

# Nájemní smlouva - vybrané problémy

Diplomová práce

Vedoucí práce:

doc. JUDr. Martin Janků, CSc.

Bc. Radim Šácha

Brno 2017



Rád bych zde poděkoval vedoucímu práce doc. JUDr. Martinovi Janků, CSc., za odborné rady a připomínky, které jsem využil při zpracování této diplomové práce. Taktéž bych chtěl poděkovat PhDr. Janě Dundelové, Ph.D. za vyjasnění metodiky kvalitativního výzkumu a JUDr. Karlovi Šabatovi Ph.D. z Okresního soudu v Uherském Hradišti za nastínění soudní praxe v dané problematice a odborné právní rady. Rád bych také poděkoval své rodině za trpělivost a podporu během celého studia.



## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Nájemní smlouva – vybrané problémy** vypracoval samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědom, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 20. května 2017

---



## **Abstract**

Šácha, R. Lease contract – selected problems. Diploma thesis. Brno: Mendel University, 2017.

The diploma thesis focuses on issues connected with optimization of content in lease contracts for renting an apartment or a house in relation to economic and law context in conditions of actual legislation and economic situation on the rental market. The thesis includes qualitative research to identify the most common problems in landlord-tenant relationship and analysis of selected lease contract in order to draw up main objective of the thesis, formulation of suggestions and recommendations.

## **Keywords**

Lease, lease contract, tenant, landlord, new civil code, apartment.

## **Abstrakt**

Šácha, R. Nájemní smlouva – vybrané problémy. Diplomová práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2017.

Tato diplomová práce se zaměřuje na problematiku optimalizace obsahu nájemních smluv k bytu a domu, respektive jejich jednotlivých ustanovení vzhledem k řešeným právně-ekonomickým souvislostem pronájmu v podmínkách současné právní úpravy a ekonomické situace na trhu pronájmů. V práci je proveden kvalitativní výzkum pro identifikaci obvyklých problémů v rámci nájemního vztahu a analýza vybrané nájemní smlouvy pro vypracování hlavního cíle práce, formulaci návrhů a doporučení.

## **Klíčová slova**

Nájem, nájemní smlouva, nájemce, pronajímatel, nový občanský zákoník, byt.





# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Cíl práce</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Literární řešerše</b>	<b>13</b>
3.1	Nový občanský zákoník .....	13
3.1.1	Zásady a principy NOZ .....	13
3.1.2	Neplatnost a neúčinnost.....	14
3.1.3	Smlouva, obsah a forma.....	15
3.1.4	Smluvní svoboda .....	16
3.1.5	Předsmluvní odpovědnost.....	17
3.2	Základní pojmy a definice .....	18
3.2.1	Nájem.....	18
3.2.2	Byt .....	19
3.2.3	Výprosa, výpůjčka a zápůjčka.....	22
3.2.4	Pacht.....	24
3.3	Nájem k bytu a domu .....	25
3.3.1	Vznik nájmu bytu a domu .....	25
3.3.2	Práva a povinnosti z nájmu bytu a domu.....	29
3.3.3	Zánik nájmu bytu (domu) .....	33
3.4	Srovnání NOZ a původní právní úpravy .....	36
<b>4</b>	<b>Metodika práce</b>	<b>38</b>
4.1	Kvalitativní výzkum.....	39
4.1.1	Charakteristika respondentů.....	39
<b>5</b>	<b>Vlastní práce</b>	<b>41</b>
5.1	Orientační analýza .....	41
5.1.1	Vymezení nájmu, nájmu k bytu a domu a ubytování .....	42
5.1.2	Daňová problematika pronajímání .....	42
5.1.3	Současné možnosti pro pronajímatele na trhu.....	43

---

5.2	Analýza výsledků z hloubkových rozhovorů .....	49
5.3	Současná praxe uzavírání nájemních smluv .....	51
5.3.1	Praxe městského úřadu a jeho správy majetku města .....	51
5.3.2	Soudní praxe.....	51
5.3.3	Praxe vybrané realitní kanceláře .....	52
5.4	Obvyklé problémy v nájemních vztazích.....	54
5.5	Rozbor vybrané nájemní smlouvy .....	55
<b>6</b>	<b>Diskuze a doporučení</b>	<b>58</b>
6.1	Souhrn doporučení a návrhů .....	60
<b>7</b>	<b>Závěr</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>Literatura</b>	<b>66</b>
8.1	Knižní zdroje .....	66
8.2	Internetové zdroje.....	66
<b>9</b>	<b>Seznam obrázků</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>Seznam tabulek</b>	<b>70</b>
<b>A</b>	<b>Nájemní smlouva</b>	<b>72</b>
<b>B</b>	<b>Struktura hloubkových rozhovorů</b>	<b>78</b>

# 1 Úvod

Téma nájemního bydlení a pronajímání je tématem celospolečenským, a tudíž značně rozsáhlým, neboť velká část populace právě otázku pronájmu bytu či domu v minulosti řešila nebo tak současně řeší svou bytovou potřebu z důvodu nemožnosti zajištění vlastní nemovitosti k bydlení.

Důvodů, proč si lidé nemohou zajistit vlastní bydlení, je pak vícero, tím hlavním je však finanční stránka, neboť koupě bytu nebo domu většinou představuje vynaložení velkého finančního obnosu, kterými potencionální kupci nedisponují, tudíž v podstatě jediným možným řešením je si na nemovitost peníze půjčit, nicméně představa zadlužení se na mnoho let dopředu nevyhovuje každému a častokrát není ani prakticky možné sehnat ochotného věřitele nebo instituci, která chybějící prostředky na únosný úrok vypůjčí.

I ti šťastnější, kteří jsou vlastníci prostoru, ve kterém bydlí, se však mohli s touto problematikou setkat, a to nejen prostřednictvím zpráv z médií, nýbrž z opačné strany než nájemci – ze strany pronajímatelů. Cílem pronajímatele je vytěžit z nevyužité nemovitosti nebo prostoru, který sám neobývá nebo jinak nevyužije, peněžní prostředky. Logicky si tak vybírá mezi zájemci takové, o kterých je přesvědčen, že jsou solventní a kteří mu požadované peněžní prostředky budou po dobu nájmu hradit.

Nájemní vztah tak bývá velmi často stvrzen písemnou nájemní smlouvou, která představuje jakousi jistotu či oporu v případě nastalých sporů během nájmu a na kterou se mohou obě strany odvolávat. Z logiky věci je tedy nájemní smlouva důležitým dokumentem, jejíž tvorba (respektive obsah) by neměla být podceňena ani jednou ze smluvních stran nájmu. Správně a vhodně vyhotovená smlouva by měla zamezit případným komplikacím, které by mohly mít negativní ekonomické dopady pro jednu nebo i obě strany.

K výběru tématu nájemních smluv a vybraných problémů autora vedl také fakt, že má vlastní zkušenosti z této oblasti jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele a zejména pro budoucí vlastní provozování činnosti pronajímatele je jeho cílem se o dané problematice dozvědět co nejvíce, zvláště pak o současných možnostech, zvyklostech a praxi v rámci nájemního trhu.

## 2 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je formulace návrhů a doporučení pro optimalizaci obsahu nájemních smluv k bytu a domu, respektive jejich jednotlivých ustanovení vzhledem k řešeným právně-ekonomickým souvislostem pronájmu v podmínkách současné právní úpravy a ekonomické situace na trhu pronájmů.

Součástí doporučení je navržen i postup, jakým by měla strana pronajímatele postupovat, aby předešla případným problémům a soudním sporům. Doporučení a návrhy by měly posloužit k lepšímu pochopení a aplikaci mnohdy komplikovaných ustanovení zakotvených v občanském zákoníku a usnadnit tak vyhotovení nájemní smlouvy, která bude obsahovat vhodné a dostatečně určité informace.

Pro splnění hlavního cíle je zapotřebí pochopit současnou praxi uzavírání nájemních smluv a řešení sporů v rámci nájemního vztahu. Na tomto základě byla zvolena výzkumná otázka – *Jaké jsou obvyklé problémy v nájemním vztahu?* – a po konzultaci s vedoucím práce a dalšími odborníky, zvolen i typ a metodika daného výzkumu.

Dílčím cílem je tedy identifikace obvyklých problémů a sporů mezi nájemníky a pronajímateli a rozbor reálně použité nájemní smlouvy, přičemž hlavní pozornost bude věnována ustanovením věnující se právům a povinnostem obou smluvních stran.

Splnění dílčího cíle umožní dosažení hlavního cíle práce, tedy formulaci obecných právně-ekonomických doporučení, jak pro obsah smluv, tak pro navržení opatření vedoucích k zamezení obvyklých sporných situací a komplikací, zjištěných z provedeného výzkumu, a to zejména pro stranu pronajímatelů, kteří tak budou moci eliminovat ohrožení příjmu (výnosu) z pronajímání.

## 3 Literární rešerše

Literární rešerše byla zpracována na základě studia odborné literatury, včetně knižních a elektronických zdrojů. Nedílnou součástí práce je také současná právní úprava, kdy je citován zejména nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., platný od 1. 1. 2014, dále označovaný jako „NOZ“) a související zákony, vyhlášky a judikatura.

Rešerše je rozdělena do dvou částí. V první části je uvedení do problematiky a představení aktuální, platné právní úpravy ze širšího hlediska. Následně jsou vymezeny základní pojmy a teoretická východiska. Druhá část se pak podrobněji věnuje právní úpravě věnující se zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu a závěrem je zde také provedena komparace staré právní úpravy s novou.

K rešerši odborné literatury je třeba poznamenat, že není vyčerpávající, vzhledem k rozsáhlosti dané problematiky a ani to není jejím cílem. Jsou vybrány pouze důležité tématicky a změny, které autor uznal za vhodné a které jsou svým charakterem typické pro oblast pronajímání.

### 3.1 Nový občanský zákoník

Rekodifikace soukromého práva, která proběhla se vstupem platnosti nového občanského zákoníku, přinesla mnoho změn i základních principů, jak bylo do té doby soukromé právo upraveno. To zajišťoval občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.). Rok přijetí zákona, vyjádřený číslicí za lomítkem, vyjadřuje, že se jednalo o zákon starý více než půl století a který již nerefletoval moderní společnost a její myšlení. Někteří autoři (Kabelková a spol., 2013) mnohdy nazvali původní občanský zákoník jako „*mnohokrát novelizovaný „komunistický“ občanský zákoník*“.

Nový občanský zákoník přichází, mimo jiné, s novou právní úpravou právních jednání. Právní jednání je takové jednání, kdy se člověk k něčemu zavazuje, nabývá práva nebo povinnosti. Případem právního jednání dvou účastníků je pak například smlouva (Novotný a spol., 2014).

#### 3.1.1 Zásady a principy NOZ

Nový občanský zákoník nabytím platnosti přináší některé základní zásady a principy. Podle Janků (2014) slouží tyto zásady jako návod pro výklad jednotlivých občanskoprávních ustanovení, ale také i pro použití těchto ustanovení k regulaci soukromoprávních vztahů.

Hlavní zásadou NOZ je považována zásada „dovoleno je vše, co není výslovně zakázáno“. Tato zásada je velmi významná, zejména v případě závazkových vztahů a všeobecně v případě smluvních stran v rámci smlouvy, které si mohou

dohodnout jakékoliv další náležitosti či ustanovení vyjma omezení, která ukládá zákon.

Mezi další významné zásady patří:

- *zásada dispozitivnosti právní úpravy* - znamená možnost smluvních stran odchýlit se od právní úpravy občanského zákoníku, pokud si takové podmínky smluví a zároveň nejsou zákoníkem výslovně či nepřímou vyloučeny či neporušují dobré mravy.
- *zásada ochrany slabší strany* – NOZ pamatuje v řadě svých ustanovení na situace, kdy je jedna smluvní strana slabší a tato ustanovení ji pak mají chránit, tudíž není možné se smluvně dohodnout na neplatnosti těchto ustanovení, a ještě tak více posílit silnější stranu. Opačně to však možné je.
- *zásada smluvní svobody* (často uváděna jako zásada autonomie vůle) – znamená svobodu rozhodnutí o učinění nějakého právního jednání.
- *zásada právní jistoty* – v sobě zahrnuje zásadu legitimního očekávání, zákaz retroaktivity občanskoprávních norem, zásadu ochrany práv třetích osob a ochranu dobré víry.
- *zásada výkonu práv v souladu s dobrými mravy* – zde se jedná o zásadu již tradiční, kdy je jedním ze základních předpokladů dodržování tzv. dobrých mravů, ač tyto nejsou nikde obecně vymezeny. Uplatnění této zásady můžeme nalézt v soudní praxi, při rozhodování občanskoprávních sporů.
- *zásada přiměřenosti (proporcionality)* - se aplikuje při procesu vyvažování nebo posuzování střetu (základních) práv, často za pomoci tzv. testu proporcionality. V zákoníku se také zmiňují pojmy jako „přiměřená lhůta“ nebo také „přiměřená sleva“.
- *zásada preference platnosti právního jednání* – představuje novou zásadu zavedenou v NOZ, která znamená, že na právní jednání by se mělo nahlížet spíše jako na platné než neplatné. Podstatou této zásady je předpoklad, že smluvní strany činily své jednání za nějakým konkrétním účelem či cílem, a přestože následně může dojít v nějaké části dohody k rozporu nebo vadě, zpravidla to nic nemění na původním cíli jednání a státní složky by měly toto respektovat.

(Janků, 2014)

Výše uvedené zásady můžeme naleznout zejména v hlavě I. NOZ a tvoří jakýsi základ pro veškerá občansko-právní jednání.

### 3.1.2 Neplatnost a neúčinnost

Podle Novotného (2014) jednání, které má nějaké vady, nemusí být vůbec právním jednáním, nýbrž jednáním zdánlivým. Zdánlivé jednání je takové, ke kte-

rému byla jednající osoba donucena či jednání, které postrádá vážnou vůli, případně je jeho obsah neurčitý nebo nesrozumitelný. K takovýmto právním jednáním se nepřihlíží a nemohou tedy vyvolat právní následky.

NOZ však zavádí novinku v podobě neplatnosti právních jednání. Výklad původního občanského zákoníku vedl k tomu, že některá jednání byla prohlášena za absolutně neplatná, byť jen kvůli chybějící formalitě. Tento nelogický postup se snažil NOZ vyloučit. Projevuje se tu tedy výše zmíněná zásada preference platnosti smluv. Neplatnost může nastat i v případě pouze konkrétního ujednání, které je oddělitelné od ostatních. V takovém případě je taková část právního jednání neplatná. Typicky se jedná o ujednání ve smlouvě o smluvních pokutách a úrocích, které jsou značně přestřelené a porušují tak dobré mravy.

Podle Novotného (2014) je dokonce možné, aby při následném soudním sporu soud upravil rozsah takového neplatného jednání, aby toto ujednání mohlo být platné, byť za jiného rozsahu. Samozřejmě existuje mnoho důvodů, pro něž může být právní jednání neplatné a není cílem této práce všechna taxativně vyjmenovat.

### **Neplatnost absolutní a relativní**

Právní teorie rozlišuje mezi neplatností relativní a absolutní. V případě relativní neplatnosti je k této přihlíženo pouze, pokud oprávněná osoba tuto neplatnost namítne. K absolutní neplatnosti se přihlíží vždy. NOZ podle Novotného (2014) preferuje neplatnost relativní.

### **Relativní neúčinnost**

Vedle absolutní a relativní neplatnosti upravuje NOZ také relativní neúčinnost právního jednání, dříve známou jako odporovatelnost, které se může věřitel domáhat, v případě, že by dlužník činil nějaké jednání za úmyslem zkrátit věřitele na pohledávce.

#### **3.1.3 Smlouva, obsah a forma**

Smlouva je dvoustranným právním aktem, vyjádřením dohody nejméně dvou účastníků a jejich závazku, přičemž vzniklý závazek je buď vzájemný, případně vzniká závazek jen straně jedné. Je tedy zřejmé, že nájemní smlouva bude po většinou smlouvou se vzájemným závazkem, neboť pronajímatel se zavazuje za úplatu dočasně poskytnout předmět nájmu a nájemce je povinen tuto úplatu řádně a dle smluvené výše hradit.

Jelikož je smlouva dohodou dvou stran, proces uzavření smlouvy se skládá ze dvou kroků – prvním je návrh (nabídka) obsahu smlouvy a krokem druhým, pokud dojde k dohodě a návrh vyhovuje všem zúčastněným stranám, akceptace smlouvy.

### **Obsah smlouvy**

NOZ poskytuje osobám v občanskoprávním vztahu možnost uzavřít smlouvu s libovolným obsahem, pokud tento obsah nerozporuje jiným ustanovením, neobsahuje zakázaná ujednání, neporušuje dobré mravy či nezkracuje někoho jiného na jeho právech. Některé smlouvy vzhledem ke svému charakteru a typičnosti označujeme jako pojmenované smlouvy, ty, které jsou svým obsahem atypické, pak jako nepojmenované. Mezi pojmenované smlouvy patří například i nájemní smlouva. Pro výklad práv však pojmenování smlouvy nehraje roli a vždy se posuzuje samotný obsah smlouvy. (Novotný, 2014)

### **Forma smlouvy**

Smlouvu lze formálně uzavřít 3 způsoby:

1. ústně,
2. písemně,
3. konkludentně.

Starý občanský zákoník dříve v některých případech trval výlučně na písemné formě a bez fyzické přítomnosti této formy se k ústní dohodě nepřihlíželo. NOZ však posiluje neformálnost smluvních ujednání a dovoluje, aby většina smluv mohla být uzavřena ústně. Třetí způsob – uzavření smlouvy konkludentně neboli mlčky – je uzavření smlouvy pouhým jednáním, kdy nedochází ani k ústní dohodě. Novotný (2014) uvádí jako příklad nákup zboží v samoobsluze.

#### **3.1.4 Smluvní svoboda**

Zásada smluvní svobody (neboli autonomie vůle), kterou NOZ obsahuje, představuje možnost ujednat si ve smlouvě v podstatě jakýkoliv obsah jednotlivých ustanovení. Je však logické, že i tato svoboda někde končí, a proto existují následující výjimky ze smluvní svobody:

- **Zakázaná ujednání**

V určitých případech stanovuje NOZ konkrétní zakázaná ujednání, kterými se snaží chránit slabší smluvní stranu. Zakázaná ujednání najdeme např. u nájmu bytu a domu, viz kapitola 3.3.

- **Ochrana slabší smluvní strany**

Jednou ze zásad NOZ je právě ochrana slabší smluvní strany. Slabší smluvní stranu je vždy potřeba určit vzhledem k okolnostem. V takovém případě není možné si dohodnout ujednání, které ještě více slabší smluvní stranu oslabí, nicméně je možné se odchýlit od zákonných ustanovení ve prospěch této slabší smluvní strany.



- **Ochrana dobrých mravů**

Samozřejmostí je posuzování ujednání obsažených ve smlouvě na základě dobrých mravů a veřejného pořádku. Typickým příkladem je nemožnost zápůjčky peněz na vysoký úrok, známý jako lichva. Posouzení porušení dobrých mravů je opět na soudu.

Výčet těchto omezení není úplný, jelikož je možné narazit na další případy, se kterými by se ujednání mohla dostat do rozporu. (Hásová, 2013)

### 3.1.5 Předšmluvní odpovědnost

Zajímavou novinkou v NOZ je nový institut tzv. předšmluvní odpovědnosti. Tento institut vychází ze zásady smluvní svobody (autonomie vůle), kdy se může kdokoliv rozhodnout, zda s jinou osobou uzavře nějakou smlouvu a jaký bude její obsah, přičemž není odpovědný za její neuzavření. Na druhé straně však stojí premisa dobrých mravů, a tedy, že není možné úmysl uzavření smlouvy pouze předstírat. NOZ vyžaduje, aby strany jednaly poctivě a navzájem si podaly veškeré informace relevantní k uzavření smlouvy.

Samozřejmě kterákoliv ze stran má v každé chvíli právo od smlouvy odstoupit, musí tak však učinit, má-li k tomu oprávněný důvod. Pokud by se druhá strana domnívala, že k oprávněnému (spravedlivému) důvodu nedošlo a utrpěla by újmu, měla by nárok žádat o odškodnění. (Novotný, 2014)

## 3.2 Základní pojmy a definice

### 3.2.1 Nájem

Nájem je známý smluvní typ, který je upraven ustanoveními §§ 2201–2331 NOZ. V základním ustanovení § 2201 je pak popsán nájemní vztah jako: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ Z tohoto ustanovení je patrná dočasnost přenechání věci a úplatnost nájmu. To je důležité pro vymezení nájemní smlouvy (uzavřené jakýmkoliv způsobem).

Stará právní úprava vyžadovala výlučně písemnou formu nájemní smlouvy a přesné označení bytu, jinak by hrozila absolutní neplatnost smlouvy. Jak již bylo zmíněno, NOZ od této formálnosti upouští, nicméně přináší „nestandardní“ ustanovení § 2237, které stanoví, že „*smlouva vyžaduje písemnou formu, pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy*“. Toto ustanovení tak jednoznačně patří k těm, které posiluje ochranu strany nájemce. Křeček (2016) dodává, že obsah nájemní smlouvy uzavřené ústně či konkludentním jednáním (např. přijímáním nájemného) je pak v praxi těžko prokazatelný, a proto je v zájmu pronajímatele, aby nájemní smlouva byla uzavřena písemně. V souvislosti s tímto problémem pak souvisí další ustanovení § 2238 NOZ, které stanoví, že „*užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou*“.

Výše citované ustanovení § 2201 se dá považovat za obecnou definici nájmu, kterou lze využít v případě nájmu v podstatě jakékoli věci. Nicméně nájem bytu (a nově také domu) se řídí zvláštními ustanoveními, obsažených v §§ 2235–2301. Rozlišení mezi druhy nájmu přibližuje kapitola 5.1 v části vlastní práce.

### Podnájem

Podnájem je dle Křečka (2016) zcela novým institutem v českém bytovém právu, ačkoliv samozřejmě problematika podnájmu byla řešena určitým způsobem i v předcházející právní úpravě. Tento institut je upraven v ustanoveních §§ 2274–2278 a ve zkratce se dá popsat jako právo nájemce přizvat do najímaného bytu podnájemníka. Do konce roku 2013, tedy za platnosti původní právní úpravy, byl nutný písemný souhlas pronajímatele, ať již nájemce současně byt užíval či nikoliv. Pokud nájemce takový souhlas nezískal, pak byla podnájemní smlouva mezi nájemcem a podnájemcem absolutně neplatná a nájemci hrozila výpověď z nájmu, neboť svým jednáním (přizváním podnájemce bez souhlasu pronajímatele) hrubě porušil své povinnosti.

Tvůrci NOZ si byli však vědomi problémů z praxe a sporů v rámci výkladů některých ustanovení, a proto tento institut zavedli. Dá se tvrdit, že základem pro tento institut jsou dvě ustanovení - § 2272, § 2274. Ustanovení § 2274 stanoví, že

*„nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení §2272 se použije přiměřeně“.* Ustanovení § 2272 uděluje právo nájemci přijímat do domácnosti kohokoli, za předpokladu, že toto zvýšení členů domácnosti oznámí pronajímateli, a to nejpozději do 2 měsíců, jinak se jedná o závažné porušení jeho povinností. Tato ustanovení tedy opět zvětšují práva nájemce jako slabší strany v nájemním vztahu, nicméně pouze v určitých případech. Pronajímateli je naopak vyhrazeno žádat po nájemci, aby v jeho domácnosti žil jen přiměřený počet osob vzhledem k dispozicím bytu a také, pokud si to ošetří v písemné smlouvě, mít nárok na souhlas s přijetím jiných, než blízkých osob a osob zvláštního zřetele.

Rozhodným faktem pro posouzení nutnosti získání souhlasu o přijetí podnájemce tedy je, zda nájemce sám v bytě trvale bydlí. Pokud nájemce v bytě nebydlí a dává do podnájmu celý byt, pak je vždy zapotřebí souhlas pronajímatele. Ten má možnost dokonce v nájemní smlouvě podnajímaní bytu zakázat. Může však zakázat jen taková podnajímaní, ke kterým je potřeba právě takového souhlasu. Pokud nájemce v bytě bydlí, podnajímaní nelze ve smlouvě vyloučit, respektive se pak k nim v případě sporu nepřihlíží, neboť by se jednalo o zakázané ujednání, které zkracuje nájemcova práva.

Důležité je také zmínit, že do podnájmu může dát část bytu či byt celý jen nájemce bytu, nikoliv jeho majitel. V případě tedy, kdy by vlastník přenechal bydlení a např. by pojmenoval smlouvu jako podnájemní, jednalo se by se stejně o nájem bytu (nebo domu).

Podnájem končí podle § 2277 NOZ společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností (den skončení nájmu, délka výpovědní doby, počátek výpovědní doby apod.). V případě, že byl byt podnajíman celý a nájem skončil, nemá pronajímatel právo vyzívat podnájemce k vyklizení bytu ani po něm žádat provedení oprav či jiných podobných žádostí, nemá totiž k němu žádná zvláštní práva ani povinnosti. S tím souvisí také fakt, že v případě skončení nájmu nemá podnájemce právo žádat pokračování podnájmu. Za škody způsobené podnájemcem odpovídá jen nájemce. Podnájem není chráněn jinými právy než ty, která plynou ze souhlasu nájemce a podnájematele.

### 3.2.2 Byt

Pojem byt upravuje NOZ v § 2236 odstavci 1 následovně: „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.“ Zároveň v druhém odstavci dodává, že pokud není pronajatý prostor určen k bydlení, nemůže to být na újmu nájemci a v odstavci třetím, že se výše uvedená ustanovení použijí přiměřeně i pro nájem domu.

Taraba a Veselá (2015) k tomuto ustanovení uvádějí, že určení místnosti nebo souboru místností pro bydlení vyplývá povětšinou ze správního rozhodnutí a příkladem takového rozhodnutí může být kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas. Autoři však také upozorňují na možný střet s jinými předpisy na základě benevolence NOZ k možnosti pronajít k obývání i jiný než obytný prostor. Konkrétně se jedná o ustanovení § 126 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), které ukládá stavbu užívat pouze k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu, přičemž nevyžaduje-li stavba kolaudaci, pak se k účelu přihlíží do rozhodnutí o povolení stavby. Pronajímatel by tak riskoval pokutu ze strany stavebního úřadu. Nájemce také v takovémto případě ztrácí možnost žádosti o příspěvek na bydlení.

### **Služební byt**

Občanský zákoník (NOZ) upravuje dva zvláštní typy nájmu bytu (domu) – služební byt a byt zvláštního určení. Pro oba tyto typy platí, že nájemcova práva jsou určitým způsobem omezena.

Pro případ služebního bytu je ustanoven § 2297 NOZ a služební byt je zde spojen s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce nájemce. Selucká a Hadamčík (2015) uvádí, že se bude ve většině případů jednat o zaměstnanecký poměr, každopádně může jít i o výkon funkce v podobě např. jednatele právnické osoby nebo o výkon práce, který není závislou prací (§ 2 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce). Není důležité, aby nájemce pracoval přímo pro pronajímatele, podstatou služebního bytu je, že účelem nájemní smlouvy je zajištění bydlení v souvislosti s výkonem práce nájemce. Toto musí být jednoznačně zřetelné z nájemní smlouvy, tedy přímo v části účel nájmu a také označení bytu jako služebního. Po splnění podmínek je možné takovéto ujednání považovat za platné a může tedy být použita zvláštní úprava nájmu služebního bytu.

Zvláštní úprava služebního bytu spočívá zejména v problematice skončení nájmu, ale také mohou být omezena jiná práva nájemce. Ke skončení nájmu v takovémto případě dojde posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297 NOZ, aniž k tomu měl vážný důvod. V případě zaměstnaneckého poměru půjde o skončení pracovního poměru dle § 48 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce. V případě výkonu práce půjde o ukončení takového výkonu. Vážným důvodem je zde myšleno ukončení pracovního poměru na základě dohody se zaměstnavatelem, výpovědi zaměstnance, okamžitým zrušením nebo zrušením ve zkušební době. Vážné důvody jsou však uvedeny v § 2298 odstavci 2, a jedná se o věk nájemce, zdravotní stav, jakékoli důvody na straně pronajímatele, případně jiný důvod, který může být shledán jako vážný – v takovém případě je nájemce „chráněn“ prodloužením doby, kdy dojde ke skončení nájmu, a to uplynutím 2 let ode dne, kdy přestal pracovat (vykonávat funkci).

Dalším rozdílem oproti běžné úpravě o nájmu bytu a domu je vyloučení přechodu nájmu v případě úmrtí nájemce. To je upraveno ustanovením § 2299 NOZ. Nájem tedy v takovém případě končí, pouze osoba, která v bytě či domě s nájemcem bydlela, má právo v bytě bydlet, ale je jen a pouze na pronajímateli, zda vyzve tuto osobu k vyklizení bytu, kteréž pak následně běží tří měsíční lhůta k vyklizení bytu (domu).

### **Byt zvláštního určení**

Byt zvláštního určení je druhým typem, na něhož se vztahuje zvláštní úprava nájmu domu či bytu. Bytem zvláštního určení je byt:

- nacházející se v domě s pečovatelskou službou nebo
- určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo
- nacházející se v domě se zařízením určeným pro tyto osoby.

V případě nájmu bytu zvláštního určení vstupuje do uzavírání nájemní smlouvy zřizovatel tohoto bytu, případně jeho právní nástupce a tento musí udělit písemné doporučení pro vznik nájmu a udělit souhlas při výpovědi pronajímatele.

I v případě bytu zvláštního určení je vyloučen přechod nájmu (lze nalézt v § 2279 NOZ) a nájem tak končí, případná spolubydlící osoba je automaticky povinna byt vyklidit do 3 měsíců. V případě samostatně žijícího nájemníka pak vyklízí byt zákonní dědici. (Selucká a Hadamčík, 2015)

### **Družstevní byt**

Nájem družstevního bytu je dalším druhem nájmu bytu, který má svou vlastní právní úpravu. O nájem družstevního bytu se jedná, pakliže jsou subjekty nájemního vztahu na straně pronajímatele bytové družstvo a na straně nájemce člen bytového družstva. Obě tyto podmínky musí být splněny kumulativně.

Bytové družstvo je právnickou osobou, která je družstvem (podle § 552 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích), které zajišťuje svým členům potřeby bydlení. Činnost družstva a podmínky jeho zřízení jsou upravena právě v zákoně o obchodních korporacích. (Křeček a Tučková, 2016)

Taraba a Veselá (2015) dále o družstevním bytu uvádějí: „Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému

břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu.“

Nájemní smlouva o nájmu družstevního bytu (a odpovídající práva a povinnosti nájemce a pronajímatele) může být uzavřena, splňuje-li zákonné podmínky zákona o obchodních korporacích a zároveň respektuje stanovy bytového družstva.

Problematika družstevního bytu je tedy značně rozsáhlá a jelikož se jedná o natolik specifický případ, není možné v rámci této práce obsáhnout celou právní úpravu nájmu družstevního bytu.

### 3.2.3 Výprosa, výpůjčka a zápůjčka

Podle Novotného (2014) jsou výprosa, výpůjčka a zápůjčka podobnými právními instituty, které představují tři z celkem sedmi způsobů přenechání věci k užití jinému, které jsou zakotvené v novém občanském zákoníku. Mají tak velmi blízko k nájemním smlouvám, což je důvodem, proč je vhodné mít o nich povědomí. V následujícím textu není podrobně zachycena právní úprava těchto institutů, nýbrž vytyčeny hlavní rozdíly mezi instituty samými a nejdůležitější práva a povinnosti.

Pro všechny tyto instituty platí, že není vyžadována písemná forma uzavření smlouvy a všechny patří mezi tzv. reálné kontrakty a okamžikem jejich uzavření je předání předmětu (věci).

Pro právní účely se následující instituty mezi sebou rozlišují převážně mírou specifikace podmínek poskytnutí věci a charakteru předmětu poskytnutí. Jelikož se jedná o nově zavedené pojmy v občanském zákoníku, je zapotřebí také očekávat pojmenování jednotlivých stran v rámci daného institutu, které se váže právě k názvu institutu.

#### Výprosa

Výprosa je neformálním kontraktem, kdy půjčitel bezplatně přenechává jinému (výprosníkovi) určenou věc k užívání bez sjednání doby trvání výprosy, tedy na dobu neurčitou. Není ani sjednán či určen účel užívání dané věci. Jednoduše tak bude výprosa v realitě přátelskou pomocí. Pro právní účely však bylo třeba daný institut jasně vymezit.

Povinností výprosníka je, kdykoliv jej o to půjčitel věci požádá, danou věc vrátit. Přičemž načasování žádosti o vrácení věci není předem sjednáno. Zde se jedná o důležitou podmínku, která odlišuje institut výprosy od institutu výpůjčky.

Výprosník může danou věc vrátit i dříve, než o to bude požádán, ovšem za předpokladu, že tím půjčiteli nezpůsobí škodu nebo nebudou-li tím způsobeny proti jeho vůli obtíže. Dále je upraveno, že výprosník za předmět zodpovídá, tj. nahradí případnou škodu na předmětu (která není škodou způsobenou běžným opo-

třebením, se kterou se počítá), dojde-li ke ztrátě předmětu či poškodí-li předmět třetí osoba. (Novotný, 2014)

### **Výpůjčka**

Výpůjčka představuje rozsáhlejší způsob poskytnutí věci k užívání jinému. Smluvní vztah mezi půjčkitelem a vypůjčkitelem je zde podrobněji upravený a obsahuje také více povinností pro obě strany. Základním předpokladem, který byl zmíněn již výše je doba platnosti (trvání) výpůjčky. Nadále zůstává však fakt, že výpůjčka je bezplatného charakteru. Dalším rozdílem oproti výprose je sjednání účelu užívání věci. Pokud však není tento účel sjednaný, automaticky platí, že by věc měla být užívána přiměřeným (běžným) způsobem.

Co se týče ujednání mezi stranami, vypůjčitel musí žádat o souhlas půjčkitele, pokud má zájem poskytnout předmětnou věc třetí osobě. Pokud by půjčitel zjistil, že se tak stalo bez jeho svolení a se situací nesouhlasí, může žádat o vrácení věci ještě před uplynutím doby trvání výpůjčky. Sjednaná doba trvání výpůjčky je však závazná, a tak má právo půjčitel žádat věc jen v případě, že vypůjčitel porušuje smluvené náležitosti nebo jestliže půjčitel bude věc nevyhnutelně potřebovat z důvodů, které nemohl při uzavření smlouvy očekávat. Na základě těchto podmínek tak lze jasně doporučit písemnou formu smlouvy.

Právní úprava institutu výpůjčky ošetřuje i situace nahrazování škod, i přesto, že se jedná o bezúplatné přenechání věci. Například samotný půjčitel je povinen přenechat věc vypůjčkiteli ve stavu způsobilém užívání a případně jej poučit, jak věc užívat, není-li to zřejmé z běžné praxe. Pokud by nastala situace, že by předmět užívání nebyl způsobilý k užívání, nebo vypůjčitel nebyl řádně poučen k užívání a došlo by ke škodě na straně vypůjčkitele, pak má tento nárok žádat odškodnění. Nicméně platí, že běžné náklady spojené s užíváním věci hradí vypůjčitel, což se však netýká mimořádných nákladů, které je povinen hradit půjčitel (ať už sám, nebo zprostředkovaně jako náhradní plnění, pokud náklady uhradil vypůjčitel). Pokud si je vědoma kterákoliv ze stran svých práv, která by mohla být uplatněna, občanský zákoník ji poskytuje lhůtu ještě 3 měsíce po vrácení věci, poté už je lhůta promeškána a soud takové právo či povinnost nepřizná. (Novotný, 2014)

### **Zápůjčka**

Institutem zápůjčky nahradil NOZ původní pojem půjčka. Pojem půjčka může evokovat půjčení peněz, což může být předmětná věc i v případě zápůjčky. Rozdíly oproti výše uvedeným institutům jsou následující:

- povaha věci,
- úplatnost.

Povahou věci u zápůjčky je druhově určená zastupitelná věc. Novotný (2014) uvádí jako příklad mouku, přičemž úplatou u takovéto věci může být vrá-

cení věci v lepší kvalitě či větším množství. Pokud jsou předmětem zápůjčky peníze, pak mohou být sjednány úroky. Může nastat otázka, jaký je pak rozdíl mezi úvěrem a zápůjčkou – v případě zápůjčky není stanoven účel poskytnutí peněžních prostředků.

Co se týká splatnosti a ukončení závazku, je stanoveno, že pokud si strany ve smlouvě neujednaly konkrétní termín splatnosti, je vydlužitel povinen vrátit plnění do 6 týdnů od výpovědi smlouvy, přičemž bezúročná zápůjčka může být splacena kdykoliv (i před výpovědí). Pokud bylo sjednáno splácení zápůjčky (typicky u peněžních zápůjček) a vydlužitel se dostal do prodlení u více než 2 splátek, případně je dlužen alespoň jednu splátku více než 3 měsíce, má právo zapůjčitel od smlouvy odstoupit a požadovat splacení celé zápůjčky včetně případných úroků (a úroků z prodlení). (Novotný, 2014)

### 3.2.4 Pacht

Pacht je jeden z dalších institutů, které NOZ nově zavedl, přičemž historie tohoto archaického výrazu sahá již do století minulých. Pacht je považován za obdobu nájmu, s jedním zásadním rozdílem. Pronajmutí nemovitosti zakládá nájemci právo nemovitost užívat (např. pronajmutí bytu za účelem bytové potřeby), kdežto propachtování znamená právo předmětnou věc nejenom užívat, nýbrž i požívat veškeré „plody“, tedy mít z ní užitek.

Pacht je tedy dočasný, úplatný smluvní vztah mezi pachtýřem a propachtovatelem, přičemž je pachtýř povinen hradit propachtovateli pachtovné, ať už ve formě peněžního obnosu nebo části výnosu. NOZ uvádí pacht jako speciální nájem, který má své zvláštní ustanovení, která jsou ale doplňkem k obecným ustanovením o nájmu. Předmětem pachtu musí být věc individuálně určená, pokud by se jednalo o druhově určenou věc, šlo by o zápůjčku (popř. úvěr – v případě peněz).

Propachtovat lze jakoukoliv věc individuálně určenou, ať již hmotnou či nehmotnou, či věci hromadné. Speciální případy, kterým se NOZ věnuje, jsou však pacht závodu a zemědělský pacht. Pro představu zemědělského pachtu si lze představit např. ovocný sad nebo klidně i celý zemědělský statek, v případě pachtu závodu se může jednat např. o pacht restauračního zařízení.

Pachtu a jeho speciální úpravě se NOZ věnuje v ustanoveních §§ 2332-2357, přičemž mohou být využita, jak již bylo zmíněno, obecná ustanovení o nájmu.



### 3.3 Nájem k bytu a domu

Nájem bytu a nájem domu patří již mezi tradiční soukromoprávní instituty, které lidé v naší společnosti mohou využít pro uspokojení základní lidské potřeby – důstojného bydlení. Bohužel ne všichni vlastní nemovitost, ve které by mohli bydlet, a proto si pronajímají takovouto nemovitost od jiných.

NOZ, tak jako i minulá právní úprava, upravuje nájem obytných prostor zvláště, respektive odlišně od klasického nájmu (popsaného v kapitole 3.2.1). Tuto úpravu nalezneme v NOZ jako zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu v ustanoveních §§ 2235-2301.

#### 3.3.1 Vznik nájmu bytu a domu

Nájem bytu a domu spadá do oddílu relativních majetkových práv (závazků z právních jednání) a obvyklý způsob vzniku nájmu je právní jednání ve formě smlouvy. Dalšími způsoby vzniku nájmu jsou:

- „vydržení“ nájemního práva (viz § 2235 NOZ),
- vznik nájmu ze zákona (§ 871 zák. č. 40/1964 Sb.).

Existují však i další případy, kdy jde o relativní vznik nájmu mezi danými subjekty, neboť ke smlouvě např. přistoupí nová osoba nebo dojde k zániku nájmu právního předchůdce. Selucká a Hadamčík (2015) uvádí tyto případy:

- vznik nájmu manželovi (resp. manželce) nájemce (§ 745 NOZ),
- přistoupení ke smlouvě se souhlasem stran (§ 2270 NOZ),
- postoupení smlouvy (§ 1895 NOZ),
- dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2 NOZ),
- změna vlastnického práva (§ 2221 a násl. NOZ),
- smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 a násl. NOZ)
- smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (§ 2282 a násl. NOZ).

Jelikož nájemní smlouva je nejčastějším a nejdůležitějším důvodem vzniku nájmu, práce se vzhledem k rozsahu složitosti problematiky bude zabývat pouze tímto způsobem.

##### 3.3.1.1 Účel nájmu

Stanovení účelu nájmu ve smlouvě může hrát klíčovou roli v rozlišení nájmu k bytu a domu a jiných institutů. Z ustanovení § 2235, odstavce prvního se dozvíme: „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění byto-

*vých potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“* Pokud je tedy účelem nájmu bytu zajištění bytových potřeb, jsou práva nájemce chráněna zvláštními ustanoveními.

### 3.3.1.2 Subjekty nájmu

Subjekty nájmu k bytu a domu mají stejné označení jako v obecné úpravě nájmu, podmínka vstupu do nájemního vztahu je způsobilost k právům a povinnostem. Na straně pronajímatele se může vyskytovat jak fyzická, tak právnická osoba. Tato osoba může a nemusí být zároveň vlastníkem, nicméně musí být oprávněna přenechat věc k užívání jinému. Na straně nájemce se může vyskytovat, alespoň podle Selucké a Hadamčíka (2015), pouze fyzická osoba. Tento právní názor není ojedinělý, nýbrž je podložen judikaturou (např. NS sp. zn. 26 Cdo 1973/2006) a je vysvětlen tím, že pouze fyzická osoba může uspokojovat svou potřebu bydlení. Strana nájemce má ještě jedno omezení – nájemcem bytu nemůže být jeho vlastník, neboť vlastníkovému vyplývá užívací právo k bytu již z titulu vlastnického práva.

### 3.3.1.3 Předmět nájmu

Předmětem nájemního vztahu k bytu a domu, jak již samotný název institutu napovídá, je byt nebo dům. Byt je definován již v kapitole 3.2.2, co se týče domu, NOZ se dle Selucké a Hadamčíka (2015) vrátil k zásadě superficies solo cedit a tedy, dům není samostatnou věcí v právním smyslu a tvoří součást pozemku, nejedná-li se o stavbu v režimu § 3055 NOZ. Nicméně NOZ umožňuje, aby předmětem občanskoprávního vztahu byla i součást věci, proto v tomto případě může být pronajat dům bez toho, aniž by zároveň byl pronajat pozemek. Jelikož i dům může nájemci uspokojit bytovou potřebu, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

Selucká a Hadamčík (2015) shrnují, že předmětem nájmu bytu či domu může být vše, co je užíváno k účelu lidsky důstojného bydlení. Důležité však je také v předmětu nájmu vymezit tzv. příslušenství bytu. Minulá právní úprava vymezovala příslušenství bytu jako „vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“. Jednalo se tedy o všechny místnosti, které byly užívány k jiným účelům v souvislosti s bydlením, ať už se jednalo o místnosti uvnitř bytu nebo vně (např. toaleta nebo sklep). NOZ však již příslušenství bytu nijak nevymezuje a ponechává tak smluvním stranám vymezit si toto příslušenství samy.

### 3.3.1.4 Vznik nájmu nájemní smlouvou

Vznik nájmu nájemní smlouvou, tedy nejběžnějším způsobem, je zahájen procesem tzv. kontraktace. V první řadě jde o střet pronajímatele, nabízející byt či dům, a nájemce, poptávající prostor k bydlení. Celý proces je zahájen vyjádřením vůle uzavřít smlouvu. Jelikož se lze domnívat, že zpravidla je to strana nájemce, která byt z důvodu uspokojení základních potřeb osloví stranu pronajímatele, vy-

jadruje tuto vůli právě strana nájemce. Potencionální nájemce tak vykazuje znaky spotřebitele, a pronajímatel znaky podnikatele. Už z těchto důvodů je důležité, aby pronajímatel splnil, po kontaktu s nájemcem, svou předmluvní informační odpovědnost. Ta se skládá z informování nájemce o totožnosti, ceně nájmu, právech a povinnostech a poučit jej o všech dalších náležitostech. I přestože je ze zákona vyžadována písemná forma, je možnost uzavřít nájemní smlouvu všemi způsoby, tj. písemně, ústně i konkludentně.

Co se týče obsahu smlouvy, podstatnými náležitostmi, které by neměly (mimo jiné) v nájemní smlouvě k bytu nebo domu chybět, jsou:

- předmět nájmu,
- účel,
- úplatnost,
- dočasnost,
- užívání.

### Úplatnost

Předmět a účel nájmu byly vysvětleny již výše, v případě úplatnosti není nezbytné v nájemní smlouvě uvést výši nájemného, pouze musí ze smlouvy vyplývat, že se jedná o úplatný nájemní vztah, neboť v opačném případě by se nejednalo o nájemní vztah, nýbrž o výpůjčku (výprosu).

V případě, že v nájemní smlouvě nebude ujednána výše nájemného, má pronajímatel ze zákona nárok na takové nájemné, které bylo ke dni uzavření smlouvy obvyklé v daném místě a pro daný prostor. Obvyklá výše nájemného se stanoví dle nař. vl. č. 453/2013 Sb. Toto nařízení ve zkratce popisuje 3 způsoby určení srovnatelné výše nájemného – vyhotovením znaleckého posudku, doložením výše alespoň 3 srovnatelných nájemných (v porovnání s rozsahem práv v nájemní smlouvě a obytnou hodnotou bytu), případně určení výše nájemného soudem. Otázkou je, jak často takováto situace, tedy neujednání výše nájmu, v praxi opravdu nastane.

NOZ samozřejmě upravuje i podmínky pro stanovení výše nájemného – nájemné musí být pevně daná částka za předem určenou dobu splatnosti. Pokud není vymezeno ve smlouvě, jaký je interval placení nájemného, je vyvratitelným předpokladem, že je tímto intervalem měsíc. Strany si však mají možnost ujednat interval jiný.

Vyjma samotného nájmu je nájemce povinen hradit za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu. Výše úhrady těchto služeb samozřejmě závisí na výši odběru nájemcem a z tohoto důvodu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zálohy. Typicky se jedná o dodávky vody, tepla, případně i úhrada služeb za společné prostory (používání výtahu, úklid prostor). NOZ opět poskytuje svobodnou vůli si tyto služby ujednat v nájemní smlouvě. Pouze zakazuje pronajímateli požadovat po nájemci úhradu jiných plnění, než nájemného a sjednaných služeb.

Samozřejmě je pamatováno i na případy, kdy by úhrada služeb (podobně jako u nájemného) nebyla jasně stanovena – poté se výše záloh stanoví podle zákona č. 67/2013 Sb., který upravuje i další práva a povinnosti smluvních stran nájmu bytu a domu v problematice paušálních plateb.

### **Dočasnost**

Dočasnost je dalším z typických znaků nájemní smlouvy, neboť přenechání věci k užívání jinému, které by nebylo dočasným, by bylo prodejem (darem). Dočasnost je ve smlouvě vyjádřena buďto dnem ukončení nájmu, intervalem, na který je nájemní vztah sjednáván nebo závazáním na nějakou skutečnost (viz služební byt) – to vše je tzv. smlouva na dobu určitou. V případě, že není stanovena určitá doba trvání, ale přesto se jedná o nájem, pak se jedná o nevyvratitelnou domněnku, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou. V případě, že je nájem sjednán na dobu určitou, přesahující však dobu 50 let, platí takový nájem za sjednaný na dobu neurčitou.

V rámci dočasnosti je však důležité zmínit institut *relocatio tacita*, který znamená, že nájem lze prodloužit i mlčky. Vymezení tohoto institutu lze najít v § 2285 NOZ, kde je stanoveno, že „*pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.*“

### **Užívání**

Přenechání předmětu nájmu k užívání je posledním typickým znakem, odlišujícím institut nájmu k bytu a domu od jiných. S užíváním bytu pro bytovou potřebu je zapotřebí, aby pronajímatel zajistil nájemci tzv. nezbytné služby. Ty jsou vyjmenovány v ustanovení § 2247 odst. 2 NOZ. Např. se jedná o dodávku vody, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu apod. Záleží ovšem na smluvních stranách, co si v nájemní smlouvě ujednají a jaké služby budou ze strany pronajímatele (respektive třetími osobami) zajištěny.

### **Jistota**

Jedním z dalších ujednání, které se váže ke vzniku nájemního vztahu a které je na libovůli stran, zda si jej ujednají či nikoliv, je tzv. jistota, která se váže na výši nájemného. Původně dovoloval NOZ výši jistoty až do 6násobku výše nájemného. V současnosti je možný pouze trojnásobek.

### Další ujednání

V obsahu smlouvy lze sjednat nespočet dalších možných ujednání. Je zde tak v plné síle opět projevena autonomie vůle. Lze se odlišit od zákona ve formě práv a povinností, může být ujednán odlišně i zánik nájmu, případně mohou být smluvena i ujednání, ke kterým se NOZ nevyjadřuje.

Obecně jediným limitem je, aby nebyla zkrácena nájemcova práva nebo mu nebyla uložena povinnost, která by byla nesplnitelnou (nepřiměřenou). Taková ujednání nazývá NOZ jako zakázaná (§ 2239 NOZ) a nepřihlíží se k nim. Vyloučena je tak smluvní pokuta nájemci (např. za neplnění povinností vyplývajících ze smlouvy).

### 3.3.2 Práva a povinnosti z nájmu bytu a domu

Práva a povinnosti, ať už jsou to ta obsažená v nájemní smlouvě nebo vyplývající ze zákona, jsou obsahem nájemního vztahu. Pro ujednání smluvních stran opět platí, že nesmí zkracovat nájemcova práva, mohou být pouze rozšířena, případně ponechána na zákonné úrovni.

I přesto, že pro nájem k bytu a domu platí zvláštní ustanovení, lze se odkázat při otázce základních práv a povinností na obecnou úpravu nájmu. Jako obvykle je zapotřebí rozlišit jednotlivé strany, proto základní povinnosti pronajímatele najdeme v ustanovení (§ 2205 NOZ) a jsou jimi:

- přenechání věci nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu;
- udržování věci ve stavu způsobilém dohodnutému užívání;
- zajištění nerušeného užívání věci po dobu nájmu.

A základní povinnosti nájemce pak jsou (§ 2213 NOZ):

- užívání věci jako řádný hospodář a ke sjednanému (obvyklému) účelu,
- placení nájemného.

#### 3.3.2.1 Odevzdání bytu

Odevzdání bytu je dalším z řady povinností pronajímatele, které se váže ke vzniku nájmu. Výše bylo zmíněno, že přenechání musí proběhnout tak, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat k danému účelu. U nájmu bytu nebo domu to znamená zpřístupnění nemovitosti, tedy předáním klíče (klíčů), případně odstranění všech překážek, které by mohly zabraňovat nájemci k přístupu do nemovitosti. Tímto je akt předání ze strany pronajímatele splněn.

Ve smlouvě si mohou strany ujednat, kdy k tomuto předání dojde, nicméně závazek je platný již dnem sjednání. Pakliže si strany den odevzdání bytu nesjedna-

jí, platí obecně, že pronajímatel je povinen byt odevzdat ve dni následujícím po dni, kdy o to byl nájemcem požádán.

Pronajímatel je v rámci odevzdání bytu povinen předat vše, co je třeba k řádnému užívání. Dále musí být byt či dům způsobilý k nastěhování a obývání, nesmluví-li si strany jinak.

Zvláštní případ v souvislosti s odevzdáním bytu může nastat, pokud byt v době předání není obyvatelným nebo neodpovídá smluvenému stavu ze smlouvy. Poté má nájemce v podstatě dvě možnosti, jak danou situaci řešit. Prvním z nich je, že se odmítne do nemovitosti nastěhovat (viz § 2244 NOZ) a poté nemusí po dobu, než dojde k nápravě hradit nájemné. Druhou možností je pak se do takové nemovitosti nastěhovat a požadovat po pronajímateli odpovídající slevu z nájemného opět po dobu, než bude sjednána náprava.

### 3.3.2.2 Nájemné a jiné platby

Jelikož je nájem bytu nebo domu závazkem, který může trvat celá léta i desetiletí, je zapotřebí vymezit právní úpravu pro změnu výše nájemného, tak aby reflektovala měnící se podmínky a tržní hodnotu. Změna výše nájemného představuje změnu v obsahu závazku, je proto důležité přesně vymezit, jak je možné změnit výši nájemného bez toho, aniž by byla poškozena jedna ze stran závazkového vztahu. Dřívější právní úprava spatřovala problém právě ve změně obsahu závazku a proto vyžadovala, aby obě strany se změnou souhlasily, což však v praxi vedlo logicky k tomu, že nájemce jednoduše nesouhlasil se zvýšením nájemného, i přesto, že prokazatelně výše nájemného již neodpovídala aktuální situaci a pronajímatel byl tak vlastně poškozen (ochuzen). NOZ však tyto situace vyřešila tím, že dává k dispozici 3 typy změny výše nájemného:

1. změna výše nájemného prostřednictvím novace,
2. změna výše nájemného podle § 2249 NOZ,
3. změna výše nájemného podle § 2250 NOZ.

U prvního z typů se jedná o novaci ve smyslu ustanovení § 1902 NOZ neboli „Dohodou o změně obsahu závazku se dosavadní závazek ruší a nahrazuje se novým závazkem. Může-li však dosavadní závazek vedle nového závazku obstát, má se za to, že nebyl zrušen.“

Jedná se tedy o speciální případ, kdy dochází dohodou ke změně. Tato dohoda musí být písemného charakteru, což je jediným požadavkem ze strany NOZ.

U druhého z typů se jedná opět o dohodu, kdy zmíněné ustanovení upravuje formální postup, jak zvýšení (změnu) nájemného provést. V postupu je uvedeno, že pronajímatel je povinen písemně navrhnout změnu nájemného a návrh musí splňovat následující:

- musí obsahovat novou výši nájemného, přičemž nová výše nájemného je maximálně výše obvyklého nájemného v daném místě a zvýšení nájemného za poslední 3 roky nepřesáhlo 20 %,
- nájemné nebylo v předcházejících 12 měsících zvýšeno.

Z postupu lze již vidět, že dané formální podmínky jsou svazující a již třeba požadavek na maximální výši srovnatelnou s tou obvyklou v daném místě, je komplikovaný sám o sobě.

Třetím a posledním typem změny výše nájemného je změna na základě provedení stavebních úprav, které zlepšují užitnou hodnotu bytu nebo domu, celkové podmínky bydlení v domě nebo vedou k úspoře energií.

Logicky pak bude změnou zvýšení nájemného, které tak lze zvýšit až o 10 % ročně (případně až o 3,5 % ročně bez prokázání účelnosti staveb. úprav).

Co se týká dalších plateb, je zde ze zákona prostor pouze na platbu služeb. To může probíhat buďto přímým hrazením služeb (pevná částka za měsíc), paušální platbou nebo hrazením záloh na tyto služby. V případě placení záloh je pak povinností pronajímatele tyto služby vyúčtovat. V případě vícero bytů v bytovém domě je zapotřebí některé služby rozúčtovat, přičemž metodiku poskytne zákon č. 67/2013 Sb., kde nalezneme i problematiku splatnosti těchto plateb.

### 3.3.2.3 Práva a povinnosti stran

Vyjma již zmíněných základních práv a povinností, kterými jsou zavázány obě strany nájemního vztahu a prostoru pro autonomní ujednání práv a povinností mezi sebou, vymezil občanský zákoník ještě některá další. Například již užívání bytu, ke kterému má nájemce právo, je zároveň i jeho povinností, tedy alespoň co se týče jeho řádného užívání a obývání. V praxi to znamená, že nájemník je povinen se o byt řádně starat například tím, že nahlašuje závady v bytě, byt vytápí, ale také např. nahlašuje pronajímateli, pokud byt neobývá po delší dobu (zde je však nutné, aby byl stále naplněn účel, ke kterému vzniklo nájemní právo – tedy zajištění bytové potřeby – tu nemůže uspokojovat trvale jinde).

Dalším právem, které má nájemce bez ohledu na to, co si ve smlouvě ujednají, je možnost z bytu pracovat nebo podnikat, pokud však stále v bytě i bydlí a zároveň tato práce či podnikání nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. V případě sporu je posouzení tohoto zatížení na soudu.

Dále pronajímatel má povinnost udržovat pořádek v domě, tak aby nebyl nájemce při výkonu svého práva obývat byt či dům nepřiměřeně rušen. Aby toho pronajímatel mohl docílit, může stanovit tzv. domovní řád, který se tak stává pro nájemce právně závazným a musí jej dodržovat.

V souvislosti s udržováním pořádku souvisí další povinnost pronajímatele, a to udržovat v řádném stavu i samotný předmět nájmu. Zde je opět na místě zmínit jak smluvní podmínky, které si mohou strany mezi sebou ujednat, v případě, že tak

neučiní, je třeba postupovat podle pokynů NOZ v ustanoveních §§ 2264-2269 a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

NOZ přináší také zcela nové právo nájemce, které nelze smluvně zkrátit, a tím je právo chovat v bytě zvíře či v bytě kouřit. Jediné omezení, je podobně jako u práva pracovat či podnikat z bytu, aby tímto nájemce nezvyšoval obtíže nepřiměřené poměrům v domě. S tímto právem nájemce se však pojí také právo pronajímatele, požadovat po nájemci přiměřenou částku k nájmu „navíc“, vzhledem ke zvýšeným nákladům na údržbu pořádku v domě, které chované zvíře může způsobovat.

#### 3.3.2.4 Úpravy a jiné změny bytu (domu)

Změny bytu či domu mohou být dvojího charakteru – může se jednat o úpravy bytu (domu) a opravy. Z právního hlediska je zapotřebí tyto změny odlišit. O opravy se jedná v případě, že se odlišuje stav bytu od stavu smlouveného v nájemní smlouvě a je zapotřebí tyto vady odstranit. Úpravy bytu mění kvalitu bydlení, jedná se tedy o úpravy za účelem zvýšení kvality (hodnoty) předmětu nájmu.

Problematiku oprav a úprav řeší NOZ za předpokladu, že dochází k neshodě mezi stranami. Úprava bytu je tak za určitých okolností umožněna i v případě nesouhlasu jedné ze stran.

Jiná pravidla a podmínky platí pro úpravy prováděné pronajímatelem, jiná pro úpravy prováděné nájemcem. Lze tak vyvodit, že z určitých důvodů je třeba, aby nájemník „strpěl“ provedení úprav za doby trvání nájemního vztahu a může být také žádán o vyklizení bytu.

Další podmínky jsou stanoveny pro opačnou situaci, tedy kdy jsou úpravy prováděné nájemcem. Je bezpředmětné vypisovat všechny podmínky a práva v této práci, proto odkážu jen na patřičná ustanovení §§ 2259-2269.

#### 3.3.2.5 Další povinnosti

Za další povinnosti můžeme považovat zejména oznamovací povinnosti nájemce, jehož zákonnou povinností je pronajímatele informovat o určité skutečnosti. Ve zkratce tak lze tyto skutečnosti vyjmenovat:

- poškození nebo závada,
- nepřítomnost,
- změna počtu osob v domácnosti,
- oznámení o porušení povinnosti.

I na straně pronajímatele existuje informační povinnost, konkrétně se jedná o nahlášení prohlídky bytu či domu a taktéž o oznámení o porušení povinnosti. Za



zmínku v rámci informační povinnosti určitě stojí také využití institutu podnájmu, který je rozebrán v kapitole 3.2.1.

### 3.3.3 Zánik nájmu bytu (domu)

Zánik nájmu bytu či domu je natolik komplexní a složitá součást nájemního vztahu, že je vhodné si jednotlivé způsoby nějakým způsobem utřídit. Selucká a Hadamčík (2015) uvádějí příklad takového třídění, a tedy třídění na relativní a absolutní zánik nájmu. V případě relativního zániku nájmu závazek dále pokračuje, byť jsou měněny subjekty tohoto závazku. U absolutního zániku končí závazek jako takový a předmět závazku (nájmu) je možné znovu pronajmout.

Právní skutečnosti vedoucí k absolutnímu zániku nájmu pak jsou:

- dohoda (§ 1981 NOZ),
- uplynutí doby nájmu (§ 2285 NOZ),
- zánik předmětu nájmu (§ 2006 NOZ, § 2226 NOZ),
- splynutí osoby pronajímatele a nájemce,
- výpověď ze strany nájemce (§ 2287 NOZ),
- výpověď ze strany pronajímatele (§ 2288 a násl. NOZ),
- prohlášení o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4 NOZ),
- odstoupení od smlouvy (§ 2002 NOZ),
- smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (§ 2279 a násl. NOZ).

Relativní zánik nájmu nastává např. v těchto případech:

- postoupení smlouvy (§ 1895 NOZ),
- dohodou o výměně bytu nebo domu (§ 1746 odst. 2 NOZ),
- změnou vlastnického práva (§ 2221 a násl. NOZ),
- smrt nájemce spojená s přechodem nájmu (§ 2279 a násl. NOZ),
- smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (§ 2282 a násl. NOZ).

V rámci práce jsou rozvedeny nejčastější způsoby zániku nájmu dle Selucké a Hadamčíka (2015), tedy výpovědí ze strany nájemce, výpovědí ze strany pronajímatele, dohodou stran a uplynutím doby nájmu.

#### 3.3.3.1 Výpověď podaná nájemcem

Výpověď nájmu je jednostranným adresným úkonem, který musí dojít tzv. do sféry vlivu adresáta, aby měl právní následky. Výpověď ze strany nájemce musí mít určité náležitosti, kterými jsou písemná forma (jako obvykle se lze však dovolat pouze na relativní neplatnost) a doručení druhé straně. Oporu v zákoně pro

skončení nájmu nalezneme na více místech, obecnými jsou však ustanovení §§ 2225-2234, zvláštní ustanovení pro skončení nájmu bytu a domu §§ 2285-2296.

Základní výpovědní doba daná ze zákona jsou 3 měsíce, tato doba však může být za určitých podmínek změněna, případně může dojít k výpovědi nájmu bez výpovědní doby. Pro podání výpovědi je rozhodné, zda-li se jedná o nájem na dobu neurčitou nebo o nájem na dobu určitou.

Nájemce může vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou podle:

- § 2231 NOZ, s tříměsíční výpovědní dobou bez udání důvodu,
- § 2227 NOZ, bez výpovědní doby, pokud se byt (dům) stane k ujednanému nebo obvyklému účelu nepoužitelným,
- § 2232 NOZ, bez výpovědní doby, pokud pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem,
- § 2266 NOZ, bez výpovědní doby, pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu předmětu nájmu v dodatečně nájemcem určené době.

U nájmu na dobu určitou jsou pak důvody stejné, s tím rozdílem, že nájemce již nemá možnost vypovědět nájem bez udání důvodu, pouze pokud dojde ke změně okolností, z nichž strany při sjednání nájmu zřejmě vycházely (§ 2287 NOZ).

### 3.3.3.2 Výpověď podaná pronajímatelem

V případě nájmu bytu (domu) platí obecně zásada, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů stanovených v zákoně, tedy není možné si smluvní důvody v nájemní smlouvě stanovit. Stejně jako u výpovědi z nájmu ze strany nájemce je důležité rozlišovat mezi nájmem na dobu neurčitou a nájmem na dobu určitou a podobně jsou rozlišeny důvody i z hlediska délky výpovědní doby.

NOZ klasifikuje určité stupně porušení povinností nájemce i pronajímatele:

- Podstatné (§ 2002 NOZ),
- Zvláště závažné (§ 2291 NOZ),
- Hrubé (§ 2288 NOZ),
- Závažné (§ 2269 NOZ),
- Běžné.

Každé porušení povinností může být klasifikováno jedním z výše uvedených stupňů, přičemž může mít toto porušení, mimo jiné, následky vzniku práva na náhradu škody a vzniku práva na ukončení nájmu. Jelikož je povinností pronajímatele uvést v případné výpovědi řádně důvod, nalezneme oporu pro klasifikování výpovědi a tím příslušných následků v zákoně, příp. odpovídající judikatuře.

### 3.3.3.3 Ostatní obvyklé druhy zániku nájmu

#### **Zánik nájmu dohodou stran**

Zánik nájmu dohodou stran je nejjednodušším způsobem, jakým lze ukončit nájem, z toho důvodu, že je to vyjádření vůle obou stran. Toto vyjádření vůle by pak mělo mít písemnou formu, nicméně opět, stejně jako u samotné nájemní smlouvy, nedostatek formy nezpůsobuje absolutní neplatnost. Pokud písemná forma existuje, pak by měla obsahovat konkrétní okamžik, ke kterému nájem zaniká.

#### **Zánik nájmu uplynutím doby**

Jelikož nájemní smlouva mohla vzniknout již s omezením na určitou dobu, uplynutím této doby končí nájem. Nájemce je pak povinen být vyklidit nejpozději v den skončení nájmu.

Speciálním případem je však obnova nájmu u této formy zániku. Jedná se o situaci, kdy i po uplynutí doby nájmu je byt nadále užíván nájemcem a pronajímatel po určitou dobu ničeho nečiní, pak platí, že nájem je znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let.

Pro toto konkludentní jednání však existují limity ze strany zákona, které najdeme v ustanovení § 2285 NOZ – nájemce musí v bytě bydlet alespoň 3 další měsíce po skončení nájmu a pronajímatel jej v této době písemně nevyzval k vyklizení bytu.

Takovéto automatické prodloužení nájmu bytu lze při vzniku nájmu písemně vyloučit, stejně jako lze libovolně definovat podmínky pro znovuoobnovení nájmu. (Bajura, 2014) (Selucká a Hadamčík, 2015)

### 3.4 Srovnání NOZ a původní právní úpravy

Nabytím účinnosti NOZ došlo zároveň k zániku následujících předpisů, které upravovaly problematiku nájmu bytu:

- občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) a jeho novely,
- zákon č. 102/1992 Sb. související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník,
- podstatná část zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného,
- nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se prováděl občanský zákoník,
- nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanovovala výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanovovala minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky.

Naopak mimo NOZ se v současné době využívají následující zákony:

- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravuje problematika související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě,
- nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. (Bajura, 2014)

#### Dopady na nájem bytu uzavřený před účinností NOZ

Jelikož bylo třeba ošetřit, jak budou řešena závazková práva, která vznikla před nabytím účinnosti NOZ a jaká právní úprava bude tyto upravovat, tvůrci NOZ toto bylo ošetřeno v části V., hlava II., v tzv. přechodných ustanoveních. Konkrétně § 3074 odstavec 1 uvádí: „*Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.*“ Pro ujasnění věci je nutné mít na paměti datum 1.1. 2014, které je rozhodné pro všechny úkony a jednání, neboť vyjadřuje právě den nabytí účinnosti zákona (NOZ). V odstavci se také mluví o dosavadních předpisech, kterými se upravují vznik ná-

jmu, práva a povinnosti vniklé před nabytím účinnosti zákona, čímž je míněn starý občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) a související předpisy.

Bajura (2014) uvádí a rozděluje konkrétní otázky, které se posoudí podle předchozí úpravy, respektive NOZ. Předchozí právní úprava se tedy použije v případě posuzování platnosti smlouvy o nájmu bytu, dále peněžité pohledávky a dluhy, které vznikly před 1. lednem 2014 a nezanikají společně s nájmem. Nadále zůstávají také účinky právních jednání, která byla učiněna některou ze stran před 1. lednem 2014 (typicky: různá oznámení, provedení souhlasů, výpovědi ze strany nájemce – které bylo možné učinit i bez udání důvodu, výpovědi ze strany pronajímatele – v případě, že se jednalo o výpověď bez přivolení soudu, přechody nájmu, vznik dalších práv a zahájení řízení). Je nutné upozornit, že pokud se jednalo o právní jednání s povinností o informování druhé (či třetí strany), rozhodným byl datum o doručení, který se opět vázal na datum 1. leden 2014.

Pokud nastalo právní jednání po 1.1.2014, případně oznamovací povinnost byla doručena již v roce 2014, případně byla řešena jakákoliv jiná otázka ohledně obsahu a zániku nájmu, bude toto posuzováno již podle NOZ. Zasáhne to především některá smluvní ujednání, která by zkracovala nájemcova práva, ke kterým se nebude nadále přihlížet – taková právní jednání tak budou považována za zdánlivá. Dále budou upravena pravidla pro možnosti výpovědi jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce, délka výpovědní doby a její běh a nově také bude nájem domu užívat zvláštních ustanovení nájmu bytu a domu, který do doby účinnosti NOZ byl považován pouze jako obecný nájem. (Bajura, 2014)

## 4 Metodika práce

Práce je formálně rozdělena na literární přehled, provedený rešerší odborné literatury za použití zdrojů jak knižních, tak elektronických a vlastní práci, která zachycuje nalezené problémy a praktickou stránku oblasti pronajímání v současnosti.

Literární rešerše slouží jako podklad, z které následně vlastní práce vychází. Tato část je zpracována metodou deskripce, syntézy, komparace a její hlavní pozornost je věnována zvláštním ustanovením občanského zákoníku o nájmu k bytu a domu.

K dosažení stanoveného hlavního cíle práce spočívajícího ve formulaci návrhů a doporučení je zapotřebí získat patřičné informace. V práci bude využito zdrojů jak primárních, tak sekundárních. Sekundární zdroje budou využity zejména v orientační analýze a bude se jednat o informace již zpracované jinými subjekty. Orientační analýza poskytne základní přehled v oblasti nájemního bydlení včetně vymezení právních institutů nájmu věci, nájmu k bytu a domu a ubytování. V části druhé nabízí přehled současných forem pronájmu a jejich srovnání na trhu pronájmů v době provedení orientační analýzy – v měsících březnu až dubnu roku 2017. Pro vypracování analýzy bude využito zejména zdrojů elektronických.

Vlastní práce včetně diskuse a souhrnu doporučení je následně zpracována na základě výsledků kvalitativního výzkumu. Metodou kvalitativního výzkumu byly zvoleny hloubkové rozhovory se skupinou pronajímatelů, kteří museli splňovat podmínky víceleté zkušenosti s pronajímáním a pronajmutí své nemovitosti (nemovitostí) více než jednomu nájemníkovi.

Součástí výzkumu však byly i rozhovory se skupinou odborníků, kteří se svým povoláním nebo činností určitým způsobem dostávají do styku jak se skupinou pronajímatelů, tak skupinou nájemců a mohou tak poskytnout odborný vhled do problematiky.

Podstatou provedení výše zmíněných metod je dosažení dílčího cíle práce, kterým je identifikace obvyklých problémů a sporů v rámci nájemního vztahu a pochopení současné praxe uzavírání nájemních smluv včetně řešení nastalých sporů.

## 4.1 Kvalitativní výzkum

Hendl (2008) vysvětluje, že neexistuje jediný obecně uznávaný způsob, jak vymezit nebo dělat kvalitativní výzkum, přičemž se odkazuje na významného metodologa Creswella, který popsal kvalitativní výzkum jako proces hledání porozumění založený na různých metodologických tradicích zkoumání daného sociálního nebo lidského problému. Hendl (2008) také připomíná, že při provádění kvalitativního výzkumu vznikají nové výzkumné otázky a hypotézy, přičemž je následně výzkum modifikován. Práci výzkumníka pak popisuje jako vyhledávání a analyzování jakékoliv informace, které přispívají k osvětlení výzkumné otázky či otázek a provádí deduktivní a induktivní závěry.

Po konzultaci s vedoucím práce a s PhDr. Janou Dundelovou, Ph.D., byla zvolena výzkumná otázka: „*Jaké jsou obvyklé problémy v nájemním vztahu?*“ i z důvodu nenalezení odpovídající studie zaměřující se na danou problematiku.

Hypotézy vzhledem k charakteru kvalitativního výzkumu nebyly stanoveny (Disman, 2000). Z polostrukturovaných rozhovorů je cílem zjistit obvyklé problémy, které se v praxi nájemních vztahů vyskytují.

### 4.1.1 Charakteristika respondentů

Výzkumného šetření se zúčastnilo celkem 8 pronajímatelů, kteří odpovídali na položené otázky. Výzkum probíhal v dubnu a květnu roku 2017, a to prostřednictvím rozhovorů při osobním setkání nebo telefonických hovorů. Podmínky u zúčastněných pronajímatelů byly následující:

- alespoň 3 a víceletá zkušenost s pronajímáním,
- pronajmutí nemovitosti v minulosti více než 1 nájemníkovi.

Všichni pronajímatelé pocházejí nebo alespoň působí na Uherskohradištsku, ve Zlínském kraji. Kontakty na tyto pronajímatele pocházejí ze 3 zdrojů – ze sociální sítě Facebook, dále zprostředkovaně z místní realitní kanceláře a vlastních zdrojů. Vzhledem k poskytnutým mnohdy citlivým informacím je zachována anonymita respondentů.

V rámci druhé skupiny, se kterými byly vedeny hloubkové rozhovory, byly osloveni následující odborníci z praxe:

- předseda Sdružení nájemníků ČR (Ing. Milan Taraba),
- senátor za volební obvod Třebíč (Mgr. František Bublan),
- soudce Okresního soudu v Uh. Hradišti (JUDr. Karel Šabata PhD.),
- referent odboru správy města Uh. Hradiště (Zdeňka Pastyříková),
- majitel realitní kanceláře (Markéta Kočendová, BA).

Tito odborníci byly tázáni na současnou situaci v oblasti nájemního bydlení, se kterou se ve své denní praxi setkávají. Rozhovor v tomto případě nebyl strukturován, vzhledem k rozdílnosti jednotlivých členů této odborné skupiny, přesto byly jejich odpovědi zaznamenány, neboť poskytli komplexní vhled do této problematiky a výsledky z těchto rozhovorů byly použity pro analýzu nalezených obvyklých problémů v nájemních vztazích.

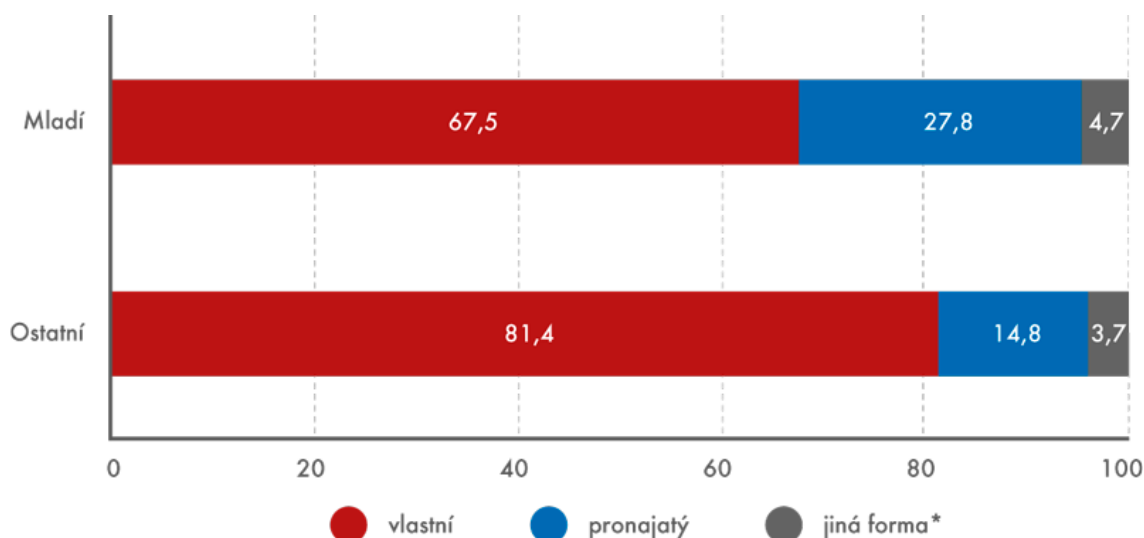


## 5 Vlastní práce

### 5.1 Orientační analýza

Nájemní bydlení představuje právní důvod užívání bytu. Ze statistiky zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj se dozvíme, že z celkového počtu 4 104 635 obydlených bytů je těch s právním důvodem nájmu 920 405, což představuje podíl na celkovém množství 22,4 %. Téměř polovina (47,5 %) z obydlených bytů představují byty v bytových domech. Co se týče evropského srovnání, pak v případě podílu domácností užívající nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech je evropský průměr 30 %, Česká republika se tak nachází pod tímto průměrem.

Ze statistik zpracovávaných Ministerstvem pro místní rozvoj, Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí lze vyčíst mnoho faktů. Např., že nájemní bydlení využívají častěji mladí lidé, viz. obrázek č. 1.



\* Pozn.: Jiná forma – bezplatné bydlení u příbuzných, známých nebo služební, domovnický byt.

Obr. 1 Trend mladé domácnosti

Zdroj: Šustová – měsíčník českého statistického úřadu, <http://www.statistikaamy.cz>, ©2015.

Pro upřesnění, za mladou domácnost je považována taková domácnost, která má v čele osobu do 40 let věku.

Z uvedených čísel a obrázku lze vidět, že nájemní bydlení má stále své místo v rámci řešení bytové potřeby mezi občany ČR.

### 5.1.1 Vymezení nájmu, nájmu k bytu a domu a ubytování

Z hlediska právní problematiky je důležité vymezit jednotlivé právní instituty a formy pronájmu. V zásadě se pro pronajímání bytu, domu nebo jen části bytové jednotky (např. pokoje) nabízí tři varianty, jak můžeme na pronájem z hlediska práva pohlížet.

První variantou je „obecný“ nájem podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, u kterého je možné pronajmout v podstatě libovolnou věc dočasně a za úplatu, neboť se jedná o obecnou úpravu nájmu.

Druhou variantou je nájem bytu a domu (§ 2235 a násl. občanského zákoníku), u které pronajímatel pronajímá byt či dům nájemci za účelem zajištění bytových potřeb, tedy s tím, že nájemce a popř. jeho domácnost bude v pronajatém prostoru bydlet. Občanský zákoník výslovně stanoví, že nepůjde o nájem domu a bytu v případě, že nájemce bude byt nebo dům využívat k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

Třetí a poslední variantou je možnost pronajmout nemovitost za účelem ubytování (podle § 2326 a násl. občanského zákoníku). Právě základní ustanovení § 2326 NOZ definuje ubytování: „*Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.*“ Jedná se tedy o přechodný nájem k účelu ubytování v zařízení tomu určeném – zde je důležité si všimnout zákonné podmínky, že se musí jednat o zařízení určené k přechodnému ubytování. Konkrétnější vymezení takovýchto zařízení nabízí důvodová zpráva k občanskému zákoníku, kde je popsáno takové zařízení jako hotel, noclehárna, ubytovna nebo podobné zařízení, přičemž podle některých právních názorů (Pravopropodnikatele.cz, 2016) je možné za takové označit i byty užívané ke komerčnímu účelu. V takovém případě však lze narazit u výkladu vyhlášky (č. 501/2006 Sb., § 2 písm. c) o obecných požadavcích na využívání území, podle níž stavbou ubytovacího zařízení nejsou rodinné a bytové domy.

Ačkoliv mezi jednotlivými variantami existují jiná práva a povinnosti pro smluvní strany, mají jeden společný fakt a to, že se jedná o nájemní smlouvy.

### 5.1.2 Daňová problematika pronajímání

V souvislosti s výše rozebranou problematikou vymezení právního hlediska pronajímání se pojí také daňové a živnostenské povinnosti pro pronajímatele (ubytovatele).

Pokud pronajímatel pronajímá svou nemovitost na základě smlouvy o nájmu k bytu (domu), poté tato činnost není živností (neboť pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor nespadá do činností považovaných za živnostenské dle § 3 odst. 3, písmena ah) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání) a da-

ní se jako příjem z pronájmu na základě § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Tento příjem má tu výhodu oproti jiným, že z něj nemusí být odváděno sociální a zdravotní pojištění.

Pokud se jedná o ubytovací služby, tedy výše popsanou třetí variantu, je pak s nájemcem (resp. ubytovaným) nutné uzavřít smlouvu o ubytování, která může být uzavřena i ústně. Pokud je takto byt nebo jeho část pronajmut více než jednou, je již zapotřebí živnostenské oprávnění. Ve většině případů se bude jednat o živnost volnou, obor ubytovací služby. Co vše spadá pod ubytovací služby, nalezneme v nařízení vlády č. 278/2008 Sb. – jedná se o poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních, bytových domech, rodinných domech nebo stavbách určených pro rodinnou rekreaci. V případě kapacity do 10 lůžek lze dokonce v rámci této činnosti hostům podávat snídaně.

Co se týká varianty první, tedy „obecného“ nájmu, jsou podmínky upraveny obdobně jako v případě ubytovacích služeb, tedy v případě, že se jedná o soustavou činnost a na vlastní účet a odpovědnost, stává se fyzická osoba svou živnostenskou nebo obdobnou činností fakticky podnikatelem.

Dle zákona o daních z příjmů se u fyzických osob liší příjmy ze samostatné činnosti (tj. ze živnostenského podnikání) a příjmy z nájmu. V případě ubytovacích služeb se z hlediska daňového jedná o příjmy ze samostatné činnosti. Oba dva typy zdanění mají tutéž daňovou sazbu – 15 %, liší se však výrazným způsobem v možnostech uplatňování nákladů.

V případě příjmu z nájmu lze uplatnit výdajový paušál (tedy procento z příjmů) 30 % až do výše 600 000 Kč. Tento způsob využijí ti pronajímatelé, kteří mají velmi nízké náklady a přitom jejich příjmy z pronájmu nepřesáhnou 2 000 000 Kč za zúčtovací období. V tomto paušálu jsou již zahrnuté veškeré náklady, a proto nelze uplatňovat ještě náklady jiné. Pokud není využito možnosti výdajového paušálu, je zapotřebí uplatňovat reálně použité náklady (výdaje). Výdaje lze uplatnit pouze takové, které prokazatelně vedly k dosažení, zajištění a udržení příjmů. U obou možností je však povinností vést řádně stanovenou evidenci.

### 5.1.3 Současné možnosti pro pronajímatele na trhu

Možností, jak pronajmout svůj byt a dosáhnout tak na další příjmy, má pronajímatel v současnosti mnoho. Do nástupu internetu měl možnosti v podstatě jen dvě – obrátit se na realitní kancelář nebo si sehnat nájemníka svépomocí.

Tyto způsoby jsou samozřejmě nadále uplatňované a také populární. Weberová (2016) dokonce uvádí, že v České republice je dokonce nejvíc realitních zprostředkovatelů v přepočtu na počet obyvatel ze všech zemí Evropské unie – 14 500 – přičemž na jednoho zprostředkovatele připadá 727 obyvatel. Takto vysoký počet zprostředkovatelů je i z toho důvodu, že tato zprostředkovatelská činnost není nijak omezena právními předpisy. Ministerstvo pro místní rozvoj však již vypracova-

lo návrh zákona o realitním zprostředkování, které klade na tyto osoby určité požadavky. Do budoucna tak bude zřejmě počet realitních makléřů klesat.

Co se týče počtu realitních kanceláří, lze hrubě odhadovat jejich množství na základě údaje nalezeného v katalogu firmy.cz provozované známou internetovou společností Seznam.cz a.s. – ke dni 16.4.2016 je toto číslo na hodnotě 4520 kanceláří. Realitní kanceláře fungují povětšinou na principu provize, pracují jak s pronajímateli, kterým shánějí nájemníky, tak s nájemníky, kterým naopak zprostředkovávají kontakty na pronajímatele bytu s dispozicemi, které požadují. Jedna nebo i obě strany pak platí kanceláři za zprostředkování provizi.

V dnešní době má pronajímatel k dispozici nepřeberné množství způsobů, jak pronajímat, zejména prostřednictvím internetu a platforem, které na něm v oblasti nájemního bydlení působí. Obecně lze tyto služby označit jako zprostředkovatele.

Z této kategorie lze však ještě také mírně vybočit, a to tak, že pronajímatelé si shánějí nájemníky vlastními silami, podáním nabídek na internetové servery k tomu určené (např. <https://www.sreality.cz/>, <https://www.bezrealitky.cz/>, <http://www.ulovdomov.cz/> a mnohé další), které by se daly označit jako inzertní servery, nebo prostřednictvím sociálních sítí, převážně pak s největší pravděpodobností Facebook.com (<https://www.facebook.com/>). Hlavní výhoda u tohoto typu vyhledávání nájemníků je zřejmá – větší kontrola na celém procesem pronajmutí včetně veškerého kontaktu s nájemníkem.

Pronajímatel však může využít, jak již bylo naznačeno výše, služeb zprostředkovatelských platforem. Předtím než se však k tomuto kroku odhodlá, musí zvážit a rozhodnout se, zda má zájem svůj byt pronajímat krátkodobě či dlouhodobě. Krátkodobé pronajímání znamená větší časové zatížení ohledně správy a agendy s nájemníky, nicméně je tato nevýhoda zpravidla „vykoupena“ vyšším výnosem. Naproti tomu dlouhodobé pronajímání nepředstavuje takovou časovou náročnost z důvodu stálého subjektu na straně nájemníka, nicméně i příjem je stabilní a povětšinou na nižší úrovni než u krátkodobého pronajímání. Krátkodobé pronajímání však s sebou nese další podstatnou nevýhodu, která může, ale nemusí nastat, a tou je neobsazenost bytu. V případě, že byt po předchozím nájemníkovi není okamžitě obsazen, přichází tak pronajímatel o potenciální příjem z nájemného.

Pokud se pronajímatel rozhodne svůj byt pronajímat krátkodobě, musí akceptovat výše zmíněná rizika a také řádku dalších povinností, mezi něž patří zřízení živnosti, pokud takovou již nevládní a další zejména účetní a daňové povinnosti včetně např. možnosti vzniku povinností k elektronické evidenci tržeb (známé pod zkratkou EET).

### 5.1.3.1 Ideální nájemce

Výše uvedený problém by mohla řešit služba **Ideální nájemce** (dostupná na <http://idealninajemce.cz/>). Provozovatelé služby, společnost Ulovdomov.cz s.r.o., na daných webových stránkách deklarují, že si od pronajímatele byt pronajmou a dále ho podnajmou, přičemž garantují pravidelnou platbu nájemného bez ohledu na obsazenost bytu nebo solventnost nájemníka. Svou nabídkou se tak snaží zřejmě přesvědčit opatrné, konzervativní pronajímatele, kteří spatřují rizika v pronajímání. Za své služby si žádají 10, popř. 15 % z měsíčního nájmu, v závislosti na tom, zda bude pokryta i garance obsazenosti, respektive zda bude vznikat povinnost provozovatelům hradit smluvený nájem pronajímateli i v případě aktuálně neobsazeného bytu.

The logo for the service 'Ideální nájemce' is written in a large, red, cursive script font.

Obr. 2 Logo služby Ideální nájemce

Zdroj: Idealninajemce.cz - Webové stránky služby, <http://idealninajemce.cz/>, ©2017.

### 5.1.3.2 Airbnb

Významnou službou (platformou) v oblasti krátkodobého pronajímání je služba Airbnb, kterou provozuje americká společnost Airbnb Inc. Webová služba byla založena v roce 2008 a funguje globálně. V celosvětovém měřítku působí ve 192 zemích a 35 tisících městech, přičemž na počátku roku 2016 bylo v rámci této služby v České republice na 10.000 nabídek pronájmů. Platforma administruje i platby a strhává si za své služby několikaprocentní provizi.

Airbnb funguje na principu sdílení obytného prostoru, přičemž obytným prostorem může být byt, pokoj nebo jen jeho část, karavan nebo třeba i hausbót.

Airbnb je také typickým představitelem trendu zvaného sdílená ekonomika, jíž princip vychází ze samotného názvu, kdy si lidé mezi sebou sdílí svůj majetek, tak aby jej efektivněji využili.

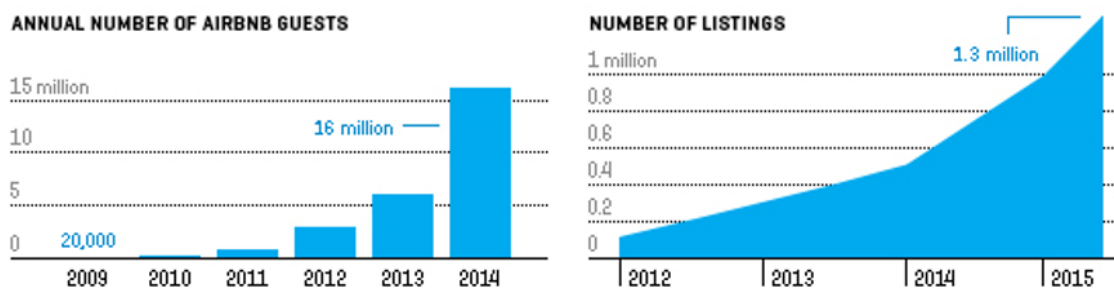
Společnost Airbnb Inc. poskytuje tuto webovou službu jako platformu pro zprostředkování kontaktu a rezervaci ubytování mezi hostitelem a hostem. Účetní a daňovou stránku pronájmu už si zařizuje každý hostitel sám, nicméně někteří z nich využívají službu bez povolení a nedodržíjí patřičné povinnosti, čímž vytváří nekalou konkurenci komerčním podnikům jako jsou hostely a hotely. I když ve výsledku těží spotřebitel díky nižším cenám (viz níže, tabulka č. 1), vede to k tlaku na omezení služby ze strany státní správy. Důkazem populárnosti této služby (viz ob-

rázek č. 3) je i fakt, že vznikají firmy na správu nemovitostí využívajících tuto platformu a i někteří pronajímatelé kupují nemovitosti za účelem krátkodobého pronajímání skrze Airbnb.



Obr. 3 Logo služby Airbnb

Zdroj: Airbnb.com - webové stránky služby, <http://airbnb.com/>, ©2017.



Obr. 1 Růst popularity služby Airbnb v minulých letech

Zdroj: SM - technology and operations management, <https://rctom.hbs.org/>, ©2016.

Tab. 1 Srovnání cen Airbnb a hotelových, respektive hostelových nabídek

	<b>Centrum</b>	<b>Širší centrum</b>	<b>Mimo centrum</b>
<b>Hotely *****</b>	4 500 Kč	3 500 Kč	(malá nabídka 5* hotelů)
<b>Hotely ****</b>	2 900 Kč	2 000 Kč	1 600 Kč
<b>Hotely ***</b>	2 200 Kč	1 600 Kč	1 300 Kč
<b>Hostel</b>	1 100 Kč	900 Kč	800 Kč
<b>Airbnb (celý byt/dům pro 2 osoby)</b>	2000 Kč	1 500 Kč	1 000 Kč
<b>Airbnb (pokoj)</b>	1 300 Kč	1 000 Kč	700 Kč

Zdroj: 5hvezd.cz, 2016.

### 5.1.3.3 Flatio

Flatio je další z řady zprostředkovatelských platforem, která spojuje pronajímatele a nájemníky. Službu provozuje tuzemská společnost Flatio s.r.o., odlišuje se od ostatních služeb délkou pronájmu, kterou sami provozovatelé na svých webových stránkách označují jako střednědobé, v rozmezí 1-6 měsíců. Unikátností služby je také zprostředkování tzv. virtuální prohlídky bytu, kdy má zájemce o bydlení možnost si byt kompletně prohlédnout na webových stránkách služby. Virtuální prohlídka sestává z fotografií za použití technologického řešení, které vytváří pocit, že se v bytě osoba nachází a může si tedy byt virtuálně projít.



Obr. 2 Logo služby Flatio

Zdroj: Flatio.cz - webové stránky služby, <http://flatio.cz/>, ©2017.

#### 5.1.3.4 Srovnání vybraných platforem a služeb

Srovnání služeb není praktické, neboť každá ze služeb (platform) zprostředkovává jiný typ pronajímání a nabízí pro pronajímatele jiné služby, garance a pojištění. Nicméně pro přehlednost je zpracována následující tabulka shrnující jednotlivé služby a typy jejich pronajímání včetně provize, které si společnosti z nájmu odečtou.

Tab. 2 Srovnání vybraných služeb na trhu pronájmů

Název služby	Airbnb	Flatio	Ideální nájemce
Typ pronajímání	Krátkodobý	Střednědobý	Dlouhodobý
Provize z nájmeného	3-5 %	7,5 %	10-15%

Zdroj: Vlastní práce, květen 2017.

Z tabulky lze vidět, že s rostoucí délkou pronájmu, kterou služba zprostředkovává, roste také provize, kterou firmy po pronajímatelích požadují. Závěrem je jen třeba zmínit, že výše uvedené služby působí v rámci České republiky převážně jen v Brně a Praze, v případě služby Airbnb je pak prakticky působnost po celé republice.



## 5.2 Analýza výsledků z hloubkových rozhovorů

Výzkum probíhal formou hloubkových rozhovorů, kdy byl s respondenty veden volný rozhovor s otevřenými otázkami tak, aby mohly být zaznamenány zkušenosti pronajímatelů s jejich činností. V této kapitole je soupis stěžejních otázek a souhrn nejčastějších odpovědí včetně citací vybraných přínosných výroků pronajímatelů.

### 1) S jakými nejčastějšími problémy se ve své praxi setkáváte?

Pronajímatelé odpovídali vcelku shodně, mezi tři nejčastější problémy, které vyplynuly v rámci jejich zkušeností bylo poškození bytu nebo příslušenství, navrácení bytu do původního stavu a opožděné, respektive nezaplacené platby nájemného nebo služeb.

### 2) Jak tyto problémy/spory řešíte?

Všichni pronajímatelé, až na jednoho, si na počátku nájemního vztahu, při podpisu smlouvy, ujednali nějakou výši jistoty, která slouží právě pro tyto případy, tzn. problémovému nájemníkovi byla vrácena jen poměrná část této jistoty nebo nebyla vrácena vůbec. V mnoha případech však finanční újma pronajímatele překročila výši této jistoty, poté se postup pronajímatelů lišil – nastavení splátkového kalendáře, upozornění a pohrožení orgány státních složek, případně sepsání notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

### 3) Co je podle Vás příčinou těchto problémů?

Příčiny pronajímatelé uváděli zejména jako výpadek příjmu, sociálních dávek nebo změnu zaměstnání. U problému navrácení bytu do původního stavu jeden pronajímatel označil neschopnost některých nájemníků pochopit, že původním stavem se rozumí uklizený, čistý byt. Dle jeho vyjádření: „*Někteří nedokázali pochopit, že nepřivezmu byt, kde není uklizeno, kde je masný šporák a špinavá podlaha.*“

### 4) Jak by se dali podle Vás tyto problémy eliminovat?

Nejčastější reakcí na tuto otázku byla odpověď – důkladnější výběr nájemníka. Jeden z pronajímatelů uvedl, že nejlepší nájemníci jsou takoví, na které má reference nebo doporučení od svých známých nebo bývalých nájemníků. To je ideální, avšak méně častá situace.

### **5) Řešil/a jste někdy problémy soudní cestou, nebo jste o tom uvažoval/a?**

Většina pronajímatelů své problémy a spory s nájemníky soudní cestou neřešili, pouze ve výjimečných situacích. Jeden z pronajímatelů uvedl, že řešil spor s nájemníkem, který mu poničil majetek ponechaný v bytě a jelikož se jednalo o majetek nový, vyšší hodnoty, podal na něj žalobu k soudu o nahrazení škody, neboť nájemník odmítal škodu nahradit. Soudní proces ovšem trval dlouho a nájemník se mezitím odstěhoval do zahraničí, což následnou exekuci ještě ztížilo.

### **6) Obracíte se v právní stránce pronajímání na právníky? Využíváte služeb jiných firem?**

Většina z pronajímatelů právních služeb u právníků nevyužilo. To samé platí i pro služby jiných firem, mimo realitní kanceláře a realitní makléře, se kterými měla majoritní část pronajímatelů zkušenost. V podstatě pouze jeden pronajímatel se zmínil, že občas využije služeb úklidové společnosti, kterou využívá i jako opatření, kdy se nájemník zdráhá byt po skončení nájmu řádně uklidit, přičemž pronajímatel pohrozí nájemníkovi, že mu nechá náklady této firmy na úklid bytu uhradit, pokud tak neučiní sám. Dle vyjádření „řekl bych tak 70 % procent nájemníků si ten byt pak uklidí“, má tato pobídka účinek.

### **7) Uvažoval jste někdy i o jiné formě pronajímání (krátkodobé, střednědobé)?**

Většina pronajímatelů odpověděla záporně. Jeden z pronajímatelů o této myšlence uvažoval, ale vzhledem k vyšší časové a administrativní náročnosti tuto myšlenku opustil. Další z pronajímatelů se vyjádřil tím způsobem, že krátkodobé pronajímání vidí jako podnikání, kterému je třeba se plně věnovat a vysvětlil rozdíl, jaký vidí mezi krátkodobým a dlouhodobým pronajímáním. Bližší informace nepodal, jen se negativně zmínil o elektronické evidenci tržeb v souvislosti s krátkodobým pronajímáním.

### **8) Jaký byl/je Váš proces pronajmutí bytu?**

Pronajímatelé v zásadě využili buďto inzertních serverů, skupin na sociální síti Facebook nebo služeb realitní kanceláře. V případě vlastní iniciativy zájemce po reakci na inzerát obvolali a vedli s nimi krátký rozhovor, případně na základě svých určitých kritérií zúžili konečný výběr zájemců a pozvali na osobní prohlídku do bytu.

## **5.3 Současná praxe uzavírání nájemních smluv**

### **5.3.1 Praxe městského úřadu a jeho správy majetku města**

Nastínění praxe pronajímatele na straně státní správy poskytla referentka odboru správy majetku města v Uherském Hradišti Zdeňka Pastyříková.

Městský úřad v Uherském Hradišti je na okrese Uherské Hradiště jedním z největších pronajímatelů, alespoň co se týče počtu bytových jednotek, kterých je ke květnu 2017 celkem 685. S ohledem na skutečnost, že se jedná o státní správu, má odbor správy majetku města již předem schválený postup pro vznik nového nájemního vztahu, včetně připravených dokumentů a podkladů. Zajímavým faktem je podmínka doložení příjmu zájemce spolu s žádostí o nájem. Stanovená komise následně žádosti posoudí a doporučí Radě města 1-2 zájemce o nájem, nicméně je to právě Rada, která má finální slovo a může a nemusí na návrhy přistoupit.

Vzhledem k velkému počtu bytových jednotek má město uzavřeno mandátní smlouvu s místní firmou, která zařizuje technický servis bytových jednotek. Odbor správy majetku města pak řeší problémy spíše osobního charakteru, včetně skočení nájmu. Nejčastějším problémem bylo uvedeno neplacení nájemného. V těchto případech město spolupracuje s exekutorským úřadem na dalším postupu. Výjimkou nejsou exekuce trvající až 10 let.

Nastavení nájemních smluv, tedy doba trvání smlouvy, je s novým nájemníkem standardně na 1 rok, v případě řádného plnění, kdy město neregistruje ke dni skončení nájmu žádnou pohledávku, je s nájemníkem následně uzavřena smlouva na 2 roky a po skončení tohoto závazku je opět za podmínky řádného plnění smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

### **5.3.2 Soudní praxe**

Pro zjištění praxe soudního řízení byl proveden rozhovor se soudcem JUDr. Karlem Šabatou Ph.D., který je civilním soudcem a řeší v rámci své agendy také soudní spory ohledně nájemního bydlení.

Při otázce na nejčastější problémy, které mezi sebou nájemníci a pronajímatelé řeší a které jsou tedy předmětem sporu, byly panem Šabatou poskytnuty následující odhady typu a počtu soudních sporů za období 1 roku:

Tab. 3 Odhady počtu žalob pro Okresní soud v Uherském Hradišti za období 1 roku

	<b>Typ sporů/žalob</b>	<b>Počet sporů/rok</b>
1.	O dlužné nájemné	70-80
2.	O vyklizení bytu po skončení nájmu	7
3.	O náhradu škody	7
4.	Žaloba nájemce o neplatnost výpovědi	0-1

Zdroj: Kvalitativní výzkum – vlastní práce, duben 2017.

Výše zmíněné počty sporů (žalob) představují celkové odhady podaných žalob pro okres Uherské Hradiště. Pro představu procentuálního vyjádření, v tomto okrese žije necelých 150.000 obyvatel. Následující čísla jsou však pouhými odhady, neboť databázový systém okresního soudu v Uherském Hradišti neumožňuje vyfiltrovat typ požadovaných žalob z důvodu nejednotného označení těchto žalob a ruční procházení jednotlivých spisů by bylo časově náročné a jednak by soudem nebylo umožněno z důvodu nepřípustného nahlížení do jednotlivých spisů, pokud nahlížejícím není účastník sporu nebo osoba s právním zájmem v daném sporu. Nicméně i tak by bylo procházení všech spisů bezpředmětné, neboť již dané odhady poslouží k účelu představ o četnosti jednotlivých problémů v nájemním vztahu.

Zajímavým faktem je možnost pronajímatelů zajistit zaplacení pohledávky bez dalších soudních řízení v případě, že mají s nájemníkem u notáře sepsaný notářský zápis se svolením k vykonatelnosti. Co je obsahem notářského zápisu o dohodě se svolením k vykonatelnosti poskytují webové stránky Notářské komory (2017): „*Obsahem notářského zápisu o dohodě se svolením k vykonatelnosti je závazek dlužníka, že ve stanovené lhůtě řádně splní svůj dluh vůči věřiteli a pokud tak neučiní, může věřitel bez dalšího soudního řízení požádat soudního exekutora o exekuci dlužníkovu majetku. Není tak třeba před exekucí absolvovat soudní řízení se soudním poplatkem a často s dobou trvání několika let, ve kterém je dlužníkovi nejdříve uloženo dluh zaplatit, a až poté lze navrhnout exekuci. Často pak může být na vymáhání peněz pozdě.*“

### 5.3.3 Praxe vybrané realitní kanceláře

Přiblížení praxe realitní kanceláře s působností od roku 1999, tedy téměř 20letou zkušeností, poskytla Markéta Kočendová, BA.

Nejprve byla nastíněna aktuální situace na nájemním trhu v okolí Uherského Hradiště, kde realitní kancelář realizuje svou činnost – peněžní jistota je velmi neoblíbený požadavek pronajímatelů po potencionálních nájemcích, kteří jsou ochotni přistoupit na kauci ve výši jednoho, maximálně dvou měsíčních nájmu, i vzhledem k tomu, že nájemník nemá obvykle problém si během jednoho měsíce najít byt k pronájmu.

Dalším požadavkem pronajímatelů, se kterým se nezdá májitelka realitní kanceláře setkala, bylo smluvení měsíční výpovědní doby s nájemníkem. Na rozpor s právními předpisy upozorňuje jak nájemníky, tak pronajímatele, nicméně podle výpovědí pronajímatelů toto ujednání mezi stranami prakticky funguje.

Co se týče sporů a problémů mezi stranami, dochází obvykle těžko k dohodě o hrazení příspěvku do fondu oprav bytu, který pronajímatelé požadují po nájemci a ti tento odmítají hradit. Neochotně také majitelé přistupují na přenechání bytu nájemci k užívání, pokud jsou si vědomi, že je nájemce majitelem nějakého zvířete.

Zajímavý může být také fakt, že v nájemních smlouvách pronajímatel požaduje u zpětného předání bytu při skončení nájmu vymalování místností v bytě.

## 5.4 Obvyklé problémy v nájemních vztazích

Následující seznam shrnuje obvyklé problémy, se kterými se mohou pronajímatelé při své činnosti setkat. Tyto problémy byly shrnuty na základě výpovědí jak pronajímatelů, tak skupiny odborníků (z kapitoly 5.3).

### 1) Neplacení nájemného

Z primárních dat a rozhovorů s odborníky lze soudit, že neplacení nájemného je častým nešvarem nájemníků. Někteří pronajímatelé si do smluv ujednávají s nájemníky měsíční výpovědní dobu z toho důvodu, aby nájemníka – neplatiče vystěhovali z bytu co nejdříve, a to i za vědomí, že dané ujednání není právně platné. Pronajímatelé jsou si vědomi, že soudní řízení probíhají většinou dlouhou dobu, proto se důkladně věnují prověření nájemníka, zda vykazuje známky solventnosti.

### 2) Neplacení služeb (včetně společných prostor)

Nájemníci také často nesouhlasí s výší některé ze služeb a řeší tento nesouhlas neuhrazením této (těchto) služeb. Nezřídka se jedná o služby zahrnující společné prostory jako je úklid společných prostor, výdaje na provoz výtahu v domě apod.

### 3) Spory s ostatními nájemníky

Mezilidské chování a jednání vede někdy ke sporům osobního charakteru. Pronajímatel, aniž by kolikrát měl jakékoliv kompetence ve sporech zasáhnout, může být s tímto problémem konfrontován.

### 4) Nenahlášení/neuhrazení vad (oprav) v bytě

Ze zkušeností vyplynulo, že se vyskytují nájemníci, kteří nenahlásí některé závady v bytě a před skončením nájmu tuto skutečnost zatají a závadu, pokud to situace dovoluje, ukryjí. Zkušenější pronajímatel řeší takovou situaci vrácením jistoty až s měsíčním zpožděním, aby měl časovou rezervu na nalezení případných poruch a vad v bytě, které nebyly nájemcem nahlášený.

### 5) Neuvedení bytu do původního stavu

Tento problém navazuje na problém předchozí, tedy nenahlášení nutných oprav a závad, nicméně častý je také spor o podobu původního stavu bytu a představa o uklizeném bytě.

### 6) Poškození bytu nebo příslušenství

Největší obavou je pak poškození bytu nebo zařízení či majetku v něm, neboť tato skutečnost vede k větším finančním ztrátám, v případě, že není možné z nájemníka náhradu škody vymoci.

## 5.5 Rozbor vybrané nájemní smlouvy

V následující kapitole bude analyzována reálně použitá nájemní smlouva, jejíž znění lze najít v příloze A, v části Přílohy. Tato smlouva byla poskytnuta jedním z pronajímatelů – respondentů, za podmínky nahrazení osobních (citlivých) údajů smyšlenými, na což bylo ze strany autora přistoupeno a změny byly provedeny.

### Hlavička smlouvy

V hlavičce smlouvy vidíme označení pouze „Nájemní smlouva“ a pod ním odkaz na obecná ustanovení NOZ o nájmu. Neboť lze ze smlouvy později vyčíst, že účelem nájmu defacto je, že nájemce je oprávněn užívat byt pouze za účelem bydlení a že nájem je sjednán na období 1 roku, poté byly splněny všechny podmínky pro naplnění podstaty užití zvláštních ustanovení k nájmu bytu a domu.

### Označení smluvních stran

Označení smluvních stran můžeme najít v článku I. – Smluvní strany. Ve smlouvě proti sobě vystupují dvě fyzické osoby, které jsou označeny rodnými čísly, adresami trvalých bydlišť a číslem občanského průkazu. Uvedené údaje jsou tak zcela dostačující pro nezaměnitelné označení osob. Jednotlivé strany jsou také označeny svým postavením v nájemním vztahu, což je důležité pro pozdější jednoznačné rozlišení udělení práv a povinností.

### Předmět nájmu

Článek II. smlouvy se věnuje předmětu nájmu. V písmenu a) článku můžeme nalézt vyčerpávající popis bytové jednotky, včetně výměr jednotlivých místností. Předmět nájmu je tak jednoznačně identifikován, což je základním požadavkem u nájemní smlouvy.

V odstavci písmene b) nalezneme fakticky účel a základní závazek nájmu, tedy právo byt užívat pouze za účelem bydlení, povinnost hradit nájemné a služby a plnit povinnosti vyplývající ze smlouvy a obecně závazných právních předpisů. Spolu s tímto oprávněním je zde však dovětek, že nájemce není oprávněn Byt využívat k podnikání. Tahle část ustanovení však není platná, neboť podle občanského zákoníku pronajímatel nemá možnost omezit toto právo nájemci, za předpokladu, že nájemce svým podnikáním nezpůsobuje zvýšenou zátěž na předmět nájmu a okolí. Součástí tohoto odstavce je taktéž výpis zařízení bytu, který je nájemce oprávněn užívat.

Odstavec písmene c) se odkazuje na sepsání předávacího protokolu, který tvoří součást dané smlouvy a bude vyhotoven při předání bytu a jeho zařízení. Zde je otázkou, zda výpis zařízení bytu v předchozím odstavci má nějaký význam, a zda-li je výčet zařízení v předávacím protokolu totožný s výpisem ve smlouvě.

Poslední odstavec článku II. smlouvy, písmeno d) je prohlášením nájemce, že byt je způsobilý k danému účelu nájmu, popsaného v odstavci písmene b), přičemž odkazuje na příslušné ustanovení občanského zákoníku, které vymezuje způsobilost bytu k nastěhování a obývání.

### **Doba trvání nájmu a skončení nájmu**

Článek III. specifikuje druh nájmu, jeho trvání a podmínky jeho ukončení. Z odstavce písmene a) lze vyčíst, že sjednaný nájem je na dobu určitou 1 roku, přičemž jsou uvedena konkrétní data začátku a konce závazku. V tomto odstavci je také vyjádřen závazek pronajímatele nabídnout pronajímané prostory přednostně nájemci za podmínky řádného plnění povinností z nájemcovy strany. Při analýze celého článku nenajdeme však přesnější specifikaci prodloužení nájmu, lze se tak domnívat, že v případě oboustranné spokojenosti bude uzavřena nová smlouva, popř. se použije právní úprava občanského zákoníku pro prodloužení závazku na dobu určitou.

Ve zbylých odstavcích článku III. lze najít ujednání ohledně ukončení (skončení) nájmu. Je zde vidět snaha pronajímatele se co nejlépe ochránit proti případnému nájemci – neplatiči. Zcela jednoznačně lze však říci, že písmeno f) tohoto článku není právně platným, neboť si zde strany sjednávají smluvní pokutu, která je občanským zákoníkem v rámci nájmu bytu nebo domu výslovně zakázána.

Otázkou právního výkladu může být i ujednání o oprávněnosti pronajímatele vstoupit do předmětu nájmu a nakládat s věcí nájemce, pokud tento ke dni skončení nájmu byt nevyklidí. Jelikož v rámci soudního řízení soud posuzuje daný spor na základě konkrétní situace, nelze s určitostí stanovit protiprávnost tohoto ujednání.

Zbylé odstavce věnující se skončení nájmu lze považovat za právně platné při ohledu na zásady dispozitivnosti a preference platnosti právní úpravy v občanského zákoníku.

### **Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním bytu a jistota**

Článek IV. upravuje povinnosti nájemce a pronajímatele ohledně úhrad nájemného a služeb. Nájemné, stejně jako ostatní služby spojené s bytem, jsou stanoveny absolutními částkami za měsíční období, přičemž částka služeb představuje zálohu, kterou je pronajímatel povinen nájemci nejméně 1x ročně vyúčtovat. Článek dále řeší podrobnosti vyúčtování, splatnost nájemného a úhrad za služby a v posledním odstavci písmene e) také výši jistoty. Jistota je zde rovna 5-násobku nájemného, což v době uzavření smlouvy bylo platným ujednáním, nicméně následné vyloučení úroků z jistiny občanský zákoník výslovně zakazuje, tato část ujednání by v rámci soudního sporu neobstála, respektive soud by ji prohlásil za neplatnou.



**Práva a povinnosti stran**

Článek V. vyjmenovává práva a povinnosti jednotlivých stran, ale také oprávnění, zákazy a odpovědnosti. Písmeno h) však zkracuje nájemcova práva, neboť mu zakazuje se přihlásit k trvalému pobytu v bytě, čímž se tak stává toto ujednání neplatným. U písmena g) není dostatečně specifikováno omezení nájemce o přenechání bytu nebo jeho části do užívání třetí osobě. Jedná se tak fakticky o podnájem, na který má ale v určitých případech nájemník právo bez ohledu na udělení souhlasu ze strany pronajímatele.

V tomto článku je upravena, mimo jiné, problematika oprav a údržby, nicméně chybí zde ujednání o povinnosti nájemníka dodržovat domovní řád.

**Závěrečná ustanovení**

V závěrečných ustanoveních se vyskytují běžné formality typické i pro jiné druhy pojmenovaných či nepojmenovaných smluv občanským zákoníkem. V závěru smlouvy lze nalézt vlastnoruční podpisy smluvních stran včetně místa a datumu těchto podpisů, které představují projevenou vůli a souhlas s obsahem nájemní smlouvy.

## 6 Diskuze a doporučení

Na trhu pronájmů existuje, tak jako na jiných trzích, střet poptávky s nabídkou. Na straně poptávajících vystupují nájemníci, hledající prostor ke svému bydlení, popř. (turistické) rekreaci. Na opačné straně jsou to pak pronajímatelé, nabízející tyto prostory za účelem zvýšení vlastních příjmů, respektive jako zhodnocení své investice do dané nemovitosti.

Na začátku celého procesu pronajímání je zapotřebí, aby si pronajímatel stanovil, zda se bude ve své pronajímatelské činnosti zabývat spíše dlouhodobým nebo krátkodobým pronajímáním. Oba dva typy mají své výhody a nevýhody, nicméně lze jednoduše shrnout, že v případě krátkodobějšího pronajímání se jedná o podnikatelskou činnost s vyšší časovou náročností a možností dosažení vyšších výnosů. U dlouhodobějšího pronajímání se může jednat o činnost s téměř nulovou potřebou zásahů pronajímatele – to však jen za ideálních podmínek, sestávajících z vhodně vyhotovené nájemní smlouvy a bezproblémové osoby na straně nájemníka.

Pakliže se pronajímatel vydá cestou krátkodobého pronajímání, musí počítat se všemi dodatečnými povinnostmi a nástrahami, které podnikání představuje. Těmito povinnostmi tak jsou mimo jiné dodržení řádné účetní evidence, vyřízení všech povolení k provozování této činnosti a další povinnosti uložené jednotlivými právními předpisy. Musí také nejprve vyřešit právní otázku svého pronajímání, tedy zda se bude jednat o obecný nájem nebo ubytovací služby. V kapitole 5.1.1 byly tyto způsoby pronajímání vymezeny a v případě krátkodobého (zpravidla do 1 roku) pronajímání byla prakticky vyloučena možnost nájmu k bytu (a domu) se zvláštními ustanoveními. Konečně, i sám občanský zákoník stanoví, že tato zvláštní ustanovení se nepoužijí, v případě, přenechá-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu. Prvním obecným doporučením pro pronajímatele je tedy vyhledat v případě nejasností odbornou právní pomoc, která pomůže stanovit jasné podmínky z hlediska poskytování (krátkodobého) pronajímání a vysvětlit možnosti, kterými v dané situaci pronajímatel disponuje.

Častokrát však i návštěva právníka automaticky nemusí znamenat korektní způsob pronajímání z hlediska práva, neboť u některých nejnovějších trendů, jakým je třeba právě sdílená ekonomika, doposud neexistuje jednotný a ucelený právní výklad. Je to způsobeno tím, že aktuálně platné právní předpisy nejsou schopné reflektovat tento způsob sdílení majetku, který se však z praktických (zejména finančních) důvodů stává stále populárnější. S tímto problémem se však nasetkává jen české právo, nýbrž s ním určitým způsobem bojují i právní předpisy v zahraničí, mnohdy i represivním způsobem, z čehož ve výsledku netěží ani nájemce, ani pronajímatel.

Typickým představitelem, byť ne jediným, v oblasti sdílené ekonomiky je společnost AirBnB Inc., která vznikla na myšlence sdílení bytů, apartmánů, ale i jiných prostor, které mohou posloužit k ubytování. Cílem služby tak je propojit osoby vyhledávající pobyt v dané lokalitě s pronajímateli, kteří chtějí a mohou část svého obydlí krátkodobě (většinou v rámci dnů) za úplatu pronajmout. Společnost AirBnB Inc. pak zdůrazňuje, vzhledem k návaznosti na turistický ruch (ve kterém již hraje služba důležitou roli ve světě i u nás), je dalším cílem či posláním služby zprostředkování poznávání jiných kultur a životních stylů. V tomhle ohledu společnost již podnikla kroky pro další rozvoj a nenechává tento proces samovolně na pronajímatelích, nýbrž upravila svoji webovou službu tak, že mimo ubytování, které zůstává prioritou a zřejmě také nejdůležitější částí, nabízí již v některých lokalitách zprostředkování zážitků a jiných akcí. Služba společnosti AirBnB Inc. se stala celosvětově natolik populární, že někteří pronajímatelé investovali do nových nemovitostí za účelem krátkodobého pronajímání právě přes tuto službu.

Další službou, kterou mohou pronajímatelé využít, je služba Flatio tuzemské společnosti Flatio s.r.o., která představuje zajímavou alternativu pro pronajímatele uvažující o krátkodobějším charakteru svého pronajímání. Sami provozovatelé ji na svých webových stránkách prezentují jako službu pro střednědobé pronájmy v rozmezí 1-6 měsíců s výnosem vyšším až o 25 % oproti dlouhodobému pronajímání.

Poslední zmíněnou službou v rámci vlastní práce pak byla služba Ideální nájemce od společnosti Ulovdomov s.r.o. Tato se od výše uvedených liší tím, že se dá označit za variantu dlouhodobého pronajímání, a to v tom smyslu, že pronajímatel pronajme svůj byt této společnosti a následně by již měl inkasovat úhradu nájmu poníženého o provizi společnosti za pokrytí rizik a dalších služeb. Lze spekulovat, že tato varianta může být výhodná pro pronajímatele, kteří např. nemají zkušenosti s pronajímáním, obávají se rizik spojených s problémy s nájemníky, nemají čas, chuť nebo možnost se agendě ohledně pronajímání věnovat. Posledním případem tak může být např. pronajímatel, který dlouhodobě pobývá v zahraničí. Ovšem vzhledem k relativně vysokému procentu provize z měsíčního nájmu se lze domnívat, že výhodnost této služby bude spočívat zejména u bytů menšího rozměru, za který lze tím pádem žádat menší nájemné, tudíž také menší část nájemného připadne provozovateli jako provize.

Výše uvedené služby a platformy povětšinou nabízí jako zprostředkovatelé standardizované smlouvy, tak, aby zajistili patřičný komfort pronajímatelům. V případě dlouhodobého pronajímání je však pronajímatel odkázán na zajištění nájemní smlouvy sám, nevyužije-li služeb jiných. Souhrn doporučení a návrhů pro vyhotovení a optimalizaci těchto smluv je vypracován v následující podkapitole.

## 6.1 Souhrn doporučení a návrhů

Jak již bylo zmíněno, vhodně vyhotovená nájemní smlouva může oběma stranám nájemního vztahu ušetřit spoustu komplikací, času na jejich řešení a v neposlední řadě financí. Nicméně i taková smlouva nezamezí soudním sporům, které mohou nastat v případě, kdy se projeví jedna ze stran jako problematická a smlouvu, respektive její obsah, odmítá dodržovat. Pro pronajímatele je tak proces výběru nájemníka klíčovou částí v celém procesu pronajímání, neboť jak jsme se z literární rešerše právní úpravy dozvěděli, zvláštní ustanovení nájmu k bytu a domu poskytují nájemníkovi, jakožto slabší smluvní straně, vystupující v nájemním vztahu ve formě „spotřebitele“, zvýšenou ochranu, kterou mohou někteří důmyslní nájemníci zneužívat.

Základním, obecným doporučením pro pronajímatele je tak nepodcenit tento výběr nájemníka a pokud možno využít všech dostupných zdrojů informací o jeho osobě a majetkové situaci (osobní pohovor, sociální sítě, veřejné registry, reference ostatních apod.). V případě, že pronajímatel pronajme byt do užívání nájemníkovi, který je nemajetný a tento nájemník přestane hradit nájemné a v bytě bude pobývat i po výpovědi smlouvy do nařízení soudu o vyklizení bytu, pronajímatel tímto přijde o nájemné za celou dobu, bez toho, aniž by měl šanci pohledávku přes exekutorský úřad později vymoci. Lustrace nájemníka však dává smysl i ve chvíli, kdy se pronajímatel obává poničení bytu nebo jeho příslušenství např. chovem psa nebo kouřením v prostorách bytu, neboť pozdější zákaz těchto činností ve smlouvě by nebyl platný.

U nájemní smlouvy je důrazně doporučeno dodržet písemnou formu smlouvy, neboť ústní dohody se v praxi jen velmi těžko dokazují v případném soudním sporu.

V hlavičce smlouvy by mělo být označeno, že jde o nájemní smlouvu k bytu (domu) a jednoznačně identifikovány smluvní strany, tedy jak nájemce, tak pronajímatel. Jednoznačnou identifikací je tak doporučeno uvedení jména a příjmení, včetně rodného čísla, případně také číslo občanského průkazu nebo datumu narození. Vhodné může být také uvedení kontaktních údajů včetně trvalého bydliště, telefonního čísla a e-mailové adresy. U právnické osoby na straně pronajímatele by analogicky nájemci měli žádat přinejmenším sídlo společnosti, identifikační číslo a jméno zástupce (jednatele) právnické osoby.

Co se týče jednotlivých ustanovení smlouvy, občanský zákoník poskytuje v zásadě svobodu si ujednat cokoli, co není výslovně zakázáno, nebo nezkracuje nájemníka práva. V nájemní smlouvě však musí být vyjádřen základní závazek, že pronajímatel přenechává (pronajímá) nájemci byt k řádnému a hospodárnému užívání za úplat. Bez tohoto vymezení by pronajímatel riskoval, že bude na smluvní vztah pohlíženo nikoli jako na nájem, ale jako na jiný právní vztah. V případech, kde to situace dovoluje, lze teoreticky v závazku stanovit, že se jedná

o nájem ke služebnímu bytu či bytu zvláštního určení. V takovém případě pak lze teoreticky (a v podstatě jediným možným způsobem) omezit práva nájemce. Jedná se však o speciální případy, které budou v praxi v minoritě.

Dalším povinným ustanovením (obsahem) nájemní smlouvy je předmět nájmu. Zde je doporučeno, pokud možno co nejdetailněji, popsat pronajímaný byt. Důležitá je kompletní adresa domu, označení bytu a jeho výměra a dispozice. Vhodné je ke smlouvě přiložit půdorysný plán obsahující přesnou specifikaci bytové jednotky, dále fotografie stavu bytu, předávací protokol, případně evidenční list zahrnující zařízení a příslušenství bytu. Od 1.1. 2016 také nastává pronajímateli povinnost předat spolu s nájemní smlouvou a dalšími dokumenty tzv. energetický štítek (průkaz) budovy. Všechny tyto dokumenty pak nejlépe v předmětu nájmu označit jako nedílnou součást smlouvy. Toto doporučení je reakcí na problém identifikovaný z výzkumu, kdy pronajímatelé považují poškození bytu a jeho příslušenství za největší riziko jeho pronájmu do užívání jinému.

Dalším ustanovením více než vhodným v nájemní smlouvě je účel nájmu. Zde je potřeba vymezit uspokojení bytové potřeby, tak jak si žádá občanský zákoník.

Ustanovení ohledně nájemného sice zákonodárce nevyžaduje, nicméně je silně doporučeno jej ve smlouvě uvést. V tomto ustanovení by měla být zahrnuta výše nájemného za daný časový úsek, včetně specifikace splatnosti. Doporučeno je uvádět splatnost co nejdříve, ideálně maximálně do 15. dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

V souvislosti s nájemným bývá také spojena úprava tzv. služeb a složení jistiny. I zde je, v návaznosti na zjištěný obvyklý problém z výzkumu, doporučeno jasně a zřetelně vymezit, jaké služby bude zajišťovat pronajímatel, jak budou hrazeny a v jaké výši. To platí nejenom pro služby spojené přímo s bytovou jednotkou, ale i pro společné prostory v domě, na nichž je povinen se nájemník podílet, pokud se tak stanoví ve smlouvě. V případě jistoty je umožněno po nájemci žádat v současnosti až trojnásobek měsíčního nájemného. Z praxe realitní kanceláře však bylo zjištěno, že lidé mnohdy nejsou ochotni tak vysokou výši jistoty složit, přesto je doporučeno žádat alespoň dvojnásobek nájemného, který může pomoci odfiltrovat (odradit) případné neplatiče a zároveň vyšší jistota může pomoci snížit případnou pohledávku při ukončení nájemního vztahu.

Velmi důležitým ustanovením je trvání smlouvy a skončení nájmu. Obecně se doporučuje uzavřít smlouvu na dobu určitou, obvyklé je uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou jednoho roku s automatickým prodlužováním, pokud ani jedna ze stran od smlouvy do smluveného data neodstoupí. Důvod pro smlouvu na dobu určitou jsou výpovědní důvody dané zákonem. Pronajímatel u smlouvy na dobu neurčitou v podstatě nemá možnost smlouvu nájemníkovi vypovědět, pokud nájemník dodržuje veškeré povinnosti dané smlouvou a zákony. Co se týče ujednání týkající se výpovědi a skončení nájmu, je občanský zákoník poměrně striktní a

ochraňuje zejména stranu nájemce. Proto může být snaha o vložení vlastního ujednání o skončení nájmu do smlouvy vyústit v neplatnost takového ujednání.

Další významným ustanovením, které by nemělo v nájemní smlouvě chybět, je výčet práv a povinností účastníků. Obzvláště zde se nabízí prostor pro smluvní svobodu různých ujednání. Typickými příklady ujednání, které lze doporučit, jsou:

- Povinnost umožnit pronajímateli po předchozím oznámení termínu přístup do bytové jednotky za účelem kontroly stavu bytu a plnění nájemní smlouvy, ideálně včetně stanovení četnosti těchto kontrolních prohlídek,
- Povinnost dodržovat domovní řád, který mu pronajímatel zpřístupní nebo se odkáže na umístění tohoto dokumentu,
- Povinnost uzavření a hrazení pojištění domácnosti (případně včetně pojištění odpovědnosti za škodu na majetku) nájemcem,
- Povinnost oznámit pronajímateli pořízení zvířete, začátek podnikání nebo změnu trvalého bydliště,
- Vymezení zajišťování a úhradu drobných a běžných oprav, ideálně s odkazem na příslušné nařízení vlády.

V závěru smlouvy je obvyklá formulace prohlášení stran, že daná smlouva je projevem svobodné vůle všech stran. Smlouva musí zahrnovat podpis obou smluvních stran (spolu s datem podpisu).

Daná doporučení a návrhy reflektují identifikované problémy z provedeného výzkumu a měla by sloužit k sestavení nájemní smlouvy, která eliminuje případné ekonomické ztráty pronajímatele.

## 7 Závěr

Nájemní bydlení představuje jako právní důvod užívání nemovitosti stále podstatnou roli mezi ostatními důvody – více jak jednu pětinu ze všech obydlených bytů, a to i v době relativně dostupných hypoték, za které si teoreticky lze vlastní bydlení pořídit. Přesto však vždy budou existovat skupiny osob, které se pro vlastní bydlení nerozhodnou z určitých důvodů nebo na něj skrze svou finanční situaci nedosáhnou. Tito lidé, stejně jako ostatní, však potřebují pro svou existenci uspokojovat základní lidskou potřebu – někde bydlet. To otevírá prostor pro ty, kteří mohou obytný prostor, jež nevyužijí, těmto lidem pronajmout. Budou tak činit za účelem zhodnocení investice, kterou byt představuje.

Pronajmutím bytu vzniká nájemní vztah a ten je stvrzen nájemní smlouvou, kterou si mezi sebou sepíšíou či jen jednoduše ústně dohodnou účastníci tohoto vztahu. Tak jako v jakémkoli jiném právním jednání mezi lidmi, i v případě nájemního vztahu dochází k řadě neshod a sporů mezi stranou pronajímatele a nájemce.

Hlavním cílem této diplomové práce bylo navržení obecně platných právně-ekonomických doporučení pro optimalizaci obsahu nájemních smluv a postupu pro uzavření nového nájemního vztahu. Aby bylo dosaženo hlavního cíle, byl stanoven dílčí cíl práce, kterým byla identifikace často se vyskytujících problémů a sporů mezi nájemníky a pronajímateli a analýza aktuální situace na trhu pronájmů v tuzemsku.

Prostředkem k dosažení dílčího cíle byl dle zvolené metodiky kvalitativní výzkum, který probíhal formou hloubkových rozhovorů s pronajímateli působícími v okrese Uherské Hradiště. Pro získání relevantních informací byla stanovena omezující kritéria na respondenta výzkumu – víceleté zkušenosti s pronajímáním minimálně 3 roky a uzavření nájemní smlouvy alespoň u 2 nájemníků. Důvodem tohoto omezení bylo vyselektovat pronajímatele, kteří ještě nemuseli řešit žádné konkrétní problémy během pronajímání. I proto byl konečný počet vedených rozhovorů pouze 8, což však pro účely výzkumu postačovalo s ohledem na podobnost výpovědí pronajímatelů, ze kterých vyplynuly informace poskytující přehled o nejčastějších (respektive nejobvyklejších) problémech a komplikacích, které pronajímatelé musí řešit a s čím se běžně ze strany nájemců setkávají.

Z rozhovorů vyplynul zajímavý fakt, že neplacení nájemného, ač by se mohlo na první pohled zdát, není největší obavou (problémem) pronajímatelů. Tím je poškození bytu a jeho příslušenství. Pronajímatelé se obávají, že nájemník či nájemníci svou činností či nečinností v bytě způsobí škody za desetitisíce či statisíce, tedy v běžné praxi i násobky roční výše nájemného bez toho, že by došlo k jejich uhrazení.

Z odpovědí respondentů na polostrukturované otázky se však vynořily další problémy a komplikace, s kterými se zkušenější pronajímatelé běžně setkávají. Tím

je již zmíněné neplacení nájemného, které může, ale i nemusí, být úmyslem nájemníka. V mnoha případech prodlení s úhradou nájemného souvisí např. se ztrátou zaměstnání, a tedy výpadkem příjmu, případně jinou složitou životní situací. Záleží pak na pronajímateli a jeho benevolentnosti, případně ochotě nájemníkovi dovolit se s platbou nájmu zdržet či mu např. vystavit po dohodě splátkový kalendář.

Další problémy, včetně výše popsaných v kapitole 5.4 části vlastní práce, jsou výsledky kvalitativního výzkumu, jehož součástí však byly i rozhovory se druhou skupinou osob, kteří se ve své praxi s problematikou nájemních vztahů setkávají. V rámci této skupiny byly vybráni zástupci různých odvětví, tak, aby bylo dosaženo komplexního pohledu na celkovou problematiku.

Co se týká vlastního výzkumu, byl splněn jeho účel a došlo k identifikaci obvyklých problémů, sporů a komplikací v nájemním vztahu. I když konečné číslo respondentů nakonec nebylo vysoké, z odpovědí bylo relativně snadné popsané problémy zobecnit.

Bylo by určitě zajímavé provést podobný výzkum ve větším měřítku, co se týče jak počtu účastníků, tak jejich lokalitě. Je možné očekávat, že jiné zvyklosti či zkušenosti mají pronajímatelé z větších, např. krajských měst či z nějaké jiné lokality.

Na základě provedeného výzkumu a tedy dosažení dílčího cíle bylo možné přistoupit k naplnění cíle hlavního. Doporučení a návrhy vycházející z identifikovaných problémů obsahuje předcházející kapitola 6 – diskuse a doporučení. Jednotlivá doporučení a návrhy se vždy vážou k určité etapě v procesu pronajímání.

Za nejdůležitější doporučení před zahájením nájemního vztahu vyjádřeném uzavřením nájemní smlouvy, je prověření solventnosti, charakteru a majetkové (příp. životní) situace potencionálních nájemníků (zájemců o nájem). Jelikož podpisem nájemní smlouvy k bytu nebo domu nabývá nájemník zvýšené právní ochrany, je v zájmu pronajímatele si vybrat do své nemovitosti takové nájemníky, kteří nepředstavují rizika neplacení nebo působení škod.

Kapitola diskuze a doporučení se podrobně věnuje popisu doporučení k obsahu nájemních smluv. Tyto doporučení jsou primárně věnována pronajímatelům pro eliminaci škod a ztrát, které by mohly nastat v případě nesolventního nebo poškozujícího nájemníka.

V rámci práce došlo i ke zmínění některých služeb a zprostředkovatelských platforem, které má v dnešní době k dispozici na trhu pronajímatel. Tyto platformy jsou většinou charakteristické krátkodobější povahou pronájmu, což s sebou nese určité výhody a nevýhody pro pronajímatele. V kapitole diskuze je k tomuto tématu vedena polemika a tak záleží na každém pronajímateli, jak k pronajímání přistoupí a co od něj očekává.

Cílem práce byla formulace návrhů a doporučení pro optimalizaci obsahu nájemních smluv v právně-ekonomických souvislostech. Vhodně nastavená nájemní smlouva je zajištěním jak pro pronajímatele, tak pro nájemce, v případě, že



dojde k vychýlení od plnění povinností z jedné či druhé strany, případně k jiné komplikaci, která následně vede ke sporu stran a z toho vyplývající řešení situace za minimalizování případných ekonomických ztrát. Lze konstatovat, že jak dílčí, tak hlavní cíl byly splněny.

## 8 Literatura

### 8.1 Knižní zdroje

- BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, c2014. Právo. ISBN 978-80-7263-901-4.
- DISMAN, Miroslav. *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. 3. vyd. Praha: Karolinum, 2000. ISBN 978-80-246-0139-7.
- HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. 3. vyd. Praha: Portál, 2012. ISBN 978-80-262-0219-6.
- JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9.
- KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.
- KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik. ISBN 978-80-7502-135-9.
- NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5164-1.
- PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.
- SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6.
- TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5030-9.

### 8.2 Internetové zdroje

- AIRBNB.COM [online]. 2017 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://www.airbnb.com>
- CERVANOVÁ, Anna. *Airbnb pronájem, právní povaha ubytování a doporučení pro podnikatele*. Pravopropodnikatele.cz [online]. 2016 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <https://pravopropodnikatele.cz/airbnb-pronajem-pravni-povahaubytovani-doporuceni-pro-podnikatele/>
- ČERNÝ, Aleš. *Manažer AirBnB: Praha je u nás čtvrtým nejžádanějším městem v Evropě*. Idnes.cz [online]. Praha: MAFRA, 2016 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z:

- [http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-andrew-verbitsky-z-airbnb-dsy-/ekonomika.aspx?c=A160318\\_154653\\_ekonomika\\_rny](http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-andrew-verbitsky-z-airbnb-dsy-/ekonomika.aspx?c=A160318_154653_ekonomika_rny)
- FIRMY.CZ [online]. Seznam.cz, 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://www.firmy.cz/Remesla-a-sluzby/Reality/Realitni-kancelare>
- FLATIO.CZ [online]. 2017 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://www.flatio.cz>
- HÁJKOVÁ, Klára. *Sdílená ekonomika v Česku roste. Není čas určit pravidla?* Asociace hotelů a restaurací České republiky z.s. [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <http://www.ahrcr.cz/novinky/sdilena-ekonomika-v-ceskuroste-neni-cas-urcit-pravidla/>
- HÁSOVÁ, Jiřina. *Smluvní volnost v závazcích podle nového občanského zákoníku.* Elaw.cz [online]. 2013 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: <http://www.elaw.cz/clanek/smluvni-volnost-v-zavazcich-podle-novehoobcanskeho-zakoniku>
- IDEALNINAJEMCE.CZ: *Pronájem vašeho bytu změníme v bezstarostný příjem* [online]. 2017 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://idealninajemce.cz>
- NOTÁŘSKÁ KOMORA: *Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti* [online]. 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/notarske-zapisy-se-svolenim-k-vykonatelnosti>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, *Odbor politiky bydlení.* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-05-20]. ISBN 978-80-7538-109-5. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\)-web.pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016)-web.pdf?ext=.pdf)
- POLOLÁNÍK, Lukáš. *Jak se daní příjmy z pronájmu bytu?* Finance.cz [online]. Mladá fronta, 2016 [cit. 2017-05-18]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>
- RADCENAFINANCE.CZ: *Investice do nemovitostí – vyplatí se krátkodobý pronájem přes Airbnb, nebo spíše dlouhodobý pronájem?* [online]. 2016 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <http://www.radcenafinance.cz/finance/investice-donemovitosti-vyplati-se-kratkodoby-pronajem-pres-airbnb-nebo-spisedlouhodobu-pronajem/>
- RADKOVIČOVÁ, Lucie. *POSKYTUJETE UBYTOVÁNÍ PŘES AIRBNB.COM? VÍM, JAKÉ MÁTE POVINNOSTI!* Radkovicova.cz [online]. 2015 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://radkovicova.cz/2015/04/poskytujete-ubytovani-presairbnb-com-vim-jake-mate-povinnosti/>
- SM. *Airbnb: Using Technology to Reimagine Travel.* In: TECHNOLOGY AND OPERATIONS MANAGEMENT: A COURSE AT HARVARD BUSINESS SCHOOL [online]. 2016 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://rctom.hbs.org/submission/airbnb-using-technology-to-reimaginetravel/>

- ŠTĚTKOVÁ, Sára. *Smluvní volnost v závazcích podle nového občanského zákoníku*. Penize.cz [online]. Partners media, 2013 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/podnikani/275262-novy-obcansky-zakonik-pacht-taktrochu-jiny-najem>
- ŠUSTOVÁ, Šárka. *Více než čtvrtina mladých rodin žije v pronájmu*. In: Statistika&my: Měsíčník českého statistického úřadu [online]. 2015 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2015/01/vice-nezctvrtina-mladych-rodin-zije-v-pronajmu/>
- WEBEROVÁ, Lenka. *V Česku je nejvíc realitních makléřů na obyvatele. Vláda chystá změnu*. Idnes.cz [online]. Praha: MAFRA, 2016 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: [http://bydleni.idnes.cz/realitni-makleri-0k8-stavba.aspx?c=A160126\\_115737\\_stavba\\_web](http://bydleni.idnes.cz/realitni-makleri-0k8-stavba.aspx?c=A160126_115737_stavba_web)
- 5HVEZD.CZ: *Kde najdete nejlepší ubytování? Porovnání Airbnb, hotelů a hostelů z hlediska ceny, lokality a pohodlí* [online]. 2016 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <http://5hvezd.cz/airbnb/kde-je-nejlepsi-ubytovani-na-airbnb-v-hotelu-nebov-hostelu/>

## 9 Seznam obrázků

- Obr. 1** Trend mladé domácnosti Zdroj: Šustová - měsíčník českého statistického úřadu, <http://www.statistikaamy.cz>, ©2015. 41
- Obr. 2** Logo služby Ideální nájemce Zdroj: Idealninajemce.cz - Webové stránky služby, <http://idealninajemce.cz/>, ©2017. 45
- Obr. 3** Logo služby Airbnb Zdroj: Airbnb.com - webové stránky služby, <http://airbnb.com/>, ©2017. 46
- Obr. 1** Růst popularity služby Airbnb v minulých letech Zdroj: SM - technology and operations management, <https://rctom.hbs.org/>, ©2016. 46
- Obr. 2** Logo služby Flatio Zdroj: Flatio.cz - webové stránky služby, <http://flatio.cz/>, ©2017. 48

## **10 Seznam tabulek**

<b>Tab. 1</b>	<b>Srovnání cen Airbnb a hotelových, respektive hostelových nabídek</b>	<b>47</b>
<b>Tab. 2</b>	<b>Srovnání vybraných služeb na trhu pronájmů</b>	<b>48</b>
<b>Tab. 3</b>	<b>Odhady počtu žalob pro Okresní soud v Uherském Hradišti za období 1 roku</b>	<b>52</b>

# Přílohy

# A Nájemní smlouva

## Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

### I. Smluvní strany

Jan Novák, r.č. XXXXXX/XXXX  
Pekařská 13, 602 00 Brno  
OP: XXXXXXXXXXXX  
dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

Jana Nováková, r.č. XXXXXX/XXXX  
Pekařská 14, 602 00 Brno  
OP: XXXXXXXXXXXX  
dále jen „Nájemce“, na straně druhé, dále také společně jako „Strany“.

### II. Předmět nájmu

a) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 504/06 o velikosti 1+1, o podlahové ploše 35,27 m<sup>2</sup> umístěné ve 2. nadzemním podlaží vpravo od hlavního vstupu ve vchodě čp. 504 z ulice Anonymní v budově čp. 503, 504, 505, 506, parcela č. XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX zapsané na LV XXX v obci Brno (dále jen „Byt“). Tento Byt, sestávající se z předsíně (5,10 m<sup>2</sup>), koupelny + WC (3,81m<sup>2</sup>), kuchyně (10,31m<sup>2</sup>) a pokoje (16.05m<sup>2</sup>) přenechává pronajímatel nájemci do užívání.

b) Nájemce se zavazuje Byt řádně užívat, platit za užívání Bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy. Součástí užívání je též zařízení Bytu, a to kuchyňská linka, garnýž chromovaná, garnýž bílá, žaluzie 2 x okno, sporák plynový, vestavěná skříň, stropní svítidla 4 ks, vana, sprchová zástěna, umyvadlo, WC mísa s



nádržkou, míchací baterie 3 ks, elektrický průtokový ohříváč, elektrický přímotop 1 ks, plynový přímotop 2 ks, měřič spotřeby vody, domácí telefon, zvonek 2 ks, listovní schránka. Spolu s bytem má nájemce právo užívat balkon přístupný z Bytu, sklepní kóji a spoluužívat společné prostory domu. Nájemce je oprávněn užívat Byt pouze za účelem bydlení, není oprávněn Byt využívat k podnikání.

c) O předání Bytu a jeho zařízení do užívání bude sepsán předávací protokol, který tvoří součást této smlouvy. Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.

d) Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že Byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání dle ust. § 2243 občanského zákoníku v platném znění.

### III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu

a) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, začíná dnem 1. ledna 2016 a končí dnem 31. prosince 2016 bez nutnosti zvláštní výpovědi. Pronajímatel se zavazuje, že před uplynutím sjednané doby nájmu nabídne pronajímané prostory k případnému dalšímu užívání přednostně Nájemci, pokud tento po dobu nájemního vztahu řádně a včas plnil své povinnosti.

b) Strany se dohodly, že výpověď lze dát jen ze zákonem stanovených důvodů. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a činí minimálně 3 měsíce.

c) Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo odstoupením od smlouvy. Pronajímatel i Nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů uvedených v § 2285 a následujících ustanovení občanského zákoníku týkajících se skončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Byt v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání Nájemce Byt či jeho zařízení takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo že mu škoda objektivně hrozí. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo Nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.

e) Nájemce je povinen Byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od Bytu, které má v držení Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Byt převzal (vymalovaný bíle), s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Bytu bude pořízen předávací protokol. V případě, že Nájemce Byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn do Bytu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci Nájemce na náklady a nebezpečí Nájemce.

f) Další užívání Bytu Nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu. Pronajímatel je oprávněn v případě prodloužení Nájemce s vyklizením Bytu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 200 Kč denně (pokuta je splatná ihned po jejím vyúčtování). Strany sjednávají, že i v případě neplatnosti této smlouvy zůstává sjednaná smluvní pokuta v platnosti.

g) Po skončení nájemního vztahu není Pronajímatel povinen zajistit Nájemci bytovou náhradu.

h) Pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu, je Nájemce povinen měsíc před skončením nájmu umožnit zájemci prohlídku Bytu v přítomnosti Pronajímatele a Nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky Bytu po předchozí dohodě s Nájemcem.

#### **IV. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Bytu a jistota**

a) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 3.000 Kč včetně DPH měsíčně. Strany prohlašují, že se jedná o cenu v místě a čase obvyklou, jež má charakter tržní ceny nájemného.

b) Smluvní strany se dohodly, že měsíční záloha na úhradu za služby spojené s užíváním Bytu činí k dnešnímu dni celkem 2.000 Kč včetně DPH a sestává z:

- elektrická energie 800 Kč
- zemní plyn 800 Kč
- vodné a stočné 212 Kč
- osvětlení společných prostor 10 Kč
- správa domu 168 Kč
- společná anténa 10 Kč.

c) Zaplacené zálohy budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním Bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci. V případě, že zálohy na vodu a energie nebudou dostačovat, pronajímatel jejich výši adekvátně upraví. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh. Pronajímatel je povinen Nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.

d) Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu měsíčně bezhotovostní platbou na účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX, a to vždy předem, nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Bytu platí.

e) Nájemce a Pronajímatel se v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku domluvili, že při podpisu této smlouvy složí Nájemce v hotovosti k rukám Pronajímatele jistotu ve výši 15.000 Kč. Tato částka bude po skončení nájemního vztahu Nájemci vrácena ve stejné výši za předpokladu, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný dluh, a to na nájemném, službách spojených s užíváním Bytu či z titulu náhrady případné škody. Strany se dohodly, že úroky z jistoty Nájemci nenáleží.

## V. Práva a povinnosti Stran

a) Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Byt včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze pro obvyklé účely a má právo na řádné a nerušené užívání Bytu a služeb s užíváním Bytu spojených.

b) Pronajímatel jako vlastník Bytu poskytne Nájemci služby nezbytné k užívání Bytu tak, jak je stanoveno v čl. IV písm. b) této smlouvy.

c) Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání Bytu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej Nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

d) Nájemce je povinen zajišťovat a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet těchto nákladů. Pokud bude cena opravy vyšší, uhradí Pronajímatel rozdíl. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy Bytu s výjimkou oprav, které je povinen provádět Nájemce. Nájemce oznámí potřebu jiných oprav neprodleně Pronajímateli. Pokud Nájemce včas neprovede běžnou údržbu Bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

e) Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Bytu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

f) Nájemce je povinen chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, zařízení Bytu, jakož i na budově a zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

- g) Nájemce nemůže přenechat Byt nebo jeho část do užívání třetí osobě.
- h) Nájemce není oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v Bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.
- i) Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Bytu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání, a to po předchozím oznámení a po dohodě s Nájemcem, vždy za účasti Nájemce nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být touto kontrolou obtěžován. Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel měl k dispozici klíče od Bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do Bytu. V době nepřítomnosti nájemce může pronajímatel vstoupit do Bytu jen za účasti další osoby (např. domovnice, příslušníka policie, příslušníka záchranného sboru).
- j) Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné stavební úpravy Bytu, tedy ani výměnu dveří a dveřních zámků. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném Pronajímatelem a nahradil Pronajímateli případnou způsobenou škodu.
- k) Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na Bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku Pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v Bytě nebo domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném Pronajímatelem.
- l) Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, je toto povinen oznámit Pronajímateli tak, jak stanoví § 2272 občanského zákoníku v platném znění.
- m) Nájemce je oprávněn chovat v Bytě zvíře za podmínek uvedených v § 2258 občanského zákoníku v platném znění.

## VI. Závěrečná ustanovení

- a) Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.
- b) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
- c) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
- d) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.

e) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Příloha: Předávací protokol

V Uherském Hradišti dne 1. ledna 2016

.....

pronajímatel

.....

nájemce

## **B Struktura hloubkových rozhovorů**

- 1) S jakými nejčastějšími problémy se ve své praxi setkáváte?**
- 2) Jak tyto problémy/spory řešíte?**
- 3) Co je podle Vás příčinou těchto problémů?**
- 4) Jak by se dali podle Vás tyto problémy eliminovat?**
- 5) Řešil/a jste někdy problémy soudní cestou, nebo jste o tom uvažoval/a?**
- 6) Obracíte se v právní stránce pronajímání na právníky? Využíváte služeb jiných firem?**
- 7) Uvažoval jste někdy i o jiné formě pronajímání (krátko., střednědobé)?**
- 8) Jaký byl/je Váš proces pronajmutí bytu?**