

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2013–2015

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Lukáš Dupal

Právní úprava nájmu bytu se zaměřením na zánik nájmu

Praha 2015

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Martina Prokopová

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES

2013-2015

BACHELOR THESIS

Lukáš Dupal

**The legal regulations of rent with the focus on
termination of rent**

Prague 2015

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Martina Prokopová

Prohlášení

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

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne

Lukáš Dupal

Poděkování

„Rád bych poděkoval paní JUDr. Martině Prokopové za odborné rady, připomínky a čas, který mi věnovala při psaní této bakalářské práce.“

Anotace

Předmětem bakalářské práce je srovnání staré a nové právní úpravy občanského zákoníku, vymezení základních pojmů a změn, které se týkají nájmu bytu. Nový občanský zákoník přinesl mnoho změn týkajících se právní úpravy nájmu. V práci je zachycen historický vývoj právní úpravy. Dále se práce specializuje na práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, výpovědní důvody ze strany pronajímatele a na výpovědní důvody ze strany nájemce včetně skončení nájmu bytu.

Klíčová slova

Doba neurčitá, doba určitá, historie nájmu, hrubé porušení povinností, kauce, nájem bytu, nájemné, nájemní smlouva, práva a povinnosti, skončení nájmu, výpověď z nájmu.

Annotation

The topic of this thesis is the comparison of old and new legal regulations of the Civil Code, which defines the basic concept and changes related to a lease of apartment. The new Civil Code brought many changes regarding the legal regulation of rent. This thesis describes the historical development of this legislation. Furthermore, the thesis specializes in the rights and responsibilities of landlords and tenants, reasons for termination for the landlord and reasons for termination for the lessee, including the termination of the lease of the apartment.

Keywords

Indefinite time period, definite time period, the history of renting, serious misconduct, deposit, renting an apartment, rent, lease, rights and obligations, lease termination, voluntary termination of the lease.

OBSAH

ÚVOD	9
1. HISTORIE PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU	11
1.1. Právní úprava nájmu od předválečného období	11
1.2. Období 1945 – 1989	12
1.3. Období 1989 – současnost	13
2. PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJMU BYTU	15
2.1. Nájem bytu	15
2.2. Nájemní smlouva	17
2.3. Předmět a dočasnost nájmu	18
2.4. Stanovení nájemného	20
2.5. Jistota	22
2.6. Podnájem	22
2.7. Bytové náhrady	23
3. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN	25
3.1. Práva a povinnosti pronajímatele	25
3.2. Práva a povinnosti nájemce	26
4. ZÁNİK NÁJMU BYTU	29
4.1. Zánik nájmu dohodou	30
4.2. Zánik nájmu uplynutím sjednané doby	31
4.3. Zánik nájmu výpovědí	32
4.3.1. Výpověď ze strany pronajímatele	33
4.3.1.1. Důvody výpovědi pro porušení povinností nájemce	35
4.3.1.2. Důvody výpovědi, pokud má být byt užíván pronajímatelem	37
4.3.1.3. Důvody výpovědi zrušené Novým občanským zákoníkem	39
4.3.2. Výpověď ze strany nájemce	39
4.3.2.1. Výpověď smlouvy na dobu určitou	40
4.3.2.2. Výpověď smlouvy na dobu neurčitou	40
4.3.2.3. Výpověď za hrubé porušení povinností pronajímatele	41
4.3.3. Způsob doručení výpovědi	42
4.4. Zánik nájmu pro nemožnost plnění	43
4.5. Dohoda o narovnání	44
4.6. Zánik nájmu splnutím	45
4.7. Zánik nájmu zrušením práv společného nájmu	45

4.8.	Zánik nájmu smrtí nájemce a přechodu nájmu.....	46
4.9.	Skončení nájmu vyklizením	47
4.10.	Předání bytu	48
4.11.	Odevzdání bytu po skončení nájmu	48
ZÁVĚR	51
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	53

ÚVOD

Bydlení patří mezi základní potřeby života. Každý člověk má právo bydlet. Stát by měl umožnit občanovi uspokojit tuto potřebu, ale v žádném případě není povinností společnosti toto právo zajišťovat. Lidé si často vybírají bydlení podle dostupnosti, ceny a kvality. Nejdůležitějším kritériem v dnešní době je cena a dostupnost. V době hospodářské krize, která stále trvá a lidé mají čím dál tím méně peněz, je hodnotícím kritériem hlavně cena za poskytované služby. Byt je místo, které tvoří zázemí a ochranu, na kterou se může člověk spolehnout. Toto bezpečí upravují právní úpravy, které se postupně vylepšují a mění, aby byly výhodné jak pro pronajímatele, tak pro nájemce. Zároveň jsou zde jasně uvedeny práva a povinnosti pronajímatele i nájemce, které musí dodržovat, aby jejich vzájemný vztah mohl fungovat a nemohla toho jedna nebo druhá strana zneužívat. Politické strany výrazně ovlivňují koncept bytové politiky. Na vývoji politiky od první světové války můžeme vidět, jak pronajímatelé využívali politické situace a poskytovali nájem bytu za neuvěřitelné peníze a za otřesných podmínek. Dověšením byl rok 1948 a zánik soukromého vlastnictví. Stát byl výlučným vlastníkem všech bytů a diktoval podmínky. Nejen že došlo k rozvratu trhu, ale nastaly i rozsáhlé změny, které se týkaly právních vztahů v oblasti bydlení. Různé režimy hájily různá práva a tím se vyvíjel koncept nájmu.

Ústavní soud České republiky již dlouho napravuje formou svých nálezů křivdy, které jsou páchané pronajímatelům a vlastníkům. Ty vznikaly z důvodu ochrany nájemce vůči pronajímateli, byly zakotveny v zákoně a tím měl nájemce příliš rozsáhlá práva. Postupem času toho začal nájemce využívat. Právní úpravou s účinností nového zákona č.107/2006 Sb. došlo k omezení práv nájemce a přibývá k nim řada povinností, které by měly být samozřejmostí.

V první kapitole je zachycen právní vývoj nájmu bytu od první světové války až do současnosti. Jsou zde zachyceny nejvýznamnější historické události a právní normy, které se v daném období upravovaly. Poukazuji zde hlavně na to, jak se pronajímatelé snažili těžit z těžké životní situace občanů, a proto vznikala nájemcům velmi silná práva na ochranu bydlení.

Dále si uvedeme, co to vlastně nájem bytu je, a popíšeme si jednotlivé pojmy, které s právní úpravou nájmu souvisí a které musí být součástí každé nájemní smlouvy.

V další kapitole se podíváme na práva a povinnosti stran. Při porušování těchto povinností může nastat skončení nájmu. Rozhodující je, kdo porušil svá práva nebo

povinnosti, a podle toho je dána výpověď. V následujících kapitolách je podrobně popsáno, ve kterých případech má pronajímatel právo dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Jsou zde uvedeny i důvody, kdy nájemce může dát výpověď z nájmu bytu, a to v případě, že pronajímatel neplní své povinnosti.

Poslední kapitola popisuje všechny způsoby zániku nájmu bytu. Je zde poukázáno i na doručení výpovědi, kterou má pronajímatel za povinnost doručit v případě zániku nájmu.

V celé bakalářské práci jsem se snažil uvést ty nejzákladnější změny, které přinesl nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“). V závěru práce bych se chtěl zaměřit na dva problémy, které u této problematiky vystupují postupně do popředí.

Prvním problémem je, že právní úpravu k bytu ovlivňuje i ekonomická a politická situace státu. Stále více je potřeba bydlet tam, kde je možnost najít práci, a zajistit tak potřeby pro sebe a rodinu. Týká se to zvláště kvalifikované práce. Do budoucna je trend, že bydlení a změna bude v závislosti na pracovních příležitostech. Dojíždění je drahé a časově náročné a z mnoha míst ČR téměř nemožné. Jak nová právní úprava NOZ s tímto jevem počítala a zohlednila jej?

Druhým neopomenutelným jevem je vznik velké skupiny osob, které vlastní i více bytů. Právní úpravou je třeba zajistit, aby vlastníci mohli rozhodovat o nájemci a v případě neplnění jeho povinností rychle zjednat nápravu. To bylo dříve velmi složité. Je to nutné proto, aby byli schopni byty udržovat, provádět opravy a modernizovat. Jak s tímto jevem nová právní úprava počítala a jak to zohledňuje?

Pojďme se nyní seznámit s problematikou, která je spojena s právní úpravou nájmu bytu a konkrétně se zánikem nájmu bytu.

1. HISTORIE PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU

1.1 Právní úprava nájmu od předválečného období

Právní úprava nájmu se na území naší republiky datuje od roku 1917 a to vládním nařízením č.34/1917 Ř.z. Česká republika byla v té době ještě součástí Rakouska – Uherska, ve kterém platil Obecný občanský zákoník z roku 1811. Zde se psalo, že zrušení smlouvy bylo možné v případě, že nájemce (pachtýř) užívá věci tak, že vznikla na pronajaté věci újma, nebo když je upomínán na zaplacení nájemného (pachtovného). Dále mohl dojít k vypovězení smlouvy, pokud nájemce nechtěl přistoupit na zvyšování nájemného nebo pokud hrubě porušoval domovní řád.

V letech 1914-1918 v důsledku války se lidé vraceli do měst z důvodu zvýšení zbrojní výroby, a zvýšila se tím poptávka po nájemném bydlení. V této době se velmi razantně zvedlo nájemné. Z důvodu nařízení vlády č. 34/1917 Ř.z. s účinností od 27. 11. 1917 byl rozdělen bytový fond na staré domy s regulovaným nájemným a nové domy s nechráněným nájmem. Regulace platila jen v některých městech, Praha sem však nepatřila. Tato regulace upravovala zvyšování nájemného a chránila nájemníka před výpovědí nájemní smlouvy a zároveň chránila majitele před zvýšením úrokových sazeb. Za první republiky byla ochrana nájmu upravena mnohými právními předpisy. Po vzniku Československé republiky byl převzat Rakouský občanský zákoník AGBG z roku 1811. První normou, která se týkala problematiky nájmu bytu, bylo nařízení ministra sociální péče a spravedlnosti č. 83/1918 Sb. z. a n. státu Československého o ochraně nájemce. V tomto nařízení bylo uvedeno, že pronajímatel mohl dát nájemci výpověď pouze se svolením soudu. Důležitým výpovědním důvodem bylo prodlení s placením nájemného. Nájemce nesměl bez svolení vlastníka vzít nikoho dalšího do podnájmu. Objevil se zde i výpovědní důvod, který je dnes znám jako porušování dobrých mravů. V případě porušení a výpovědi z tohoto důvodu zanikl nájemci nárok na jakoukoliv náhradu.

Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n. byl další právní normou, která upravovala právní úpravu nájmu bytu. Rozšiřoval výpovědi nájmu z bytu ze strany majitele. Pokud chtěl majitel využít byt k jinému účelu, musel nájemci opatřit náhradní byt, který musel uznat soud za přiměřený. Jedním z nejdůležitějších důvodů byla možnost vypovědět nájemní smlouvu z důvodu opětovného hrubého porušování pořádku a působení pohoršení v domě. Využití tohoto druhu výpovědi bylo možné až po předchozím marném pokusu o doručení výzvy k nápravě.

Novým prvkem v zákoně č.85/1924 Sb. z. a n. byla deregulace nájemného, která rozlišovala byty podle počtu místností. Ze zákonné ochrany byly vyřazeny čtyř a vícepokojové byty a byty, které byly pronajaté v obcích do 2000 obyvatel. Od roku 1925 bylo ustanoveno, že pokud pronajímatel do 14 dnů od vyklizení nevyužil byt pro účel, pro který byla výpověď soudem povolena, musel pronajímatel byt nájemci opět pronajmout a nahradit mu vzniklou škodu.

Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. změnil to, že pokud pronajímatel potřeboval byt pro ženaté nebo svobodné děti, mohl nájemci opatřit byt, který byl soudem uznán za přiměřený. Nařízení č.103/1930 Sb. z. a n. zavedlo rozlišování deregulace nájmu bytu dle výše příjmu nájemce. Tím se zmenšil i okruh bytů podléhajících regulaci. Regulace se netýkala nájemců, kteří si ročně vydělali více než 100.000 korun, pokud nepoužívali byt k výkonu povolání. Zákon č. 210/1933 Sb. z. a n. vyňal z ochrany pětipokojové i větší byty, které nesloužily k výkonu povolání, a nájemce, kteří měli roční příjem vyšší než 75.000 korun. Od 1. 1. 1934 sem patřili i nájemci s příjmem 50.000 korun a více. Poslední zákon byl z roku 1938, chránil pouze jednopokojové byty a nájemníky s příjmem do 36.000 korun ročně.

Během protektorátu Čechy a Morava se nestaly zásadní změny, které by se týkaly právní úpravy nájmu bytu. V roce 1940 bylo zrušeno dělení bytu na staré a nové. Hranice příjmu se snížila na 24.000 korun.

1.2 Období 1945 – 1989

Totalitní režim od roku 1948 měl hrozivý dopad na oblast nájmu bytu. Při vydání zákona č. 138/1948 Sb. o hospodaření s byty mohl národní výbor neomezeně rozhodovat o volných bytech. Pokud byt nebyl obsazen, musel majitel do 15 dnů nahlásit, že má nadměrný nebo uvolněný byt a národní výbor mohl tento byt nechat rozdělit nebo přestavět na menší. Pokud národní výbor rozhodl, že byl byt užíván osobou nespolehlivou nebo je užíván v rozporu s veřejným zájmem, mohl zrušit nájem bytu. Byty, ve kterých majitelé nebydleli, propadly do tzv. socialistického vlastnictví.

Během tohoto režimu byl nájem bytu upraven občanským zákoníkem č.141/1950Sb. Novou právní normou byl občanský soudní řád č. 142/1950 Sb. Stejně jako za první republiky i v této době byly výpovědní důvody jen demonstrativní a byly

zakotveny v nařízení ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb.² Mezi výpovědní důvody patřilo porušování zásad socialistického soužití.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (dále jen „OZ“) nahradil zákon č. 141/1950 Sb. a byl zde opět uveden nový zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. Tento zákon nebere výpověď z nájmu jako výpověď, ale jako zrušení práva užívat byt.

1.3 Období 1989 – současnost

Po skončení totality v roce 1989 začala naše země s demokratickými změnami, které se týkaly i nájemního bydlení a nedotknutelnosti vlastnického práva. Právní úprava ovšem zůstala dlouhá léta v komunistických kolejích. Nikomu se nechtělo učinit kroky proti nájemcům bydlícím v nájemních bytech, protože i oni patřili k voličům. Nájemci si mysleli, že bydlí ve svém bytě, a nechtěli se levného bydlení vzdát.

V roce 1989 byla první významná novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., která změnila, upravila a doplnila občanský zákoník č. 40/1964 Sb.³ Tento zákon se vracel k dřívějším pořádkům, od 1. 1. 1992 se zrušilo právo osobního užívání bytu a zavedl se opět nájem bytu. Výpověď z nájmu byla pouze s přivolením soudu a jen za podmínek, které byly taxativně vymezené v zákoně. Pokud pronajímatel vypověděl nájemce z bytu, měl za povinnost najít mu náhradní byt. Při neplacení nájemného nebylo proto jednoduché vypovědět nájemce z bytu, protože bylo obtížné zajistit náhradní byt.

Zásadní změnou v právní úpravě prošla oblast nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, na kterém se usneslo Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky, upravoval výměry a reguloval ceny v nájemních bytech.

Zavedení novely zákonem č. 107/2006 Sb. OZ bylo velkým přínosem, který zajistil řešení některých otázek vzájemným vztahů pronajímatele a nájemce. Jednalo se o jednostranné zvýšení nájemného, které bylo účinné od 1. 1. 2007. Tento zákon zavedl pronajímateli možnost výpovědi bez přivolení soudu u výpovědí, kdy nájemce hrubě porušoval dobré mravy v domě a to i přes písemnou výstrahu. Dát výpověď mohl pronajímatel nájemci, který hrubě porušoval povinnosti vyplývající z nájmu bytu nebo

² KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. a kol., 2007, *Výpovědní důvody z nájmu bytu*, Praha, Linde, ISBN 80-7201-659-4.

³ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., 2006, *Občanské právo hmotné*, Praha, Aspi, ISBN 80-7357-127-7.

pokud měl nájemce dva a více bytů; dále v případě, že nájemce neužíval byt bez vážných důvodů nebo pokud byt zvláštního určení neužívala zdravotně postižená osoba. Pro nájemce zde vznikla obrana proti výpovědi a to formou podání žaloby o neplatnosti výpovědi do 60 dnů. Dále novelizací OZ vznikla oznamovací povinnost. Byla to důležitá změna, dle které byl nájemce povinen oznámit všechny změny v počtu osob, které žily s nájemcem. Nesplnění povinností může znamenat výpověď bez přivolení soudu. Od novelizace OZ mohl pronajímatel požadovat při uzavírání nájemní smlouvy složení tzv. kauce, tedy prostředků k zajištění nájemného a závazků souvisejících s nájmem. Výše kauce nesměla přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Dlouho očekávaná novela občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb., který je účinný od 1. 1. 2014 (dále jen „NOZ“), ukotvil nájem do části IV. Relativní majetková práva, hlava II. Závazky z právních jednání, díl 2. Přenechání věci k užití jinému, oddíl 3. Nájem.

2. PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁJMU BYTU

2.1 Nájem bytu

V NOZ je ve zvláštním ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu definován nájem § 2235 odst. 1 a 2, kde se pronajímatel zavazuje nájemní smlouvou přenechat nájemci a případně i členům jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, k zajištění bytových potřeb.

Vznik nájmu včetně práv a povinností, které vznikly před 1. 1. 2014, budou posuzovány podle dosavadních právních předpisů, kromě movitých věcí a pachtu.⁴ Nájem se od 1. 1. 2014 bude řídit ustanovením NOZ i v případě, že ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem.

Dle § 3074 odst. 1 NOZ se posoudí, zda nájem bytu vůbec vznikl a jestli je smlouva o nájmu platná⁵. Dosavadními předpisy se řídí i peněžité pohledávky a dluhy, které nezanikají společně s nájmem a vznikly před 1. 1. 2014. Zůstává zachována platnost právních jednání, která byla uzavřena mezi nájemcem a pronajímatelem a týkají se stavebních úprav či změn v bytě, oznámení vad věcí pronajímateli nebo souhlas pronajímatele s podnájmem. Výpovědi nájemce doručené před 1. 1. 2014 zůstávají zachovány, i přes to, že dříve nemusel být udán důvod výpovědi. Výpovědní lhůty u výpovědí, které byly doručeny před účinností NOZ, jsou posuzovány podle staré úpravy. Zároveň se podle staré úpravy posuzuje i platnost výpovědi.

Nájem bytu má v České republice nezastupitelné místo. Právo nájmu bytu je samostatným právním důvodem bydlení, i přes to je odvozeno od práva vlastníka bytu nebo domu. Nájemce má obdobná práva na ochranu jako vlastník. Nájem bytu byl dříve upraven v OZ, hlava VII, oddíl čtvrtý pod názvem „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu“, §§ 685 až 716. *„Výkon práva na bydlení se nevztahuje pouze na užívání vymezené technicko-stavební plochy, ale také na uspokojení potřeb bydlení, které v současné době nespočívá pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině. V tomto smyslu se nemůže jednat o výkon práva na bydlení, pokud se má stát v nevyhovující místnosti. Nepřiměřenou tvrdost, jež v podobných situacích může vzniknout realizací práva, je možné zmírnit postupem podle § 3 odst. 1 obč. zák. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska*

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, §3028 (3)

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, §3074 (1)

konkrétního případu. Čistě pozitivistická aplikace ustanovení § 706 odst. 1 obč. zák. vede k porušení ústavnosti. Nelze přehlédnout, že současný vývoj na úseku bytové politiky se již značně vzdálil účelovým výkladům socialistické zkušenosti.“⁶

Nájem bytu vznikal dle § 685 OZ smlouvou o nájmu bytu, která se nejčastěji uzavírala písemně mezi pronajímatelem a nájemcem a musela splňovat právní skutečnosti vymezené zákonem:

- předmět nájmu,
- přenechání předmětu nájmu do užívání,
- dočasnost,
- úplatnost.

Zákon stanovuje minimální obsah nájemní smlouvy, obligatorní a písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti. Existovaly i právní důvody ze zákona, kterými mohlo vzniknout právo nájmu k bytu, pokud splňovalo právní skutečnosti vymezené zákonem. V takovém případě není nutné uzavírat nájemní smlouvu, a to ani následně. Vymezené právní důvody vzniku nájmu jsou: § 704 OZ uzavření manželství s nájemcem bytu; § 706 přechod nájmu bytu, nešlo-li o byt ve společném nájmu manželů; § 707 OZ přechod nájmu bytu, zemřel-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu; § 708 OZ trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu nebo a § 871 OZ transformace práva osobního užívání bytu a jiných obytných místností na právo nájmu bytu, které trvalo ke dni nabytí účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., účinným od 1. ledna 1992.

Nájem bytu byl ochráněn tím, že pronajímatel jej mohl vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Tyto důvody se týkaly porušování dobrých mravů v domě, neplacení nájemného po více jak trojnásobku měsíčního nájemného a za poskytovaná plnění, kdy nájemce má více bytů, neužívá-li byt nebo jen občas a jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba. To se nepoužilo u osob starších 70 let věku. *„Okolnostmi významnými pro posouzení, zda má výpověď z nájmu bytu daná podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, mohou být např. vysoký věk nájemce bytu, doba, po kterou v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav, jakož i míra naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu*

⁶ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000

vypovídán.“⁷ Tato výpověď musela být doručena nájemci s poučením o možnosti podat žalobu na neplatnost výpovědi do 60 dnů. Nájemce pak byl povinen být vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší, náhradního ubytování nebo náhradního bytu. To neplatí, pokud podá žalobu. V tomto případě bylo nutné vyčkat na rozhodnutí soudu. V ostatních případech vyjmenovaných v zákoně mohl pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu.

Nemohlo dojít k zániku nájmu jednostranným právním úkonem pronajímatele, pokud se nejednalo o výpovědní důvody, které jsou zákonem taxativně vymezeny. V tomto případě má nájemce právo na bytovou náhradu. Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování. Ochrana nájmu bytu byla v případě smrti nájemce nebo opuštění společné domácnosti nájemcem ošetřena tak, že v případě naplnění veškerých podmínek přechází byt na zákonem stanovené osoby.

2.2 Nájemní smlouva

V nájemní smlouvě uzavřené od 1. 1. 2014 podle NOZ musí být uvedené čtyři základní věci: označení pronajímatele, označení nájemce, označení pronajímané věci či souboru věcí a doba nájmu (od kdy do kdy). Tímto nájem bytu řádně vznikne ve smyslu ustanovení §§ 2205 – 2234 NOZ. Nemusí zde být uveden rozsah užívání, ani způsob výpočtu nájemného včetně úhrad za plnění. Pokud v dosavadní právní úpravě chyběla kterákoliv z těchto náležitostí, byla nájemní smlouva neplatná. V NOZ je nejdůležitější, aby se obě strany shodly na předmětu nájmu a na tom, že za užívání nájmu má dostat pronajímatel úplatu.

NOZ vyžaduje, aby smlouva měla písemnou formu. NOZ říká, že za dodržení písemné formy je odpovědný pronajímatel. „*Pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“⁸ Může se stát, že pronajímatel umožní nájemci užívat byt bez sepsání nájemní smlouvy. V tomto případě nevznikne nájemní smlouva na byt, ale nájem, který se řídí obecným ustanovením §§ 2201- 2234. Pokud pronajímatel umožnil nájemci užívat byt, má nájemce povinnost platit nájem. Pronajímatel ovšem nemůže nájemce vykázat z bytu proto, že nemají uzavřenou písemnou smlouvu.

⁷ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2237

V § 2238 NOZ umožňuje uzavření nájemní smlouvy k bytu i tehdy, pokud je byt užíván nájemcem v dobré víře pod dobu 3 let., je nájemní smlouva považována za řádně uzavřenou. NOZ také ruší bytové náhrady.

Obecná smlouva o nájmu byla dříve stanovena v OZ. Smlouva o nájmu bytu byl dvoustranný právní úkon. Předmětem této smlouvy byl byt, který pronajímatel přenechal nájemci do užívání za nájemné. Nájem byl sjednán na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. V případě, že není dohodnuta doba nájmu, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Z důvodu zvýšení ochrany nájemního vztahu k bytu byla smlouva vyčleněna a jde o speciální smluvní typ. „*Nájem bytu je chráněn, pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.*“⁹

Nájemní smlouva musela dle § 686 být uzavřena písemně a musela obsahovat podstatné náležitosti označení bytu a příslušenství bytu, rozsah užívání a způsob, kterým bylo vypočteno nájemné¹⁰ a úhrada za plnění, jež je spojeno s užíváním bytu, nebo jejich výši.

2.3 Předmět a dočasnost nájmu

Vzhledem k tomu, že k 31. 12. 2013 pozbyl platnost zákon o vlastnictví bytů, zákon č. 72/1994 Sb., ve kterém byl definován byt¹¹, musel být tento pojem definován přímo v NOZ. Jediným předmětem nájemní smlouvy může být pouze byt. Nově je NOZ v § 2236 odst. 1 vymezen pojem byt: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“¹² K určení nájmu z hlediska NOZ lze jako byt pronajmout i místnost, která splňuje podmínku, že jde o prostor, který je vhodný k bydlení a je zdravotně způsobilý, i přesto, že tento prostor není jako byt kolaudován. Nájem tohoto prostoru se bude řídit zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu.

⁹ KŘEČEK, S., 2011, *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*, Praha, Ledes, ISBN 978-80-87212-81-3.

¹⁰ Nález US III 598/05 z 9. 10. 2008: „*Nálezací soud citoval znění ust. § 696 odst. 1 obč. zák., odkazující na zvláštní předpis a zdůraznil nutnost přesného stanovení výše nájemného nebo přesného způsobu výpočtu s tím, že nájemné musí být buď určité, nebo aspoň určitelné a nelze ho zvýšit jednostranně, ale pouze na základě dohody obou stran.*“

¹¹ Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, § 2 odst. b): *Pro účely tohoto zákona se rozumí bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2236 (1)

V OZ nebyl byt nijak definován, vymezoval jej jen zákon č. 72/1994 Sb.. Vymezení pojmu ovšem najdeme v několika právních předpisech. V zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu, § 2 písmeno b) je pojem bytu popsán jako *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*.

Podle vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vydané ministerstvem pro místní rozvoj v § 3 odst. 4 písm. 1 *byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*. Obytná místnost se dá definovat jako *část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8m². Pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16m².*¹³

Pojem „byt“ byl uveden ve vyhlášce ze dne 18. června 1976 federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu v § 42 odst. 3 jako: *„soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předstíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu. V definicích bytu, které jsou zde uvedené, není byt určen faktickým způsobem používání, nýbrž formálním kolaudačním stavem.“*¹⁴

Dočasnost patří dle NOZ mezi charakteristické znaky nájemní smlouvy. Nájemní smlouva se uzavírá buď na dobu určitou, nebo dobu neurčitou. To bylo převzato z původního OZ.

Od 1. 1. 1992 do 31. 12. 1994 mohla být uzavřená nájemní smlouva ústně nebo konkludentně, tzn., že pronajímatel předal byt nájemci a ten mu hradil nájemné. Od roku 1995 bylo v OZ předepsáno, že smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu. Písemná forma je velmi praktická při řešení pozdějších možných sporů mezi nájemcem a pronajímatelem.

V případě zániku nájemní smlouvy před uplynutím doby z důvodů uvedených v § 711a, mohl nájemník dle § 712 odst. 6 OZ požadovat odpovídající bytovou náhradu. Mezi bytové náhrady patřil náhradní byt a náhradní ubytování.

¹³ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V., 2005, *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. Vydání, Praha, Linde, ISBN 80-7201-511-7.

¹⁴ Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, § 43 (2)

Pokud se sjednala smlouva na dobu neurčitou, je možné dát výpověď z nájmu bytu jen podle taxativně vymezených důvodů, ale jinak se smlouva řídí stejně jako smlouva na dobu určitou. V případě smlouvy na dobu neurčitou zaniká nájem písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpověď z nájmu ovšem musí být pouze ze zákonem stanovených důvodů, jak je uvedeno v § 685 OZ.

Dle § 686 odst. 2 OZ platí, že pokud není ve smlouvě sjednána doba nájmu, má se za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou. „*Pokud se nájemní smlouva uzavřena na dobu delší, než je obvyklá délka života, mělo se také za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou.*“¹⁶ Po zavedení písemné formy nájemní smlouvy není možné vyvrátit tuto domněnku.

Při sjednání nájmu na dobu určitou mohl nájemce podle staré úpravy vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu. V NOZ musí nájemce vypovědět smlouvu pouze z důvodů, které stanovuje zákon, nebo z důvodů, které mají s pronajímatelem sjednané ve smlouvě o nájmu podle § 2229 NOZ.

NOZ jasně stanovuje, že pokud je nájem sjednán na dobu delší než 50 let, jedná se dle § 2204 odst. 2 NOZ o nájem sjednaný na dobu neurčitou. Výpověď nájmu je ovšem omezena v prvních padesáti letech stejně, jako kdyby šlo o nájem na dobu určitou.

2.4 Stanovení nájemného

V § 2246 odst. 2 NOZ je uvedeno, že pokud není výše měsíčního nájmu jasně vyčíslená ve smlouvě, má pronajímatel právo na nájemné ve výši nájemného, které je běžné za podobný byt v daném místě. Pronajímatel musí zajistit nezbytné služby během nájmu, do kterých patří *dobrá údržba, dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*¹⁷

Nájemné včetně záloh platí nájemce vždy dopředu na následující měsíc, nejpozději do pátého dne toho měsíce. Nájemce si zajišťuje tyto služby většinou na své náklady, neboť ceny za poskytování těchto služeb jsou velice rozdílné, avšak

¹⁶ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, 28 C do 2747/2004

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2247 (2)

v důsledku zvyšují náklady na bydlení. Plně se využívá u zajištění osvětlení společných prostor, dodávky vody, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek a provozu výtahů. Ostatní služby si většinou nájemce zajišťuje vlastními silami, mimo domy, kde jsou tyto služby zajišťovány centrálně.

V případě zvyšování nájemného musí být ve smlouvě výslovně napsáno, že nájemné se bude zvyšovat. Pokud to ve smlouvě napsané nebude, může pronajímatel navrhnout nájemci zvýšení nájemného na částku, která je obvyklá v daném místě, maximálně však o 20%, pokud nebylo za poslední 3 roky zvyšované.¹⁸ Pokud nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, zvýšené nájemné bude placeno od třetího měsíce od obdržení návrhu.

Původní OZ znal dva druhy nájemného, tzv. regulované a deregulované (tržní). Tyto podmínky upravoval zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů; s účinností od 31. 3. 2006. U regulovaného nájemného byla určena maximální výše. Od 1. 1. 2011 se nájemné měnilo dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. U deregulovaného nájemného šlo o dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem. Z pohledu pronajímatele je těžké, aby vybíral levné regulované nájemné, protože po tom, co přešly byty do osobního vlastnictví soukromoprávních subjektů, majitelé začali byty opravovat a rekonstruovat a to vyžaduje finanční náklady.

Zároveň z pohledu nájemníků, kteří užívají byty s regulovaným nájemným, se neustále zvyšují měsíční výdaje a pro lidi, kteří jsou v důchodovém věku a mají problém se stěhováním, může být zvyšování nájemného komplikované. Toto platí i u starších lidí, kteří celý život obývali byt větších rozměrů a po úmrtí jednoho z manželů již nejsou schopni nájem hradit vzhledem k velmi nízkým důchodům. Toto se výrazně projevuje u lidí, kteří mají zdravotní potíže a nemohou se zapojit do pracovního cyklu. Další problém je ve velkých městech, kde výše nájemného je podstatně vyšší. Nejhůře z tohoto pohledu se jeví hlavní město Praha. Zde je v poměru k důchodům vysoký nájem u malometrážních bytů.

Mezi povinnosti nájemce patří platit nájemné. „*Povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu dle § 687 odst. 1 OZ a povinnost nájemce platit nájemné dle § 696 obč. zák. nemají povahu vzájemných závazků.*“¹⁹ Nájemné je cena, kterou platí nájemce pronajímateli za užívání bytu každý měsíc. Jedná se o další obligatorní součást nájemní smlouvy. Dle OZ musela smlouva obsahovat výpočet nájemného, stejně tak i poplatky spojené s užíváním bytu. Mezi tyto

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2249 (1)

¹⁹ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Cdo 668/2002 ze dne 14. 4. 2004

služby patřilo vodné a stočné, elektřina a plyn a další média. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním bytu. Tyto poplatky musí být sepsány zvlášť. Na dohodě pronajímatele a nájemce se domluví, zda bude nájemce platit pronajímateli zálohy a ty budou vyúčtovány, nebo si přehlásí odběr medií přímo na svou osobu. Přehlášení medií na nájemce je pro pronajímatele výhodnější, protože si případné nedoplatky vymáhá poskytovatel těchto služeb sám.

2.5 Jistota

Peněžitá jistota (nebo také kauce) je upravena ve zvláštních ustanoveních v § 2254 NOZ. Kauce, sloužící k zajištění plnění povinností z nájmu, nesmí přesáhnout šestinásobek měsíčního nájemného. Nemusí se ukládat na zvláštní účet. V případě, že je vše v pořádku, je kauce vrácena nájemci při skončení nájmu.

Kauce byla zakotvena již v původním OZ. Pronajímatel byl oprávněn požadovat při sjednání nájemní smlouvy, aby nájemce zaplatil prostředky k zajištění nájemného a úhradu za plnění, které souvisí s užíváním bytu. V OZ byla hodnota kauce v § 686a určena jako maximálně trojnásobek měsíčního nájemného. V případě, že je vše v pořádku, je kauce vrácena nájemci při skončení nájmu. Před novelou v roce 2011 bylo v odstavci 1 uvedeno, že pronajímatel musí peníze ukládat na svůj zvláštní účet, který měl být společný pro všechny nájemce u peněžního ústavu. Tyto peněžní prostředky slouží výhradně k úhradě pohledávek za nájemné a dluhům, které má nájemce v souvislosti s nájmem a užíváním bytu. Nájemce je povinen (po písemné výzvě) doplnit peněžní prostředky, které musel pronajímatel oprávněně čerpat.

2.6 Podnájem

Nájemce může nechat byt nebo část bytu k bydlení někomu jinému jen se souhlasem pronajímatele.²⁰ Při zřízení užívacího práva bez souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel pak může vypovědět nájem dle § 2288 odst. 1 písm. a). Výpovědní doba je tříměsíční.

²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2274

V případě, že pronajímatel souhlasí s podnájmem, může nájemce zřídit užívací právo třetí osobě.²¹ Užívací právo třetí osobě končí nejpozději zánikem nájmu bytu. Pokud se jedná o podnájem na dobu určitou, podnájem zaniká uplynutím této doby, dohodou nebo podáním výpovědi jednou ze stran. Podnájemce nemá právo na náhradní podnájem. Pokud se strany nedomluví jinak, lze podnájem vypovědět jen za obecných podmínek skončení nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Tato lhůta začíná plynout od prvního dne následujícího kalendářního měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena.

V NOZ je změna v tom, že pokud si k sobě nájemce vezme třetí osobu do podnájmu části bytu a sám nájemce zde trvale bydlí, musí získat souhlas pronajímatele. To neplatí, pokud v nájemní smlouvě je uvedeno, že nájemce nesmí pronajmout třetí osobě část bytu. V případě osoby blízké nebo další případy hodné zvláštního zřetele, nemusí mít souhlas pronajímatele a musí bezprostředně nejdéle do 2 měsíců tuto skutečnost pronajímateli nahlásit.²² Povinností nájemce je informovat pronajímatele o tom, že se zde trvale zdržuje nová osoba a oznámit její jméno, příjmení a bydliště.

V případě, že zde nájemce trvale nebydlí, musí mít souhlas pronajímatele v případě, že chce dát byt do podnájmu třetí osobě. Pronajímatel se musí k souhlasu vyjádřit nejpozději do jednoho měsíce. Pokud se pronajímatel do této doby nevyjádří, má se za to, že s žádostí souhlasí. Nájemce nesmí pronajmout byt třetí osobě, pokud to nájemní smlouva zakazuje. Podnájem končí nejpozději s nájmem. Nájemce sdělí podnájemci den ukončení nájmu a délku výpovědní doby.

2.7 Bytové náhrady

Bytové náhrady ve smyslu náhradního bytu a náhradního ubytování byly v NOZ zrušeny. V případě, že měl nájemce právo na bytovou náhradu nebo na přístřeší před účinností NOZ a bylo zahájeno řízení, má i od 1. 1. 2014 na bytovou náhradu právo podle NOZ § 3076 a nemá povinnost vyklidit byt, pokud mu není poskytnuta

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2215 (1): *Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.*

²² Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2272 (2): *Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.*

odpovídající bytová náhrada.²³ Pokud bylo pravomocně zjištěno, že výpověď byla dána nájemci řádně, je jeho povinností byt do 15 dnů od zajištění přístřeší byt vyklidit.

Původní OZ znal bytové náhrady, do kterých patřil náhradní byt a náhradní ubytování. Náhradní byt byl takový byt, který zajišťuje důstojné ubytování nájemci a členům jeho domácnosti. Pokud skončí nájem výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. a), b), c), měl nájemce právo na náhradní byt, který byl rovnocenný s bytem, který má vyklidit. Skončil-li nájem bytu výpovědí pronajímatele podle § 711, stačilo nájemci poskytnout při vyklízení přístřeší. Přístřeší bylo dočasné ubytování, než si nájemce opatřil ubytování a prostor k uskladnění vlastního zařízení, nejdéle na dobu 6 měsíců. V případě, že se jednalo o společné nájemce, měli nárok jen na jednu bytovou náhradu.

„I přístřeší v tomto rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizace výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byt' společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.“²⁴

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 3076: *Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.*

²⁴ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ve věci Co 690/97 ze dne 28. 11. 1997

3. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

Uzavřením nájemní smlouvy vznikají práva a povinnosti nejen nájemci, ale i pronajímateli. Práva a povinnosti stran jsou v NOZ řešeny v obecném ustanovení a dále je řeší §§ 2255 – 2284. Práva a povinnosti stran byly jasně uvedeny již v OZ.

3.1 Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel má povinnost předat pronajatou věc ve stavu, ve kterém ji může nájemce užívat k sjednanému účelu, udržovat ji v tomto stavu a provádět veškeré opravy věci dle §§ 2205 – 2207 NOZ.

V původním OZ bylo základní povinností pronajímatele předání bytu nájemci ve stavu, který je způsobilý k řádnému užívání a zajistit, aby měl nájemce plný a nerušený výkon práv, která jsou spojena s užíváním bytu. *„Vedle odevzdávací povinnosti je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu dle § 687 odst. 1 obč. zák. Povinnosti pronajímatele však vyplývají i z dalších ustanovení občanského zákoníku upravujících sankce za nesplnění povinností stanovených v § 687 odst. 1 obč. zák., jakož i z ustanovení upravující práva nájemce, neboť jejich rubem je povinnost pronajímatele. Základním právem nájemce je právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno dle § 688 obč. zák. Tomu odpovídá rovněž povinnost nájemce užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno dle § 688 obč. zák. Vedle toho je nájemce povinen – při výkonu svých práv – dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům výkon jejich práv dle § 690 obč. zák.; proto je také povinen vykonávat svá práva nájemce v souladu s dobrými mravy.“*²⁶

Novela OZ § 687 odst. 2 připouštěla možnost, že byt nebude způsobilý k řádnému užívání, pokud se pronajímatel s nájemcem dohodne, že si opravy udělá sám a domluví si vzájemná práva a povinnosti.

V souvislosti s NOZ § 2257 pronajímatel udržuje byt a dům ve stavu, který je způsobilý k užívání po dobu trvání nájmu. Toto zajišťoval i původní OZ, kdy pronajímatel měl povinnost provádět opravy a údržby bytu a domu, na které nájemce

²⁶ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci 26 Cdo 1325/2005 ze dne 14. 2. 2006

upozorní. Zároveň musí nájemce poskytnout součinnost, aby mohl pronajímatel plnit své povinnosti. Nájemce musí pronajímateli umožnit opravy a údržbu provést. Nájemce upozorňuje jen na opravy v bytě, které nepatří do kategorie drobných oprav. *„Drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu se rozumí drobné opravy jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo výše nákladů.“*²⁷ Mezi drobné opravy patří: výměna vypínačů, jističů, části oken a dveří, výměna klik, rolet a žaluzií, opravy měřičů tepla a teplé vody, opravy armatury a sifonů. Drobné opravy jsou opravy, jejichž náklady nepřekročí 300 Kč za jednotlivý předmět.

Co jsou to drobné opravy, již není v NOZ definováno a tento pojem není ani vymezen žádným prováděcím předpisem. Upravuje jej § 2257 odstavec 1 a 2. Ve starém ustanovení byl tento pojem uveden v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v NOZ bylo toto nařízení zrušeno. *„Nebudou-li mít strany po 1. lednu 2014 výslovně upraveno ve smlouvě o nájmu bytu, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami, je možné, s ohledem na absenci podrobného vymezení těchto pojmů v NOZ, i nadále vycházet z dosavadní právní praxe, založené nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se prováděl starý občanský zákoník č. 40/1964 Sb.“*²⁸

Pronajímatel může provádět stavební úpravy jen v případě, že dostane souhlas od nájemce. *„Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.“*²⁹ Pronajímatel je sice vlastníkem nemovitosti, ale protože si vzal do nájmu nájemce, musí respektovat jeho práva. Pokud je potřeba provést nutnou opravu domu nebo bytu a nájemce to nechce povolit, je nutná výpověď s přivolením soudu.

3.2 Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen dle obecného ustanovení o nájmu § 2213 NOZ užívat byt jako řádný hospodář k účelu, který je ujednáno ve smlouvě, a platit za nájemné.

²⁷ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí OZ

²⁸ Martina Vojíková, NOZ: Údržba a drobné opravy bytu, *Zprávy Alfa9* [online], 5. února 2014, Dostupné z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=33813>

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2259

V § 688 OZ bylo uvedeno, že nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, měli právo užívat byt a společné prostory spolu se zařízením domu a využívat plnění poskytované společně s užíváním bytu. Nájemce byl povinen při užívání bytu dbát na to, aby v domě bylo prostředí, které zaručilo výkon práva ostatním občanům, jak to určoval § 689 OZ. Užívání bytu a jeho zařízení musel nájemce využívat k tomu, k čemu byla určena, pečovat o ně a dodržovat předepsané předpisy a technické normy.

Mezi povinnosti nájemce § 2214 NOZ patří oznámit pronajímateli, že věc má vadu hned poté, kdy ji nájemce zjistí nebo kdy ji mohl při pečlivém užívání zjistit. Stejně tak tomu bylo v původním OZ, kdy měl nájemce povinnost ohlásit potřebné opravy, které měl uhradit pronajímatel.³⁰ Při oznámení nebo zjištění nutnosti oprav je povinností nájemce umožnit realizaci těchto oprav. Opravy provádí buď sám pronajímatel, nebo pověřená osoba. Pronajímatel písemně vyzve z důvodu, kterým je instalace a údržba zařízení pro měření studené a teplé vody, regulace a měření tepla a odpočet těchto hodnot. Pronajímatel má právo kontrolovat byt pouze na základě dohody, která se v praxi používá jako ustanovení nájemní smlouvy.³¹ Pokud nedošlo k dohodě ohledně kontrol, může dát pronajímatel návrh k soudu. Pokud nájemce bez vážného důvodu odmítne přístup do bytu v době, kdy chce pronajímatel provést kontrolu, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce. Při opakovaném odmítnutí může dát pronajímatel nájemci výpověď.³²

NOZ přejal povinnost nájemce, který musí pronajímateli hlásit počet osob, které v bytě bydlí, a upozornit na všechny změny nejpozději do 30 dnů od doby, kdy ke změně došlo. *„Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., spočívajícího v hrubém porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, jmenovitě v porušení oznamovací povinnosti nájemce, stanovené v § 679 odst. 2 a 3 obč. zák., nelze podmiňovat tím, že takovéto jednání nájemce trvá i v den dání (doručení) výpovědi pronajímatele. Okolnost, že nájemce následně svoji povinnost splnil, může být významná toliko pro posouzení platnosti výpovědi z hlediska dobrých mravů (§ 39*

³⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších novel, § 668

³¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2219 (1): *Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.*

³² KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Soudní rozhodnutí, č. 10 – KS v Hradci Králové sp. Zn. 26 Co 513/99

odst. 1 obč. zák.).“³³ Oznámení musí být písemné a musí obsahovat celé jméno a příjmení osoby, datum narození a státní příslušnost. Pokud nájemce na tuto změnu neupozorní do 30 dnů, jedná se o hrubé porušení povinností a hrozí mu výpověď z nájmu.

NOZ převzal z OZ povinnost nájemce, který musel provádět drobné opravy a běžnou údržbu na svoje náklady.³⁴ Nájemce ovšem nesmí provádět stavební úpravy, jde-li o změny stavebně technické. Všechny stavební úpravy a změny musí být pouze se souhlasem pronajímatele. Aby se měl nájemce o co opřít v případě nesrovnalostí, je výhodnější podat žádost písemně. Pokud nájemce provede změny bez souhlasu pronajímatele, hrozí mu výpověď z nájmu za hrubé porušení povinností. Pronajímatel může v takovém případě i odstoupit od smlouvy a požadovat po nájemci okamžité vrácení bytu do původního stavu.

Dále má i dle NOZ nájemce právo na slevu na nájemném v případě, že upozornil pronajímatele na závady v bytě, které zhoršují jeho užívání, a pronajímatel tuto závadu neodstranil. Dále má právo na slevu na nájemném, pokud bylo vadně dodáváno plnění poskytované s užíváním bytu a zhoršilo se tím užívání bytu (například, že pronajímatel přerušil dodávku vody). Slevu na nájemném má možnost nájemce požadovat, pokud jsou v domě prováděny stavební úpravy, které zhoršily podmínky užívání bytu.

Nájemce má právo požadovat po pronajímateli úhradu účelně vynaložených nákladů na odstranění závad, na které nájemce písemně upozornil pronajímatele a které posléze musel v nezbytné míře opravit.³⁵ Nájemce musí požadovat náhradu nákladů bez zbytečného odkladu. Pokud nepožádá o úhradu vynaložených nákladů do šesti měsíců od data, kdy byly závady odstraněny, nemá nárok na finanční vyrovnání.

Mezi práva nájemce patří chovat v bytě zvíře. Tímto chovem nesmí nájemce způsobovat nepřiměřené obtíže pronajímateli, ani ostatním obyvatelům domu. Pokud chov zvířete vyvolá zvýšení nákladů na údržbu domu, musí nahradit nájemce tyto náklady pronajímateli.³⁶

³³ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. Zn. NS 26 Cdo 28/2009

³⁴ Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ust. §5 OZ

³⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2265 (2): *Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.*

³⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2258

4. ZÁNİK NÁJMU BYTU

Zánik nájmu bytu je zánik práv a povinností z nájmu a smlouvy o nájmu. V případě, že práva a povinnosti zaniknou, není možnost je vykonávat ani vynucovat. Pokud jsou tato práva nadále vykonávána, nejedná se již o vztah smluvní, ale přesouvá se to do roviny škody nebo možného bezdůvodného obohacení.

Podle NOZ může nájem bytu zaniknout:

- dohodou o skončení nájmu podle § 1981 NOZ,
- uplynutím doby podle § 603 NOZ,
- výpovědí podle § 2286 a následující NOZ,
- narovnáním podle § 1903 NOZ,
- rozhodnutím soudu podle § 2000 NOZ,
- splynutím podle § 1993 NOZ,
- zánikem bytu podle § 2226 odst. 1 NOZ,
- vyklizením bytu pronajímatelem podle § 2284 NOZ.

Důvody zániku nájmu byly taxativně uvedeny v občanském zákoníku v ustanovení § 710. Zánik nájmu je nejčastěji řešen písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Smlouva může zaniknout i písemnou výpovědí. V případě, že byl nájem sjednán na dobu určitou, nájem zaniká uplynutím doby uvedené ve smlouvě. Ve výjimečných případech může nájem zaniknout na základě soudního rozhodnutí, pokud se jedná o společný nájem více osob nebo manželů. Soud může zrušit společný nájem a určí, kdo bude byt nadále používat. U manželů se to stává až v případě, že se rozvedení manželé nemohou dohodnout.

Zánik nájmu byl v OZ ve dvou rovinách: absolutní nebo relativní. V případě, že se jednalo o absolutní zánik, nepřechází nájem na jinou osobu. Zde jsou důvody zániku nájmu, které patřily mezi absolutní důvody:

- dohoda,
- uplynutí doby,
- výpověď,
- nemožnost plnění,
- soudní rozhodnutí o zrušení společného nájmu,
- ukončení výkonu práce u bytů služebních,
- splnutí pronajímatele a nájemce,

- odstoupení od smlouvy,
- narovnání,
- smrt nájemce,
- zánik pronajímaného bytu.

Pokud se jednalo o relativní zánik, přešel nájem na jinou osobu, která byla svázána s pronajímatelem nebo nájemcem. Vztah nezanikl, protože místo původního subjektu nastoupil subjekt nový. Důvody relativního zániku nájmu:

- dohoda o výměně bytu,
- přechod nájmu po smrti výlučného nájemce,
- změna vlastnického práva.

4.1 Zánik nájmu dohodou

Ukončení nájmu bytu mezi pronajímatelem a nájemcem může být dle § 1981 NOZ. Strany si můžou vůlí ujednat zánik nájmu a nemusí být zřízen nový závazek. Dohoda o skončení nájmu vyžaduje písemnou formu a musí obsahovat projev vůle. Aby byla dohoda platná, musí obsahovat podpisy jednajících. Výpověď může být zaslána i elektronicky datovou schránkou, kde je jasně prokazatelná totožnost osob.

Pokud není dodržena písemná forma dohody o skončení nájmu, je podle § 582 NOZ tato smlouva neplatná. *„Otázkou je, zda se jedná o neplatnost relativní nebo absolutní. V případě nájmu bytu sleduje stanovení písemné formy pro nájemní smlouvu, a tedy i pro dohodu o skončení nájmu, ochranu slabší strany (nájemce), v nedodržení písemné formy lze tedy spatřovat narušení veřejného pořádku a lze učinit závěr, že by byla ústně sjednaná dohoda podle § 588 NOZ absolutně neplatná.“*³⁷

Další novinkou v NOZ je § 2292 v odstěhování nájemce z bytu. Pokud nájemce opustí byt způsobem, že lze bez jakýchkoliv pochybností prohlásit nájem za skončený, má se za to, že je byt odevzdaný ihned. Je to velké usnadnění pro pronajímatele v případě, že nájemce nelze dohledat a nelze mu výpověď doručit.³⁸

Koncepce OZ byla založena na rovnosti účastníků a svobodné vůli. Stejně tak, jako mohou účastníci smluvního vztahu projevem svobodné vůle vstoupit, mohou

³⁷ BAJURA, J., 2014, *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*, 1. Vydání, Olomouc, Anag, s. 18, ISBN 978-80-7263-901-4.

³⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2292

z tohoto vztahu také vystoupit. Ukončit smlouvu dohodou je možné dle § 710 odst. 1 OZ, pokud se nájemce hodlá vystěhovat z bytu a respektuje důvody pronajímatele k ukončení smlouvy. V tomto případě nemusí být dodrženy lhůty, které stanovuje občanský zákoník, a není třeba posílat žalobu k soudu o přivolení výpovědi.

Dohoda o zániku nájmu bytu je právní úkon, který musí splňovat náležitosti stanovené § 34 OZ. Tento právní úkon musí být uzavřena svobodně, srozumitelně, určitě a vážně (§ 34 OZ). Pokud by se prokázalo, že nebyly splněny tyto podmínky a smlouva byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek nebo v tísní, může účastník od dohody odstoupit. Dokazování je ovšem velmi složité. Při dohodě o zániku nájmu jde o shodný projev vůle skončit nájemní vztah jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce.

Ve smlouvě musí být jasně tento projev vůle obsažen. V případě, že tomu tak není, je tato dohoda absolutně neplatná. Zánik nájmu je ukončen konkrétním datem, uplynutím časového období nebo se váže k určité události, kterou může být například zajištění náhradního ubytování. V tomto případě je výhodou pro nájemce, že nájem nezanikne, dokud pronajímatel nesežene náhradní byt. Pokud se ovšem nájemce s pronajímatelem nedohodli, nemá nájemce na náhradní byt nárok, protože mu to občanský zákoník nepřiznává.

4.2 Zánik nájmu uplynutím sjednané doby

Nájemní smlouva zaniká uplynutím dne, do kterého byla smlouva ujednána podle § 603 NOZ. Vzhledem k tomu, že NOZ v § 2285 opět obsahuje automatické prodlužování nájmu, má se za to, že pokud pronajímatel nevyzve nájemce do 3 měsíců od doby, kdy měl nájem skončit, prodlužuje se nájem na stejnou dobu, nejvýše však na 2 roky. Pronajímateli je dána dostatečně dlouhá doba na to, aby písemně vyzval nájemce k vyklizení bytu.³⁹

Tento zánik nájmu nastává podle ust. § 710 odst. 3 OZ u nájmu sjednaných na dobu určitou. Doba, na kterou je nájem sjednán, musí být jasně napsána v nájemní smlouvě. Pokud není dostatečně určena nebo chybí úplně, má se za to, že je nájem sjednán na dobu neurčitou. Den zániku nájemní smlouvy je nejčastěji uveden

³⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, §2285

konkrétním datem nebo stanovením počtů měsíců nebo let.⁴⁰ V tomto ustanovení je možný i jiný způsob ukončení nájmu a to dohodou nebo výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce. Pokud půjde o výpověď, musí pronajímatel zajistit bytovou náhradu ve stejném rozsahu, stejně jako u zániku na dobu neurčitou.

Pokud byla v původním OZ sjednaná doba delší než jeden rok, obnovila se nájemní smlouva vždy o jeden rok. V případě, že je doba kratší než jeden rok, obnovuje se nájemní smlouva na tuto dobu. Do 30. března 2006 bylo automatické prodloužení smlouvy, které znamenalo, že pokud nájemce i nadále užíval byt k bydlení a pronajímatel nepodal k soudu návrh na vyklizení, obnovila se nájemní smlouva za stejných podmínek jako původní smlouva.

4.3 Zánik nájmu výpovědí

Výpověď je dle NOZ jednostranné právní jednání, které je adresováno nájemci a musí splňovat náležitosti, jež jsou dané zákonem. Nejdůležitější je projev vůle pronajímatele směřující k zániku nájemního vztahu s nájemcem.

Smlouvu lze vypovědět, stanoví-li tak zákon:

- § 2231 – pokud se jedná o nájem sjednaný na dobu neurčitou,
- § 2283 – jedná-li se o výpověď ze strany pronajímatele bytu, zemře-li nájemce,
- § 2287 – jedná-li se o výpověď z nájmu na dobu určitou ze strany nájemce,
- § 2288 a násl. – v případě, že jde o výpověď ze strany pronajímatele.

Pokud zákon stanovuje vypovězení závazku, stanovuje i formu výpovědi. Základem je dodržení písemné formy a určení lhůty, během které dojde k ukončení nájmu. Tříměsíční lhůta začíná běžet vždy od následujícího kalendářního dne, a to od doby, kdy byla výpověď doručena. V případě kratší výpovědní doby je výpověď neplatná. Pokud nejsou tyto obligatorní náležitosti dodrženy, jedná se podle zákona o výpověď absolutně neplatnou. K absolutní neplatnosti může dojít i v případě, že nejsou dodrženy zvláštní náležitosti dle §§ 710 – 711a OZ.

Právní jednání nesmí dle § 34 OZ svým obsahem a účelem obcházet zákon, nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Projev vůle směřující k zániku musí být jasný, srozumitelný a dostatečně určitý. Výpověď se musí týkat celého předmětu nájemní

⁴⁰ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V., 2005, *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. Vydání, Praha, Linde, ISBN 80-7201-511-7.

smlouvy, kterou je celý byt. V případě výpovědi na část bytu je výpověď neplatná. „Výpověď z nájmu bytu je neplatná, byl-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.“⁴¹

Z výpovědi musí být jasně patrné, že jde o výpověď z celého bytu, a musí obsahovat dostatečné určení tohoto bytu. Pokud není byt dostatečně určen, může se jednat o absolutní neplatnost této výpovědi.

4.3.1 Výpověď ze strany pronajímatele

Výpověď ze strany pronajímatele nalezneme v § 2288 a následující v NOZ. Výpověď musí být jasně formulovaná, mít písemnou formou, musí obsahovat označení bytu a musí zde být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta, která musí být minimálně tříměsíční, začíná běžet dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi nájemci. Ve výpovědi by mělo být poučení o podání žaloby pro neplatnost výpovědi k soudu, a to nejpozději do 60 dnů od doručení a využít závazek pronajímatele, aby nájemci zajistil bytovou náhradu, pokud na ní má nájemce nárok.⁴²

Stejně jako NOZ je i v OZ výpověď jednostranné právní jednání. Jedná se o adresovaný projev vůle pronajímatele ukončit nájemci nájem bytu. „Výpověď pronajímatele z nájmu bytu je jednostranným hmotněprávním úkonem a musí tudíž splňovat obecné náležitosti právního úkonu (§ 34 a násl. Obč. zák.). Kromě toho výpověď pronajímatele bez přivolení soudu musí obsahovat náležitosti specifikované v ustanovení § 711 odst. 3 věty druhé obč. zák. – tj. vedle dalších zde uvedených náležitostí v ní musí být uveden důvod výpovědi. Tomuto zákonnému požadavku pronajímatel dostojí nejen tím, že v písemné výpovědi odkáže na ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) až e) obč. zák., nýbrž i tím, že použitý výpovědní důvod skutkově vymezí (uvede skutečnosti, které v poměrech dané věci individualizují podmínky v zákoně uvedeného a ve výpovědi použitého výpovědního důvodu, tj. skutečnosti, které ho v daném případě zakládají) tak, aby tento skutek byl nezaměnitelný s jiným skutkem; jinak je výpověď absolutně neplatná.“⁴³

V NOZ jsou obsahové náležitosti zredukované. Ve výpovědi pronajímatele musí být důvod výpovědi dle § 2288 odst. 3 NOZ a § 2291 odst. 3 NOZ a poučení, že má

⁴¹ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2000, sp. Zn. 26 Cdo 1616/98

⁴² Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2286 (1) a (2)

⁴³ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2009, sp. Zn. 26 Cdo 4548/2008

nájemce právo vznést námitky proti výpovědi a navrhnout přezkoumání u soudu dle § 2286 odst. 2 NOZ. Od 1. 1. 2014 nemusí pronajímatel uvádět délku výpovědní doby a den, kdy nájem končí. Výpověď podle staré právní úpravy musela obsahovat důvod výpovědi, výpovědní dobu, poučení o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti k soudu do 60 dnů a do 31. 10. 2011 poskytnout přístřeší (pokud se nejednalo o porušení smlouvy podle § 711 odst. 2 písm. e) obč. zák.).

Dle NOZ musí být jasně uvedeno, kdo výpověď činí a komu je adresována. Nestačí jen označení adresáta na obálce. Dále musí být nezaměnitelně uveden byt, kterého se výpověď týká. Do výpovědi se uvádí přesná adresa včetně čísla bytu. Pokud byt nemá konkrétní číslo, je nutné uvést další specifikace, aby byl byt nezaměnitelný s jiným bytem. Dílčí chyby v označení bytu ve výpovědi nemusí znamenat neurčitost výpovědi. *„Jestliže mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaný na adrese uvedené ve výpovědi z nájmu bytu obývají jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu došlo k záměně patra za podlaží, v němž se byt nachází, a že je v ní nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi. Ve spojení s dalšími údaji uvedenými v žalobě, jejíž byla součástí, nemohla být taková výpověď žalovanými (nájemci) v době doručení objektivně vnímána jinak než jako určitý a srozumitelný projev vůle (§37 obč. zák.) týkající se bytu, jehož jsou (společnými) nájemci a ve vztahu k němuž jsou v nájemním poměru se žalobci.“⁴⁴* Poslední náležitostí je projev vůle, kterým chce pronajímatel jednostranně ukončit nájem bytu. Nemusí být uvedeno přímo slovem „vypovídám“, ale je možné použít vhodný ekvivalent, kterým pronajímatel ukončuje nájem bytu po uplynutí výpovědní doby.

Pronajímatel mohl dát výpověď u smlouvy sjednané na dobu určitou i dobu neurčitou.⁴⁵ OZ dovoloval dva způsoby dání výpovědi a to § 711a odst. 1 písm. a) – d), kde byly dané podmínky, kdy může dát pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bez přivolení soudu, a § 711 odst. 2 písm. a) – e), kde byly uvedeny podmínky, kdy je možné dát výpověď pouze s přivolením soudu.

⁴⁴ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. března 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98 (R 35/2001), shodně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 1745/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2010, sp. zn. 26 Cdo 2832/2009

⁴⁵ FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V., 2005, *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. Vydání, Praha, Linde, ISBN 80-7201-511-7.

4.3.1.1 Důvody výpovědi pro porušení povinnosti nájemcem

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu dle NOZ jen ze zákonem stanovených důvodů. Tento důvod musí být ve výpovědi uveden, jinak by šlo o neurčité, tedy zdánlivé právní jednání podle § 553 odst. 1 NOZ. *„Údaj o důvodu odstoupení je imanentní součástí každého jednostranného odstoupení od právního úkonu; bez uvedení tohoto údaje nelze pokládat jednostranné odstoupení od právního úkonu za perfektní a nemůže mít za následek sledované právní účinky.“*⁴⁶

Ve výpovědi musí být skutkově vymezen důvod výpovědi. Musí zde být jasně uvedeno, kdy nájemce naplnil výpovědní důvod a jakým způsobem. Skutek nesmí být zaměnitelný s jiným skutkem a musí být jasně popsán. Nestačí jen uvést v obecné rovině, že nastal výpovědní důvod. Výpověď z nájmu nemusí obsahovat odkaz na zákonné ustanovení. Pokud ve výpovědi pronajímatel chybně uvede odkaz na zákonné ustanovení, nebude se jednat o neplatnou výpověď. Ve výpovědi může být uveden jeden nebo i více důvodů, pokud byly naplněny.

NOZ dává pronajímateli možnost vypovězení nájmu bytu na dobu určitou i na dobu neurčitou. Toto upravuje § 2288 NOZ, kde jsou uvedeny důvody výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou a to:

- a) *poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*
- b) *je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*
- c) *má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo*
- d) *je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.*⁴⁷

Dle § 2291 NOZ při porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby.⁴⁸ Pak je povinností nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdat, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu. Za porušení povinností zvlášť závažným způsobem je: nezaplacení nájemného alespoň po dobu tří měsíců; poškozování bytu či domu; způsobování obtíží lidem, kteří v domě

⁴⁶ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2012, sp. Zn. 30 Cdo 1233/2011

⁴⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2288 (1) a) – d)

⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2291 (1)

bydlí; nebo využívání bytu k jiným účelům, než bylo ve smlouvě ujednáno. Na porušování povinností zvláště závažným způsobem musí pronajímatel písemně upozornit nájemce a vyzvat ho, aby odstranil své závadné chování.

Před změnou OZ č. 107/2006 Sb. platilo, že pronajímatel mohl dát výpověď z nájmu pouze s přivolením soudu, a to jen z důvodů, které jsou taxativně dané zákonem. Délka soudního řízení hrála velkou roli, protože se tím odsouvala i výpovědní doba. V případě NOZ má již pronajímatel možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud se jedná o zvláště závažné porušení povinností ze strany nájemce⁴⁹, a nemusí žádat o přivolení soudu. Pronajímatel tak dostal možnost urychleně ukončit nájemní poměr s nájemcem, který neplní základní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. *„Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu aspoň tři měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.“*⁵⁰

V původním OZ měl pronajímatel nárok na výpověď bez přivolení soudu v případě, že nájemce i přes písemnou výstrahu porušuje dobré mravy v domě. *„Za hrubé porušení dobrých mravů zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. a) OZ. lze považovat závadné chování nájemce vztahující se k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt; může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chováním zvířat nebo o slovní, či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Na hrubé porušení dobrých mravů pak lze usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opěťování.“*⁵¹ Důležité je, aby nájemce obdržel písemné upozornění, které se týká hrubého porušení dobrých mravů v domě a zároveň nájemce upozorňuje na možnou výpověď z nájmu. Pokud písemnost neobsahuje možnost výpovědi z nájmu, nejedná se o výstrahu.

Dalším důvodem výpovědi v původním OZ bylo, že nájemce hrubě porušuje povinnosti, které mu vyplývají z nájmu bytu. Jednalo se hlavně o neplacení nájemného a plnění, která mu byla poskytována s užíváním bytu. Tato výpověď mu hrozila

⁴⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2291 (1)

⁵⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2291 (2)

⁵¹ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008

v případě, že 3 měsíce nezaplatil nájemné nebo nedoplatil kauci, z které musel pronajímatel čerpat. „Protiprávní stav spočívající v nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a zmíněných úhrad (§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.) nemusí trvat v okamžiku doručení (dojití) výpovědi z nájmu bytu nájemci. K naplnění citovaného výpovědního důvodu tudíž postačuje, že popsany protiprávní stav existoval v době před doručením (dojitím) výpovědi nájemci bytu. Výpověď pronajímatele z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a úhrad za služby je však dostatečně určitá pouze v případě, že přesně specifikuje, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil; jestliže výpověď uvedenou specifikaci neobsahuje, je neurčitá a tudíž neplatná podle § 37 odst.1 obč. zák.“⁵² Pronajímatel musí ve výpovědi přesně určit, kdy a jak vysokou částku nájemce za služby nezaplatil, jinak je výpověď podle § 553 odst. 1 NOZ nicotná pro neurčitost.

Do tohoto bodu patří i provádění oprav, které pronajímatel neschválil. Hrubé porušení povinností je užívání bytu k jiným účelům, než k jakým byl byt pronajatý, nebo pokud nájemce dá byt do podnájmu a nemá souhlas pronajímatele. „Porušení povinností vyplývající z nájemního vztahu důvod výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. d) [dnes § 711 odst. 2 písm. b)] zakládá nikoliv ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném, dosáhne-li takové intenzity, že lze posoudit jako hrubé. Okolnosti dokládající existenci takové podmínky v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu prokazuje pronajímatel. Závěr, že porušení bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních zjištění a musí být důsledně odůvodněn jak z hlediska objektivního, tak subjektivních.“⁵³

4.3.1.2 Důvody výpovědi, pokud má být byt užíván pronajímatelem

Pokud se jedná o výpověď nájmu na dobu neurčitou dle § 2288 odst. 2 NOZ, musí být také sjednána tříměsíční výpovědní doba ve chvíli, kdy:

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

⁵² KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009

⁵³ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 20 Cdo 2059/98 ze dne 31. 3. 1999

b) *potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.*⁵⁴

Pronajímatel může využít byt pro svého příbuzného v první nebo druhé linii. Jedná se o tyto osoby:

- příbuzní pronajímatele v přímé linii – rodiče, prarodiče, dítě, vnuk (osoby v § 772 odst. 1 NOZ)
- příbuzní pronajímatele ve vedlejší linii druhého stupně – sourozenci (osoby v § 772 odst. 2 NOZ)

Dle původního OZ vydal Nejvyšší soud ČR rozsudek, ve kterém bylo stanoveno, kdy měli příbuzní pronajímatele nárok na bytovou potřebu. *„Bytová potřeba pronajímatelových příbuzných nebo příbuzných jeho manžela je dána tehdy, pokud nemají vlastní byt, tj. nedisponují právním titulem umožňujícím jim bydlení trvalé povahy (např. vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemenu, nájemní právo, právo na bydlení odvozené z rodinněprávního vztahu, tj. manželství, rodičovské zodpovědnosti). Jedná se zejména o situace, kdy příbuzní bydlí v podnájmu nebo bydlí v nájmu, který bude končit, a nemá zajištěno náhradní bydlení, nebo v podnájmu, na ubytovně popř. pokud bydlí u někoho na základě výprosy.*⁵⁵

Od 1. 1. 2014 již není zkoumáno, zda pronajímatel nebo manžel byt opravdu potřebuje k vlastnímu bydlení. Při posuzování nároku na bytové potřeby není významné, zda pronajímatel vlastní i jiné volné byty. Ve výpovědním důvodu je pronajímatel povinen uvést, komu konkrétnímu byt přenechá. *„Musí-li být písemná výpověď, na jejímž základě zaniká nájem bytu, doručena nájemci, pak – jde-li o výpověď z důvodu bytové potřeby dítěte podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. – musí taková výpověď obsahovat konkretizaci dítěte, pro něhož pronajímatel byt potřebuje. Není-li osoba dítěte ve výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. takto konkretizována, je vyloučena možnost adekvátního obrany nájemce, a to zejména v případě, kdy pronajímatel má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech.*⁵⁶ Pokud se ovšem nájemce vystěhuje a pronajímatel nebo příbuzní se do jednoho měsíce od vyklizení nenastěhuje, musí

⁵⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2281 (2)

⁵⁵ BAJURA, J., 2014, *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*, 1. Vydání, Olomouc, Anag, s. 74-75, ISBN 978-80-7263-901-4.

⁵⁶ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006

pronajímatel přednostně nabídnout byt nájemci, který se musel vystěhovat a zaplatit mu újmu, která mu byla způsobena dle § 2289 NOZ.

Pronajímatel může vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou poté, co zjistil, že nájemce zemřel a práva a povinnosti nepřešly na člena nájemcovy domácnosti ani na dědice ani na toho, kdo spravuje pozůstalost. V tomto případě není rozhodující, zda je smlouva sjednána na dobu určitou nebo neurčitou.

4.3.1.3 Důvody výpovědi zrušené Novým občanským zákoníkem

§ 711 odst. 2 písm. c) obč. zák., kdy nájemce vlastnil dva a více bytů a bydlel v bytě s regulovaným nájemným a svůj byt pronajímal za tržní nájemné. Toto byl ve staré úpravě výpovědní důvod, který již v NOZ není. Je na vůli nájemce, kolik bytů vlastní a kde je v nájmu.

Podle § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. má nájemce právo užívat byt, ale není to jeho povinností. V případě, že by nájemce nechal byt chátrat tím, že ho nepoužívá, může ho pronajímatel postihnout, protože porušuje povinnost užívat věc jako řádný hospodář dle § 2213 NOZ.

Ve staré právní úpravě byl v § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. uveden důvod výpovědi, kdy v případě oprav bytu nebo domu nebylo možné tento prostor obývat. V NOZ je zakotveno, že dočasné vystěhování a vyklizení bytu neznamenaá skončení nájmu.

4.3.2 Výpověď ze strany nájemce

Výpověď je jednostranný právní úkon, jehož obsahem musí být projev vůle nájemce o ukončení nájemního vztahu a musí být podepsán. Výpovědní doba v NOZ je stejná jako byla v původním OZ v § 710 odst. 2 a to tříměsíční a začíná plynout od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž byla výpověď doručena. V případě rozporu s tímto ustanovením je výpověď absolutně neplatná. Výpověď ze strany nájemce není možné podat ústně ani vystěhováním z bytu bez předchozího podání výpovědi.

NOZ v § 2286 odst. 1 říká: „*Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.*“⁵⁷

4.3.2.1 Výpověď smlouvy na dobu určitou

Nájemce nesmí od 1. 1. 2014 vypovědět smlouvu na dobu určitou bez udání důvodu a to ani v případě, že smlouva byla uzavřena před účinností NOZ. Jediný § 2287 NOZ připouští při sjednání nájmu na dobu určitou okolnosti, při kterých nelze rozumně požadovat, aby nájemce v nájmu pokračoval.⁵⁸ V případě, že nájemce získal práci v dalekém místě a musel by jen těžko dojíždět, lze použít zásady *clausus rebus sic stantibus*. Další podstatnou změnou okolností je, že se nájemce dostal do tíživé situace rozchodem s družkou, která přispívala na chod domácnosti, nebo ztratil zaměstnání. Jde o konkrétní posouzení okolností. Pokud jde o smlouvu na dobu určitou, je možné si výpovědní důvody ve smlouvě sjednat a ujednat si i délku výpovědní doby podle § 2229 NOZ. Nevylučuje se ani sjednání výpovědi ze strany nájemce bez udání důvodu a ujednat si výpovědní dobu. V případě, že se jedná o zvýhodnění výpovědi ve prospěch nájemce, je možné, ve prospěch pronajímatele ovšem nikoliv dle § 2235 odst. 1 NOZ.

4.3.2.2 Výpověď smlouvy na dobu neurčitou

Pokud má nájemce smlouvu na dobu neurčitou, může podle obecných ustanovení vypovědět nájem z bytu dle § 2231 výpovědí kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu, dokonce i bez udání důvodu.⁵⁹ Výpovědní doba je tříměsíční a podle § 2286 odst. 1 NOZ začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje poté, co došla výpověď druhé straně.

⁵⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2286 (1)

⁵⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2287: *Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.*

⁵⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2231 (2): *Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.*

4.3.2.3 Výpověď za hrubé porušení povinností pronajímatele

NOZ zakotvil výpovědní důvody sankční v případě, že pronajímatel porušuje své povinnosti. Není určeno, jestli se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou. Jde o výpovědi bez výpovědní doby. V těchto výpovědích musí dle § 2231 odst. 2 NOZ být uveden jasný důvod výpovědi.

V případě, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu, za které nájemce neodpovídá, v dostatečné lhůtě a poškození nebyla zaviněna nájemcem, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Poškození nebo vada musí být považováno za hrubé porušení povinností pronajímatele.⁶⁰

Nájemce má povinnost provádět drobné opravy a údržbu. Co jsou to drobné opravy, již není v NOZ definováno a tento pojem není ani vymezen žádným prováděcím předpisem. Ve starém ustanovení byl tento pojem uveden v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v NOZ bylo toto nařízení zrušeno. Pokud nájemce upozornil na vady a poškození v bytě, musí je pronajímatel odstranit v přiměřené době. Tato doba se odvíjí od charakteru a závažnosti vady. V případě, že pronajímatel vadu neodstraní, porušuje tím svoji povinnost. Může se stát, že se byt stane neobyvatelným, ale není to ze strany nájemce. Jedná se o zdravotní závadnost bytu, zastavení dodávek energií nebo rozhodnutí, které vlastníkoví stavby nařizuje odstranit stavbu, pak může nájemce dát okamžitou výpověď dle § 2227 NOZ. Neobyvatelnost bytu musí trvat v době, kdy pronajímateli přijde výpověď. Pokud bude problém vyřešen nebo odstraněn do doby, než si to přijde pronajímatel ověřit, nájem by neskončil. Pokud bude problém neodstranitelný, může si nájemce vybrat, zda nájem vypoví nebo požádá pronajímatele, aby vadu odstranil, a uplatní právo na prominutí nájemného.⁶¹

Dalším hrubým porušením povinností pronajímatele je, pokud třetí osoba brání užívání bytu a pronajímatel tato práva neodstraní. Pokud nájemce požádá pronajímatele, aby ho ochránil před třetí osobou, musí tento problém vyřešit. Není důležité, jakým způsobem, důležitý je výsledek. Nájemce má právo vyzvat pronajímatele o nápravu, pokud mu neposkytne dostatečnou ochranu. Jestliže

⁶⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2266: *Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.*

⁶¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2227: *Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.*

pronajímatel nezjedná nápravu ani v dostatečné době, má nájemce právo okamžitě vypovědět smlouvu o nájmu bytu z důvodu hrubého porušení povinností pronajímatele z důvodu neposkytnutí ochrany proti zásahu třetích osob. O hrubé porušení povinností se jedná ve chvíli, kdy jde o prodlení delší než 1 měsíc.

Může dojít i k zániku části původního bytu. Nájemce si v tomto případě může vybrat, zda bude chtít zůstat ve zmenšeném bytě a domluví se s pronajímatelem na určité slevě, nebo zda nájem vypoví okamžitě. Takovéto opravy může ovšem pronajímatel provádět pouze se souhlasem nájemce podle § 2259 NOZ a nájemce se rovnou domluví na podmínkách s pronajímatelem.

4.3.3 Způsoby doručení výpovědi

Doručení je okamžik, kdy má druhá strana písemnost ve své sféře a má možnost se seznámit s obsahem. Už se nezkoumá, zda si ji druhá strana skutečně přečetla nebo převzala. Postačující je, že byla výpověď zaslána doporučeně na adresu uvedenou ve smlouvě jako korespondenční. *„Účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů (mimo jiné tedy i výpovědi z nájmu bytu) v režimu OZ předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§45 odst. 1 obč. zák.). Slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozic“ nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Takovou možností je nutno rozumět nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i případy, kdy doručením dopisu či telegramu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení o uložení takové zásilky do poštovní schránky adresáta, nabyl adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitosti se s obsahem zásilky seznámit. Není tedy nutné, aby se s obsahem skutečně seznámil, že měl objektivně příležitost tak učinit.“*⁶²

Většinou se jedná o výpověď za hrubé porušení povinností. Problém v soukromém právu bývá s doručením takové výpovědi nájemci. Způsoby doručení:

⁶² KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2010, sp. Zn. 26 Cdo 4074/2009

- 1) „Osobní předání výpovědi do vlastních rukou“ – v takovém případě je potřeba mít podpis na stejnopisu, kde je potvrzeno převzetí písemnosti. Dá se předpokládat, že vzhledem k porušování povinností nebude chtít nájemce stejnopis převzít a podepsat.
- 2) „Doručení do vlastních rukou“ – obálka s modrým pruhem
„Doručení do vlastních rukou výhradně adresáta“ – obálka s červeným pruhem
U těchto způsobů doručení může nastat problém, že ji nájemce nepřevzme nebo nevyzvedne uloženou na poště. A i když si ji převezme, může tvrdit, že v dopise nebyla výpověď z nájmu.
- 3) „Doručení advokátem“ – pokud výpověď zasílá advokát, je větší pravděpodobnost, že výpověď bude obsahovat všechny náležitosti dle platné právní úpravy a tím nebude docházet ke zbytečným průtahům
- 4) Exekutorským zápisem – je možné nechat ověřit vhození dopisu do schránky dle § 77 a zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech. Tento exekutorský zápis má poté formu jednostranného právního úkonu.

Pokud se jedná o manžele, měla by být výpověď doručena oběma. *„Právo společného nájmu manželi je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nerozdílnost projevuje tím, že výpověď z nájmu bytu musí být dána oběma manželům a musí jim být také doručena. Existenci výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.“*⁶³ Poslední judikatura Nejvyššího soudu ovšem říká, že pokud je výpověď doručena jednomu z manželů, kteří spolu žijí, má se za to, že si manželé navzájem nic netají a bere se, že byla výpověď doručena oběma.

4.4 Zánik nájmu pro nemožnost plnění

NOZ stanovil, že pokud dojde dle § 2226 odst. 1 k zániku věci během nájmu, skončí i nájem. V případě, že věc zanikne jen z části, může nájemce vypovědět nájem

⁶³ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997 ve věci 2 Cdon 37/97

bez výpovědní doby nebo může požadovat přiměřenou slevu z nájemného.⁶⁴ Nemožnost plnění se ovšem musí stát dodatečně, protože pokud neexistovala možnost plnění již od začátku, byl by právní úkon absolutně neplatný. Pokud již nebude možné plnit účel, pro který byla nájemní smlouva sepsána (např. při demolici domu nebo výbuchem plynu v domě), nájem zanikne.

Něco jiného je, pokud se stane byt nezpůsobilý k bydlení, ale nebude zničen. Pokud toto nastane, je třeba uskutečnit stavební úpravy a zde nastává spor, pokud smlouva zanikla výpovědí nebo z důvodu nemožnosti plnění. Rozhodující bude stav domu nebo bytu. Je to rozhodující hlavně pro pronajímatele, protože pokud zanikne nájem z důvodu nemožnosti plnění, nemusí zajišťovat náhradní bydlení. Nájemce má právo domáhat se náhrady škody, která mu vznikla.

O zánik nájmu se také jedná v případě, kdy pronajímatel slíbil, že provede pouze úpravy bytu, a když se nájemník odstěhoval, přestavěl pronajímatel celý byt. Zanikne tím totiž celý předmět nájmu a nájemce nemá právo na tento byt ani na náhradní byt. *„Jeli předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavebně-technické určení podle původního kolaudačního rozhodnutí či zda byl rekolaudován, není již v tomto směru významná. Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje.“*⁶⁵

4.5 Dohoda o narovnání

K zániku nájmu narovnáním dochází tehdy, pokud pronajímatel a nájemce mezi sebou uzavřou dohodu, ve které odstraňují spory nebo pochybnosti, které by mohly nastat. Jedná se o úpravu práv a povinností, které se buď zruší, nebo se nahradí novými. Tato dohoda musí být uzavřena písemně a musí obsahovat obecné požadavky, které zajišťují platnost těchto právních úkonů. V případě uzavření dohody o

⁶⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2226 (2): *Zanikne-li věc během doby nájmu z části, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.*

⁶⁵ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004 ze dne 1. 9. 2005

narovnání zaniká předchozí závazek a je nahrazen novým.⁶⁷ Při uzavření této dohody může vzniknout mezi pronajímatelem a nájemcem nový nájemní vztah. Pokud ovšem nastane při této dohodě nový nájemní vztah, musí tato dohoda obsahovat všechny náležitosti jako nájemní smlouva.

Tato dohoda může nastat, pokud byl nájem sjednán na základě ústní dohody nebo v případě pochybnosti o přechodu nájmu bytu. K narovnání dochází, když nájemní smlouva obsahuje vady, které by způsobily neplatnost nájemní smlouvy.

4.6 Zánik nájmu splynutím

Splynutí je definováno v § 1993 NOZ. Jedná se o stejné ustanovení jako v původním OZ, které se týkalo zániku závazků. Závazek zaniká, pokud splynou práva a povinnosti, které vyplývají z tohoto závazku v jedné osobě. V případě nájmu bytu půjde o splynutí pronajímatele a nájemce do jedné osoby. OZ nezkoumá, z jakého důvodu došlo ke splynutí pronajímatele a nájemce. Nejčastěji nastává tento stav při vzniku vlastnického práva k domu nebo konkrétnímu bytu, ve kterém nyní nájemce bydlí a který má pronajít. Vlastníkem bytu, ve kterém je právě teď nájemníkem, se může stát při přechodu nájmu bytu.

4.7 Zánik nájmu zrušením práv společného nájmu

Podmínkou zrušení je, aby vznikl stav, který zabrání dalšímu společnému užívání bytu. Žalobu musí podat ten z nájemců, který tento stav zavinil. Účastníky řízení jsou všichni společní nájemci, tudíž žalobu nemůže podat pronajímatel.

Soud na základě žaloby rozhodne, zda jsou důvody oprávněné, zruší práva společného nájmu a rozhodne, kdo z nájemců je nadále oprávněn tento byt užívat. Při rozhodování je bráno v úvahu například, kam chodí děti do školy, zájmy a koníčky dětí, případně stanovisko pronajímatele, zásluhy na získání a další kritéria, která jsou zásadní pro tuto konkrétní situaci.

⁶⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 1903 (1): *Dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné. Týká-li se narovnání věcného práva k věci zapsaného do veřejného seznamu, nastávají účinky narovnání zápisem do tohoto seznamu.*

Pokud se manželé nedohodnou, může soud na návrh jednoho z manželů rozhodnout o zániku společného nájmu a v rozhodnutí uvést, kdo má právo byt nadále užívat. V tomto případě soud přihlíží k příčině rozvratu manželství, k sociálnímu a zdravotnímu stavu obou manželů. Soud může určit, aby manžel, který zůstane v současném bytě, zajistil náhradní bydlení druhému z manželů. Žádné z těchto rozhodnutí nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4.8 Zánik nájmu smrtí nájemce a přechod nájmu

Smrtí nájemce dle NOZ nájem bytu nekončí, neboť lze použít ustanovení podle § 2279 a násl. NOZ o přechodu nájmu. Ke skončení dojde jen v situaci, pokud nájem nepřejde na členy domácnosti a zároveň nejsou žádní dědici. Může se stát, že osob, na které přejdou práva a povinnosti, je více. Nájem bytu přejde na všechny stejně a nerozdílně podle § 2279 odst. 3 NOZ. V tomto případě není uzavřena nová nájemní smlouva a nový nájemce vstoupí do práv a povinností předchozího (zemřelého) nájemce. Původní obsah smlouvy se nemění. Přechod nájmu se počítá již ode dne úmrtí nájemce. *„Ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištění své potřeby a nemohou ji ze dne na den uspokojit jinak. Toto omezení smluvní volnosti vlastníka bytu však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoliv účel omezujícího ustanovení. Soudy jsou proto ústavně zavázány pečlivě prověřovat, zda osoba tvrdící splnění podmínek přechodu nájmu nezneužívá zákon na újmu vlastníka.“*⁶⁸

Každá osoba, která splňuje podmínky pro přechod nájmu, může do jednoho měsíce písemně oznámit pronajímateli, že již dále nechce pokračovat v nájmu. Nájem zaniká dnem oznámení. V případě, že nedojde k přechodu na členy nájemcovy rodiny, přejdou práva a povinnosti na nájemcovy dědice podle § 2282 NOZ. Přejde-li nájem na nájemcova dědice, zůstává zachována původní smlouva i v případě, že je sjednána na dobu neurčitou. Pronajímatel může dát výpověď bez udání důvodu do tří měsíců od doby, kdy se dozvěděl, že nájemce zemřel a že nájem nepřešel na žádného člena domácnosti. Nájemce může dát výpověď do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl o

⁶⁸ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Nález Ústavního soudu ze dne 1. 6. 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

smrti nájemce a o tom, že právo nepřešlo na žádného člena rodiny, nejpozději však do 6 měsíců od smrti nájemce. Výpovědní doba je dvouměsíční pro obě strany.

Nájem bytu dle NOZ § 2279 odst. 2 skončí nejpozději 2 roky od přechodu nájmu. Skončení nájmu je samozřejmě možné i dříve. Pokud je smlouva uzavřena na dobu neurčitou, dojde k transformaci ex lege na dobu určitou, která je 2 roky od smrti nájemce. Existují ovšem dvě výjimky, na které se ustanovení nevztahuje. První z nich je osoba, která dovršila 70 let věku v době přechodu nájmu. V tomto případě se původní doba nájmu nemění a zůstává původní smlouva. Druhou osobou, na kterou se také ustanovení nepoužije, je osoba která nedovršila 18 let věku ke dni přechodu nájmu. Nájem skončí nejpozději dnem dovršení 20 let věku, pokud se nájemce nedohodne s pronajímatelem jinak.

V právní úpravě OZ smrtí nájemce zanikl nájem bytu jen tehdy, pokud není určen přechod nájmu na někoho jiného. Nájem bytu zanikl jen tehdy, pokud byl nájemce výlučným nájemcem a nežil v bytě s nikým jiným. Privilegovanou skupinou lidí, kteří měli nárok po nájemci nastoupit na místo nájemce, byli taxativně vymezeni v § 706 odst. 1 OZ, jsou rodiče, děti, partner, sourozenci. Práva a povinnosti na tyto osoby přejdou jen v případě, že pronajímatel souhlasil s bydlením v bytě. Není rozhodující pořadí osob. Pokud nesplní tyto podmínky, nájem zanikl smrtí nájemce. Po smrti manželů zanikne společný nájem bytu a pozůstalý se stává výlučným nájemcem. Podmínkou ovšem je, že musí prokázat, že s nájemcem v den jeho smrti žili ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. *„Mít vlastní byt ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli pouze přechodnému) bydlení.“*⁶⁹

Nájem bytu končí smrtí nájemce v případě, že se jednalo o služební byt.⁷⁰

4.9 Skončení nájmu vyklizením bytu

V NOZ je jedna změna. Pokud není znám nájemcův dědic do 6 měsíců, má pronajímatel právo byt vyklidit, a tím zaniká i nájem bytu, i kdyby se dědic později objevil. V případě, že si dědic vyklizené věci nevyzvedne, může je pronajímatel uložit

⁶⁹ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Judikát Nejvyššího soudu ČR, rozhodnutí ze dne 30. 10. 1997 ve věci 2 Cdon 883/96

⁷⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2299: *Zemře-li nájemce, nájem služebního bytu skončí. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.*

na veřejném skladišti nebo je může prodat. Zákon stanovuje, že toto vyklizení a uložení nebo prodej se děje na dědicův účet, takže pokud se dědic někdy v budoucnu objeví, může mu dát pronajímatel proplatit náklady, které vynaložil na vyklizení bytu a případně mu vyplatit částku, za kterou prodal nájemcovy věci.⁷¹

4.10 Předání bytu

Byt je předán nájemci ve chvíli, kdy je způsobilý k obývání a nastěhování. Byt musí odpovídat stavu, který je ve smlouvě. Nájemce se může nastěhovat do bytu ve chvíli, kdy mu pronajímatel předá klíče od bytu a není zde žádná překážka. Od chvíle, kdy se nájemce nastěhuje do bytu, má právo požadovat po pronajímateli plnění nájemní smlouvy. Pokud není byt způsobilý k obývání, může nájemce odmítnout nastěhování.⁷²

Nájemce si musí před uzavřením smlouvy byt důkladně prohlédnout, protože k pozdějším námitkám nebude přihlíženo. V případě, že nájemce odmítl nastěhovat se do bytu z důvodu určité vady, nemusí platit nájem, dokud nebude vada odstraněna. Při nastěhování do bytu s vadou má nájemce právo na přiměřenou slevu na nájemném až do doby, než bude vada odstraněna.⁷³

Při sepisování nájemní smlouvy by měl být součástí této smlouvy také předávací protokol, do kterého se všechny skutečnosti uvedou. V předávacím protokolu je uveden stav všech místností včetně příslušenství včetně závad. Pokud není vyhotoven předávací protokol, lze později jen velmi těžko prokazovat jakékoliv námitky a to oboustranně. Při předání bytu by měl předávací protokol obsahovat také stavy médií, jako jsou plyn, elektřina, voda, ale i umístění a výrobní čísla měřidel.

4.11 Odevzdání bytu po skončení nájmu

Povinností nájemce je odevzdat byt v den, kdy nájem končí. Jedná se o poslední den nájmu nebo poslední den výpovědní doby. Nájemce musí odevzdat byt nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu. Podle § 2292 NOZ je byt odevzdán tehdy,

⁷¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2284

⁷² Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2243

⁷³ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2245

až pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání ve vstupu do bytu a jeho užívání. Pokud klíče nevrátil nebo byt nevyklidil, nesplnil svoji povinnost odevzdat byt.⁷⁴ Pronajímatel má právo požadovat po něm náhradu, která se rovná nájemnému do doby, než nájemce byt odevzdá, jak je uvedeno v § 2295 NOZ. Zároveň má pronajímatel právo domáhat se vyklizení soudně. Pronajímatel nesmí byt vyklidit svépomocí, aby nedošlo k porušení domovní svobody dle § 178 trestního zákona.⁷⁵ K porušení domovní svobody dochází i v případě, že pronajímatel vnikne bez soudního rozhodnutí do bytu, který nájemce nechce opustit.

Ve chvíli, kdy soud vydá rozsudek na vyklizení bytu, je třeba vyčkat na nabytí právní moci a zároveň na to, až uplyne pariční lhůta (jedná se o lhůtu, která je dána soudem k dobrovolnému vyklizení bytu). *„Během uvedené lhůty je totiž povinnému (poškozené osobě) poskytnuta ochrana před svémocným zásahem jiné osoby (včetně vlastníka obydlí). Přitom není podstatné, zda poškozené osobě již v této době nesvědčil právní důvod užívání obydlí.“*⁷⁶ Pokud nájemce byt opustí a pronajímatel o tom neví, protože mu nepředal klíče, nesmí pronajímatel vstoupit do bytu. Musí podat k soudu návrh na vyklizení bytu na základě svědectví sousedů. Teprve poté může vstoupit do bytu a je v zájmu pronajímatele, aby tento zásah dobře zdokumentoval.

Pokud se v bytě nacházejí nájemcovy věci, je třeba se ujistit, zda nájemce projevil vůli vzdát se věcí. V tom případě může pronajímatel věci prodat nebo si je ponechat, případně je zničit. Pokud ovšem není zcela zřejmé, že se nájemce nechtěl věcí vzdát, musí s nimi pronajímatel zacházet tak, jako by je tam nájemce pouze zapomněl. V tu chvíli se o ně musí postarat na účet nájemce. Pronajímatel by se měl snažit nájemce upozornit na to, že se v bytě stále nacházejí jeho věci a měl by ho vyzvat, aby si věci vyklidil.

Nájemce musí byt vrátit ve stavu, ve kterém si byt převzal. Nejedná se o vady, ke kterým došlo běžným opotřebením. Při předání bytu musí nájemce odstranit všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele.⁷⁷ Nájemce nemůže žádat vyrovnání ani v případě, že byt zhodnotil. Pronajímatel může požádat nájemce o odstranění změn, které byly sjednány jen na dobu nájmu. Zákon stanovuje, že pokud jsou v bytě předměty a zařízení, které jsou napevno přidělány do zdí, podlah nebo

⁷⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2292

⁷⁵ Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník, § 178 (1): *Kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvává, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta.*

⁷⁶ KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X, Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. června 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013

⁷⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2293 (1-3)

stropu a nelze je odstranit, přecházejí tyto předměty a zařízení do vlastnictví pronajímatele. Jedná se např. o vanu, záchodovou mísu, okna, ale i lustr.

Pokud pronajímatel souhlasil s tímto postupem, má nájemce právo na vyrovnání dle § 2294 NOZ: *„Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.“*⁷⁸

⁷⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 2294

ZÁVĚR

Tématem práce byla právní úprava nájmu bytu se zaměřením na zánik nájmu bytu. Jak již bylo v úvodu uvedeno, bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Přestože stát nezajišťuje potřebu bydlení pro jednotlivce, poskytuje ochranu právu na bydlení v nájemních bytech. Ochrana je poskytována slabší straně, a tou je právě nájemce.

V první kapitole, ve které jsem se zabýval historií nájmu bytu, bylo patrné, že stát musel zasáhnout do vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, protože pronajímatelé inkasovali obrovské částky za pronájem bytu, protože těžili z těžké doby.

Nájemce nemá vlastnické právo k nemovitosti, a proto se musí obrátit na pronajímatele za účelem uzavření smlouvy. Na náležitosti nájemní smlouvy jsem se zaměřil v druhé kapitole této práce. Zákon zabraňuje svévolnému a nárazovému ukončení nájemní smlouvy o nájmu ze strany pronajímatele.

Zároveň si nájemci byli velmi dobře vědomi toho, že jsou chráněni původním občanským zákoníkem, a kladli si na pronajímatele velké nároky, které se týkaly hlavně náhradního bytu. Dříve byl pronajímatel bezradný, protože ani v případě rekonstrukce nemohl dostat nájemníky z domu, neboť jim náhradní byt nevyhovoval. To se naštěstí změnilo a v novém občanském zákoníku byla zrušena povinnost pronajímatele poskytnout nájemci náhradní byt.

Účelem této práce bylo zhodnotit, rozebrat a popsat způsoby zániku nájmu bytu. V původním občanském zákoníku byla právní úprava nájmu bytu komplexní a velice podrobná. Bohužel právní úprava nájmu v novém občanském zákoníku je méně přehledná a velmi složitě podaná. Koncept a náležitost smlouvy, které jsou pro uzavření zásadní, nejsou vůbec upraveny. NOZ je velmi benevolentní. Mezi pronajímatelem a nájemcem by měly být právní vztahy, které jsou jasné a čitelné. Nájemci jsou zákonem dobře chráněni, i když NOZ jim určitá práva zrušil a naopak přidal určité povinnosti, stále jsou oproti pronajímateli ve velké výhodě. Na pronajímatele jsou kladeny velké nároky, musí se starat o nemovitost, udržovat ji v dobrém technickém stavu a starat se o potřebné opravy. Na druhou stranu jsou i tací nájemníci, kteří nejsou spokojeni a ani nevědí, jaká mají práva, a v případě, že se nechtějí soudit, nemají šanci se proti pronajímateli bránit.

V největší kapitole jsou rozebrány způsoby zániku nájmu bytu, na které byl kladen největší důraz. V každé podkapitole jsem srovnal původní občanský zákoník s novým občanským zákoníkem a uvedl platnou judikaturu. Z důvodu mnoha soudních sporů existuje mnoho nálezů a rozhodnutí soudu.

K nastíněnému tématu stěhování se za prací hodnotím NOZ kladně oproti dřívější právní úpravě. Pronajímatel má možnost i prostor k tomu, aby v případě potřeby ukončit nájem nájemci vyhověl. Stále více se pronajímají byty i se zařízením, což umožňuje rychlou změnu bydlení bez větších nákladů pro nájemce. Možnost ukončení nájmu z těchto důvodů dává např. i § 2287 NOZ.

V otázce možnosti udržovat byt a nemovitosti v dobrém technickém stavu, opravovat je a modernizovat NOZ posílil skupinu pronajímatelů. Již nejsou nájmy regulované, ale rozhoduje poptávka a nabídka. Bezhlavé zvyšování nájemného je v NOZ řešeno možností se odvolat nebo nejvýše přípustným nárůstem v % nájemného do výše obvyklé v dané lokalitě. Nájemci tím získali možnost mít dostatek prostředků na údržbu a opravy. Přesto jsou velké rozdíly mezi jednotlivými regiony v ČR.

Domnívám se, že cíle této práce bylo dosaženo. Může sloužit všem, kteří se chtějí nově seznámit s danou problematikou nebo si jen rozšířit své znalosti práva a právní úpravy, které jsou spojeny s nájmem bytu. V práci jsou uvedeny náležitosti smlouvy, které musí obsahovat každá nájemní smlouva, aby byla platná. Dále se čtenář seznámí s právy a povinnostmi nájemce a pronajímatele. Pokud jsou dodržovat, nehrozí žádné problémy. V případě porušování povinností dojde k zániku nájmu ať už ze strany nájemce, nebo ze strany pronajímatele.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

1. BAJURA, J., 2014, *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*, 1. Vydání, Olomouc, Anag, ISBN 978-80-7263-901-4.
2. BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P., 2006, *Občanský zákoník s judikaturou a související předpisy*, Praha, C.H.Beck, ISBN 978-80-7400-341-7.
3. DEJLOVÁ, H., 2005, *Zánik nájmu bytu*, 2. Vydání, Praha, C.H.Beck.
4. FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V., 2005. *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. vydání, Praha, Linde, ISBN 80-7201-511-7.
5. HRUBÝ, J., 1998, *Výpovědní důvody z nájmu bytu*, 2. vydání, Praha, Linde, ISBN 80-7201-529-X.
6. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., 2006, *Občanské právo hmotné*, Praha, Aspi, ISBN 80-7357-127-7.
7. KORECKÁ, V., 2003, *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, 1. Vydání, Praha, Aspi, ISBN 80-86395-60-X.
8. KŘEČEK, S., 2011, *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*, Praha, Ledes, ISBN 978-80-87212-81-3.
9. KŘEČEK, S., 2006, *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007*, Praha, Linde, ISBN 80-7201-617-2.
10. KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. a kol., 2007, *Výpovědní důvody z nájmu bytu*, Praha, Linde, ISBN 80-7201-659-4.
11. ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J., HULMÁK, M., 2008, *Občanský zákoník I: Velké komentáře § 1-459*, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, ISBN 978-80-7400-004-1.
12. TABATA, M., VESELÁ, L., 2012, *Rádce nájemníka bytu*, 7. zcela přepracované vydání, Praha, Grada Publishing, ISBN 978-80-247-4405-6.

Právní norma:

1. Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu,
2. Zákon č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
3. Zákon č. 107/2006 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,
4. Zákon č. 89/2012 Sb., Nového občanského zákoníku,
5. Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů,
6. Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Internetové zdroje

1. Martina Vojíková, NOZ: Údržba a drobné opravy bytu, *Zprávy Alfa9* [online], 5.Února 2014, Dostupné z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=33813>.
2. JUDr. Ing. Šárka Krejčířová, Ph.D., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku, Česká advokátní komora [online], 18.prosince 2013, Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>.

Seznam zkratek

ČR	-	Česká republika
NOZ	-	Nový občanský zákoník
OZ	-	Občanský zákoník
Sb	-	Sbírky
sp	-	spisová
zn	-	značka

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Lukáš Dupal
Obor: Právo v podnikání
Forma studia: Kombinovaná
Název práce: Právní úprava nájmu se zaměřením na zánik nájmu
Rok: 2015
Počet stran textu bez příloh: 44
Celkový počet stran příloh: 0
Počet titulů českých použitých zdrojů: 12
Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0
Počet internetových zdrojů: 2
Vedoucí práce: JUDr. Martina Prokopová