemného, byla nájemní smlouva považována za neplatnou. V dnešní době, pokud byla uzavřena nájemní smlouva bez ujednání výše nájemného i nadále platná je. Pokud se nedohodly smluvní strany na výši nájemného, vzniká pronajímateli právo na nájemné ve výši nájemného obdobného bytu (stejná rozloha) v čase a místě uzavření smlouvy, která byla uzavřena za srovnatelných podmínek. Může nastat situace, kdy není možné určit podobné nájemné a soud musí určit výši nájemného s přihlédnutím k uzavřené nájemní smlouvě. K určení podobnosti nájemného v dané lokalitě pomůže nařízení vlády č. 453/2013 Sb., nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ve znění pozdějších předpisu, které nabylo účinnosti 1. 1. 2014. Nařízení vlády udává dvě možnosti zjištění podobného nájemného, a to buď formou znaleckého posudku, nebo dává možnost doložit nejméně tři podobné nájemní smlouvy v dané lokalitě, což může být složitější, jelikož je potřeba doložit danou výši alespoň kopií nájemních smluv. Zjednodušeně má nájemce nárok na tržní nájemné.<sup>11</sup>

Část zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2246 ve znění pozdějších předpisů, nám udává: „*Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc*“.<sup>12</sup> Pokud by si smluvní strany určily výši nájemného, ale zapoměly by určit, jak pravidelně se bude nájemné platit, má se za to, že nájemné bytu bude hrazeno jednou měsíčně a bude se platit předem na každé ujednané období, a to nejpozději do pátého dne v měsíci příslušného období. Pro lepší orientaci např. nájemné za únor 2019 je nájemce povinen zaplatit nejpozději do 5. února 2019 – v uvedené příkladu se jedná o měsíční platbu.<sup>13</sup> Pozor na skutečnost, že paragraf v obecné části k nájmu - § 2218, pro placení stanoví, že nájemné se naopak platí měsíčně pozadu. V případě nájmu bytu se však uplatní speciální ustanovení § 2251. Jak § 2246, tak i § 2251 lze upravit podle svých potřeb v nájemní smlouvě k bytu. Není tedy

---

<sup>11</sup> *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-453> - Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ve znění pozdějších předpisu

<sup>12</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2246, ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2251 ve znění pozdějších předpisů

vyloučeno, aby si smluvní strany určily mezi sebou jiné platební období, a to jak kratší, tak i delší – například: 14 dní, čtvrtletní, pololetní. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena před rokem 2014, mohla být ujednána splatnost např. do 20. dne v kalendářním měsíci. Pokud smlouva nabyla účinnosti před 1. 1. 2014, nadále se řídí tímto ujednáním, ale týká se to pouze nájemních smluv, které byly uzavřeny podle předchozí právní úpravy.

Dle předchozího ustanovení zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nebylo možné sloučit paušální částky a nájemné dohromady. Pokud by tomu tak bylo před rokem 2014, byla by nájemní smlouva chápána jako neplatná neboli by byla v rozporu se zákonem.<sup>14</sup> Podle Občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 se situace změnila tak, že částky za služby a nájemné lze sloučit do jedné částky, pokud se na tom smluvní strany dohodnou. Vše se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., § 9, ve znění pozdějších předpisů. Pokud se uchýlí nájemní smlouva k variantě sloučení nájemného a poplatku dohromady, musí ujednání mít písemnou formu. Pokud se smluvní strany dohodly na sloučení, platí, že platby za služby se nevyúčtovávají. Výjimkou jsou nájmy, které byly sjednány na dobu delší než dva roky nebo na dobu neurčitou. Dodávka vody, tepla, odvádění odpadních vod – tyto platby nelze zahrnout do paušálních plateb, tyto služby se musí vyúčtovat pokaždé.<sup>15</sup>

Nájemce má právo nahlédnout do vyúčtování veškerých služeb, a to podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2252, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce má možnost písemně zažádat o doložení nákladů na poskytované služby, celkový způsob rozúčtování a má nárok na veškeré kopie podkladů. Povinností pronajímatele je doložit relevantní dokumenty související s jednotlivými službami nájemci. Pokud nájemce písemně podá žádost o nahlédnutí na jednotlivé služby, je povinen pronajímatel nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období vše doložit. Pokud má nájemce jakékoliv námítky k vyúčtování, může podat námítku pronajímateli, ale nejpozději do 30 dnů ode dne doručení. Pronajímatel má právo měnit výši záloh i v průběhu roku v návaznosti na změny cen poskytovaných služeb, popř. z důvodu změny kvality služeb. Na druhou stranu není nikde v zákoně stanoveno, že by musel pronajímatel zálohy snížit, i když by to bylo důvodné, takže nájemce nemá žádnou možnost této skutečnosti docílit.

---

<sup>14</sup> *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40> - Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67> - Zákon č. 67/2013 Sb., § 9, ve znění pozdějších předpisů

Nájemné a s tím spojené zálohy i poskytované služby se platí na jedno platební období a není tedy přípustné, aby pronajímatel žádal dopředu zaplatit na více platebních obdobích. Pokud by se ujednalo zaplacení na více období, např. půl roku dopředu, tak by se k tomu přihlíželo jako k neplatnému ustanovení.

Neplatí-li nájemce za poskytované služby a nájemné v plné výši a včas, jedná se o prodlení s placením, které je sankcionováno úroky z prodlení. Důležité je rozlišovat, jestli se jedná o prodlení s placením nájemného nebo prodlení s placením záloh na služby. Pokud se nájemce dostal do problémů s placením nájemného, lze po něm požadovat tzv. úrok z prodlení. Podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. nařízení vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, se určuje výše úroku z prodlení. Předchozí nařízení vlády nám v § 2 uvádí: „*Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů*“.<sup>16</sup> V předchozích právních předpisech se uvádělo zvýšení pouze o 7 procentních bodů, ale 1. 1. 2014 vstoupilo v účinnost dané nařízení vlády a zvýšilo tak úroky z prodlení o jeden procentní bod. Repo sazbu zvýšenou o osm procentních bodů lze chápat tak, že přičteme k výši 2T repo sazby osm procentních bodů. Pro lepší vysvětlení: 2T repo sazba byla ke dni 2. 11. 2018 1,75 a po přičtení 8 procentních bodů nám vznikne úrok z prodlení 9,75%. Pokud by si pronajímatel nebyl jistý, kolik činí úrok z prodlení, je možnost se obrátit na Ministerstvo spravedlnosti ČR. Na tomto místě tedy práce uvádí prodlení s nájmem, ale na druhou stranu může dojít i k prodlení s placením záloh na služby, zde může dojít k nedoplatkům. V tomto případě se naopak řídíme zákonem č. 67/2013 Sb., § 13 odst. 2: „*Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.*“.<sup>17</sup>

Zde nastává menší problém, který je rozebrán pro lepší pochopení a formulaci v podobě příkladu: Nájemné činí 12 000 Kč a záloha na veškeré služby 4 000 Kč, nájemce

---

<sup>16</sup> *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-351> - Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. nařízení vlády

<sup>17</sup> *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67> - Zákon č. 67/2013 Sb., § 13 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

zaplatil pouze 8 000 Kč a neurčil, zda platí nájemné nebo zálohu na služby. V tomto případě by mělo dojít k rozumnému uspořádání. Dluh po zaplacení poměrné části činí 6 000 Kč na nájemném a 2 000 Kč na zálohách na služby.

Pokud dojde ke sporu o dlužném nájmu či zálohy mezi pronajímatelem a nájemcem, a to z jakýchkoliv důvodů, doporučuje se nájemci spornou část, o kterou se jedná, uložit do notářské úschovy, než se daný problém vyřeší a vyzumět o tom pronajímatele. Nájemce se tímto skutkem vyhne výpovědi ze strany pronajímatele. Pokud by sporné nájemné nebylo uloženo do notářské úschovny, může pronajímatel nájem vypovědět.<sup>18</sup>

Jednou z možností pronajímatele jak dosáhnout vyšších výnosů za pronájem je rovnou si sjednat v nájemní smlouvě každoroční zvyšování nájemného. Nájemné v dnešní době není ničím regulováno. Před rokem 2013 byly nájmy bytů, které podléhaly regulaci. Z obecného hlediska, pokud si smluvní strany dohodnou konkrétně určenou cenu, není možné ji nadále upravovat. Výjimku představuje nájemné bytu. Pronajímatel má možnost zvyšovat nájemné bez souhlasu nájemce, a to ve dvou případech. Prvním z těchto dvou případů je, že nájemné nedosahuje srovnatelné výše obvyklého nájemného - viz. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2249 odst. 1 – 4, ve znění pozdějších předpisů. Zde se skrývá úskalí, že pronajímatel může lákat na nízké nájemné a poté razantně zdrazí. Pokud by se někdo snažil o tenhle podvod, tak zákon přináší sebou i limit omezující zvýšení nájemného, a to nejvýše o 20 % za tři poslední po sobě jdoucí roky.<sup>19</sup> Pokud pronajímatel bude chtít zvýšit nájemné, bude ale muset splnit několik podmínek: a) strany si neujednaly v nájemní smlouvě, že neproběhne žádné zvyšování nájmu, b) smluvní strany už si nesjednaly zvyšování v nájemní smlouvě, c) nebylo zvýšeno nájemné za poslední dvanáct měsíců, d) návrh musí obsahovat vyčíslenou cenu nového nájemného, e) návrh musí být učiněn písemně a jednou z posledních podmínek je, jak bakalářská práce už dříve uvedla, nájemné se nezvýší více než o 20% za poslední tři roky. Nesplňuje-li návrh byt' jen jednu z uvedených podmínek, jedná se o neplatný návrh a nájemce se daným návrhem nemusí vůbec zabývat.

---

<sup>18</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2253, ve znění pozdějších předpisů

<sup>19</sup> *Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1200, ISBN 978-80-7478-638-9*

### 3.5 Podnájem

Jedním ze zásadních pojmů, který se týká bakalářské práce je podnájem. Podnájmem se zabývá zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, od § 2274 - § 2275, ve znění pozdějších předpisů. „*Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.*“<sup>20</sup> Podnájmem lze chápat situaci, kdy nájemce dále pronajímá, neboli dá užívací práva třetí osobě. Občanský zákoník povoluje nájemci dát část bytu do podnájmu, a to i bez souhlasu pronajímatele, ale zároveň je potřeba, aby nájemce v bytě bydlel. Povinností nájemce je oznámit pronajímateli, že se zvýšil počet osob v pronajímaném bytě. Pokud se uzavírá podnájemní smlouva, nesmí podnájem trvat déle než nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem.<sup>21</sup>

Další možností podnájmu může být, že nájemce trvale nebydlí v pronajatém bytě. V tomto případě je potřeba souhlas pronajímatele. Podnájem musí být schválen písemně. Podmínky podnájmu můžeme taky upravit v nájemní smlouvě, a to například i úplným zákazem podnájmu. Pokud by nájemce sám v bytě trvale nebydlel a uzavřel by smlouvu podnájemní bez souhlasu pronajímatele, byla by smlouva sice platná, ale pokud vznesl pronajímatel námitku, soud by účinnost takto uzavřené podnájemní smlouvy svým rozhodnutím zrušil.

### 3.6 Byt

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; § 2236 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů, nám vysvětluje, co chápeme pojmem byt. „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“ Dále pokračuje: „*Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.*“<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2274, ve znění pozdějších předpisů

<sup>21</sup> *Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1257, ISBN 978-80-7478-638-9*

<sup>22</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 odst. 1 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

ObčZ. nám přinesl širší definici pojmu byt oproti právní úpravě “starého“ občanského zákoníku, zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník. Z paragrafu definujícího pojem byt je zřejmé, že byt lze chápat jako místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení. Byty, které jsou určeny pro jiné účely než k bydlení, označujeme jako nebytový prostor. Důvodem pro označení za nebytový prostor může být např. nedostatek světla, nedostatečná výměna vzduchu nebo nadměrné množství hluku. Specificky nám neupravuje ObčZ. místnost nebo soubor místností. Místnost nám definuje právo veřejné, a to vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 3 písm. h. Místnost můžeme charakterizovat jako prostor, který je ohraničen podlahou, stropem a stěnami. Soubor místností lze chápat jako několik místností, které jsou od sebe odděleny vchodovými dveřmi a zároveň jsou uzamykatelné.<sup>23</sup>

V odstavci dva se uvádí, že pokud byt není určen k bydlení, neprošel tedy ani kolaudačním řízením, nesmí v žádném případě poškozovat nájemce. Pronajímatel má stejné povinnosti vůči nájemci, jako kdyby se jednalo o nebytový prostor.<sup>24</sup>

Z hlediska praktického se doporučuje uvést celkové označení – např. to, v jaké obci se byt nachází, ulice s číslem popisným a číslem orientačním, číslo bytu. Vřele se také doporučuje sepsat protokol o předání bytu, který dokumentuje aktuální stav bytu, dále je zde také možnost přiložit fotodokumentaci.

### 3.7 Forma nájemní smlouvy

Občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění výslovně stanoví, že nájemní smlouva, s výjimkou nájmu bytu, nemusí mít písemnou formu. I nadále, z důvodu větší jistoty účastníků smluvních vztahů, je žádoucí nájemní smlouvy uzavírat písemně. Speciálně je tedy upraveno uzavírání smluv o nájmu bytů, kdy je i nadále vyžadována písemná forma.<sup>25</sup> Ústně uzavřené smlouvy se může ovšem dovolávat pouze nájemce. Jedná se tedy o posílení postavení nájemce. Rovněž platí, že pokud nájemce užívá byt po dobu tří let, smlouva se považuje za uzavřenou.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 3 písm. h.

<sup>24</sup> Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1177, ISBN 978-80-7478-638-9

<sup>25</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., ObčZ, § 2237, ve znění pozdějších předpisů

<sup>26</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., ObčZ, § 2238, ve znění pozdějších předpisů

Občanský zákoník ve svém § 2201 obecně stanovuje, že nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.<sup>27</sup> Vzhledem k tématu mé práce jsou však, mimo tyto obecné zásady pro pronájem věci, důležitější speciální ustanovení § 2235 – § 2301, které řeší pronájem bytu a domu a jsou v některých případech odlišné od obecných ustanovení platných pro nájemní smlouvu jako takovou.

Občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 klade důraz při uzavírání nájemních smluv (a nejen jich) na smluvní volnost stran, takže od zákona se lze odchýlit, nicméně tyto odchylky nesmí být zákonem zakázány a nesmí porušovat dobré mravy, veřejný pořádek či práva týkající se postavení osob. Je tedy na smluvních stranách, co si v nájemní smlouvě upraví, nicméně v praxi minimálními požadovanými náležitostmi jsou: označení smluvních stran (pronajímatel, nájemce), předmět nájmu, doba nájmu, práva a povinnosti smluvních stran, nájemné a způsob úhrady.

Je však také zapotřebí neopomínat ustanovení § 2235 občanského zákoníku, které stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím občanským zákoníkem zakotvená práva nájemce.<sup>28</sup>

### **3.7.1 Označení smluvních stran (pronajímatel, nájemce)**

Nezbytná je přesná specifikace smluvních stran - u tzv. nepodnikajících fyzických osob musí být v nájemní smlouvě uvedeno jméno a příjmení, datum narození, bydliště. V případě podnikajících fyzických osob je třeba uvést IČO (identifikační číslo organizace) a sídlo podnikání. U právnických osob kromě IČO a sídla je vhodné uvádět i DIČ (daňové identifikační číslo), informaci o zápisu do obchodního rejstříku (u kterého soudu je organizace vedena, ve kterém oddíle, pod jakou vložkou). Důležitou informací je rovněž jméno zastupující osoby, která je oprávněna jednat za danou právnickou osobu. U společností s ručením omezeným to bude v drtivé většině případů jednatel společnosti. Jako doplňující informace mohou být u smluvních stran uvedeny telefonní či emailové kontakty a bankovní spojení.

---

<sup>27</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., ObčZ., § 2201, ve znění pozdějších přepisů

<sup>28</sup> LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV.



### 3.7.2 Předmět nájmu

Předmětem nájmu je věc. Pronajmout lze věc nemovitou či nezuživatelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci.<sup>29</sup> Definici nemovité věci poskytuje ustanovení § 498 odst. 1 občanského zákoníku. Podle ní jsou „*Nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Věci nemovitou je i věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, nelze-li ji přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.*“<sup>30</sup>

Povaha nájmu vylučuje pronajmutí zuživatelné věci. Pouhé opotřebení věci jejím užíváním neznamená, že jde o věc zuživatelnou

U předmětu nájmu je tedy nejvhodnější uvést odkaz na zápis v Katastru nemovitostí. Např. byt č. 1 v domě č. p. 950 na ulici Mánesova v Uherském Brodě zapsaný v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Uherský Brod na LV (listu vlastnickém) 1007. Označení předmětu nájmu je dále vhodné doplnit o údaje, které se z evidence katastru nemovitostí nedozvíme. Těmi jsou např. informace jakou dispozici má pronajímaný byt (1+kk, 3+1, ...), jaká je jeho podlahová plocha v m<sup>2</sup>, ve kterém patře domu se byt nachází.

Ve smlouvě by mělo být uvedeno, zda se byt pronajímá se zařízením a spotřebiči či nikoliv. V případě, že je pronajímán se zařízením, je důležité, aby součástí nájemní smlouvy byla příloha, která bude obsahovat soupis nábytku a spotřebičů, který se v pronajímaném bytě nachází k datu předání.

Součástí nájemní smlouvy by dále mělo být prohlášení pronajímatele, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu, je oprávněn pronajmout předmět nájmu, a že na předmětu nájmu neváznou žádná věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by mohla omezit užívání předmětu nájmu nájemcem.

Naopak u osoby nájemce by nemělo ve smlouvě chybět prohlášení, že byl ke dni podpisu nájemní smlouvy řádně seznámen se stavem předmětu nájmu a označení osob, které budou s nájemcem byt využívat. Případné další osoby by pak mohly byt využívat

---

<sup>29</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2202, ve znění pozdějších předpisů

<sup>30</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 498 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

pouze s doplňujícím písemným souhlasem pronajímatele – to ovšem neplatí, jednalo-li by se o osoby blízké anebo další případy hodné zvláštního zřetele.

### 3.7.3 Doba nájmu

Nájem věci lze sjednat na dobu určitou či neurčitou. Není tedy nezbytné, nýbrž je vhodné, aby v nájemní smlouvě bylo uvedeno, zda je nájem uzavřen na dobu určitou či na dobu neurčitou. Zvláštní kategorii pak tvoří nájmy, které jsou sjednány na značně dlouhou dobu. V předchozí právní úpravě ohledně této kategorie panovalo mnoho nejasností. Judikatura proto stanovila, že nájem sjednaný na dobu přesahující průměrnou délku lidského života (v tomto případě se jednalo o sto let) je považován za nájem na dobu neurčitou. Nový občanský zákoník tuto nejasnost odstranil, když v ustanovení § 2204 odst. 2 stanovil, že sjednají-li si strany nájem na dobu delší padesát let, považuje se takto sjednaný nájem za nájem na dobu neurčitou.<sup>31</sup> Nájem lze v prvních padesáti letech vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době (více se zabývá kapitola o skončení nájmu).<sup>32</sup>

Nejzásadnější rozdíl mezi nájemní smlouvou na dobu neurčitou a na dobu určitou je otázka, která se týká ukončení nájmu. Zánikem nájmu se budeme podrobněji zabývat v poslední teoretické části bakalářské práce. Zjednodušeně lze ale říci, že pokud je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, pak zaniká uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Výjimkou jsou případy, kdy tři měsíce po uplynutí nájemní smlouvy pronajímatel nežádá vyklizení bytu. V takovém případě se automaticky nájemné prodlouží o tutéž dobu, na jakou bylo ujednáno dříve, nejvýše ale na dobu dvou let.<sup>33</sup> U nájemní smlouvy na dobu neurčitou platí obecná tříměsíční výpovědní lhůta. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

V případě, že nájemní smlouva nebude obsahovat údaj o době nájmu, nastává právní fikce, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. V této souvislosti pak platí již

---

<sup>31</sup> Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1075, ISBN 978-80-7478-638-9

<sup>32</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2204 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2285, ve znění pozdějších předpisů

zmiňované ustanovení § 2231, který stanoví, že nájem nemovité věci (a tedy i bytu) končí výpovědí jedné ze stran a výpovědní doba je tříměsíční.<sup>34</sup>

### 3.7.4 Práva a povinnosti smluvních stran

Mezi základní povinnosti nájemce patří hradit včas a v ujednané výši nájemné a poplatky za služby. Dále ručit za škody vzniklé při užívání předmětu nájmu. S tím úzce souvisí povinnost nájemce vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stejném stavu, jako jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jinými slovy řečeno – nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy v pronajatém bytě.

Velmi častou chybou plynoucí z neznalosti zákonů je, že pronajímatel do nájemní smlouvy uvádí ustanovení, která jsou v rozporu s obecnými ustanoveními ObčZ. V takových případech se k těmto ujednáním ve smlouvě nepřihlíží s tím, že zbytek smlouvy ale zůstává i nadále v platnosti. Typickým příkladem bývá ustanovení, že nájemce nemá právo v pronajatém bytě si zřídit svůj trvalý pobyt. Toto ustanovení je však dle ObčZ. nicotné a nájemci k tomu, aby byl jeho trvalý pobyt zapsán na adrese, v němž se pronajatý byt nachází, stačí pouze platná nájemní smlouva.<sup>35</sup>

### 3.7.5 Nájemné a způsob úhrady

Právní úprava nájemního vztahu v ustanovení § 2246 odst. 1 ObčZ. stanoví, že nájemné má být stanoveno pevnou částkou a má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Aby nevznikal zbytečně prostor pro dohady o ceně obvyklé, je vhodné do nájemní smlouvy uvést konkrétní částku za nájem a rovněž částku za ostatní služby s nájmem související, jako je spotřeba energií, poplatky za internetové připojení, náklady na osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu a další. Tyto dvě části by měly být v nájemní smlouvě uvedeny odděleně.<sup>36</sup> Jak už bylo dříve rozebráno a uvedeno. Tahle zdánlivě nedůležitá povinnost oddělené fakturace za nájem a služby má výrazný dopad pro zdanění

---

<sup>34</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2231, ve znění pozdějších předpisů

<sup>35</sup> LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV.

<sup>36</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2247, ve znění pozdějších předpisů

pronajímatele. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění totiž stanoví, že příjmy z pronájmu jsou zdaňovány v § 9. Drtivá většina pronajímatelů – fyzických osob, uplatňuje při zdanění příjmů v pronájmu ustanovení odstavce 4 tohoto paragrafu 9, a to, že jako náklad si uplatní paušální částku rovnající se 30% příjmům z pronájmu. V případě, že pronajímatel zálohy na ostatní služby související s nájmem nájemci zúčtuje se skutečnou spotřebou, tak bude zdaňovat příjmy pouze z „čistého“ nájemného. V praxi se často chybně stává, že v nájemní smlouvě je uvedena pouze jedna částka s poznámkou, že tato zahrnuje i všechny služby s nájmem související. V takovém případě je však pronajímatel povinen zdanit celou částku, a tím odvede vyšší daň z příjmů fyzických osob.<sup>37</sup>

Důležitou součástí je také termín placení nájemného. Tato část však již byla dříve podrobněji probírána.

Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2254, ve znění pozdějších předpisů umožňuje smluvním stranám si v nájemní smlouvě sjednat jistotu, která snižuje riziko pronajímatele při neplacení nájmu či poškození pronajatého bytu. Tato jistota nesmí být však vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného a pronajímatel je povinen ji vrátit nájemci po ukončení nájmu. Přitom si započte, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má naopak právo na úroky z jistoty, a to od doby jejího poskytnutí, a to ve výši minimálně zákonné sazby. V praxi bývá často tato jistota označena jako kauce resp. bezpečnostní záloha.<sup>38</sup>

Ustanovení § 2248 ObčZ. bere ohled na případnou inflaci a umožňuje smluvním stranám dohodnout v nájemní smlouvě každoroční zvyšování nájemného.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>38</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2254, ve znění pozdějších předpisů

<sup>39</sup> *Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1198, ISBN 978-80-7478-638-9*

## 4 Skončení nájmu bytu

V další kapitole se bakalářská práce zabývá skončením nájmu. Výpověď je adresované, jednostranné právní jednání.<sup>40</sup> Lze ji chápat jako ukončení nájmu bytu. Vypovědět nájem má právo jak nájemce, tak i pronajímatel. Výpovědní lhůta vždy začíná běžet od prvního kalendářního dne, který následuje po oznámení výpovědi, která musí být v písemné formě doručena druhé straně.

Písemná forma výpovědi má mimo jiné také důkazní úmysl, že opravdu byl nájemce – jakožto slabší smluvní strana – poučen o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti soudem, bez tohoto poučení bude výpověď ze strany pronajímatele neplatná – viz níže. Pokud posíláme výpověď poštou, musí být čitelně uvedeno, kdo je příjemcem. V minulosti Nejvyšší soud označil výpověď jako bezvýznamnou, jelikož nebyl uveden adresát. Zvláštností stojící za povšimnutí je to, že není povinností, aby si adresát zásilku fyzicky převzal. Stačí, když je vhozena do jeho poštovní schránky a adresát tedy má objektivní možnost si zásilku vyzvednout. Po vložení do poštovní schránky se zásilka považuje za doručenu. Pokud adresát nebyl zastižen doma a zásilka byla uložena na poště, je dnem doručení uložení zásilky na poště. Pokud by si adresát zásilku nevyzvedl, jde to k tíži adresáta. Pokud by chtěl zvrátit adresát doručení, musel by jasně prokázat, že si nemohl zásilku vyzvednout např. z důvodu dlouhodobého pobytu v nemocnici. Další znak platné výpovědi je podpis osoby, která ji činí. Pronajímatel musí dále prokázat, že zásilka byla opravdu doručena nájemci. Odesílatel může prokázat danou skutečnost např. dodejkou z pošty, svědeckou výpovědí.

Pronajímatele lze chápat jako silnější stranu v této situaci a proto občanský zákoník pro něho uvádí přísnější podmínky, a to v § 2286 „*Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná*“.<sup>41</sup> Pokud tedy tak pronajímatel neučiní, výpověď je neplatná. Jedná se o neplatnost, které se může dovolat pouze nájemce, pokud se jí však nájemce nedovolá, je považována výpověď za platnou.<sup>42</sup> Zde je

---

<sup>40</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 545, ve znění pozdějších předpisů

<sup>41</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2286, ve znění pozdějších předpisů

<sup>42</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 586 odst. 1 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

nedostatek v ObčZ. jelikož neuvádí, do kdy je možné podat odvolání. Soud poté může nájemcem učiněné podání zamítnout nebo mu vyhovět.

Pokud nám výpověď z nájmu byla doručena v únoru, začátek výpovědní doby je od 1. března. Výpovědní doba může být v délce tří nebo dvou měsíců, popř. bez výpovědní doby – před rokem 2014 právní řád neznal vypovězení nájmu bez výpovědní doby.

#### **4.1 Skončení nájmu ze strany nájemce**

Nejdříve se bakalářská práce zabývá výpovědí ze strany nájemce. Pokud je výpověď dána ze strany nájemce, není potřeba dodržovat obsahové záležitosti. Má-li nějaký výpovědní důvod, měl by být specifikován a samotná výpověď by měla být dostatečně určitá. Obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu bytu však není právní kvalifikace výpovědních důvodů a soud není použitou právní kvalifikací vázán.<sup>43</sup>

Výpověď ze strany nájemce, byla-li nájemní smlouva sjednána na dobu určitou, nám upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2287, ve znění pozdějších předpisů. Oproti nájmu na dobu neurčitou, tento smluvní vztah nelze vypovědět bez udání důvodu, pokud si tuto možnost strany předem neurčili v nájemní smlouvě. Samozřejmě ObčZ. pamatuje i na smlouvu, která byla uzavřena na dobu určitou a proto i zde existují důvody, díky kterým můžeme vypovědět nájemní smlouvu. Zákonným výpovědním důvodem může být např. tíživá finanční situace v důsledku výpovědi z práce, narození dítěte a tím pádem i potřeba větší obytné plochy nebo získání nového pracovního místa, jehož výkon je příliš vzdálen od pronajímané nemovitosti a mnoho dalších důvodů. V předchozí úpravě měl možnost nájemce vypovědět nájem i bez udání důvodu. To se s účinností Občanského zákoníku změnilo.<sup>44</sup>

Výpověď nájmu ze strany nájemce, při uzavřené nájemní smlouvě na dobu neurčitou lze vypovědět i bez udání důvodu nebo z jakéhokoliv důvodu, a to ve výpovědní době tří měsíců. Ukončení nájmu, který byl uzavřen na dobu neurčitou, bývá nejčastější způsob ukončení nájmu.

---

<sup>43</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 14/2005

<sup>44</sup> Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1284, ISBN 978-80-7478-638-9

## 4.2 Skončení nájmu ze strany pronajímatele

Výpovědní důvody pronajímatele se rozebírají v ObčZ. § 2288. „*Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době*“.<sup>45</sup> Může tak učinit za předpokladu, že nájemce poruší hrubě své povinnosti, které vyplývaly z nájmu. Jedním z hlavních důvodů může být, že dá nájemce část pronajatého bytu do podnájmu, a to bez majitelova souhlasu.<sup>46</sup> Dalším hrubým porušením povinnosti je znemožněný přístup do bytu za účelem potřebné opravy, neumožnění přístupu k prohlídce bytu, a to vše bez udání závažného úvodu. Je třeba neopomenout také výpovědní důvody jako např. nadměrný hluk, nečistota, obtěžování ze strany sousedů jejich nepřiměřeným chováním, větší úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele. ObčZ. rozlišuje tři typy nájemcova porušení: závažné porušení, hrubé porušení a zvláště závažné porušení.

Oproti předchozí právní úpravě zde přibyl další důvod k výpovědi, a to, pokud spáchá nájemce trestný čin na členu pronajímatelovy domácnosti, na cizím majetku, na samotném pronajímateli. Výpovědní důvod bude platný až k datu, kdy byl vynesena rozsudek. Pokud by se nájemce chtěl proti takovému rozsudku soudu odvolat a vyšší soud mu dal za pravdu, ani tak se nájem neobnoví.

V odstavci c) stejného paragrafu došlo oproti předchozí úpravě k zásadní změně. Podle zákona č. 40/1964 Sb., bylo možné vypovědět nájem, pokud byt potřeboval zásadní opravu, při které nebylo možné byt delší dobu užívat. Situace se nově řeší dočasným vyklizením bytu bez zániku nájemního vztahu. Výpovědní důvod by byl naplněn pouze tehdy, pokud by byl byt zničen a nebylo by možné zde nadále bydlet.

„*Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době*“.<sup>47</sup> Jak popisuje odstavec č. 2, lze vypovědět nájem, který byl uzavřen na dobu neurčitou. Jedním z důvodů může být potřeba pronajímatele nastěhovat se do bytu, popř. manžel/manželka, který (á) se hodlá odstěhovat od manžela (ky). Pokud byt potřebuje sám pronajímatel, není třeba žádného dokazování. Na druhou stranu pokud se jedná o druhou variantu, je potřeba doložit, že byl podán návrh na rozvod nebo manželství již bylo rozvedeno. Zákon tedy umožňuje pronajímateli dát výpověď, pokud byt potřebuje pro své

---

<sup>45</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2288, ve znění pozdějších předpisů

<sup>46</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2276, ve znění pozdějších předpisů

<sup>47</sup> *Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2288 odst 2, ve znění pozdějších předpisů

příbuzné, pro příbuzné svého manžela. Mezi příbuzné patří: vnuk(čka), dítě, rodič, prarodič, sourozenec. Pro příbuzné platí jiné podmínky a to, že zákon je platný pouze tehdy, pokud příbuzní mají bytovou potřebu – tedy nemají kde bydlet, nemají zřízen nájem, brzo jim skončí nájem atd. Pronajímatel ve výpovědním důvodu musí uvést konkrétní osobu, která se nastěhuje místo nájemce. Je potřeba uvést jméno a příjmení a zároveň příbuzenský vztah. To co zde platí pro manželství, platí i pro registrované partnerství.

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2289 ve znění pozdějších předpisů, pojednává o sankcích pro pronajímatele, pokud by zneužil § 2288 ObčZ. Pokud do jednoho měsíce po vyklízení bytu nájemcem (výpovědní doba neběží po dobu rekonstrukce bytu) se nevyužije byt k důvodu, který byl uveden jako důvod výpovědní, je povinen pronajímatel byt nájemci znova pronajmout nebo nahradit škodu, která mu byla způsobena. Do způsobené škody lze započítat např. cenu za stěhování, dorovnání nájemného, pokud si nájemce našel dražší nájem. Dorovnání nájemného lze žádat pouze zpětně, nikoli do budoucna.<sup>48</sup>

Aktuálně účinné právní předpisy týkající se nájmu bytu jsou z velké části dispozitivní, záleží tedy více na smluvních stranách - nájemci a pronajímateli, jak si vše sjednají v nájemní smlouvě. V mé bakalářské práci jsou uvedeny zákonné důvody k výpovědi nájmu, ale na prvním místě bude vždy stát samotný text uzavřené nájemní smlouvy.

---

<sup>48</sup> Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014 – s. 1291, ISBN 978-80-7478-638-9



## 5 Vlastní práce

Vlastní práce zahrnuje sledování výše nájmu v čase dle jednotlivých krajů České republiky. V práci se autor zaměřil na srovnání cen nájmu bytů od roku 2010 až po 3/Q 2017, resp. únor roku 2019. Při zpracování první části praktické práce byla použita kvantitativní metoda s druhotnými daty získanými z různých internetových zdrojů. V další části bylo provedeno dotazníkové šetření, jehož cílem bylo zjistit, zda nájemci znají svá práva a povinnosti; rovněž bylo zjišťováno, kolik jsou ochotni za nájemné zaplatit. V poslední části autor provedl hloubkový rozhovor s odborníkem.

### 5.1 Vývoj cen nájmu bytu

Všechny ceny, které se nachází v praktické části, jsou uvedeny v Kč; je uveden pouze čistý nájem bez poplatků.

Tabulka 2 - srovnání cen nájmu bytů 2010 – 3Q/2017

Kraj	2010	2014	2015	2016	3Q/2017
Praha	6685	6720	7110	7650	7884
Jihočeský	4675	4920	4680	4920	4973
Jihomoravský	5829	5940	5880	5910	6310
Královehradecký	4214	4470	4320	5040	7125
Liberecký	4750	4860	5040	5190	5950
Moravskoslezský	5337	5160	5190	5430	5218
Olomoucký	5150	4560	4950	4470	6250
Pardubický	5360	4770	4800	6990	7200
Plzeňský	4733	4530	5070	5280	5800
Středočeský	5184	5280	5370	5550	5977
Ústecký	3750	4950	4860	5220	4598
Vysočina	4472	4800	5070	5490	6100
Zlínský	5500	5310	5340	5070	5875

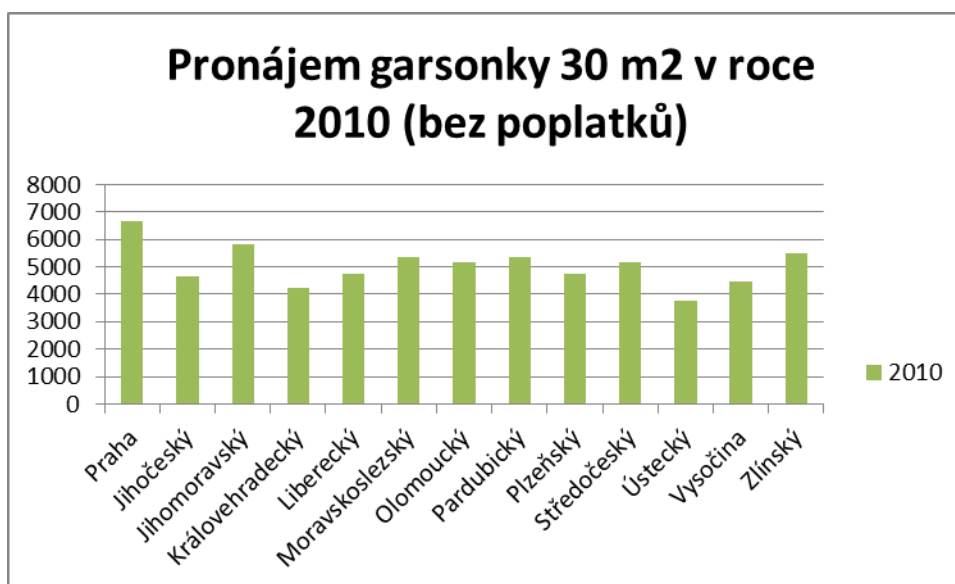
*Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX – tabulka vlastní výroby (ceny jsou uvedeny v Kč)*

V první části vlastní praktické práce se zaměříme na srovnání nájmu bytů na území České republiky v letech 2010 – 3Q/2017; srovnání bude probíhat v krajích České republiky, jejichž taxativní výčet nyní uvádím: Praha, Jihočeský kraj, Jihomoravský kraj, Královehradecký kraj, Liberecký kraj, Moravskoslezský kraj, Olomoucký kraj, Pardubický

kraj, Plzeňský kraj, Středočeský kraj, Ústecký kraj, kraj Vysočina a Zlínský kraj. Uvedená cena je nájemné za garsoniéru o velikosti 30 m<sup>2</sup> bez poplatků.

## 5.2 Cena nájmu bytu v roce 2010

Graf 1 - pronájem garsonky v roce 2010



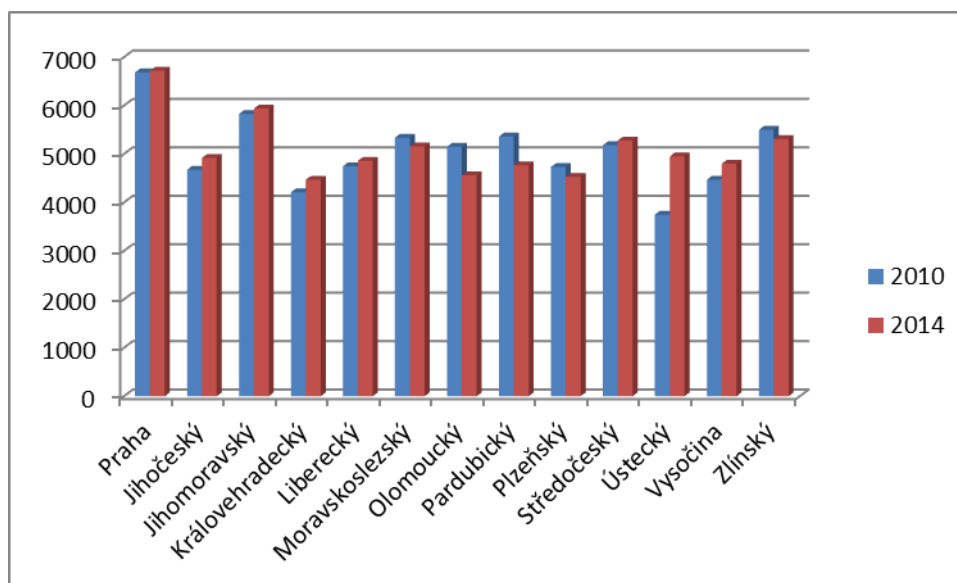
Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX – graf vlastní tvorby (cena nájmu je uvedena v Kč)

V hlavním městě Praze, jak je již dlouholetou tradicí, byl nájem bytu nejdražší z celé České republiky. V Praze je cena bytů velmi různá. Je zde velký rozdíl mezi byty, které se nachází v centru hlavního města a mezi těmi, co jsou na jeho okraji; cena nájmu se může lišit také v návaznosti na dopravní obslužnost, zejména tedy zda se byt nachází v blízkosti některé ze stanic metra nebo nikoli. Také se zde nachází velmi luxusní byty v prestižních částech Prahy, a i díky těmto bytům je průměrná cena nájmu bytu velmi vysoká. Na druhou stranu nejlevnější byt o velikosti 30 m<sup>2</sup> se v roce 2010 nacházel v Ústeckém kraji. Hlavních důvodem může být to, že Ústecký kraj je obecně chápán jako “špinavý” průmyslový kraj, ve kterém se těžce shání práce, a je zde mnoho sociálně vyloučených lokalit. Podle předpokladu se na druhém místě nachází Jihomoravský kraj, ve kterém je druhé největší město České republiky – Brno. Lze tedy soudit, že hlavně díky Brnu je průměrná cena nájmu v Jihomoravském kraji vyšší.

### 5.3 Srovnání cen nájmu bytů v letech 2010 a 2014

V kapitole 8.3 se zaměříme na ceny nájmu bytů v krajích České republiky v letech 2010 a 2014.

Graf 2 - porovnání cen nájmu bytů v letech 2010 a 2014



Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX – graf vlastní tvorby (cena nájmu je uvedena v Kč)

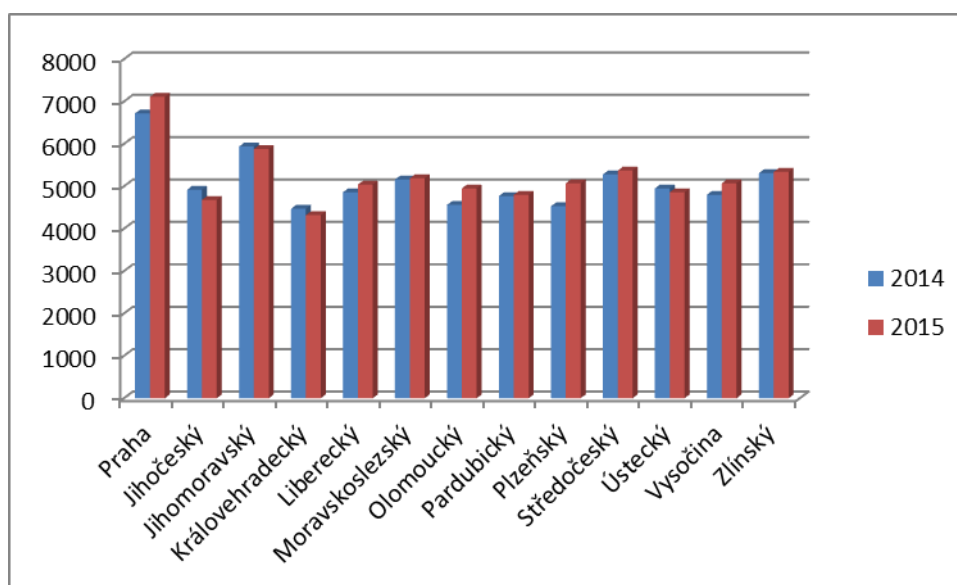
Uvedený graf nám srovnává ceny nájmu bytů v letech 2010 a 2014. Z grafu můžeme vyvodit, že mezi těmito lety nedošlo k velkým výkyvům – až na Olomoucký kraj, Pardubický kraj a Ústecký kraj. V Ústeckém kraji došlo k největšímu “skoku“. Průměrný byt o rozloze 30 m<sup>2</sup> se zdražil o 1 200 Kč. Zdražení je pochopitelné, jelikož nájem bytu v roce 2010 v Ústeckém kraji byl poddimenzovaný. Na druhou stranu v Olomouckém a Pardubickém kraji se zlevňovalo shodně, a to o 590 Kč. V Olomouckém kraji mezi lety 2010 a 2014 bylo dokončeno 1 588 bytů; dle Olomouckého deníku lidé v Olomouci kupují až 5 bytů ročně k pronájmu. Důvodem by mohlo být předimenzování bytů, a proto pronajímatelé museli jít s cenou dolů.<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Olomoucký deník. *Olomoucký deník* [online]. Olomouc: Olomoucký deník, 2017 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: [https://olomoucky.denik.cz/zpravy\\_region/lide-kupuji-v-olomouci-i-pet-bytu-rocne-aby-je-pronajali-studentum-20170614.htm](https://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/lide-kupuji-v-olomouci-i-pet-bytu-rocne-aby-je-pronajali-studentum-20170614.htm)

## 5.4 Srovnání cen nájmu bytů mezi lety 2014 a 2015

V další podkapitole se zaměříme na srovnání cen nájmu bytů mezi lety 2014 a 2015.

Graf 3- porovnání cen nájmu bytů v roce 2014 a 2015



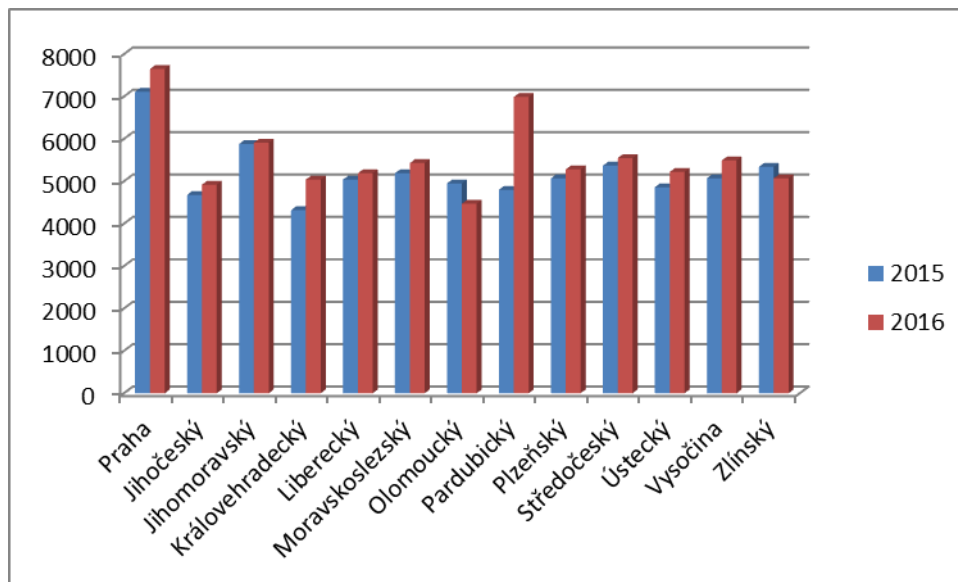
*Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX – graf vlastní tvorby (cena nájmu je uvedena v Kč)*

Mezi lety 2014 – 2015 nedošlo k žádným velkým změnám. Zde je z ekonomického hlediska zajímavý pouze kraj Plzeňský, ve kterém došlo k nárůstu o 540 Kč. Za tímto faktem stál nedostatek bytů a s tím související velký zájem o ně. Prodejní cena bytu stoupla v Plzni o 10,5 % mezi lety 2014 – 2015; na tuto situaci zareagovali pronajímatelé, kteří zdražili v průměru o 11,9 %.

## 5.5 Srovnání cen nájmu bytů v roce 2015 a 2016

Následující část se zaměří na srovnání let 2015 a 2016

Graf 4 - porovnání cen nájmu bytů v roce 2015 a 2016



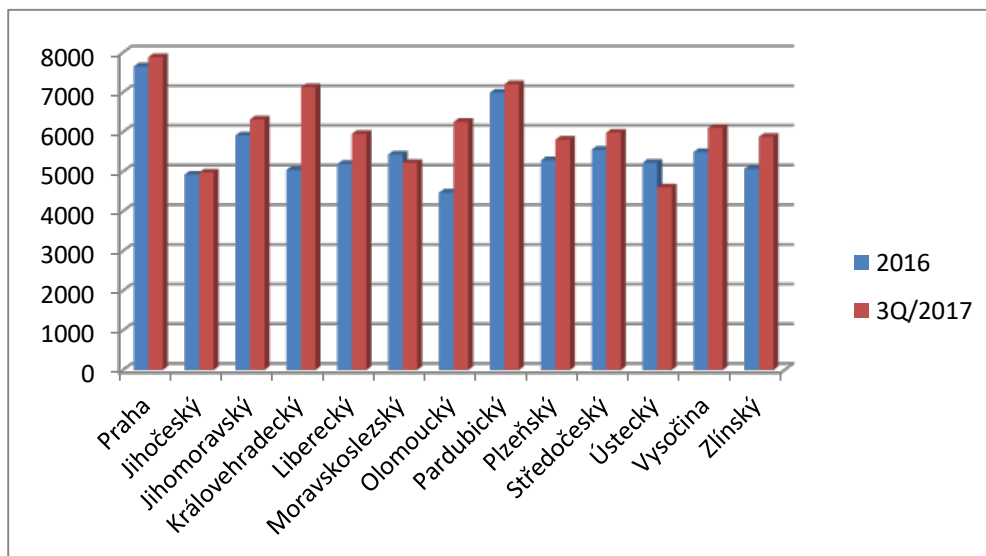
Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX – graf vlastní tvorby (cena nájmu je uvedena v Kč)

V letech 2015 – 2016, s výjimkou Olomouckého a Zlínského kraje, došlo ke zdražení. Nejzásadnější rozdíl v ceně nájmu bytu nám přinesl Pardubický kraj, který se s novou průměrnou cenou nájmu přiblížil hlavnímu městu Praha. Jeden z hlavních důvodů růstu cen nájmu byl velký rozvoj automobilky v Kvasinkách. Automobilka nabírala tisíce dělníků, kteří sháněli byty k pronájmu. Cena vzrostla o 2 190 Kč. Některé garsonky podražili až o 45 %. <sup>50</sup> Pokud se zaměříme na kraj nejbližší k automobilce, a to na kraj Královehradecký, i zde cena nájmu vzrostla, což lze odvodit z toho, že dělníci hledali levnější variantu nájmu a za prací dojížděli. V sousedním Královehradeckém kraji vzrostl nájem bytu o 720 Kč.

<sup>50</sup> Cenová mapa RE/MAX. FINPARADA [online]. Praha: zpráva RE/MAX, 2017, 9. 3. 2017 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: <https://finparada.cz/4230-Ceny-pronajmu-nejvice-vzrostly-na-vychode-Cech.aspx>

## 5.6 Srovnání cen nájmu bytů v roce 2016 a 3Q/2017

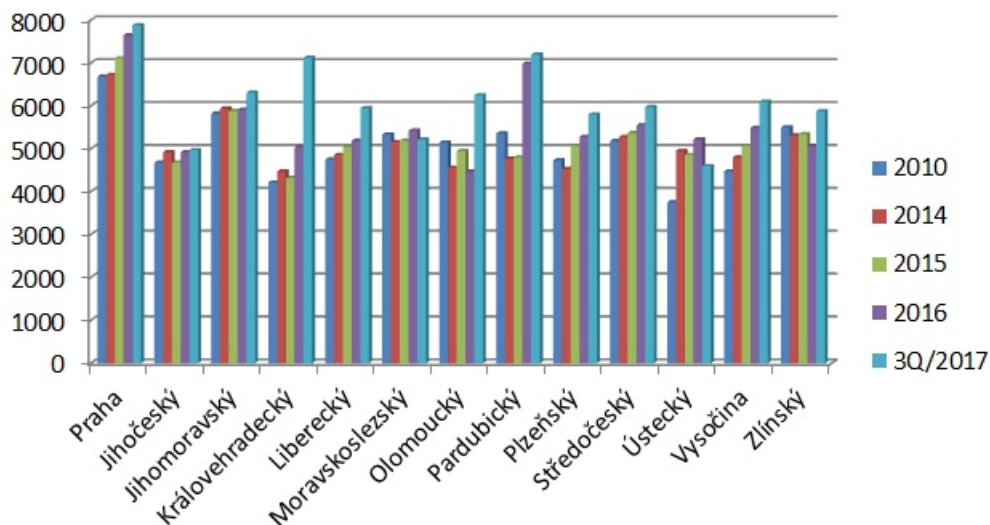
Graf 5 - porovnání cen nájmu bytů v roce 2016 a 3Q/2017



*Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX, graf vlastní tvorba (cena nájmu je uvedena v Kč)*

Největší nárůst nájemného zaznamenal Královeshadecký kraj. Lze usuzovat, že zde byla i nadále souvislost s výše zmíněným rozvojem automobilky. Ve třetím čtvrtletí roku 2017 byl dle očekávání nejvyšší nájem v Praze, a to necelých 8 000 Kč, na druhou stranu, nejnižší nájem byl v Ústeckém kraji. Překvapením může být, že Královeshadecký a Pardubický kraj měly vyšší nájem než Jihomoravský kraj, ve kterém se nachází druhé největší město České republiky – Brno.

Graf 6 - srovnání nájmu bytů pro roky 2010, 2014, 2015, 2016 a 3Q/2017



Zdroj: reálná tržní data z cenových map RE/MAX – graf vlastní tvorby (cena nájmu je uvedena v Kč)

Pokud srovnáme všechny výše uvedené roky dohromady, je zřejmé, že z hlediska ceny nájmu je ideální lokalitou Jihočeský kraj, a to díky stabilitě nájmu bytů. Cena nájmu garsonky nepřesahuje 5 000 Kč za dané období. Nejdražší nájem po celou dobu je v Praze.

## 5.7 Cena nájmu v roce 2017 a 2018

Pro rok 2018 nejsou zatím k dispozici aktuální data pro garsoniérou o rozloze 30 m<sup>2</sup> pro jednotlivé kraje České republiky. Nájemné si zde ukážeme na krajských městech; cena nájmu je uvedena za 1 m<sup>2</sup>.

Tabulka 3 - Průměrná cena nájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc

Krajské město	2.18	2.19
Praha	341	358
České Budějovice	177	184
Brno	270	265
Karlovy Vary	173	166
Hradec Králové	189	187
Liberec	181	196
Ostrava	174	176
Olomouc	211	205
Pardubice	173	188
Plzeň	198	197
Ústí nad Labem	148	160
Jihlava	159	158
Zlín	203	213

Zdroj: realitmix, tabulka vlastní tvorba (cena nájmu je uvedena v Kč)

Uvedená tabulka nám zobrazuje průměrnou cenu nájmu bytu za 1 m<sup>2</sup> v krajských městech České republiky v únoru 2018 a v únoru 2019. Pokud se uvedená cena přepočítá na garsoniéru o rozloze 30 m<sup>2</sup>, vznikly by nám následující údaje:

Tabulka 4 - srovnání cen nájmu bytů za únor 2018 a únor 2019

Krajské město	2.18	2.19
Praha	10230	10740
České Budějovice	5310	5520
Brno	8100	7950
Karlovy Vary	5190	4980
Hradec Králové	5670	5610
Liberec	5430	5880
Ostrava	5220	5280
Olomouc	6330	6150
Pardubice	5190	5640
Plzeň	5940	5910
Ústí nad Labem	4440	4800
Jihlava	4770	4740
Zlín	6090	6390

Zdroj: vlastní zdroj (cena nájmu je uvedena v Kč)

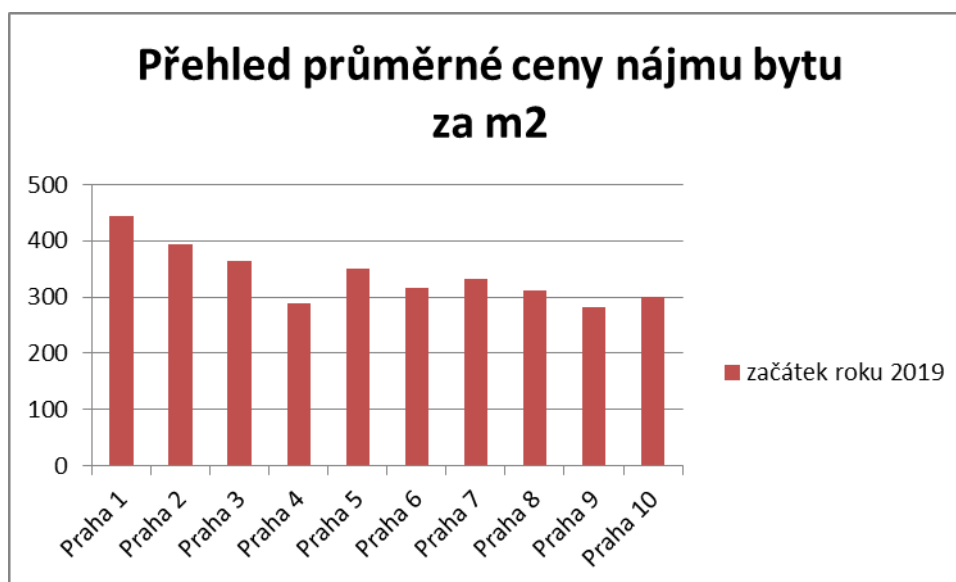
Při srovnání nájmu bytů v únoru 2018 a v únoru 2019 není v žádném krajském městě razantnější změna. Zvláštností se může zdát, že ve všech novinách, na internetu, se



píše, že cena nájmu razantně stoupá, ale na uvedené tabulce můžeme vidět, že průměrná cena nájmu bytu v některých krajských městech dokonce klesla, a to např. v Brně, v Karlových Varech, v Hradci Králové, v Olomouci, v Plzni, v Jihlavě. Na druhou stranu znatelný růst cen i nadále postihuje Prahu, která oproti jiným krajům má klidně i o 100 % větší nájem. Z ekonomického hlediska je to pochopitelné, jelikož průměrná hrubá mzda v Praze ke 2. čtvrtletí roku 2018 činila 39 688 Kč, kdežto průměrná mzda za stejné období pro zbytek České republiky činila 31 851 Kč. Průměrná hrubá mzda v Praze oproti průměru České republiky je vyšší o 7 837 Kč, lze tedy předpokládat i vyšší ceny nájmu bytu.<sup>51</sup>

## 5.8 Nájem v Praze

Graf 7 - přehled průměrné ceny nájmu bytu za m2 v Praze



Zdroj: realitymix – tabulka vlastní tvorby (*cena nájmu je uvedena v Kč*)

V neposlední řadě se zaměříme na hlavní město Prahu, která je v grafu rozdělena podle jejích jednotlivých městských částí. Na Prahu se autor zaměřil především z důvodu, že zde je nejvyšší nájem v celé České republice a obyvatelé Prahy vydají v průměru 70% z čisté mzdy jenom na nájem.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2018 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xz/prumerna-mzda-v-kraji-ve-2-ctvrtletí-2018>

<sup>52</sup> *Idnes.cz/ekonomika* [online]. Praha: idnes.cz, autor Jana Divinová, 2017 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/cesko-bydleni-najmy.A170822\\_204104\\_ekonomika\\_fka](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/cesko-bydleni-najmy.A170822_204104_ekonomika_fka)

Jak lze očekávat, nejdražší nájem bytu je na Praze 1, a to 441 Kč/m<sup>2</sup>. Na druhou stranu je nejlevnější Praha 9, a to pouze 282 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud bychom se zaměřili na garsoniéru o rozloze 30 m<sup>2</sup>, pronájem bytu na Praze 1 by stál bez poplatků 13 230 Kč, kdežto v Praze 9 pouze 8 460 Kč. Hlavní důvod, proč jsou ceny nájmu bytů v Praze největší je ten, že se v Praze staví málo nových bytů, a tudíž je jejich celkový nedostatek s ohledem na stále se zvyšující počet obyvatel hlavního města.

## 5.9 Nájemné v evropských městech

Tabulka 5 - Průměrné měsíční nájemné ve vybraných evropských městech (Kč/m<sup>2</sup>)

Pořadí	Město	Země	Nájemné EUR	Nájemné CZK
1	Paříž (centrum)	Francie	26,4	681
2	Londýn (vnitřní)	Velká Británie	26,3	678
3	Amsterdam	Nizozemsko	18,4	475
4	Kodaň	Dánsko	17,9	462
5	Barcelona	Španělsko	17,5	451
6	Mnichov	Německo	16,5	426
7	Aarhus	Dánsko	16,3	420
8	Madrid	Španělsko	15,5	400
9	Varšava	Polsko	14,8	382
10	Řím	Itálie	13,4	346
<b>11</b>	<b>Praha</b>	<b>Česko</b>	<b>13,1</b>	<b>338</b>
12	Odense	Dánsko	12,9	333
13	Rotterdam	Nizozemsko	12,3	317
14	Lyon	Francie	12,2	315
15	Milán	Itálie	12,1	312
16	Birmingham	Velká Británie	12	309
17	Frankfurt	Německo	11,7	302
18	Marseille	Francie	11,7	302
19	Haag	Nizozemsko	11,3	291
20	Vratislav	Polsko	11,1	286
21	Hamburk	Německo	10,4	268
22	Riga	Lotyšsko	10	258
23	Brusel	Belgie	9,9	255
24	Budapešť	Maďarsko	9,8	253
25	Vídeň	Rakousko	9,6	248
26	Lisabon	Portugalsko	9,6	248
27	Berlín	Německo	9,3	240
28	Antverpy	Belgie	9,2	237
29	Gent	Belgie	9,1	235
30	Krakov	Polsko	8,7	224
<b>31</b>	<b>Brno</b>	<b>Česko</b>	<b>8,6</b>	<b>222</b>
32	Valencie	Španělsko	8,2	211
33	Linec	Rakousko	8,1	209
34	Štýrský Hradec	Rakousko	8,1	209
35	Lodž	Polsko	7,8	201
36	Turín	Itálie	6,9	178
37	Porto	Portugalsko	6,8	175
38	Debrecín	Maďarsko	6,5	168
39	Győr	Maďarsko	6,4	165
<b>40</b>	<b>Ostrava</b>	<b>Česko</b>	<b>6</b>	<b>155</b>

Zdroj: Deloitte Property Index 2018

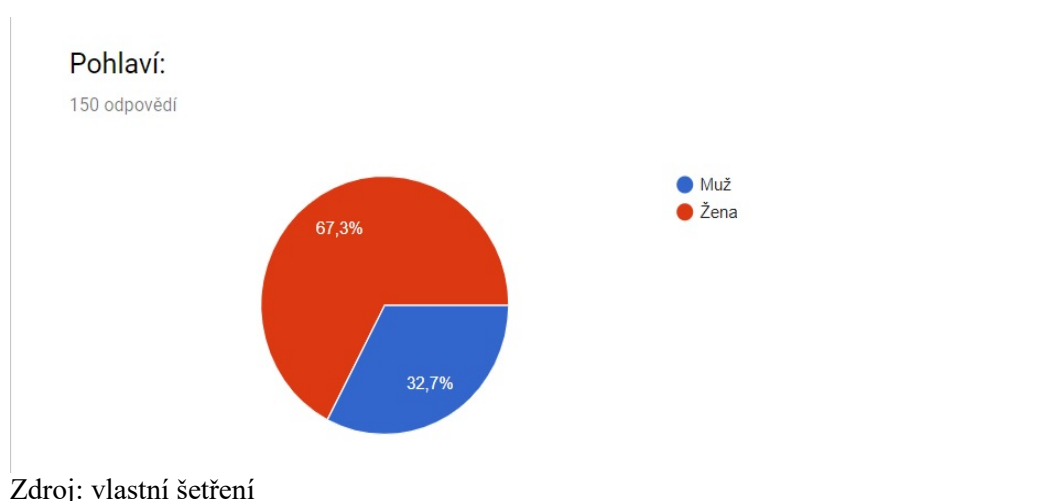
Nejvyšší nájemné v rámci Evropy je v Paříži, s průměrnou cenou 681 Kč/m<sup>2</sup>, a v Londýně, s cenou nájmu 678 Kč/m<sup>2</sup>. Samotná Praha je velmi vysoko v žebříčku a přeskočila hned několik západoevropských měst, kde jsou průměrné mzdy vyšší. Praha má vyšší nájemné než např. Milán, Frankfurt, Berlín, Vídeň atd. Pokud se zaměříme na Berlín, tak v Berlíně tvoří až 85 % nájemní bydlení. Berlín má několik zajímavostí v rámci uzavírání nájemních smluv. Podle zákona pronajímatel musí nabídnout smlouvu na dobu neurčitou. Nájemce se může soudit, pokud mu pronajímatel dal vyšší nájemné, než měl jeho předchůdce.

K Londýnu, kde je druhý nejdražší nájem v Evropě se vztahuje také jedna zajímavost a to, že v Londýně se většinou nájemné určuje na týdny, ale ne na měsíce, tak jak je tomu v České republice.<sup>53</sup> Tento systém se může dát spravedlivější, jelikož nájemce přesně platí za ty dny, co tam stráví. Na druhou stranu v České republice platíte vždy stejně a to přesto i když má měsíc 28 dní nebo 31 dní.

## 5.10 Dotazníkové šetření

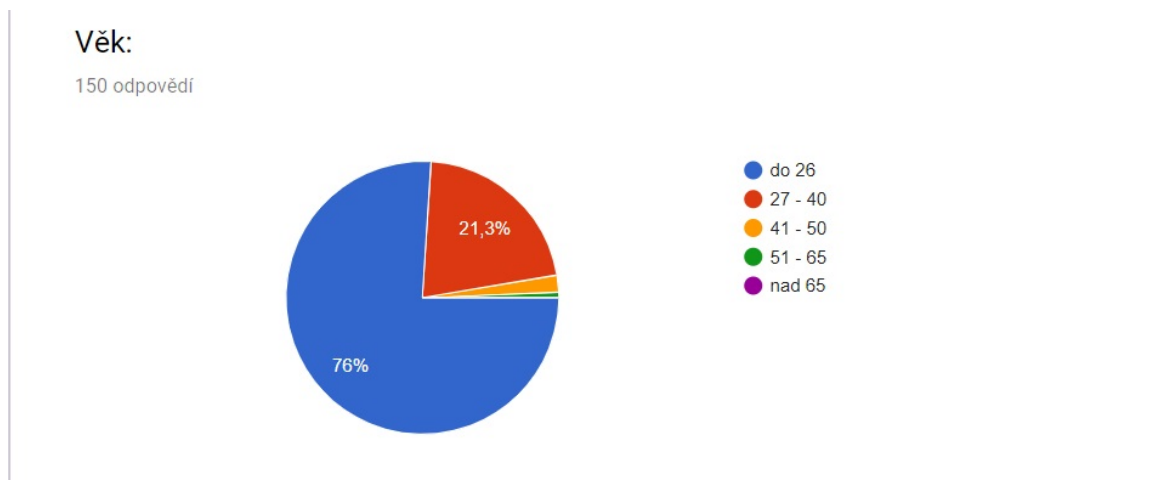
Pro lepší uchopení zvoleného tématu autor provedl mimo teoretických poznatků dotazníkové šetření mezi 150 respondenty. Cílem této části práce je zjistit, jestli respondenti, kteří bydlí v nájmu, znají svá práva, ale také povinnosti.

Graf 8 - dotazníkové šetření: pohlaví



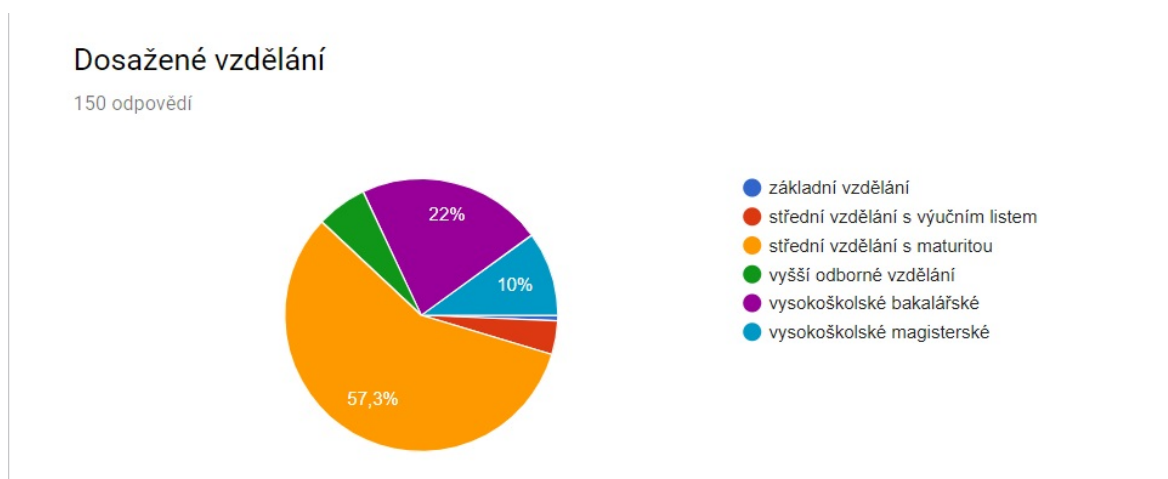
<sup>53</sup> SB: *Simply Business* [online]. London: Anna Delves, 2017 [cit. 2019-03-03]. Dostupné z: <https://www.simplybusiness.co.uk/knowledge/articles/2017/10/london-rent-prices-a-short-guide/>

Graf 9 - dotazníkové šetření: věk



Zdroj: vlastní šetření

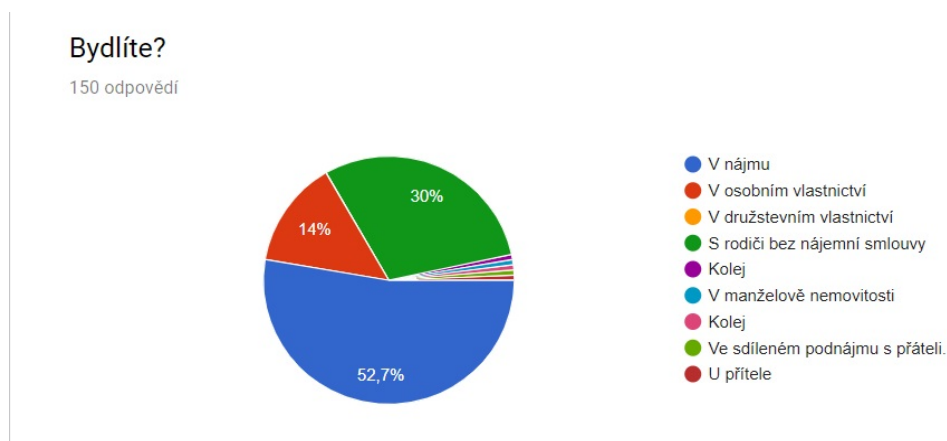
Graf 10 - dotazníkové šetření: dosažené vzdělání



Zdroj: vlastní šetření

Úvodem autor vymezuje základní informace o respondentech. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 67,3 % žen (101) a 32,7 % mužů (49). Nejvíce se jednalo o mladé lidi do 26 let, a to konkrétně 114 osob. Ani jeden účastník dotazníkového šetření nebyl starší než 65 let. Většina respondentů (86) dosáhla středoškolského vzdělání s maturitou. Vysokoškolské vzdělání mělo 57 respondentů.

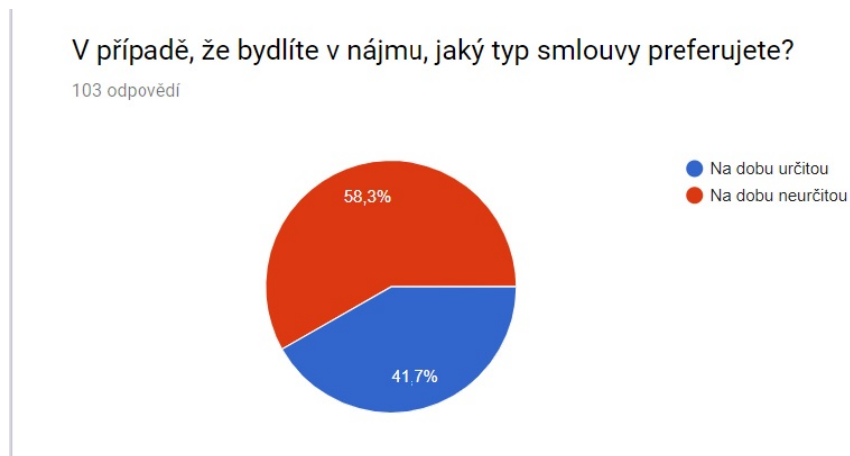
Graf 11 - dotazníkové šetření: bydlení



Zdroj: vlastní šetření

Z dotazníkového šetření vyplývá, že více než polovina respondentů bydlí v nájmu, a to konkrétně 52,7 % (79). Většina respondentů byla mladší než 26 let, a je tedy pochopitelné, že 30 % respondentů (45) bydlí ještě s rodiči.

Graf 12 - dotazníkové šetření: typ smlouvy



Zdroj: vlastní šetření

Jednou z dalších otázek autor zjišťoval, jestli dotazovaní preferují typ nájemní smlouvy na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Většina dotazovaných – 58,3 % - preferovala typ smlouvy na dobu neurčitou. Lze předpokládat, že méně než polovina respondentů znala všechny výhody a nevýhody obou typů smluv.

Graf 13 - dotazníkové šetření: trvalé bydliště



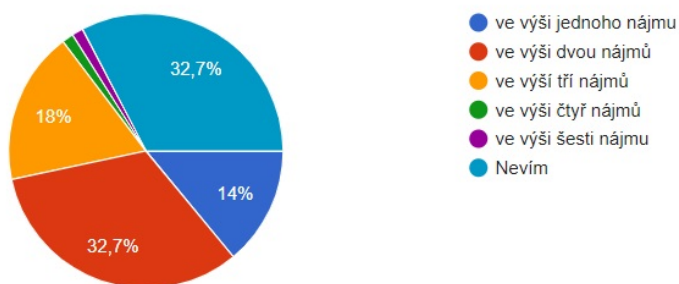
Zdroj: vlastní šetření

Další část šetření se zaměřila na znalost práv a povinností. První otázka zněla: „Víte, že máte nárok přihlásit si trvalé bydliště v místě nájmu?“. Ohledně bydliště většina tazatelů 76 % (114) odpověděla správně, pouze 24 % respondentů se mylilo.

Graf 14 - dotazníkové šetření: kauce

Víte, do jaké výše může pronajímatel požadovat kauci?

150 odpovědí



Zdroj: vlastní šetření

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, umožňuje zákon pronajímateli požadovat kauci po nájemci až ve výši tří nájmu. Zde pouze 18% respondentů (27) odpovědělo správně. Většina respondentů nezná tedy veškerá svá práva a povinnosti.

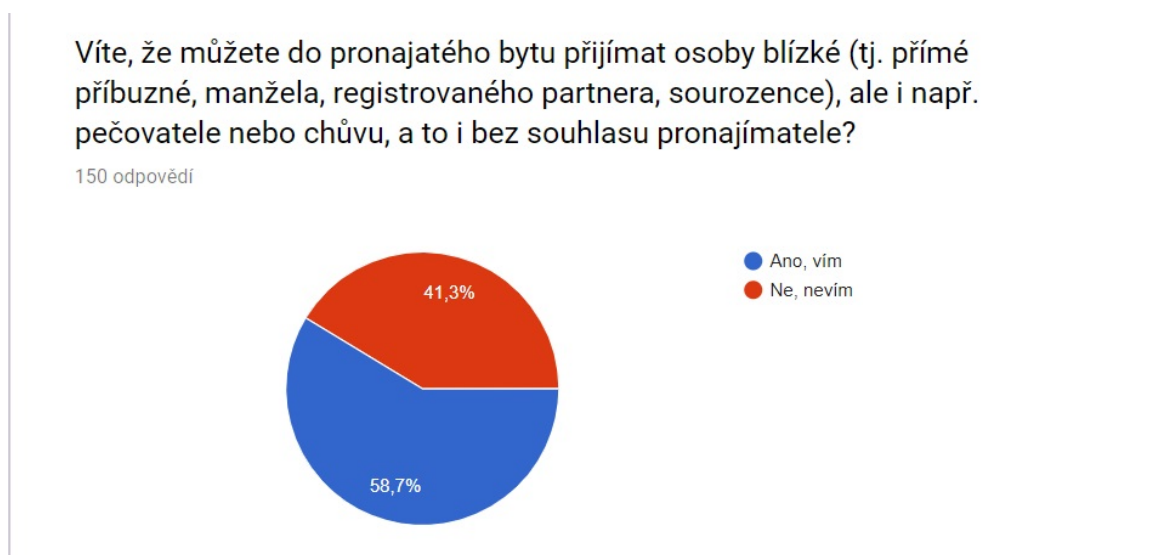
Graf 15 - dotazníkové šetření: opravy bytu



Zdroj: vlastní šetření

I na dalším příkladu lze vidět, že více než polovina respondentů nezná všechny své povinnosti. Zákon udává, že drobné úpravy na bytě zajišťuje a hradí nájemce. Většina tazatelů 65,3 % (98) si myslí, že opravu zvonku, dveřních klik, žaluzií bude hradit pronajímatel, pouze 34,7 % (52) odpovědělo správně.

Graf 16 - dotazníkové šetření: blízké osoby

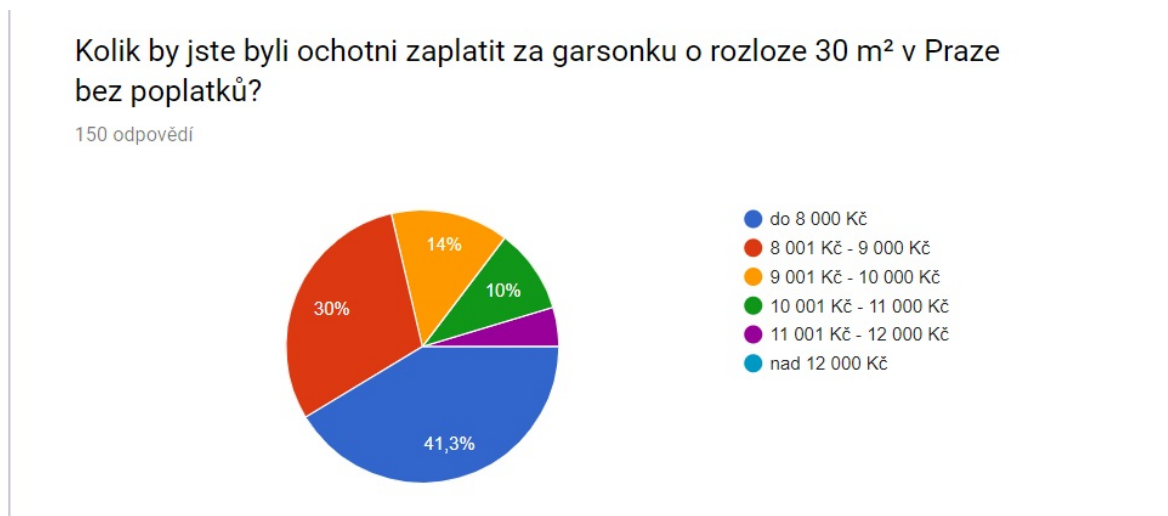


Zdroj: vlastní šetření

Na další otázku nadpoloviční většina 58,7% (88) odpověděla správně a ví, že mohou přijímat osoby blízké (tj. přímé příbuzné, manžela, registrovaného partnera sourozence), ale i např. pečovatele nebo chůvu, a to i bez souhlasu pronajímatele. Pouze 41,3 % dotázaných odpovědělo nesprávně.



Graf 17 - dotazníkové šetření: cena nájmu bytu v Praze



Zdroj: vlastní šetření

Poslední otázka ekonomického šetření se zabývala tím, kolik by byli ochotni dotazovaní zaplatit za nájem garsonky o rozloze 30 m<sup>2</sup> v Praze bez poplatků. Jak předchozí kapitola uváděla, na Praze 1 byla průměrná cena nájmu bytu o dané velikosti 13 230 Kč, naopak nejlevnější variantou byla Praha 9 s průměrnou cenou nájmu bytu 8 460 Kč. Pokud bychom zprůměrovali Prahu 1 – Prahu 10, činí průměrná cena nájmu 10 125 Kč bez poplatků. Pokud srovnáme odpovědi respondentů a průměrnou cenu nájmu bytu v Praze, 85,4 % (129) respondentů by nebylo ochotno zaplatit ani průměrnou cenu nájmu bytu v Praze, což poukazuje na problém, který se hlavně v Praze vyskytuje, že jsou ceny nájmu bytů pro lidi velmi vysoké.

## 5.11 Rozhovor

Pro lepší uchopení celkové problematiky, která se týká nájmu bytu, byl proveden rozhovor s ekonomkou Dagmar Bártovou, členkou představenstva Stavebního bytového družstva v Bojkovicích. Autor zjišťoval pohled na problematiku týkající se nájmu bytu. Autor si vybral pár nejzajímavějších otázek, které nejvíce korespondují s bakalářskou prací, a to:

- **Z našeho dotazníkového šetření vyšlo, že více než polovina respondentů, nezná svá práva a povinnosti spojené s nájmem bytu. Jak Vy, vnímáte tuhle skutečnost?**

Naše družstvo má ve správě 32 bytových domů, ve kterých se nachází celkem 481 bytů. Z těchto bytů je zhruba již 40 % v osobním vlastnictví a toto procento se neustále zvyšuje. Vzhledem k nedostatku pracovních sil je v našem městě velmi rozšířená činnost pracovních agentur, které zaměstnávají převážně cizince. Ti pak následně tvoří převažující část nájemníků v pronajatých bytech. To, že neznají svá práva a povinnosti tito cizinci bychom ještě pochopili, ale vlastníci bytů jsou vždy občané ČR, a když následně jsme nuceni řešit problémy, které u pronajatých bytů vznikají, je až zarážející jak špatně jsou některé nájemní smlouvy napsány. Tudíž si myslím, že výsledky dotazníku bohužel plně korespondují s reálnou skutečností.

- **Jak vnímáte skutečnost, že podle statistických údajů k roku 2016 bydlelo 22,4% občanů České republiky v nájmu?**

Tohle procento se podle mého názoru bude ještě zvyšovat. Vzhledem k ceně bytů na vlastní bydlení dosáhne stále méně osob. V tomhle směru jednoznačně zklamala vláda a parlament České republiky, který přestal podporovat výstavbu bytů pro mladé, tak jak tomu bylo v dávné minulosti. Tahle podpora by mohla být např. zaručenými nízkoúročenými hypotékami pro mladé, což se ale bohužel neděje.

- **Myslíte si, že pronajímatelům stačí stáhnout nájemní smlouvu z internetu nebo je lepší s někým prokonzultovat?**

Jednoznačně lze doporučit, aby při uzavírání nájemní smlouvy bylo spolupracováno s odborníkem, tedy většinou realitním makléřem, který by navíc měl znát konkrétní lokalitu, ve které se byt nachází. Jako velmi důležitá je rovněž konzultace se „správcem“ bytu. Tedy vedením Společenství vlastníků popř. bytovým družstvem, které v řadě případů zajišťuje správu bytů v osobním vlastnictví.

- **Co říkáte na to, že průměrná cena nájmu bytu na Praze 1 za garsoniéro o rozloze 30 m<sup>2</sup> stojí v průměru 13 300 Kč bez poplatků? Jak by vnímali tuhle cenu obyvatelé vašeho města?**

Ceny za podnájem v naší obci se v současné době pohybují zhruba na polovině této částky. Bohužel ceny bytů i v Bojkovicích za poslední rok až rok a půl vzrostly zhruba o 50 %, což je velmi alarmující. Ruku v ruce s tím je snaha pronajímatelů zvyšovat cenu za

nájem. Je však otázkou, kolik peněz za nájem bytu budou lidé schopni (vzhledem k výši svých výdělků) pronajímatelům hradit.

## 6 Vyhodnocení a diskuze

Autor ve své práci poukázal na některá ustanovení nájemních smluv, která nejsou zcela srozumitelná a známá široké veřejnosti. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 150 respondentů, z toho 101 žen a 49 mužů s nejčastějším věkem do 26 let. Dotazníkovým šetřením bylo dokázáno, že obecné informace, které o nájemních smlouvách měla většina respondentů, byly jen velmi okrajové a někdy i zavádějící. Například přibližně 70% respondentů by čekala s drobnými úpravami bytu na pronajímatele, ale podle právní úpravy drobné opravy obstarává nájemce. Problematiku, která se týká neznalosti práv a povinností, také potvrdil rozhovor s odborníkem.

Z teoretické části vyplynulo, že v České republice již existuje nastolený trend, který se s největší pravděpodobností v nejbližších letech nezmění, a to, že stále větší procento lidí bude bydlet v nájemních bytech, jak je tomu v západní Evropě, ke které se naše republika postupně přibližuje. Zda je to dobře či špatně nelze posoudit. Z výše uvedených důvodů je důležité se zaměřit na kvalitu zpracování nájemní smlouvy. Dobře napsaná nájemní smlouva bude mít v budoucnu čím dál vyšší důležitost. I když občanský zákoník platný od roku 2014 posiluje právní postavení nájemce jako slabší strany, je důležitá dobře napsaná nájemní smlouva nejen pro nájemce, ale rovněž pro pronajímatele, zejména s ohledem k možným sporům z nájemního vztahu mezi oběma smluvními stranami.

Na internetu lze dohledat vzorové smlouvy nájemních smluv, ale ty v žádném případě nemohou zohlednit veškeré podrobnosti konkrétního nájemního vztahu. Nejen na základě provedeného rozhovoru lze doporučit, aby nájemní smlouva byla uzavřena za pomoci ověřeného odborníka tj. advokáta, realitního makléře popř. daňového poradce. Pak nehrozí, že by ve smlouvě chybělo nějaké důležité ustanovení, které by následně komplikovalo nájemní vztah v praxi. Takovým chybějícím ustanovením bývá často např. ustanovení o zvyšování cen nájemného. Následné uzavření dodatku ke smlouvě, kterým se zvyšuje nájemné, je pak vždy dosti nepříjemnou záležitostí pro obě smluvní strany.

Porovnáním statistických hodnot autor poukázal na skutečnost, že nájemné u bytů se v čase neustále zvyšuje a tudíž význam této problematiky se bude v čase rovněž neustále zvyšovat. Statistické údaje rovněž jasně ukázaly, že čím větší město, tím je cena nájemného vyšší. S touto skutečností může být v budoucnu spojen další trend, který však není v Česku zas tak rozšířený jako jinde v zahraničí. Tímto trendem je ochota lidí dojíždět za prací. Nájemné na menších městech je nižší a v případě, že větší město je dobře

dostupné veřejnou dopravou, může být ekonomicky výhodnější dojíždět za prací do tohoto většího města, než zde bydlet v drahém nájemním bytě.

Ze získaných druhotných statistických údajů vyplývá, že v rámci evropských měst má samotná Praha velmi drahé nájemné, při srovnání průměrného výdělku, oproti řadě dalších evropských měst. Jako možné řešení se ukazuje, i podle odborníku, zlepšit dostupnost hypoték a tím docílit, že více lidí bude bydlet v osobním popř. družstevním vlastnictví a klesne zájem o nájem bytů a pronajímatelé budou muset jít s cenou níže.

Při srovnání samotné Prahy, lze soudit, že člověk s průměrným platem, který žije sám, si nemůže dovolit bydlení ve větších bytech, ale pouze v garsoniérách popř. 1 +kk nebo 1 + 1. Lze soudit z provedeného výzkumu, že problematika ceny nájmu bytu se bude jen zhoršovat a pokud nenastane razantní změna, tak se většina lidí bude stěhovat do menších bytů, aby byli schopni platit nájemné, popř. lidé budou nuceni využívat tzv. sdílené bydlení.

## 7 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zmapovat právní úpravu na základě provedené analýzy a vyhodnotit její stav. Mohlo by se zdát, že právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku je příliš obsáhlá, ale aby dokázala chránit slabší stranu – nájemce, je velký rozsah této úpravy na místě. Teoretická rovina je dobře zpracovaná v Občanském zákoníku, ale až praxe ukáže, jestli je dostačující, ale vzhledem k tomu, že většina ustanovení není kogentní, ale dispozitivní, tak právní úprava může být dopracována konkrétní nájemní smlouvou. Proto je lepší, když nájemní smlouvu pomůže vytvořit odborník v této oblasti, aby smlouva akceptovala dané jedinečnosti a tím se předešlo většině sporů. Nejdůležitější věcí při nájmu je tedy správně sepsaná nájemní smlouva. Důležité je také prostudování smlouvy a znalost všech práv a povinností. Jak vyplynulo z průzkumu, více než polovina respondentů nezná práva a povinností, které se týkají nájmu bytu.

V posledních letech roste cena nájmu bytu na celém území České republiky. Růst ceny nájmu bytu souvisí se zdražováním nemovitostí a obtížností získat hypotéku. Je tedy jasné, že pokud pronajímatelé kupují byt za čím dál tím za vyšší cenu, tak roste i cena nájmu. Z průzkumu vychází, že cca 80% respondentů už není ochotno zaplatit ani průměrnou cenu nájmu bytu. Autor se také zaměřil na srovnání cen nájmu v krajských městech a nejlevnější nájem k únoru 2019 vychází v Jihlavě. Nejdražší nájmy jsou v Praze, a proto je čím dál častější trend, že lidé bydlí mimo velké města a za prací dojíždí. Řešení drahých nájmu nám přinesl provedený rozhovor s odborníkem, který by navrhoval státem dotované nízkouročené hypotéky pro mladé lidi, které by přivedlo více zejména mladých rodin ke koupi bytu, a nemuseli by řešit svou bytovou situaci formou nájemního vztahu, jelikož ze získaných údajů vyplynulo, že více než 50% mladých lidí žije v nájmu, ale průměrně žije v nájmu 22,4% obyvatel České republiky. Vyhodnocení statistických údajů a následné doplnění výzkumu rozhovorem potvrdilo skutečnost, že cena nájmu bytu neroste jenom na území Prahy, ale po celé České republice a to i v malých městech, kde za poslední rok vzrostly ceny nájmu bytu až o 50%.

Nejdražší nájmy v rámci Evropy jsou v Paříži a Londýně, kde při srovnání s Prahou jsou nájmy o 100% dražší. Na druhou stranu samotná Praha se umístila velmi vysoko, a to na jedenácté pozici hned za Římem. Jak trend ukazuje, nájmy bytů jsou v celé České republice velmi drahé a proto se i další města umístila v top 40 nejdražších. Brno se

umístilo na 31. pozici, a Ostrava skončili na úplném konci pozorovaných měst a to na 40. pozici.

Významnou roli při ochraně pronajímatele lze přiřadit možnosti požadovat kauci. Při podpisu nájemní smlouvy může pronajímatel požadovat kauci po nájemci, která může být až ve výši tří nájmů, dříve bylo dokonce ve výši šesti nájmů, což může být pro většinu nájemců problém. Při nájmu bytu na Praze 1, tedy při podpisu smlouvy může pronajímatel požadovat 13 300 Kč nájem + poplatky a k tomu kauci ve výši tří nájmů. Celková cena bude přibližně 53 000 Kč, což pro většinu nájemců je částka nereálná. Z dotazníkového šetření také vyplynulo, že pouze 18% dotazovaných ví, že pronajímatel může vyžadovat kauci v téhle výši. Více než 32% vůbec nemělo zdání, jaká by mohla být kauce, a další dotazovaní se nejvíce domnívali, že kauce může být pouze ve výši dvou nájmů.

Závěrem lze tedy konstatovat, že nová právní úprava přinesla zejména zvýšenou ochranu nájemcům a na základě provedeného výzkumu lze doporučit pronajímatelům, žádat kauci a dále využít odborných právních služeb při přípravě nájemní smlouvy.

## Seznam použitých zdrojů

- Internetové zdroje

Olomoucký deník. *Olomoucký deník* [online]. Olomouc: Olomoucký deník, 2017 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: [https://olomoucky.denik.cz/zpravy\\_region/lide-kupuji-v-olomouci-i-pet-bytu-rocne-aby-je-pronajali-studentum-20170614.htm](https://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/lide-kupuji-v-olomouci-i-pet-bytu-rocne-aby-je-pronajali-studentum-20170614.htm)

Cenová mapa RE/MAX. *FINPARADA* [online]. Praha: zpráva RE/MAX, 2017, 9. 3. 2017 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: <https://finparada.cz/4230-Ceny-pronajmu-nejvice-vzrostly-na-vychode-Cech.aspx>

Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2018 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xz/prumerna-mzda-v-kraji-ve-2-ctvrtleti-2018>

*Idnes.cz/ekonomika* [online]. Praha: idnes.cz, autor Jana Divinová, 2017 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/cesko-bydleni-najmy.A170822\\_204104\\_ekonomika\\_fka](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/cesko-bydleni-najmy.A170822_204104_ekonomika_fka)

*SB: Simply Business* [online]. London: Anna Delves, 2017 [cit. 2019-03-03]. Dostupné z: <https://www.simplybusiness.co.uk/knowledge/articles/2017/10/london-rent-prices-a-short-guide/>

- Odborné články

Občanský zákoník: komentář. Svazek V, (§ 1721 až 2520) / Jiří Švestka, Jan Dvořák, Josef Fiala a kolektiv. – Vyd. 1. – Praha: Wolters Kluwer, 2014, ISBN 978-80-7478-638-9

Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995

KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku azákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1.

LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. svazek IV.

ELIÁŠ, prof. Dr. JUDr. Karel. *Úplné znění: Občanský zákoník*. Novelizované znění. Ostrava - Hrabůvka: Sagit, 2018. ISBN 978-80-7488-308-8.

*Sociální a zdravotní pojištění v roce 2019*. Praha: Svaz účetních České republiky, [2019]. Metodické aktuality Svazu účetních. ISBN 978-80-87367-94-0.

*Vlastnictví, bytové spoluvlastnictví a nájem*. Praha: Svaz účetních České republiky, 2017. Metodické aktuality Svazu účetních. ISBN 978-80-87367-81-0.

HENDL Jan. *Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace*. 2005, s. 35



ŠVARŤÍČEK, Roman a Klára ŠEĎOVÁ. Kvalitativní výzkum v pedagogických vědách. 2007, s. 159.

- Předpisy

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2202 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2205 odst. a odst. b odst. c, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2225 odst. 1 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

*Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-453> - Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2246, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2251 ve znění pozdějších předpisů

*Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40> - Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

*Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67> - Zákon č. 67/2013 Sb., § 9, ve znění pozdějších předpisů

*Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-351> - Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. nařízení vlády

*Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s.r.o, 2013 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67> - Zákon č. 67/2013 Sb., § 13 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2253, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2274, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., ObčZ, § 2237, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., ObčZ, § 2238, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., ObčZ., § 2201, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2202, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 498 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2204 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2285, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2231, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2247, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2254, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 545, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 2286, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, § 586 odst. 1 odst. 2, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2288, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2276, ve znění pozdějších předpisů

*Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka*, Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8 - Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2288 odst 2, ve znění pozdějších předpisů

- **Judikatura**

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3587/2008

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2014/2005

## Přílohy

- Příloha č. 1 - Vzor nájemní smlouvy

### NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků

Jméno a Příjmení, datum narození, adresa (u fyzické osoby), popř. DIČ a místo podnikání u OSVČ (osoba samostatně výdělečně činná), mobil, email  
nebo

Název firmy, sídlo, IČO, DIČ, zapsaná v obchodním rejstříku, zastoupená (u právnické osoby), mobil, email

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Jméno a Příjmení, datum narození, adresa (u fyzické osoby), popř. DIČ a místo podnikání u OSVČ (osoba samostatně výdělečně činná), mobil, email  
nebo

Název firmy, sídlo, IČO, DIČ, zapsaná v obchodním rejstříku, zastoupená (u právnické osoby), mobil, email

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají následující smlouvu o nájmu bytu:

#### I.

#### Předmět smlouvy

1) Předmětem této smlouvy je pronájem bytu číslo ....., zapsaného v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území ..... Byt je umístěn v .....patře domu na adrese ..... Byt má rozlohu ..... m<sup>2</sup> a dispozici pokojů 2+kk (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel tímto nájemci pronajímá předmět nájmu zařízený nábytkem a

spotřebiči, blíže specifikovanými v předávacím protokolu, který tvoří přílohu číslo 1 k této smlouvě. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu, a to k bytovým účelům.

2) Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu, je oprávněn pronajmout předmět nájmu, a že na předmětu nájmu nevážnou žádná věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by mohla omezit užívání předmětu nájmu nájemcem. Nájemce tímto prohlašuje, že byl ke dni podpisu této smlouvy se stavem předmětu nájmu řádně seznámen, a v tomto stavu předmět nájmu do užívání přebírá a přijímá. Společně s nájemcem mohou být využívat k dočasnému bydlení pouze tyto osoby: ..... Případné další osoby mohou být využívat k bydlení pouze se souhlasem pronajímatele.

## **II.**

### **Doba nájmu**

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu určitou, t.j. od .....do ..... Nájemce má přednostní právo na prodloužení trvání nájmu dle této smlouvy, které může uplatnit pouze písemnou formou, nejpozději však tři měsíce před ukončením účinnosti této smlouvy. Při uplatnění takového práva zůstávají veškeré podmínky stanovené touto smlouvou v platnosti, kromě výše nájemného, na které se pronajímatel s nájemcem domluví při prodloužení účinnosti této smlouvy formou písemného dodatku.

## **III.**

### **Úhrada nájemného a ostatních poplatků**

1) Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých). V částce .....Kč je zahrnuta i cena za užívání vybavení předmětu nájmu tvořícího přílohu k této smlouvě. Nájemné je splatné měsíčně, a to nejpozději do 5. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na bankovní účet pronajímatele č. ....../0800 vedený u České spořitelny a.s., variabilní symbol .....

2) Nájemné nezahrnuje poplatky související s užíváním bytu (zejména dodávka elektřiny a plynu, vody, elektřiny do společných prostor, odvoz domovního odpadu, připojení k internetu, úklid a osvětlení společných prostor v domě a údržba výtahu, správa bytu). Platby

za tyto služby hradí nájemce v zálohové výši ..... Kč (slovy: ..... korun českých) měsíčně, přičemž se jedná o výpočet odpovídající užívání bytu dvěma osobami. Tyto zálohy jsou splatné měsíčně, a to ve stejných termínech a na stejný účet jako nájemné. Variabilní symbol ..... . Vyúčtování záloh uhrazených nájemcem podle této smlouvy bude provedeno pronajímatelem 1x za rok na základě prokázané skutečné spotřeby nájemce za dobu užívání předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu po obdržení příslušného ročního vyúčtování (faktur nebo obdobných vyúčtování) od příslušných poskytovatelů těchto služeb. Pronajímatel se zavazuje vždy předložit nájemci písemnou dokumentaci k tomuto vyúčtování (zejména příslušné faktury, resp. jiná vyúčtování vystavená poskytovateli těchto služeb). Přeplatek či nedoplatek z vyúčtování služeb je splatný to do 15 - ti dnů po provedení vyúčtování podle tohoto odstavce.

3) Nájemce rovněž v hotovosti uhradí při podpisu této smlouvy částku ....., která odpovídá měsíční výši čistého nájemného. Tato částka bude sloužit jako bezpečnostní záloha (kauce) pro případné pokrytí škod, zaviněných nájemcem, případných nedoplatků za nájem nebo poplatků za služby. V případě, že se kauce nevyčerpá či vyčerpá pouze částečně, bude vrácena nájemci při ukončení nájmu.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti nájemce**

1) Nájemce má právo na užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje, že veškeré škody, způsobené jeho vinou, nebo vinou osob, kterým umožnil do bytu přístup, nechá neprodleně opravit na vlastní náklady.

2) Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo rekonstrukce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 3) Nájemce je povinen informovat pronajímatele včas o škodách a nutnosti oprav v předmětu nájmu.

4) Nájemce není oprávněn dále pronajmout (podnajmout) předmět nájmu třetí osobě.

5) Nájemce je povinen předat předmět nájmu při ukončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, kromě běžného opotřebení, a to nejpozději v den ukončení nájemní smlouvy. Ke dni tohoto předání sepiší strany předávací protokol zaznamenávající stav předmětu nájmu, včetně jeho vybavení a stav měřičů energií.

6) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární předpisy a předpisy chránící životní prostředí. Zároveň se zavazuje respektovat dobré mravy a sousedská práva.

- 7) Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění vybavení domácnosti.
- 8) Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat běžnou opravu a údržbu.

## V.

### Platnost smlouvy

1) Tato smlouva skončí dne ....., jestliže nebude prodloužena podle čl. II. této smlouvy. Mimoto může být rovněž ukončena vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

- 1) V případě, že jakákoli úhrada dle čl. III této smlouvy nebyla uhrazena ve sjednané lhůtě, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci po předchozím marném upozornění smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 2) Právní vztahy mezi stranami této smlouvy, které nebyly uvedeny touto smlouvou, podléhají příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění.
- 3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá strana obdrží po jednom.
- 4) Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou.
- 5) Platnost této smlouvy nastává dnem jejího podpisu oběma stranami.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

Příloha: Předávací protokol, včetně soupisu nábytku a spotřebičů

- **Příloha č. 2 – dotazníkové šetření**

## **Nájem bytu**

Dobrý den,

rád bych vás poprosil o věnování pár minut k vyplnění mého dotazníku. Výsledky průzkumu budou použity pro moji bakalářskou práci a jsou zcela anonymní.

- **Pohlaví: \***

Muž

Žena

- **Věk: \***

do 26

27 - 40

41 - 50

51 - 65

nad 65

- **Dosažené vzdělání \***

základní vzdělání

střední vzdělání s výučním listem

střední vzdělání s maturitou

vyšší odborné vzdělání

vysokoškolské bakalářské

vysokoškolské magisterské

Jiné:

- **Bydlíte? \***

V nájmu

V osobním vlastnictví

V družstevním vlastnictví

S rodiči bez nájemní smlouvy



Jiné:

- **V případě, že bydlíte v nájmu, jaký typ smlouvy preferujete?**  
Na dobu určitou  
Na dobu neurčitou
- **Víte, že máte nárok přihlásit si trvalé bydliště v místě nájmu? \***  
Ano, vím  
Ne, nevím
- **Víte, do jaké výše může pronajímatel požadovat kauci? \***  
ve výši jednoho nájmu  
ve výši dvou nájmu  
ve výši tří nájmu  
ve výši čtyř nájmu  
ve výši šesti nájmu  
Nevím
- **Kdo si myslíte, že bude platit opravu např: zvonku, kliky, žaluzií? \***  
pronajímatel  
nájemce
- **Víte, že můžete do pronajatého bytu přijímat osoby blízké (tj. přímé příbuzné, manžela, registrovaného partnera, sourozence), ale i např. pečovatele nebo chůvu, a to i bez souhlasu pronajímatele?**  
Ano, vím  
Ne, nevím
- **V případě, že si budete pronajímat byt, preferujete zařízený byt nebo bez zařízení?**  
Zařízený byt  
Nezařízený byt

- **Kolik byste byli ochotni zaplatit za garsonku o rozloze 30 m<sup>2</sup> v Praze bez poplatků?**

do 8 000 Kč

8 001 Kč - 9 000 Kč

9 001 Kč - 10 000 Kč

10 001 Kč - 11 000 Kč

11 001 Kč - 12 000 Kč

nad 12 000 Kč

**Děkuji vám za váš čas**