

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra Práva**



**Diplomová práce**

**Problematika nájemního práva v České republice dle  
současné právní úpravy a dle nového Občanského  
zákona**

**Bc. Tereza Vacková**

© 2015 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Tereza Vacková

Podnikání a administrativa

Název práce

Problematika nájemního práva v České republice dle současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona

Název anglicky

Issue of Tenancy Law under the current legislation and under the New Civil Code

---

Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce je zjistit, zda občané jako nájemci, jsou informováni o změnách v oblasti nájemního práva, které s sebou nový Občanský zákoník přinese. Tedy zda si jsou vědomi všech svých práv i povinností z nových ustanovení vyplývajících. Dílčím cílem této diplomové práce je identifikovat změny v oblasti nájemního práva, a to na základě srovnání platné právní úpravy před 1.1.2014 a po tomto datu.

Metodika

Metodika této diplomové práce sestává ze dvou hlavních částí. První část spočívá v sepsání literární rešerše vztahující se k problematice nájemního práva a druhá ve sběru primárních dat. Ke splnění hlavního cíle této práce bude využito metody dotazníkového šetření, které bude určeno pro náhodně vybrané respondenty, resp. nájemce. Ti budou odpovídat na předem připravené otázky, které budou korespondovat s cílem této práce. Výstupy z dotazníkového šetření budou graficky zpracovány a vyhodnoceny. Výsledkem pak budou doporučení pro nájemce, která by mohla být východiskem pro vyřešení příslušného nájemního vztahu tak, aby nedošlo k příp. ztrátám na jejich straně.

## Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

## Klíčová slova

Bytová jednotka, nájem, nájemce, nájemné, nájemní smlouva, nebytové prostory, podnájem, pozemek, pronajímatel, vlastnictví, výpověď z nájmu bytu

---

## Doporučené zdroje informací

Další literatura dle dohody s vedoucím práce.

KŘEČEK, JUDr. Stanislav. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Praha: LINDE Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-319-X.

SHELLE, Karel. Ilona Schelleová. Nachbarrecht in der Tschechischen Republik. 2010: GRIN Verlag. ISBN 9783640539390.

TABARA, Ing. Milan, VESELÁ, Mgr. Lenka. Rádce nájemníka bytu. 7.vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4405-6.

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

---

## Předběžný termín obhajoby

2015/02 (únor)

## Vedoucí práce

Ing. JUDr. Eva Daniela Cvik

Elektronicky schváleno dne 3. 2. 2014

---

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 2. 2014

---

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 18. 03. 2015

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Problematika nájemního práva v České republice dle současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. března 2015

---

### Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Ing. Evě Daniele Cvik nejen za čas, který věnovala mé diplomové práci, ale především za užitečné rady a konzultace, které mi ji pomohly zpracovat.

# **Problematika nájemního práva v České republice dle současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona**

---

## **Issue of Tenancy Law under the current legislation and under the New Civil Code**

### **Souhrn**

Tato diplomová práce na téma „Problematika nájemního práva v České republice dle současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona“ analyzuje změny, které s sebou ustanovení nového Občanského zákona od 1.1.2014 v rámci rekodifikace soukromého práva v České republice přinesly. Zaměřuje se především na nová práva a povinnosti nájemců bytových jednotek z této nové právní úpravy vyplývající. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí. Část literární rešerše vymezuje tuto problematiku z hlediska teoretického. Přičemž z této části vyplývají také jednotlivé změny, a to na základě komparace původní a současné právní úpravy. Dále je to pak část vlastního zpracování, která je primárně založena na dotazníkovém šetření s cílem zjistit, zda jsou občané jako nájemci bytových jednotek informováni o těchto změnách a zda si jsou vědomi práv a povinností z nich vyplývajících. Výsledky dotazníkového šetření jsou graficky a slovně vyhodnoceny a slouží jako podklad pro podrobnější rozpracování cíle této práce, tj. pro formulování hypotéz. Výsledky vlastního zpracování jsou jednotlivě vyhodnoceny. Závěr práce pak obsahuje doporučení pro nájemce bytových jednotek, která by mohla zvýšit jejich informovanost, ochránit více jejich práva a popřípadě také být možným východiskem pro vyřešení případného problému v rámci příslušného nájemního vztahu.

**Klíčová slova:** Bytová jednotka, nájem, nájemce, nájemné, nájemní smlouva, nebytové prostory, podnájem, pronajímatel, vlastnictví, výpověď z nájmu bytu, změna.

### **Summary**

This final thesis with the topic “Issue of Tenancy Law under the current legislation and under the New Civil Code” deals with the changes brought about, in frame of the recodification of private law in the Czech Republic, by provisions of the new Civil Code since January 1<sup>st</sup> 2014. Thesis focuses especially on the rights and obligations of tenants which are arising from this legislation. Final thesis is divided into two main parts. Theoretical part defines the issue from a theoretical point of view. As a result of a comparison of previous and new legislation, among other things, various changes resulting from this part. Another part is a respective research, which is based on a survey to determine whether citizens as tenants are aware of such changes and whether they are aware of their rights and obligations resulting from them. Results of the survey are presented graphically and verbally evaluated and have been used as a basis for further elaboration of this thesis in details, it is for formulating hypotheses. The conclusion of thesis then contains its own proposals or basis for resolving the respective lease relations, which could prevent possible loss on the part of tenants, and further suggestions to raise their awareness.

**Keywords:** Apartment unit, tenancy, tenant, rent, tenancy agreement, non-residential premises, sublease, landlord, ownership, termination of the lease of the apartment, change.

## OBSAH

|  |    |
|--|----|
| 1. ÚVOD.....   | 9  |
| 2. CÍL PRÁCE A METODIKA.....   | 11 |
| 3. LITERÁRNÍ REŠERŠE.....  | 14 |
| 3.1 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.....                      | 14 |
| 3.2 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....                      | 15 |
| 3.2.1 Rekodifikace soukromého práva v ostatních státech.....         | 16 |
| 3.3 Právní úprava nájemního práva dle původního OZ a dle NOZ.....    | 18 |
| 3.3.1 Nájemní smlouva.....   | 18 |
| 3.3.2 Doba nájmu.....  | 19 |
| 3.3.3 Předmět nájmu.....   | 20 |
| 3.3.4 Nájemné.....   | 20 |
| 3.3.5 Skončení nájmu.....  | 21 |
| 3.3.6 Změna vlastnictví.....   | 22 |
| 3.3.7 Nájem bytu.....  | 22 |
| 3.3.7.1 Nájemní smlouva k bytu.....                                  | 24 |
| 3.3.7.2 Doba nájmu bytu.....   | 25 |
| 3.3.7.3 Skončení nájmu bytu.....                                     | 26 |
| 3.3.7.4 Nájemné z bytu.....  | 28 |
| 3.3.7.5 Práva a povinnosti z nájmu bytu.....                         | 30 |
| 3.3.7.6 Společný nájem bytu.....                                     | 32 |
| 3.3.7.7 Bytové spoluvlastnictví.....                                 | 33 |
| 3.3.7.8 Přechod nájmu bytu a následky smrti nájemce.....             | 34 |
| 3.3.7.9 Podnájem bytu.....   | 35 |
| 3.3.7.10 Úpravy a jiné změny v bytě a domu.....                      | 36 |
| 3.3.8 Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícímu podnikání..... | 37 |
| 3.3.9 Ubytování.....   | 38 |
| 3.3.10 Nájem a podnájem nebytových prostor.....                      | 38 |
| 3.3.11 Nájem zemědělských pozemků.....                               | 39 |
| 3.3.12 Nové pojmy.....   | 39 |

|   |    |
|---|----|
| 4. VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ.....  | 40 |
| 4.1 Dotazníkové šetření .....   | 40 |
| 4.2 Hypotézy .....  | 55 |
| 4.2.1 Hypotéza č.1 .....  | 56 |
| 4.2.2 Hypotéza č.2 .....  | 57 |
| 4.2.3 Hypotéza č.3 .....  | 58 |
| 4.2.4 Hypotéza č.4 .....  | 59 |
| 4.2.5 Hypotéza č.5 .....  | 60 |
| 5. ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ VLASTNÍHO ZPRACOVÁNÍ.....                        | 61 |
| 5.1 Zhodnocení výsledků dotazníkového šetření.....                      | 61 |
| 5.1.1 Porovnání informovanosti o změnách .....                          | 64 |
| 5.2 Zhodnocení výsledků hypotéz .....                                   | 65 |
| 6. DOPORUČENÍ.....  | 66 |
| 6.1 Doporučení nájemcům na základě výsledků dotazníkového šetření ..... | 66 |
| 6.2 Doporučení nájemcům na základě výsledků hypotéz.....                | 69 |
| 6.3 Obecné rady a doporučení .....                                      | 70 |
| 7. ZÁVĚR .....  | 73 |
| 8. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....  | 74 |
| 9. SEZNAM TABULEK .....   | 76 |
| 10. SEZNAM GRAFŮ .....  | 77 |
| 11. PŘÍLOHY .....   | 78 |



## 1. ÚVOD

Nový Občanský zákoník lze označit za nejradikálnější zásah do oblasti soukromého práva, který Česká republika za poslední desítky let zažila. Jedná se pravděpodobně o nejvíce diskutované téma v oblasti soukromého práva a představuje opravdu revoluční změny pro každého z nás. Téměř po padesáti letech účinnosti byl v rámci rekodifikace soukromého práva v České republice Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. nahrazen novým Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Tento rozsáhlý kodex nabyl účinnosti dnem 1.1.2014 a obsahuje mnoho změn, nových pojmů, nahrazení či doplnění předchozích ustanovení. Nový Občanský zákoník má totiž za úkol nejen nahradit ten původní, mnohokrát novelizovaný, ale také obsáhnout navíc i další právní předpisy s ním související. Lze říci, že se jedná o ucelený souhrn řešení vztahů oblasti soukromého práva v jednom. Výsledkem je pak kodex o rozsahu opravdu úctyhodných 3081 paragrafů, který má v komparaci s původním Občanským zákoníkem přibližně až o 2200 paragrafů více.

Lze konstatovat, že ustanovení vyplývající z nového Občanského zákoníku představují mnohem větší ochranu pro nájemce bytových jednotek, kteří tak získávají v souvislosti s jejím užíváním daleko větší práva, než kterých se jim dostávalo v rámci platné právní úpravy před 1.1.2014 a pronajímatel tak má v mnoha případech vůči nim svázané ruce. Nový Občanský zákoník se tedy vyznačuje nejen svou snahou ochránit slabší stranu, kterou je podle něj nájemce, ale také jasně stanovenými pravidly, větší zodpovědností majitelů nemovitostí, ale i menším prostorem k podvodům.

Nový Občanský zákoník se liší a zároveň vyznačuje od toho původního také svou terminologií. Vrací se totiž i k již dávno nepoužívaným a pro běžné občany i neznámým pojmům jako jsou například „pacht“ jako nájem, „pachtýř“ jako nájemce, „propachtovatel“ jako nájemník, „výprosa“ či „zápůjčka“, kde jedna strana je označena jako „zapůjčitel“ a druhá jako „vydlužitel“. Osoby právně vzdělané, a v této oblasti se pohybující, jim s největší pravděpodobností rozumí, ale pro běžné občany už jen samotná názvosloví znamenají problém.

Změny, ke kterým došlo v rámci znění nového Občanského zákoníku se bezpochyby již dotkly nebo dotknou většiny z nás. Jsou to totiž právě ustanovení Občanského zákoníku, která zasahují do našich životů asi nejvíce, a to vzhledem k tomu, že upravují občansko právní vztahy. Jinak tomu není ani v rámci nového Občanského zákoníku, který svými změnami radikálně zasahuje především do oblasti dědického práva a nájemního práva, ale také rodinného, věcného a smluvního. Vždyť snad každý se už někdy v životě ocitnul nebo ocitne v situaci, kdy bude muset řešit nájem bytu či jinou neočekávanou situaci ať už v oblasti nájemního nebo třeba dědického práva.

Většina firem či fyzických osob však možná stále nemá ani tušení, jak úprava nového Občanského zákoníku může zasáhnout do jejich pracovního i soukromého života a že je nutné na ni umět zareagovat.

Tyto změny mají dopady nejen na podnikatele, ale i nepodnikatele a v podstatě si žádají být co nejdříve a co nejvýstižněji seznámeny nejen s odbornou veřejností, ale i s občany právně nevzdělanými. Co se týče podnikatelů či advokátů a právníků, byly a stále jsou pro ně v rámci těchto inovací pořádány nejrůznější přípravné kurzy, semináře, kterým jim mohou pomoci orientovat se v počátcích výkonu jejich práce v souladu s ustanoveními nového Občanského zákoníku. Jsou běžně k dostání nejrůznější odborné publikace, které přímo srovnávají ustanovení původní a nové právní úpravy občanského práva. Je tedy jen na nás, do jak velké míry budeme iniciativní ve snaze porozumět a informovat se o změnách, které s sebou tento rozsáhlý kodex přinesl.

Se shora uvedeným se ztotožňuje také Jaroslav Sedláček, profesor občanského práva na Masarykově univerzitě v Brně, který konstatoval: „*Ustanovení občanského zákoníku provázejí člověka po celý život.*“

## **2. CÍL PRÁCE A METODIKA**

### **CÍL PRÁCE**

Cílem této diplomové práce je zjistit, zda občané v pozici nájemců bytových jednotek, jsou informováni o změnách v oblasti nájemního práva, které s sebou nový Občanský zákoník přinesl. Tedy zda si jsou vědomi svých práv a povinností z nových ustanovení vyplývajících. Dílčím cílem této diplomové práce je identifikace změn v oblasti nájemního práva, a to na základě srovnání původní právní úpravy soukromého práva, tedy Zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a nové platné právní úpravy, tj. Zákona č. 89/2013 Sb., občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dnem 1.1.2014.

Výsledkem této práce je na základě výsledků vlastního zpracování navrhnout taková doporučení pro nájemce bytových jednotek, která mohou především zvýšit jejich informovanost, ochránit více jejich práva a která by také mohla být východiskem pro vyřešení příslušného nájemního vztahu či problému tak, aby nedošlo ke ztrátám na jejich straně.

Zároveň by tato diplomová práce měla přinést těm, kteří ji budou číst a kteří se zajímají o aktuální dění oblasti práva, komplexní přehled o problematice nájemního práva. A především o změnách, které s sebou nový Občanský zákoník přinesl a se kterými se již pravděpodobně setkali nebo v budoucnu setkají.

## **METODIKA**

Metodika této práce je rozdělena do několika částí a její postup je následující. Prvním krokem je zpracování teoretické části práce a to na základě analýzy příslušných sekundárních dat. Ta jsou čerpána nejen z příslušné odborné literatury, ale také na základě údajů získaných z oficiálních webových stránek nového Občanského zákoníku, které jsou spravovány a zaštiťovány Ministerstvem spravedlnosti České republiky. Jako stěžejní knižní odbornou literaturu je využít Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zákon totiž komplexně a uceleně shrnuje vše, co se k dané problematice vztahuje. Ostatní internetové a knižní zdroje vztahující se k problematice nájemního práva jsou tedy využity pouze pro doplnění těch oblastí, které je vhodné rozšířit a obohatit.

Druhý a nejdůležitější krok, tedy část vlastního výzkumu této práce, spočívá ve sběru primárních dat, která jsou primárně získávána jednou z kvantitativních metod výzkumu, a to dotazníkovým šetřením. Otázky obsažené v jednoduše a účelně sestaveném dotazníku korespondují s cílem této práce a jsou sestaveny na základě informací získaných z první části této diplomové práce, tedy z její literární rešerše. Dotazník je určen pro zvolenou cílovou skupinu respondentů, kterou jsou nájemci bytových jednotek. Dotazník je písemný a je šířen formou osobní i elektronickou, a to mezi cílovou skupinu respondentů. Jedná se o strukturovaný dotazník, který sestává především z uzavřených dichotomických otázek, ale i otázek polytomických a polouzavřených a v neposlední řadě otázek identifikujících respondenta. Právě tyto identifikující otázky jsou pak podkladem pro ověření, resp. potvrzení či zamítnutí předem formulovaných hypotéz. Předpokládaný počet respondentů je 50.

Výsledky dotazníkového šetření jsou poté pro přehlednost graficky zpracovány v podobě koláčových grafů v programu Microsoft Office Excel a následně slovně okomentovány a vyhodnoceny.

V rámci podrobnějšího zpracování vlastního výzkumu této práce a především s cílem zaměřit se na informovanost nájemců bytových jednotek o některých významných změnách z různých hledisek, je na základě výsledků dotazníkového šetření formulováno pět hypotéz, které jsou právě na základě těchto podkladů ověřeny, resp. potvrzeny či zamítnuty. Pro výpočet nutný k rozhodnutí o potvrzení či zamítnutí hypotéz je použit vzorec Pearsonova chí-kvadrátu pro příslušnou kontingenční tabulku sestavenou v programu Microsoft Office Excel na základě výsledků dotazníkového šetření.

Výsledky vlastního zpracování jsou pak v následující kapitole především slovně, ale i pro přehlednost tabulkou, vyhodnoceny. A to zvláště výsledky dotazníkového šetření a zvláště výsledky ověřovaných hypotéz.

Na základě všech zjištěných skutečností jsou navržena taková doporučení pro nájemce bytových jednotek, která především, jak je již řečeno výše v kapitole popisující cíl této práce, mohou zvýšit jejich informovanost, ochránit více jejich práva a zároveň mohou být východiskem pro vyřešení příslušného nájemního vztahu či problému tak, aby nedošlo k případným ztrátám na jejich straně. Doporučení jsou navrhována zvláště na základě výsledků dotazníkového šetření a zvláště na základě výsledků hypotéz. Závěr této kapitoly je pak doplněn také o obecná doporučení a rady pro nájemce bytových jednotek.

Samotný závěr pak shrnuje práci komplexně jako celek a ověřuje především to, zda bylo zvoleným postupem dosaženo stanoveného cíle této diplomové práce.

### **3. LITERÁRNÍ REŠERŠE**

#### **3.1 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník**

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ze dne 26.2.1964, který nabyl své platnosti dnem 5.3.1964 a účinnosti dnem 1.4.1964 sloužil k úpravě občansko právních vztahů.

Byl rozdělen, stejně jako každý zákoník do několika částí, přičemž tento jich obsahoval celkem šest. Jednalo se o Obecná ustanovení, Věcná práva, Odpovědnost za škodu a za bezdůvodné obohacení, Dědění, Závazkové právo a Závěrečné, přechodné a zrušovací ustanovení. Problematika nájemního práva spadala pod část Občanského zákoníku označenou jako Závazkové právo. Obecná ustanovení upravovala především občansko právní vztahy, jejich účastníky a vymezovala příslušné právní úkony. Věcná práva se týkala práv věcných, vlastnických či práv k věcem cizím. V části Odpovědnost za škodu a za bezdůvodné obohacení bylo vymezeno, kdo je odpovědný za škodu, kdo se považuje za bezdůvodně obohaceného, jaké jsou zvláštní případy odpovědnosti a především byla upravena odpovědnost za škodu, která vycházela z různých situací. Oblast dědění se týkala především nabývání dědictví, a to ze zákona i ze závěti, dále pak činnost správce dědictví aj. Část 8, tedy Závazkové právo obsahovala 21 hlav týkajících se především různých druhů smluv. Závěrečnou částí, jak je již výše zmíněno, byla Závěrečná, přechodná a zrušovací ustanovení.

Tento, dnes již původní, zákoník se stal během padesátileté účinnosti a především díky nespočetným novelizacím nejednotným a neuceleným. A to z toho důvodu, že neobsahoval všechny právní předpisy týkající se soukromého práva. Docházelo k situacím, kdy bylo nutné k řešení vzniklé situace vzít do ruky nejen Občanský zákoník, ale i další související právní předpisy. A právě z tohoto důvodu vznikl nový Občanský zákoník, který obsahuje tyto právní předpisy komplexně a uceleně.

### 3.2 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Nový Občanský zákoník, tedy Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „NOZ“) vznikl a byl schválen v rámci rekodifikace soukromého práva Ministerstvem spravedlnosti České republiky. Byl vytvořen jako reakce na potřebu změny současného Občanského zákoníku v oblasti soukromého práva, a to především kvůli mnohočetným novelizacím, ke kterým od data účinnosti Zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku tj. od 1.4.1964 došlo. Cílem vytvoření NOZ byla tedy především jednotnost a ucelenost řešení všech vztahů a situací v oblasti soukromého práva. Jak již bylo výše zmíněno, tento kodex obsahuje celkem 3 081 paragrafů. Spolu s NOZ byl v rámci výše zmíněné rekodifikace schválen také Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (nazýván také jako Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích) a Zákon č. 91/2012 Sb. o mezinárodním právu soukromém.

*„Česká republika prošla za období posledních 20 let rozsáhlými společenskými změnami. Vytvořením a přijetím nového občanského zákoníku se i v oblasti soukromého práva zařadíme mezi ostatní vyspělé evropské země“<sup>1</sup>*

Snaha o NOZ byla zaznamenána již v roce 1993, avšak teprve v roce 2009 byl předložen Parlamentu návrh tohoto zákoníku, který prošel přes Poslaneckou sněmovnu i Senát a byl podepsán prezidentem republiky dne 20.2.2012. Dne 7.8.2013 Poslanecká sněmovna schválila také doprovodnou legislativu k NOZ. I přes veškeré dohady o změně data účinnosti NOZ, ke kterým došlo, a nebylo jich málo, byl stanoven tento termín na den 1.1.2014.

Znění NOZ, stejně jako znění původního Občanského zákoníku, je rozděleno do několika hlavních částí. Už ty se však v komparaci neshodují.

---

<sup>1</sup> MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

Nový Občanský zákoník sestává z Obecné části, Rodinného práva, Absolutních majetkových práv, Relativních majetkových práv a Ustanovení společných, přechodných a závěrečných. Problematikou nájemního práva se zabývá v části čtvrté – Relativní majetková práva. Změny se zásadním způsobem dotkly především práva dědického, ale i oblasti práva nájemního a dalších. Problematikou nájemního práva se NOZ zabývá v §2201 a násl.

### **3.2.1 Rekodifikace soukromého práva v ostatních státech**

V návaznosti na rekodifikaci soukromého práva v ČR provedla Právnická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci studii, ve které analyzovala inovaci soukromého práva také v dalších státech světa a jejich zkušenosti s touto změnou, která do jejich právního systému zasáhla stejně tak zásadně, jako do toho českého.

V rámci této studie byl zveřejněn seznam patnácti států, které v minulosti nebo v současné době reformují soukromé právo. Naši sousedé na Slovensku své soukromé právo stále rekodifikují. Z evropských států je to například Maďarsko, které podstoupilo rekodifikaci soukromého práva v roce 2012, dále také Lotyšsko, Litva či Nizozemí. Mezi mimoevropské státy patří Brazílie, Albánie, Arménie, Gruzie či Kazachstán. Kromě Polska zaznamenaly ostatní státy světa vesměs pozitivní reakce veřejnosti.

Důvody těchto států, které vedly k reformě jejich soukromého práva byly vesměs stejné jako důvody České republiky. A také stejně jako Česká republika upřednostnily zavedení nového kodexu před další novelizací stávající právní úpravy. Všechny státy se snažily připravit odbornou veřejnost na nadcházející změny, a to stejně jako u nás prostřednictvím přípravných kurzů, seminářů, sepsáním odborné literatury či internetových stránek, které by informovaly o veškerých aktuálních změnách. A u nás byly tyto aktivity pod záštitou Ministerstva spravedlnosti.

Z níže uvedené tabulky je mimo jiné zřejmá i odlišnost jednotlivých států, co se týče kontinuity, resp. diskontinuity jejich předchozí a nové právní úpravy soukromého práva.



**Tabulka č. 1 - Tabulka platnosti/účinnosti, rozsahu změn a uplatňování zásady kontinuity nebo diskontinuity při procesu kodifikace**

| STÁT      | PLATNOST / ÚČINNOST | LEGISVAKANCE     | ROZSAH ZMĚNY | KONTINUITA / DISKONTINUITA |
|-----------|---------------------|------------------|--------------|----------------------------|
| Nizozemí  | 1986/1992           | 6 let            | střední      | Kontinuita                 |
| Litva     | 2000/2001           | 1 rok            | rozsáhlé     | Sporné                     |
| Lotyšsko  | 0 - 3 měsíce        | různá            | střední      | Diskontinuita              |
| Rusko     | 1 měsíc – 2 roky    | různá            | velké        | Kontinuita                 |
| Rumunsko  | 2009/2011           | 2 roky           | velké        | Kontinuita                 |
| Quebec    | 1991/1994           | 3 roky           | Střední      | Kontinuita                 |
| Maďarsko  | 2012/2013           | 1 rok            | Velké        | Spíše kontinuita           |
| Ukrajina  | 2003/2004           | 1 rok            | Střední      | Spíše kontinuita           |
| Polsko    | Zatím není známo    | Zatím není známo | Mírné        | Kontinuita                 |
| Gruzie    | 1997/1997           | 5 měsíců         | Velké        | Diskontinuita              |
| Slovensko | Zatím není známo    | Zatím není známo | Velké        | Kontinuita                 |

Zdroj: analýza Univerzity Palackého v Olomouci „Zkušenosti s implementací nového soukromého práva v zahraničí“

### **3.3 Právní úprava nájemního práva dle původního OZ a dle NOZ**

Jak již vyplývá ze shora uvedeného, NOZ narozdíl od původního Občanského zákoníku vysvětluje nájemní právo mnohem podrobněji, doplňuje ho o nová ustanovení a pro přehlednost ho člení i do více kategorií. V některých případech tak řešení dané situace nemusí odpovídat tomu, na které jsme byli dosud zvyklí. Pokud byl v dané situaci vždy ve výhodě např. pronajímatel, nyní může být ve výhodnější pozici nájemce. Právě tak je tomu v mnoha případech dle nové platné právní úpravy. NOZ se totiž ve velké míře vyznačuje tím, že upravuje nájemní vztahy především ve snaze ochránit slabší stranu, kterou je podle něj nájemce. A k tomu mu poskytuje i větší práva. Nájemce tak nemusí prokazovat dobrou víru a o to je tato situace složitější pro pronajímatele, který musí naopak nedobrou víru nájemce dokázat.

Vyskytne-li se někde pojem nájem, nájemné, či nájemní smlouva, mnozí mají význam těchto slov spojen automaticky s nájmem bytové jednotky. Ve skutečnosti ale předmětem nájmu může být jakákoliv movitá či nemovitá věc a dokonce i její část.

#### **3.3.1 Nájemní smlouva**

Nájemní smlouva je základním dokumentem pro sjednávání nájmu předmětné věci mezi nájemcem a pronajímatelem. Tato smlouva představuje jednak závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání předmětnou věc a jednak závazek nájemce hradit za pronájem věci pronajímateli nájemné.

Nájemní smlouva podle původní platné právní úpravy měla samozřejmě nezbytné náležitosti, které musela obsahovat. Byly jimi předmět nájmu, doba nájmu, nájemné či práva a povinnosti nájemce i pronajímatele aj. Samozřejmostí bylo i vymezení smluvních stran v úvodu nájemní smlouvy, jejich podpisy či datum a místo podpisů v závěru této smlouvy. V případě nájemních smluv uzavřených podle ustanovení nového Občanského zákoníku tomu není jinak. Lze je však považovat za poněkud jednodušší, než jak tomu bylo doposud. Nyní v podstatě stačí, když je zřejmé vymezení stran, co je předmětem nájmu a samozřejmě, že se jedná právě o smlouvu nájemní.

Nájemní smlouva musí mít písemnou podobu, protože v opačném případě tato skutečnost má negativní dopad na nájemníka. Musí obsahovat podpisy účastníků této smlouvy a být vyhotovena v příslušném počtu exemplářů s platností originálu tak, aby exemplář obdržely všechny zúčastněné strany, tzn. nájemce, pronajímatel, popřípadě další příslušné osoby. I přes to, že zákon písemnou podobu vyžaduje, nesmí podle nového Občanského zákoníku pronajímatel nájemci namítnout tento formální nedostatek.

Nejen zajímavostí, ale zároveň podstatnou informací pro nájemce i pronajímatele je, že nájemní smlouvy se řídí právní platnou úpravou podle nového Občanského zákoníku, a to bez ohledu na to, zda byl nájem uzavřen před datem jeho účinnosti či po něm. Nájemní smlouvy tak představují výjimku mezi smlouvami ostatními, kde platí, že podmínky vyplývají z právní úpravy toho roku, kdy byla smlouva uzavřena.

### **3.3.2 Doba nájmu**

Vzhledem k tomu, že nájem bývá zpravidla časově omezen, může být doba nájmu uzavřena na dobu určitou nebo dobu neurčitou. Doba určitá představuje dobu časově ohraničenou nebo může být stanovena v nájemní smlouvě tak, že například zaniká dnem splnění účelu, pro který byl předmět nájemní smlouvy užíván. Pokud tomu tak není, a přesná doba nájmu není v nájemní smlouvě stanovena, považuje se tato smlouva za uzavřenou na dobu neurčitou. Na tato ustanovení odkazuje §2204 NOZ, stejně tak jako §686 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Z následující změny plyne další výhoda pro nájemníka. Ve srovnání s původní platnou právní úpravou nový Občanský zákoník přináší novinku v podobě práv nájemníka vyplývajících z nájmu uzavřeného na dobu delší než 50 let. Pokud je totiž doba nájmu sjednána na dobu padesát let a více, považuje se tato nájemní doba za neurčitou, přičemž je možné v průběhu těchto padesáti let vypovědět nájemní smlouvu z důvodů sjednaných v nájemní smlouvě. Nájemník tak nemusí mít obavy z toho, že by pronajímatel jeho děti, popř. vnuky mohl nechat vystěhovat.

### **3.3.3 Předmět nájmu**

Předmětem nájmu je věc movitá, nemovitá, ale i část nemovité věci. Zajímavost, kterou přináší nové ustanovení nového Občanského zákoník je, že předmětem nájmu může být i věc, která zatím ještě neexistuje, resp. která vznikne až v budoucnu. To znamená, že je možný například pronájem bytové jednotky v ještě neexistujícím domě. Ale i tato možnost má určitý předpoklad. A to ten, že k této situaci dochází pouze v případě, lze-li v době uzavření nájemní smlouvy předmět nájmu dostatečně specifikovat. Díky tomuto ustanovení pak odpadají případné pochybnosti s předmětem nájmu. Je-li věc, která je předmětem nájmu zapsána do „veřejného seznamu“, jak je od 1.1.2014 v rámci nové terminologie nazýván katastr nemovitostí, má její vlastník právo nechat zapsat nájemní právo vztahující se k této věci do zmíněného seznamu.

Nový Občanský zákoník také nově upravuje údržbu a úpravy, které s předmětnou pronajatou věcí souvisí. Mimořádné opravy jsou určeny k úhradě pronajímateli, ty každodenní pak k úhradě nájemci. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele v bytě provede nějakou změnu, se kterou pronajímatel poté nebude souhlasit, má nájemce povinnost uvést vše do původní podoby, bude-li to pronajímatel vyžadovat.

### **3.3.4 Nájemné**

Nájemné je jednoduše řečeno částka, která je ve smlouvě stanovená jako úplata za nájem, přičemž zpravidla je sjednávána za dobu jednoho měsíce. Nájemce se v nájemní smlouvě zavazuje platit pronajímateli smluvní nájemné za užívání věci. Tato částka by měla být ve smlouvě přesně stanovena, a to i přesto, že aby se jednalo o nájemní smlouvu to tak být nemusí. Nájemce je povinen příslušnou částku hradit takovým způsobem, jakým bylo v nájemní smlouvě ujednáno. To zahrnuje nejen sjednaný způsob úhrady, ale také do kdy a komu je nájemné splatné za ten který měsíc. Nájemné je podle nového Občanského zákoníku splatné pozadu za každý uplynulý měsíc.

### 3.3.5 Skončení nájmu

Skončení nájmu lze definovat jako uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, není-li ve smlouvě stanoveno jinak. Například pokud zanikne věc v průběhu nájmu a bylo-li tak sjednáno v nájemní smlouvě, nájem automaticky končí. Nájemce pak musí předat věc ve způsobilém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je podle nového Občanského zákoníku povinen předat pronajímanou věc pronajímateli v místě, na kterém ji přejal. Výhodou pro nájemce je, že po skončení nájmu má právo ponechat si to, co do dané věci na vlastní náklady vložil.

Jak již bylo v jedné z předchozích kapitol řečeno, nájem může být sjednán na dobu určitou či neurčitou. V prvním případě, tedy byl-li nájem věci sjednán mezi nájemcem a pronajímatelem v nájemní smlouvě na dobu určitou, výpověď může být podána jak ze strany nájemce, tak i ze strany pronajímatele, a to z důvodů, které byly sjednány v nájemní smlouvě jako důvody výpovědní. V případě, byl-li nájem věci sjednán na dobu neurčitou, končí výpovědí jednou ze stran. Nově však podle nového Občanského zákoníku je možné vypovědět smlouvu bez nutnosti udání důvodu, pokud ovšem v nájemní smlouvě nebyla dohodnuta možnost výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.

Rozdíl je také ve výpovědních lhůtách, které jsou odlišné pro nájem věci movité a nemovité. Pokud byla předmětem nájmu věc movitá, výpovědní lhůta činí jeden měsíc. Jednalo-li se však o věc nemovitou, výpovědní doba, resp. doba, v rámci které může nájemce pronajímateli věc odevzdat, jsou tři měsíce.

Podle původní i nové platné právní úpravy, tedy podle §676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, i podle §2230 odst. 1 nového Občanského zákoníku stále platí, že povolí-li pronajímatel nájemci, ba i nevědomě užívat danou věc jeden měsíc po skončení nájmu, má se za to, že nájem byl sjednán znovu a to za stejných podmínek jako ve smlouvě předchozí.

### 3.3.6 Změna vlastnictví

V průběhu nájmu také může nastat situace, kdy dojde ke změně vlastníka dané věci. V takovém případě vlastník nový na sebe přebírá veškerá práva a povinnosti, která z nájmu vyplývají. Nájemce však nemusí mít obavy. I přesto, že například byt, ve kterém nájemce bydlel změnil svého majitele, nájemní smlouva je dále platná.

### 3.3.7 Nájem bytu

Bytová jednotka je pravděpodobně nejčastějším předmětem nájemní smlouvy. A jak již bylo zmíněno na začátku, mnozí občané mají spojen pojem nájem automaticky právě s ní. Podle §2236 odst. 1 nového Občanského zákoníku je byt charakterizován jako „*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*“.<sup>2</sup> NOZ v rámci nájmu bytových jednotek zvlášť upravuje také nájmy bytových jednotek služebních a bytových jednotek zvláštního určení.

Od 1.1.2014 tato definice nahradila i tu, kterou poněkud stručněji vysvětluje Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, a který říká, že byt je „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“.<sup>3</sup>

Právě s nájmem bytové jednotky souvisí hned několik změn, které s sebou nový Občanský zákoník přinesl. Tyto změny mají pozitivní dopad především na její nájemce. Těm se nově naskytly pravomoce, kterých mohou využívat a na základě kterých mohou činit určitá rozhodnutí, a to bez svolení pronajímatele. Nejen odborné zdroje, ale i média nezapomněla v příspěvcích o pozitivních dopadech nového Občanského zákoníku na ně nájemce upozornit. Nově má nájemce právo například provozovat v pronajímaném bytě podnikatelskou činnost, samozřejmě za předpokladu, že nebude ostatní nájemníky nijak omezovat.

---

<sup>2</sup> Ustanovení § 2236 odst.1 Zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanszak/>

<sup>3</sup> Ustanovení § 2 Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

Podobně je to také u chování zvířete v pronajatém bytě, kdy nájemce nově nepotřebuje souhlas pronajímatele bytové jednotky k tomu, aby zvíře v bytě choval. V obou případech by totiž pronajímatel omezil nová práva nájemce. Ten má v rámci ustanovení NOZ i další práva, a to například nastěhovat si do jemu pronajímaného bytu další podnájemníky. Toto právo je však spojené i s některými povinnostmi. Nájemce musí jednak v pronajímaném bytě mít úřední trvalé bydliště a dále tuto skutečnost musí ihned sdělit pronajímateli. I pronajímatel má v této situaci ale některá práva. Pokud totiž usoudí, že počet osob v bytě neodpovídá například hygienickým podmínkám či dalším podmínkám pro zajištění obvyklého způsobu bydlení, má právo tuto akci iniciovanou nájemcem zrušit.

V rámci definic pro různé druhy bytových jednotek nový Občanský zákoník také vymezuje například tzv. byt zvláštního určení, což je byt, který je určen pro osoby se zdravotním postižením či dům určený pro ubytování těchto osob nebo jen dům, kde sídlí pečovatelská služba. K tomuto druhu bytové jednotky se vztahuje ustanovení o následcích smrti nájemce, která se používají pro nájem bytu běžného. U bytu zvláštního určení se však liší. To říká, že v případě smrti nájemce má pronajímatel právo nechat bytovou jednotku vyklidit společnými nájemci či dědici.

V praxi se také můžeme setkat s tzv. bytem služebním. Tím je podle nového Občanského zákoníku označen byt, kde nájemce vykonává své zaměstnání nebo ho alespoň v souvislosti se svým zaměstnáním užívá. Konec nájmu je pak stanoven podle toho, kdy nájemce přestane pracovat ve svém zaměstnání, v souvislosti s kterým služební byt užíval. Pak nájem končí posledním dnem následujícího kalendářního měsíce. Přestane-li však nájemce užívat služební byt z důvodu jeho věku, zdravotního stavu, či jiného závažného důvodu, nájem končí dva roky poté, co své zaměstnání v předmětném služebním bytě přestal vykonávat.

V rámci ochrany slabší strany, tedy nájemců bytových jednotek, nový Občanský zákoník zakazuje pronajímatelům zvedat výši nájemného jak se jim zlíbí. Naopak stanovuje o kolik lze nájemné navýšit a jak často. Problematikou nájemného se zabývá jedna z následujících kapitol.

### 3.3.7.1 Nájemní smlouva k bytu

Pro nájemní smlouvu, jejímž předmětem je bytová jednotka, platí v podstatě stejná ustanovení, jako pro nájemní smlouvu v obecném slova smyslu. Nový Občanský zákoník s sebou však přináší novinku vztahující se k náležitostem nájemní smlouvy, jejímž předmětem je právě bytová jednotka, na rozdíl od původní platné právní úpravy.

*„Na rozdíl od dosavadní právní úpravy smlouva o nájmu bytu nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Chybí-li podle současné úpravy některá z těchto náležitostí, je nájemní smlouva neplatná. Dle úpravy NOZ postačuje, je-li mezi stranami shoda na předmětu nájmu a na tom, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata“.*<sup>4</sup>

Nájemní smlouva však nemusí být jediným dokumentem, který je sepisován za účelem sjednání nájmu. Přílohou bývá například Protokol o předání a převzetí bytu, kterým pronajímatel byt předává v případě předání bytu do užívání a přejímá v případě skončení nájmu. Takovýto protokol má samozřejmě své náležitosti, kterými popisuje bytovou jednotku z hlediska jejího vybavení a v jakém stavu ji nájemce tímto protokolem přejímá. Kromě formalit, jako je označení stran, předávaném předmětu, datu podpisu protokolu apod. obsahuje například údaje o počtu předávaných a přejímaných klíčů, o stávajícím vybavení bytové jednotky či o stavech na měřidlech, tedy elektroměru, vodoměru nebo plynoměru.

V rámci uzavírání nájemní smlouvy k bytu přináší NOZ další změnu. §2238 NOZ říká, že *„Pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Jedná se o tzv. faktický nájem. Zabraňuje se tak jednání pronajímatelů, kteří neuzavřou s nájemci nájemní smlouvu písemně, a poté není nájemce chráněn, když se pronajímatel rozhodne nájem ukončit“.*

---

<sup>4</sup> MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvladni-casti/najem-a-pacht/>



Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami a účinnosti dnem (protokolárního) předání bytové jednotky do užívání. Může nastat i situace, kdy pronajímatelů předmětné bytové jednotky je více. V tomto případě nájemní smlouva může být uzavřena i pouze s jedním z nich, ovšem za předpokladu, že tento pronajímatel vlastní bytovou jednotku z větší části. Pokud se bytová jednotka nachází v domě, který je spravován zvoleným správcem domu, jedno vyhotovení nájemní smlouvy je určeno kromě smluvních stran, tj. nájemce a pronajímatele, také pro něj.

Nájemní smlouva by měla být písemná, pokud tomu tak ovšem není, ještě to neznamená, že by nebyla platná. Nový Občanský zákoník navíc zavedl ustanovení o tom, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti po dobu tří let a více, má se za to, že smlouva a v podstatě celý nájem je uzavřen řádně.

Příslušné spoluvlastnické vztahy pronajímatelů lze zjistit na základě údajů z katastru nemovitostí, který je v rámci platné právní úpravy vyplývající z nového Občanského zákoníku nově označován za tzv. veřejný seznam. Jeho význam se v rámci NOZ také podstatně zvyšuje, neboť to co je v něm uvedeno, je považováno za pravdivé. Lze to vysvětlit na následujícím příkladu. Pan A koupí od pana B byt. Pan B je ve veřejném seznamu uveden jako vlastník i přes to, že zápis do veřejného seznamu zfalšoval a ve skutečnosti vlastníkem předmětného bytu není. To pro pana A ale není podstatné, protože vycházel z informací zapsaných ve veřejném seznamu a je tak právoplatným majitelem bytu. Je proto dobré si informace na webových stránkách katastru pravidelně kontrolovat. Chyba totiž nemusí být úmyslná.

V rámci nové platné právní úpravy pronajímateli odpadá právo vyžadovat pokuty za případné neplnění nájemcových povinností. Nemůže už tedy docházet k různým vymyšleným rozhodnutím o povinnostech nájemníka a jeho následných pokutách.

### **3.3.7.2 Doba nájmu bytu**

V Novém Občanském zákoníku je také nově zakotvena možnost prodloužení nájmu bytové jednotky.

A to tak, že pokud nájemce užívá bytovou jednotku alespoň tři měsíce i po vypršení doby nájmu stanovené v nájemní smlouvě, a pronajímatel nájemci neavizoval, aby svou bytovou jednotku opustil, má se za to, že nájem se prodlužuje na dobu, na kterou byl sjednán dříve, nejdéle však na dva roky. Pronajímatel má velkou výhodu v možnosti stanovit dobu nájmu bytové jednotky. Může ho totiž opakovaně prodlužovat například pouze po šesti měsících nebo po roce. Nájemce má tak laicky řečeno jisté bydlení pouze na takto krátkou stanovenou dobu.

Nájemce může v nájemní smlouvou stanovené lhůtě před vypršením doby nájmu písemně požádat pronajímatele o prodloužení doby nájmu bytové jednotky. Tato možnost však musí být v nájemní smlouvě dohodnuta, a to včetně sjednané lhůty, ve které může nájemce toto právo uplatnit. V případě souhlasu pronajímatele dochází k sepsání dodatku k nájemní smlouvě o prodloužení doby nájmu. Takový dodatek už pak může obsahovat pouze informaci o změně té kapitoly nájemní smlouvy, která se týká doby nájmu. Stejným způsobem může být sepsán dodatek v případě, změní-li se například počet osob spolubydlících.

### **3.3.7.3 Skončení nájmu bytu**

Nájem končí v zásadě uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud není ve smlouvě stanoveno jinak. Podle původní právní úpravy mohl pronajímatel vypovědět nájem bytové jednotky bez přivolení soudu pouze za určitých podmínek uvedených v tomto odstavci. Nový Občanský zákoník však povoluje pronajímateli vypovědět nájem bytové jednotky výhradně bez přivolení soudu. Tedy bez toho, aby musel se započatím výpovědní doby čekat na povolení soudu .

V rámci nové úpravy nového Občanského zákoníku také odpadá povinnost pronajímatele zajistit nájemci bytové náhrady v zákonem stanovených případech. Pokud končí nájem bytu, a nájemce během doby nájmu nakoupil na své náklady do bytu například různé spotřebiče, které si nechce s sebou odnést, může pronajímateli věc prodat za cenu odpovídající běžnému opotřebení a předmětná věc se stává součástí vybavení bytu.

## **Zánik nájmu bytu**

Souhrn ustanovení o zániku nájmu bytu, které lze nalézt pod tímto názvem už jen v původním Občanském zákoníku, jsou v tom Novém obsažena v ustanoveních spadajících právě pod „Skončení nájmu“, resp. „Skončení nájmu bytu“.

Podle původního Občanského zákoníku zaniká nájem bytu dohodou, přičemž tato dohoda musí mít tištěnou formu, stejně tak, jako u výpovědi ze strany nájemce či pronajímatele. V původním Občanském zákoníku bylo možné pod kapitolou „Zánik nájmu bytu“ nalézt také ustanovení o přechodu nájmu bytové jednotky v případě smrti nájemce, ale také o bytových náhradách, které však nový Občanský zákoník zrušil a již je dále ve svém znění neupravuje, jak je ostatně níže uvedeno.

## **Bytové náhrady**

V souvislosti se skončením nájmu byly v původním Občanském zákoníku zakotveny také tzv. bytové náhrady, kterými podle něj byly náhradní bytové jednotky a náhradní ubytování určené pro nájemce ve výjimečných situacích skončení nájmu. Tyto bytové náhrady však byly v rámci ustanovení nového Občanského zákoníku zrušeny.

*„Bylo-li před 1. lednem 2014 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“.<sup>5</sup>*

## **Výpověď z nájmu bytu**

Lze konstatovat, že výpovědi z nájmu bytu se nová právní úprava také dotýká neboť pronajímatel v souvislosti s jejími ustanoveními dostává více možností, díky kterým může nájemci vypovědět nájem z bytové jednotky, a to především v případě hrubého porušení jeho povinností.

---

<sup>5</sup> MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvladni-casti/najem-a-pacht/>

Pronajímatel má v tomto případě právo vypovědět nájem okamžitě a bez výpovědní lhůty. NOZ však dále konkrétně nespecifikuje, co spadá pro hrubé porušení, takže se jím mohou stát například pořádané večírky v pronajímaném bytě, které omezují práva ostatních nájemců. Dále, neplatí-li nájemce řádně nájemné po dobu tří měsíců. Mezi hrubé porušení povinností se považuje také dvouměsíční nepřítomnost v bytě za předpokladu, že nájemce tuto skutečnost neoznámí pronajímateli včas.

V rámci výpovědi z nájmu bytové jednotky je podstatné, že nově tato akce může proběhnout bez přivolení soudu. A pokud by situace došla až k soudění se o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, je tento vztah upraven podle právních předpisů toho roku, kdy začalo řízení.

Na základě důvodů, uvedených v ustanovení §2288 zákona č.89/2012 Sb., nového Občanského zákoníku má pronajímatel právo nájemci dát výpověď z nájmu bytu. V případě nájmu na dobu určitou okamžitě, v případě nájmu na dobu neurčitou má nájemce právo na tříměsíční výpovědní lhůtu. Do výčtu těch zásadních důvodů patří:

- *„poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu*
- *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*
- *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*
- *je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“.*<sup>6</sup>

#### **3.3.7.4 Nájemné z bytu**

Nájemce se v nájemní smlouvě zavazuje platit pronajímateli smluvní nájemné za užívání bytové jednotky a úhrady za plnění spojená s jejím užíváním.

---

<sup>6</sup> Ustanovení §2288 odst.1 Zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

Zpravidla se nájemné hradí předem na měsíc následující a NOZ určuje, že nájemné je splatné do pátého dne toho kterého následujícího kalendářního měsíce. Uhradil-li nájemce pronajímatelům před podpisem nájemní smlouvy proti písemnému potvrzení nájemné za některé následující měsíce dopředu, musí toto být ve smlouvě uvedeno, a to včetně částky, která byla uhrazena na ty které měsíce. Popřípadě pro upřesnění by mělo být uvedeno i od kterého měsíce budou nájemci hradit nájemné řádně a sjednaným způsobem.

Spolu s nájemným hradí nájemce veškeré služby spojené s užíváním bytové jednotky, jejichž realizace je většinou v kompetenci pronajímatele. V nájemní smlouvě musí být rozepsáno, o které služby se jedná a především částka, kterou je za ně nájemce povinen uhradit. Pro příklad jde o dodávku vody, tepla, elektřiny či zajištění odvozu komunálního odpadu.

Za novou výhodu pro pronajímatele lze považovat změnu ve velikosti kauce, resp. v jejím navýšení. Nově má pronajímatel právo požadovat od nájemce kauci, a to až do výše šesti měsíčních nájmů. Jedná se tedy o celý dvojnásobek toho, jak tomu bývalo v rámci původní právní úpravy. Lze se však domnívat, že k této extrémní situaci se uchýlí jen málokterý pronajímatel. Počet potencionálních nájemců by se vzhledem k takovýmto požadavkům pronajímatele mohl značně snížit.

Pronajímatel má ve spojení s nájemným další výhodu. Pokud totiž pronajímatel nechá zvelebit dům, ve kterém se pronajímaná bytová jednotka nachází, má pronajímatel právo upravit podle rozsahu změn i výši nájemného.

V nájemní smlouvě k bytu také může být sjednána možnost každoročního zvyšování nájemného. Pokud není ve smlouvě tato možnost uvedena, má pronajímatel možnost zvýšit nájemci nájemné až do té výše, která je srovnatelná s obdobnou bytovou jednotkou v místě, kde se nachází. V případě bytové jednotky jako předmětu nájemní smlouvy, je možné do smlouvy také zapracovat ujednání o každoroční valorizaci nájemného. A to tak, že pronajímatel se s nájemcem dohodne na této valorizaci, která spočívá ve zvýšení nájemného o míru inflace vyhlášenou vládou ČR za předchozí kalendářní rok.

## **Jistota**

Nájemce a pronajímatel mají právo ujednat si v nájemní smlouvě tzv. jistotu. To je peněžní částka, kterou poskytne nájemce pronajímateli jako jistotu, že uhradí veškeré peněžní povinnosti, které z nájmu vyplývají a především, že uhradí nájemné. Výše této částky však dle zákona nesmí přesáhnout částku, která by představovala součet šesti měsíčních nájmů. Na konci doby nájmu pronajímatel vrátí nájemci peněžní jistotu, popřípadě s úroky, pokud se na nich dohodli. A pokud by za dobu nájmu nájemci opravdu vznikl dluh, má pronajímatel právo příslušnou dlužnou částku započíst.

### **3.3.7.5 Práva a povinnosti z nájmu bytu**

Z nájmu bytu vyplývají práva, ale i povinnosti, a to jak pro nájemce, tak i pro pronajímatele. Obě strany se podpisem nájemní smlouvy zavazují tato práva a povinnosti dodržovat. Jejich případné porušení se může stát důvodem k výpovědi z nájmu příslušné bytové jednotky.

Vzhledem k ustanovením NOZ lze konstatovat, že nájemce je z pohledu svých práv ve výhodě oproti pronajímateli. Na toho však NOZ také nezapomněl a jeho práva v oblasti výpovědi z nájmu bytu nejsou zanedbatelná.

### **Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce má povinnost bytovou jednotku (popř. věc, která je předmětem nájmu) řádně užívat a udržovat ji v takovém stavu, v jakém mu byla předána. Stejně tak má nájemce povinnost po zániku nájmu předmětnou bytovou jednotku vyklidit a řádně předat se vším vybavením, příslušenstvím a zařízením, s kterým ji přebíral, a to s přihlédnutím k běžnému každodennímu opotřebení. Nájemce je povinen za bytovou jednotku (věc) hradit nájemné a služby ve smlouvě sjednané a v souladu se sjednaným způsobem, též ve smlouvě stanoveným.

Nájemce má možnost provádět úpravy v bytové jednotce, která je předmětem nájmu. O těchto úpravách musí nejdříve informovat pronajímatele, který mu musí k těmto úpravám, ať už stavebním či jiným dát souhlas. A to bez ohledu na to, že by si tyto úpravy provedl nájemce sám a na svoje vlastní náklady. Pokud nájemce provede v bytové jednotce úpravy bez tohoto souhlasu, má pronajímatel právo žádat o jejich odstranění. Nájemce má právo kromě bytu užívat také společné prostory domu (tj. chodby, výtah, dvůr, kočárkárnu a další). V souladu s tím je ale zároveň nájemce samozřejmě povinen bytovou jednotku i tyto společné prostory užívat řádně.

Pokud nájemce či osoby spolubydlící zapříčiní v bytě či společných prostorách domu nějakou závadu, je, resp. jsou povinni tyto závady na vlastní náklady odstranit. Pokud tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo tato poškození odstranit na vlastní náklady a pak po nájemci požadovat jejich úhradu. Totéž právo má pronajímatel v případě, jsou-li v bytě vyžadovány nezbytné úpravy a nejsou nájemcem odstraněny. Pronajímatel má opět právo provést či odstranit nezbytné úpravy a po nájemci pak vyžadovat úhradu.

Dojde-li u kterékoliv z osob užívajících byt ke změně např. osobních údajů, či změně rodinného stavu, ale především změní-li se v bytě počet osob, je nájemce povinen neprodleně, nejpozději však do dvou měsíců od nastalé změny, oznámit tyto skutečnosti pronajímateli. V případě změny osob spolubydlících je sepsán písemný dodatek k nájemní smlouvě, jak bylo výše uvedeno.

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

Jak již jednou bylo zmíněno, pronajímatel musí nájemci přenechat bytovou jednotku (věc) v takovém stavu, aby jej mohl užívat, a která bude sloužit k příslušnému účelu užívání, a to včetně všeho, co je její součástí a je nezbytné k jejímu užívání. Pronajímatel má také právo určit počet osob, které budou předmětnou bytovou jednotku užívat. Tento počet pronajímatel určí v závislosti na velikosti bytu, ale také v závislosti na vyhovujících podmínkách (například hygienických) pro všechny osoby byt užívající.

Pronajímatel je oprávněn si ve smlouvě sjednat jeho právo kontroly, zda nájemce bytovou jednotku užívá řádným způsobem. Tato kontrola však může proběhnout pouze na základě předchozího oznámení nájemci.

### **3.3.7.6 Společný nájem bytu**

Ve vymezení tohoto pojmu se původní i nový Občanský zákoník v podstatě shodují. Označují ho jako situaci, kdy byt najímá více osob a ti se tak stávají v tzv. společném nájmu společnými nájemci. Předpoklad stejných práv a povinností společných nájemců, která vyplývají ze společného nájmu bytu, též oba zákoníky potvrzují.

Podle původního Občanského zákoníku mohla dohoda mezi pronajímatelem, současným nájemcem a jinou osobou vést také ke společnému nájmu. Nový Občanský zákoník povoluje stát se společným nájemcem i osobě, která přistoupí ke smlouvě, a to za jednomyslného souhlasu všech stran. Tato vzájemná rovnost práv a povinností jednotlivých společných nájemců dovoluje každému z nich vyřizovat běžné každodenní záležitosti týkající se předmětného bytu, který mají ve společném nájmu. Jedná-li se však už o zásadnější záležitosti, je nutný souhlas všech společných nájemců. V souvislosti s vyřizováním záležitostí týkajících se bytu ale může dojít ke střetu vzájemných názorů o právech a povinnostech plynoucích z jejich společného nájmu. V tomto případě se pak může každý ze společných nájemců obrátit na soud, který má ve své pravomoci zrušit tento společný nájem a dokonce i určit, které osoby mohou ve společném nájmu bytu zůstat.

### **Členové nájemcovy domácnosti**

Tento úsek je narozdíl od původního Občanského zákoníku upravován v tom Novém samostatně a to v §2272 a §2273 tohoto zákona. Podle něj má nájemce v rámci svých práv z užívání bytu vyplývajících, možnost v bytě přijmout v podstatě kohokoli. Jedná-li se však o přijetí nového člena domácnosti, na které má nájemce právo, musí tuto skutečnost neprodleně, nejpozději však do doby dvou měsíců, od kdy tato skutečnost nastala, oznámit pronajímateli. Ten pak reaguje písemným souhlasem či nesouhlasem.



Výjimkou je ale přijetí osoby blízké jako člena nájemcovy domácnosti, kde není nutný souhlas pronajímatele a pronajímatel sám ani nemá možnost si v nájemní smlouvě vyhradit právo, kterým by rozhodoval, zda povolí začlenění osoby blízké, jako nového člena nájemcovy domácnosti. Stejně tak, jako musí nájemce pronajímateli oznámit zvýšení počtu osob nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to samé učinit i v případě snížení počtu osob jeho domácnosti.

### **3.3.7.7 Bytové spoluvlastnictví**

Ustanovení o bytovém spoluvlastnictví jsme byli zvyklí nalézt v Zákonu č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, kde je zvlášť upraveno. Od 1.1.2014 lze narazit na tuto problematiku také v novém Občanském zákoníku. Přesto existují oblasti, kterých se ani úprava NOZ nedotýká. Jedná se o nakládání s bytovými jednotkami, které vznikly ještě v souladu se Zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

Podle §1158 odst. 1 zákona č.89/2012 Sb., nového Občanského zákoníku: *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty“*.<sup>7</sup>

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů definuje jednotku jako byt, tedy přesně prostorově vytyčenou část domu. V porovnání ale §1159 NOZ říká, že bytová jednotka představuje movitou věc, která zahrnuje nejen byt, ale i právo podílet se a užívat společné části domu, tzn. například dvůr. Odlišnosti si lze všimnout i u převádění jednotky.

Podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů se spolu s jednotkou převádí i podíl na shora zmíněných společných částech domu. V rámci nového Občanského zákoníku však může dojít pouze k převodu těchto částí domu.

---

<sup>7</sup> Ustanovení §1158 odst.1 Zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

## **Společenství vlastníků jednotek**

*„Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první“.*<sup>8</sup>

Shora uvedená definice společenstva vlastníků podle Zákona o vlastnictví bytů se v porovnání s úpravou podle NOZ nepatrně liší. Ten ji podle §1194 odst. 1 charakterizuje následovně: *„Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem“.*<sup>9</sup>

Být členem společenstva vlastníků jednotek je přirozeně odvozeno od vlastnění bytové jednotky. Společenství vlastníků jednotek dle §1199 NOZ může být i dům, který se skládá z méně než pěti bytových jednotek. V tomto případě je však nutné k založení společenství vlastníků jednotek souhlas všech jejich vlastníků. Pak už následuje jen zapsání tohoto společenství do veřejného rejstříku, a tímto krokem je zároveň založeno.

### **3.3.7.8 Přejedná nájmů bytu a následky smrti nájemce**

Ustanovení o přechodu nájmu nový Občanský zákoník ve většině ponechává, ale přesto je doplňuje malými změnami. Například §2279 NOZ odst. 1 říká:

---

<sup>8</sup> Ustanovení §9 Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/>

<sup>9</sup> Ustanovení §1194 odst.1 Zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

*„Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu“.<sup>10</sup>*

Z toho vyplývá, že pokud v bytě například žila babička s vnukem ve společné domácnosti, po její smrti na něj automaticky přejde nájem a vnuk se nemusí bát, že by ho pronajímatel nechal z bytu vystěhovat. Tento nájem pak skončí po uplynutí dvou let od chvíle, kdy nájem na nového nájemce přešel. Dále už je pak jen na nájemci, jak se s pronajímatelem dohodne. V případě, že babička žila v bytě sama, nájem bytu přechází ze zákona na dědice.

Přechod nájmu bytu byl novým Občanským zákoníkem doplněn ustanovením o možnosti pronajímatele nechat vyklidit byt v případě, nebude-li znám dědic ani šest měsíců od smrti nájemce. Je-li znám a nájem nepřechází na členy nájemcovy domácnosti, má nájemcův dědic právo během dvou měsíců tento nájem vypovědět, a to konkrétně tři měsíce od smrti nájemce.

### **3.3.7.9 Podnájem bytu**

Za podnájem bytu označujeme situaci, kdy nájemce dá k dispozici část bytu třetí osobě. Nejedná se tedy o přímý vztah mezi vlastníkem bytové jednotky (pronajímatelem) a nájemcem, ale o vztah mezi nájemcem a podnájemcem. V tomto případě pak dochází k uzavírání smlouvy podnájemní. Bytová jednotka (věc), která je předmětem nájmu může být užívána třetí osobu, odpovědnost však za ni nese nájemce.

NOZ v rámci podnájmu bytové jednotky nově rozlišuje, zda nájemce má v předmětném bytě trvalé bydliště. Pokud je předmětná bytová jednotka nájemcovým trvalým bydlištěm a shoduje se s bytovou jednotkou určenou k podnájmu, je vše v pořádku. V případě, nebydlí-li nájemce trvale v předmětné bytové jednotce, je pak nutné požádat písemně pronajímatele o souhlas k podnájmu.

---

<sup>10</sup> Ustanovení §2279 odst.1 Zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

### 3.3.7.10 Úpravy a jiné změny v bytě a domu

Ustanovení o úpravách či jiných změnách v bytě a domu jsou v novém Občanském zákoníku poměrně rozsáhle upravena. Popisují především práva a povinnosti nájemce i pronajímatele při uskutečňování úprav a dalších změn v bytě či domě nájemce a pronajímatele.

Takže je-li v bytě či domě prováděna jakákoliv úprava či změna, ať už na základě rozhodnutí pronajímatele domu či bytu (například z pověření orgánu veřejné moci), je nájemce je podle NOZ povinen tuto skutečnost akceptovat. A to bude-li se jednat o rekonstrukci domu a z ní vyplývající nutné vyklizení bytu či jiné podobné změny. Ne-li k těmto úpravám vyžadován nájemcův souhlas, má pronajímatel právo začít s plánovanými úpravami. Pokud by byly nájemci způsobeny předmětnými úpravami újmy, je pronajímatel povinen mu je odpovídající výší nahradit.

O veškerých změnách je pronajímatel povinen informovat nájemce s nejméně tříměsíčním předstihem. A to především o skutečnostech týkajících se data započnutí a ukončení prací, jejich rozsahu či pronajímatelem stanovených požadavků na součinnost nájemce. Oznámení o vyklizení bytu má povinnost pronajímatel sdělit nájemci nejméně deset dní před započnutím prací, pokud si ovšem předmětné úpravy vyžadají vyklizený byt nejvýše na dobu jednoho týdne. Nájemce může vyklizení bytu odmítnout, v tom případě se pronajímatel má právo obrátit na příslušný soud. Čímž se celá akce prodlouží, protože pronajímatel nemá právo začít s plánovanými akcemi, dokud se k celé situaci nevyjádří soud.

Naopak, nastane-li situace v souvislosti s úpravami a změnami bytu, kdy má zájem o rekonstrukci či malé úpravy nájemce, má povinnost oznámit svůj záměr pronajímateli. Pak má povinnost vyčkat na vyjádření o souhlasu, popř. nesouhlasu pronajímatele. Stejně tak jako pronajímatel, nemá ani nájemce právo započít se zamýšlenými akcemi bez tohoto vyjádření a rovněž v případě negativní reakce má nájemce taktéž právo obrátit se na příslušný soud.

Nový Občanský zákoník uvádí v rámci ustanovení o úpravách a změnách domu či bytu ještě jedno podstatné ustanovení. Pokud nájemce opustí byt na dobu delší, než jsou dva měsíce má povinnost tuto skutečnost oznámit pronajímateli spolu s kontaktními údaji na osobu, která v době nájemcovi nepřítomnosti bude moci pronajímateli v případě oprávněné potřeby zpřístupnit vstup do bytu. To vše za předpokladu, že o svém odchodu věděl dopředu. Pokud však nájemce byt opustí na domu delší, než jsou dva měsíce a neinformuje o tom pronajímatele, může označit toto chování nájemce za hrubé porušení jeho povinností, které může být podnětem pro výpověď z nájmu bytové jednotky.

### **3.3.8 Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícímu podnikání**

Tento druh pronájmu je novým Občanským zákoníkem upravován zvlášť, a to především díky jeho specifčnosti. Za prostor sloužící k podnikání se považuje místnost či prostor, který je užíván k výkonu podnikatelské činnosti, jak již z názvu vyplývá. Dle NOZ má nájemce prostoru sloužícímu k podnikání právo změnit podnikatelskou činnost a věci s ní související, než které byly původně ujednány, ovšem za předpokladu, že tím nebude poškozovat pronajímatele, nemovitou věc a další. Nájemce má také právo zajistit si např. štítý s logem firmy, ovšem opět se souhlasem pronajímatele, který také má právo tuto žádost do jednoho měsíce odmítnout.

Nájemce má právo vypovědět nájem prostoru, který užívá k podnikatelské činnosti a to i před vypršením sjednané doby nájmu. To vše na základě písemné výpovědi, ve které je uveden důvod tohoto nájemcova kroku. NOZ upravuje jedno z ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání velmi zajímavě. Dává totiž nájemci právo na náhradu v případě, dostane-li nájemce výpověď ze strany pronajímatele a důvodem nebude hrubé porušení jeho povinností.

Vzor nájemní smlouvy a předávacího protokolu k prostoru sloužícímu podnikání tvoří přílohu č. 1 a č. 2 této práce.

### 3.3.9 Ubytování

V rámci nového Občanského zákoníku se můžeme setkat také s právní úpravou ubytování. V tomto případě na jedné straně stojí ubytovatel a na druhé objednatel, kteří uzavírají smlouvu o ubytování. Předmětem je poskytnutí přechodného ubytování, resp. přechodný nájem sjednaný na dobu ve smlouvě stanovenou. Podepsáním této smlouvy vzniká objednateli povinnost hradit ubytovateli sjednanou částku ve sjednané době. Stejně jako je povinností ubytovatele předat objednateli, resp. ubytovanému prostor k ubytování v řádném stavu, a také je povinen ubytovanému zabezpečit využití jeho práv s ubytováním souvisejících.

### 3.3.10 Nájem a podnájem nebytových prostor

Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvlášť, a to zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Podle tohoto zákona se za nebytové prostory kromě bytových prostor, které mohou být užívány k nebytovým účelům, považují: *„místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy“*.<sup>11</sup>

Nájem i podnájem nebytových prostor vzniká, stejně jako u nájmu a podnájmu bytových prostor, nájemní smlouvou, která musí mít tištěnou podobu. I další ustanovení např. o nájemném či právech a povinnostech nájemce a pronajímatele se řídí obdobně jako u nájmu prostor bytových. Nájem pak zaniká smrtí nájemce, pokud nejpozději do jednoho měsíce dědic neoznámí pronajímateli pokračování v nájmu, resp. v užívání nebytových prostor.

---

<sup>11</sup> Ustanovení §1 Zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Dostupné z: [http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem\\_nebyt/](http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem_nebyt/)

### 3.3.11 Nájem zemědělských pozemků

V tomto případě se rovněž jedná o nájem, ale tentokrát je předmětem nájmu zemědělský pozemek. Tento předmět nájmu není upraven ani původním Občanským zákoníkem ani NOZ, ale Zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Tento zákon upravuje práva a povinnosti vlastníků, nájemců i uživatelů ve vztahu k pozemkům, přičemž stanovuje, kdo kromě vlastníka může předmětný zemědělský pozemek užívat. Tj. i jiná osoba za předpokladu, že je tak sjednáno v nájemní smlouvě. Jak již z názvu vyplývá, tento zákon se vztahuje na zemědělské pozemky, půdu tvořící lesnický i zemědělský půdní fond či na budovy sloužící zemědělskému využití. Tento zákon také upravuje pozemkové fondy.

### 3.3.12 Nové pojmy

Jak již bylo řečeno v úvodu této diplomové práce, změny nového Občanského zákoníku přinesly nejen nová, nahrazená či upravená ustanovení, ale také změny v terminologii. Tudíž je možné narazit na řadu méně známých či zcela neznámých pojmů. Jedná se například o **pacht**, což je v podstatě přenechání věci na základě pachtovní smlouvy. Na jedné strany vystupuje **pachtýř** jako nájemce a **propachtovatel** jako nájemník. Propachtovatel platí pachtýři **pachtovné**. Nově se také setkáváme s **výprosou**, kde na jedné straně stojí **výprosník** a na druhé **půjčitel**. V případě **vypůjčky** dochází k bezúplatnému vypůjčení věci mezi **půjčitelem** a **vypůjčitelem**. Dříve jsme také byli zvyklí na půjčku mezi věřitelem a dlužníkem. Nyní se jedná o **zápůjčku** mezi **vydlužitelem** a **zapůjčitelem**.

## 4. VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ

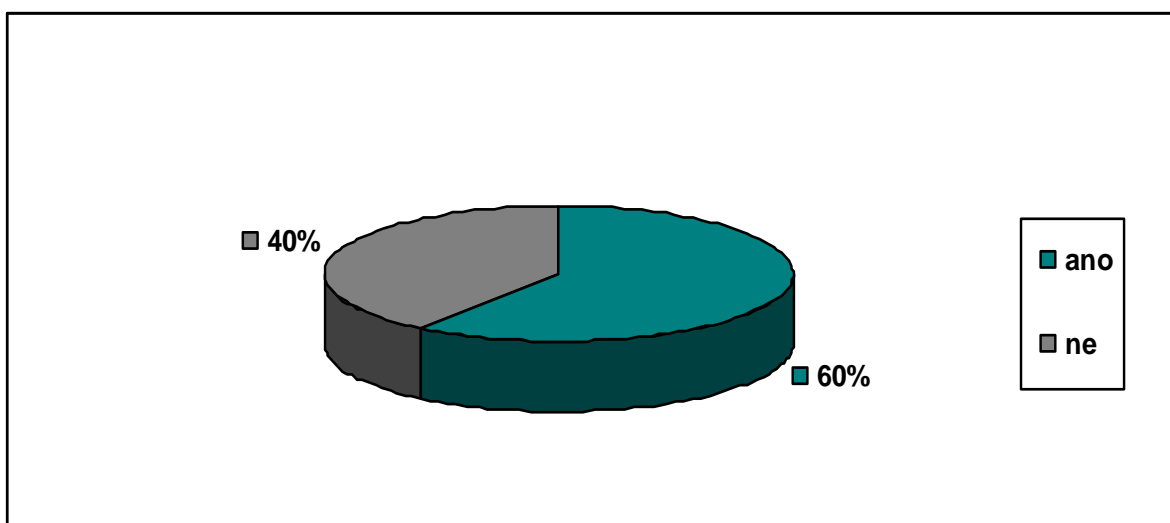
Jak již bylo v této diplomové práci sděleno úvodem, její vlastní zpracování je primárně založeno na dotazníkovém šetření, jehož výsledky pak slouží k formulování 5 hypotéz. Význam těchto hypotéz je v podrobnějším rozebrání některých změn nového Občanského zákoníku a nahlédnutí na problematiku z hlediska věku respondentů a jejich právního, resp. neprávního vzdělání. Tyto hypotézy jsou na základě výsledků Pearsonova chí-kvadrát testu ověřeny a stejně jako výsledky dotazníkového šetření slovně okomentovány.

### 4.1 Dotazníkové šetření

Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 60 respondentů a probíhalo v období od 17.- 23.2.2014. Ti odpovídali na písemný dotazník, který obdrželi buď osobní nebo elektronickou formou. V případě respondentů se jednalo pouze o nájemníky bytových jednotek. Vzhledem k tomu, že některé výrazy objevující se v dotazníku jsou specifické pro právní oblast, byli s nimi respondenti před vyplněním seznámeni. Samotný dotazník tvoří přílohu č.3 této práce.

V této podkapitole dochází ke grafickému vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření a jeho následnému okomentování.

**Graf č. 1 Informovanost o hrubém porušení povinností**



Zdroj: vlastní zpracování



Jak ze shora uvedeného grafu vyplývá, většina respondentů, přesněji celých 60% si je vědomo, co spadá pod hrubé porušení jejich povinností, jako nájemců bytových jednotek. V níže uvedené tabulce je pak výčet těch hrubě porušovaných povinností, které uvádí sami respondenti. Samozřejmě se jedná o pouze tu většinu (60%), která si dle svého názoru těchto hrubě porušovaných povinností vědoma je.

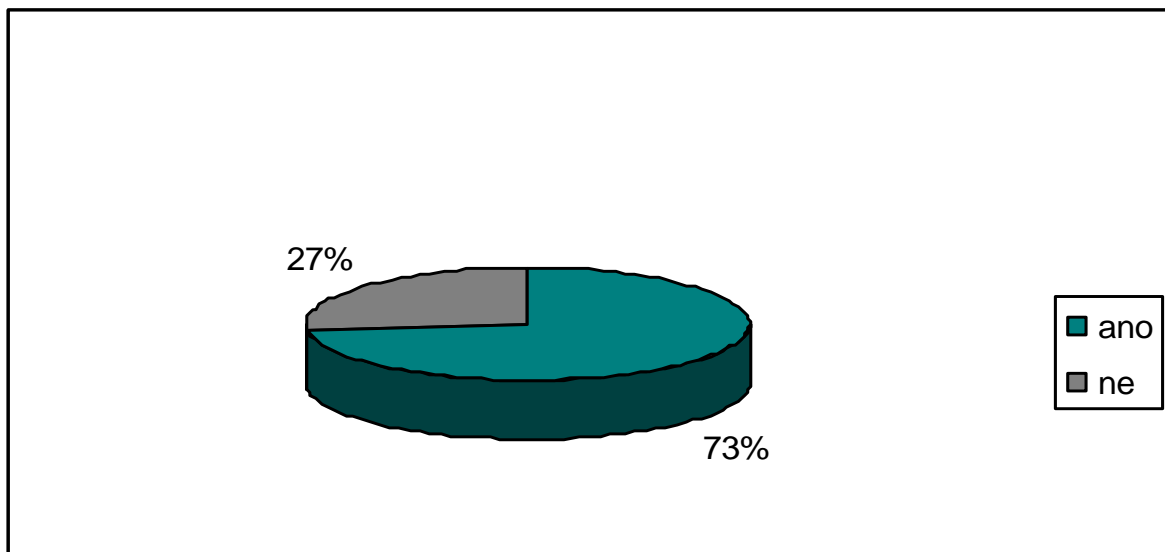
**Tabulka č.2 - Hrubě porušované povinnosti podle respondentů**

|   |
|---|
| Neplacení nájemného                                   |
| Hrubé porušování domovního řádu                       |
| Poškození bytu nájemníkem                             |
| Rušení klidu (včetně nočního)                         |
| Neplacení nájemného déle než 3 měsíce                 |
| Nezákonná činnost                                     |
| Odcizení věci (pokud má člověk v nájmu i movité věci) |
| Ničení cizího majetku                                 |
| Opakované zpoždění platby nájemného                   |
| Nenahlášení osoby trvale spolubydlící                 |

Zdroj: vlastní zpracování

Jak již bylo výše řečeno, tato tabulka shrnuje seznam těch povinností nájemců, které respondenti považují za hrubě porušované. Tyto hrubě porušované povinnosti jsou v tabulce seřazeny podle četnosti odpovědí. Můj předpoklad se střetl se skutečností, tedy nejvíce zmiňovanou hrubě porušovanou povinností je dle respondentů neplacení nájemného. Pouze někteří však odpověděli doslovně, a to tak, že za hrubé porušování povinností nájemce se považuje neplacení nájemného po dobu delší než jsou 3 měsíce. Druhou nejčetnější odpovědí je hrubé porušování domovního řádu, mezi které lze zařadit i rušení klidu, resp. rušení sousedů a omezování jejich práv, což jsou další poměrně časté zaznamenané odpovědi.

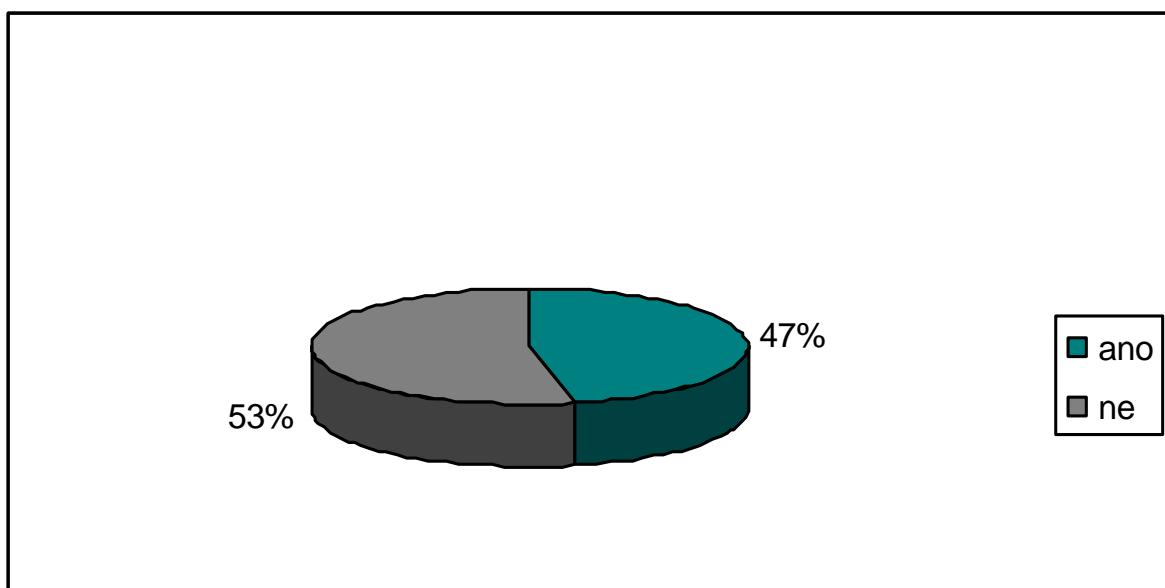
**Graf č. 2 Právo majitele vypovědět nájemní smlouvu po hrubém porušení povinností**



Zdroj: vlastní zpracování

Přestože pouze slabá většina, přesněji 27% respondentů si je vědoma hrubě porušovaných povinností nájemců bytových jednotek, 73% z nich je však informováno o tom, že v takovém případě má promajitel bytové jednotky právo nájemní smlouvu vypovědět, a to podle nového Občanského zákona s okamžitou platností.

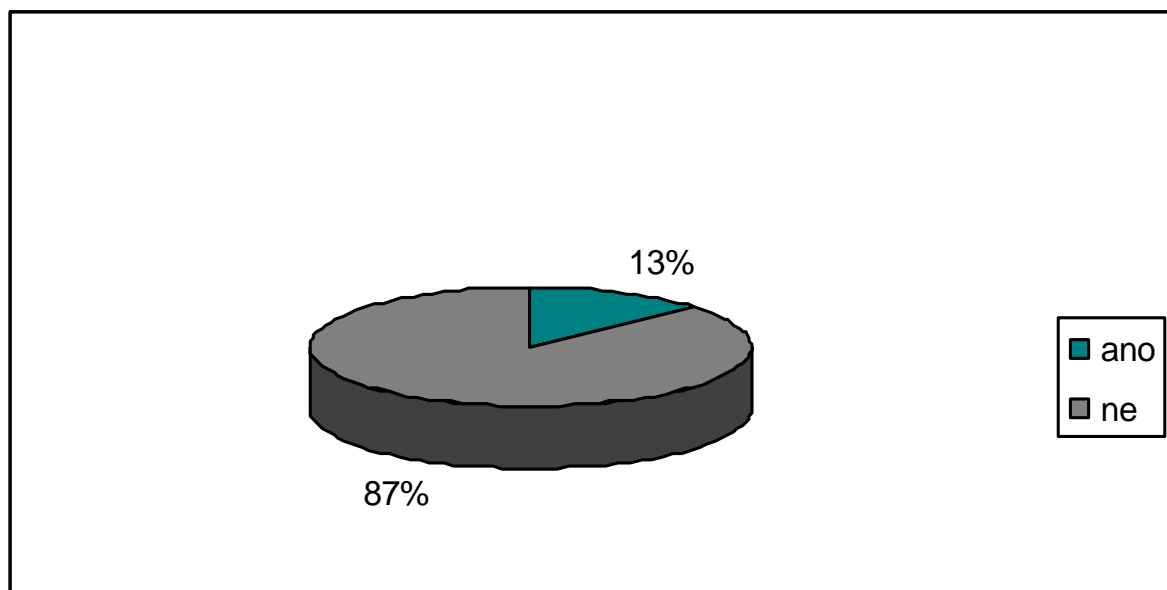
**Graf č. 3 Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu**



Zdroj: vlastní zpracování

I přesto, že možnost výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu je v nové právní úpravě občanského práva novinkou, této skutečnosti si je vědoma téměř polovina respondentů, a to celých 47%. Lze se domnívat, že informovanost o této skutečnosti vyplývá například z mediálních zdrojů, kde se zmínka o tomto novém ustanovení často objevovala.

**Graf č. 4 Dvouměsíční doba nevyužívání bytu jako hrubé porušení povinností**

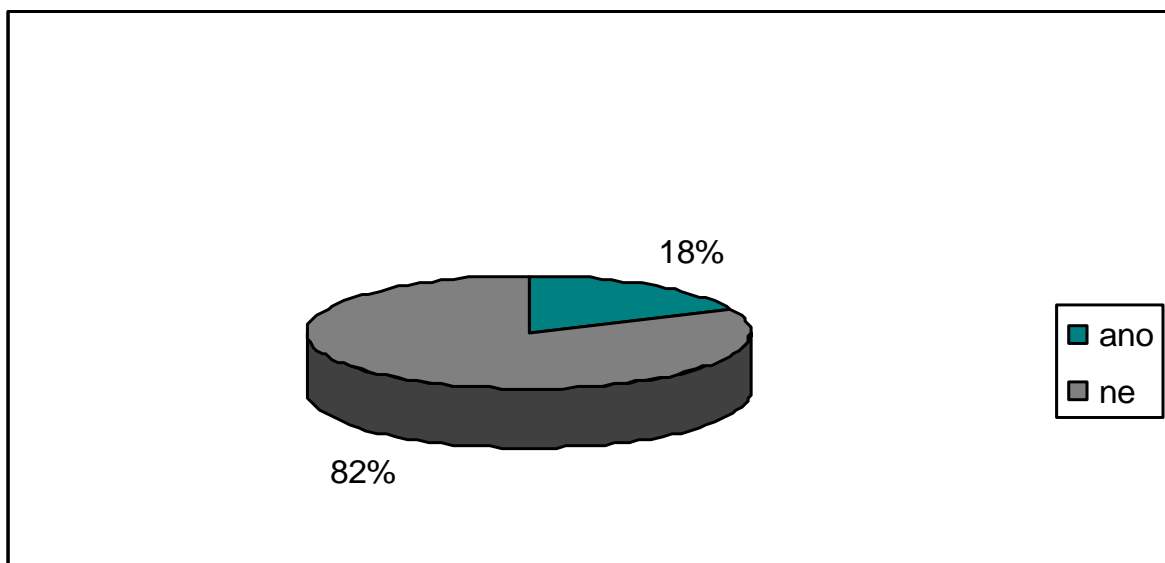


Zdroj: vlastní zpracování

Další novinka v rámci nové právní úpravy občanského práva je pro respondenty, jako pro nájemníky bytových jednotek poměrně velkou neznámou, jak z uvedeného grafického vyobrazení vyplývá. NOZ říká, že pokud se nájemce v bytě nezdržuje po dobu dvou měsíců a více, a neoznámí to svému pronajímateli, porušuje tím hrubě své povinnosti. Této skutečnosti si je vědomo pouze 13% respondentů.

Již v úvodu této diplomové práce bylo konstatováno, že nájemce je sice považován za slabší stranu, kterou se nový Občanský zákoník snaží více chránit, ale zároveň se zde potvrzuje i další konstatování, a to že tato právní úprava dává více možností pronajímateli, jak nájem bytové jednotky vypovědět. A vzhledem k výsledku tohoto grafu ze předpokládat, že nevědomost o této nové skutečnosti může mít i negativní následky pro nájemce bytové jednotky.

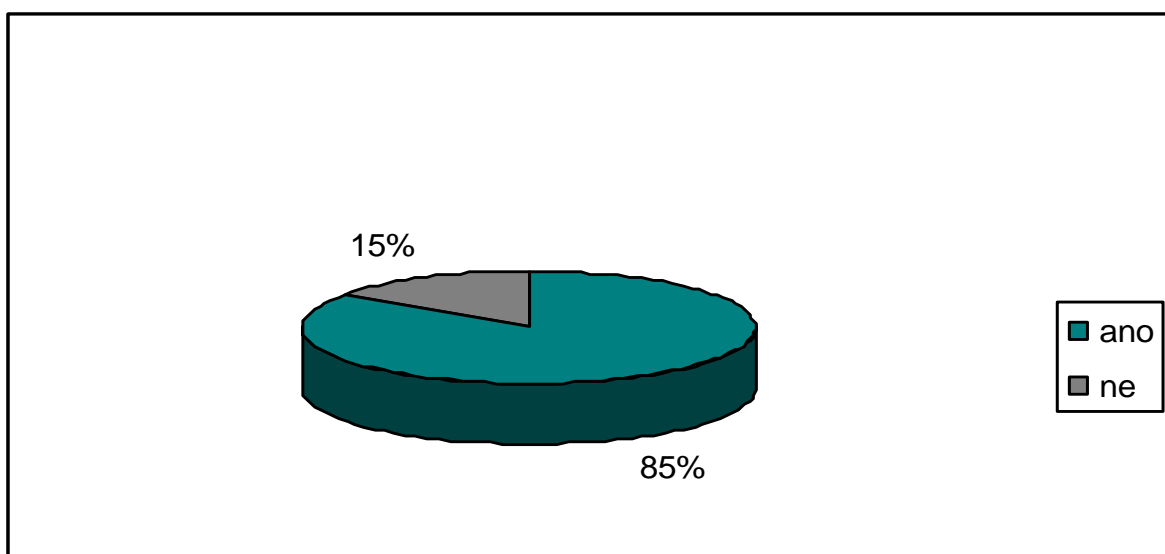
**Graf č. 5 Možnost pronájmu ještě neexistujícího bytu**



Zdroj: vlastní zpracování

I z tohoto grafického vyobrazení je zřejmá neznalost nájemců bytových jednotek o novinkách Občanského zákona, a to i přesto, že pro ně znamená výhodu. Podle nového Občanského zákoníku je nyní možno pronajmout věc, která ještě neexistuje. To znamená i byt v domě, který ještě nebyl postaven. Celých 82% odpovědělo na tuto otázku negativně. Zbýlých 18% respondentů by teoreticky mohlo této příležitosti využít, protože právě pouze tato menšina je o této změně informována

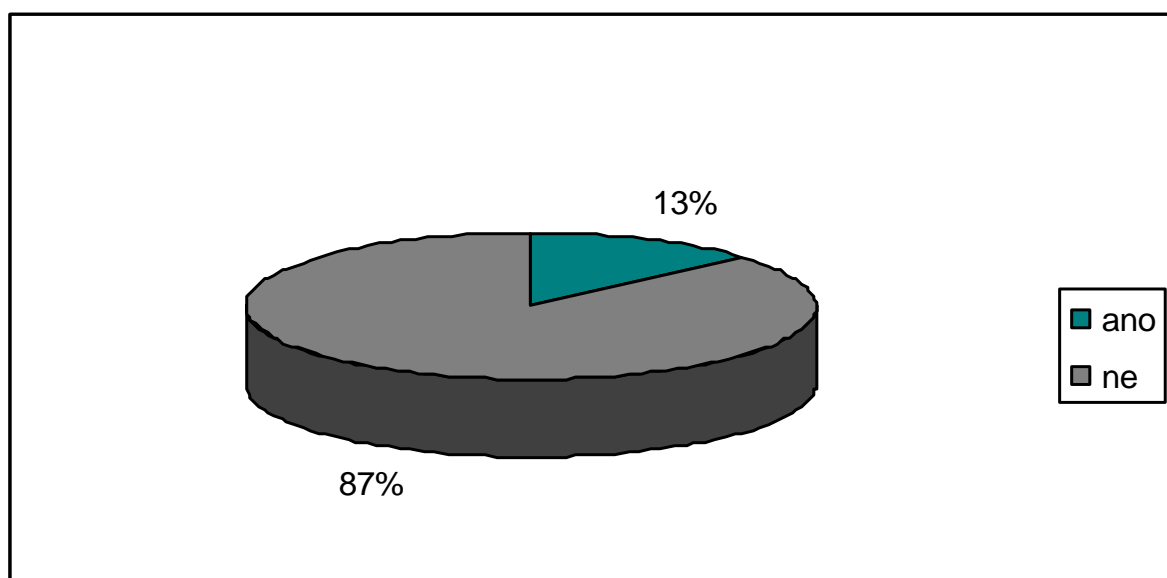
**Graf č. 6 Výpověď z nájmu bytu po 3 měsících neplacení nájemného**



Zdroj: vlastní zpracování

Toto grafické vyobrazení úzce souvisí s tabulkou č. 2 této diplomové práce, tedy s výčtem respondenty nejčteněji označovaných hrubě porušovaných povinností nájemců. Jedná se totiž právě o jednu z hrubě porušovaných povinností nájemců, která vede až k výpovědi z nájmu bytové jednotky. Tato skutečnost je v souladu i s výše uvedeným grafem, ze kterého je zřejmé, že celých 85% si je této skutečnosti vědomo. Naopak v případě neinformovanosti, která je z grafického vyobrazení jen nepatrná, může dojít k velkým potížím na straně nájemce, protože ten je povinen své povinnosti bezpodmínečně plnit.

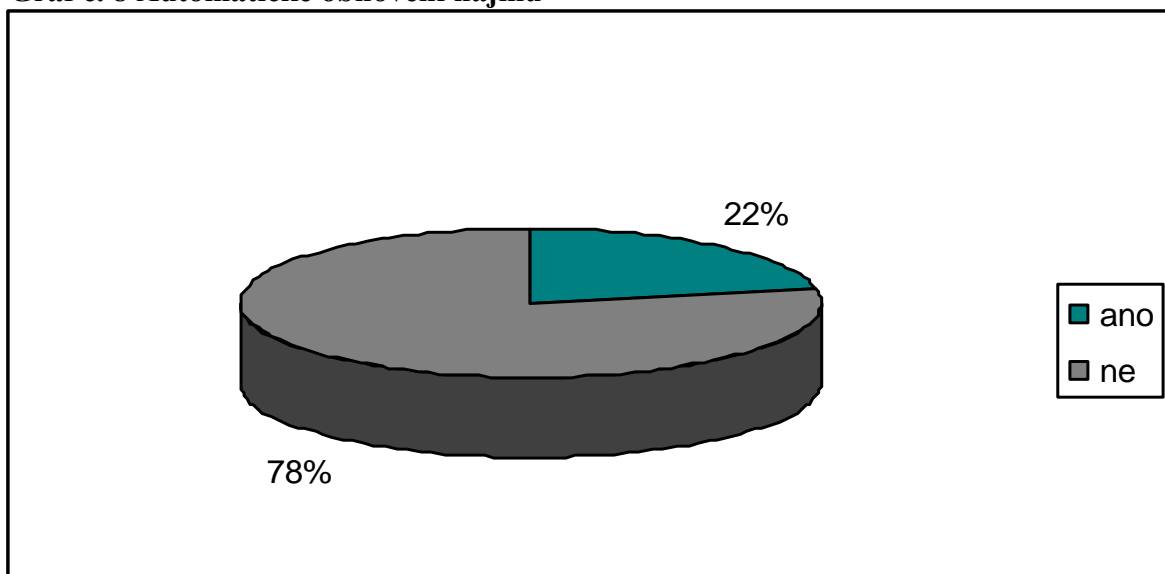
**Graf č. 7 Nová výše kauce**



Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že nová právní úprava občanského práva se dotkla i výše kauce, kterou může pronajímatel po nájemci požadovat, nemohla ani otázka týkající se této skutečnosti chybět v dotazníkovém šetření této diplomové práce. Nově se nejedná o kauci ve výši tří měsíčních nájmů, nyní může pronajímatel požadovat až jeho šestnásobek. S touto skutečností je seznámeno pouze 13% respondentů. Přesto, že dle mého názoru k této situaci pravděpodobně nebude docházet příliš často, pro převážnou většinu, přesněji pro 87% respondentů by tato změna mohla být nepříjemným zjištěním.

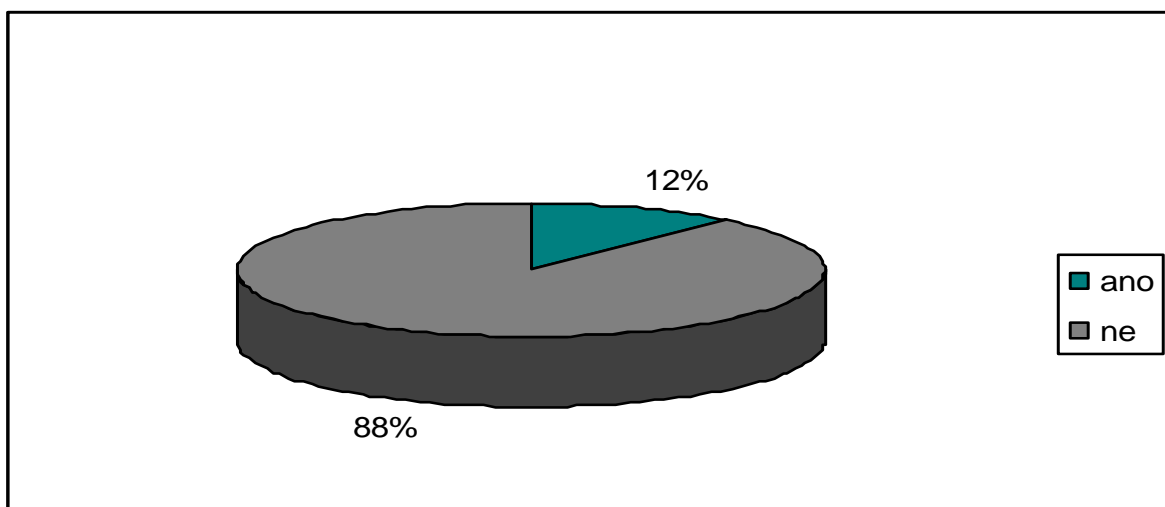
**Graf č. 8 Automatické obnovení nájmu**



Zdroj: vlastní zpracování

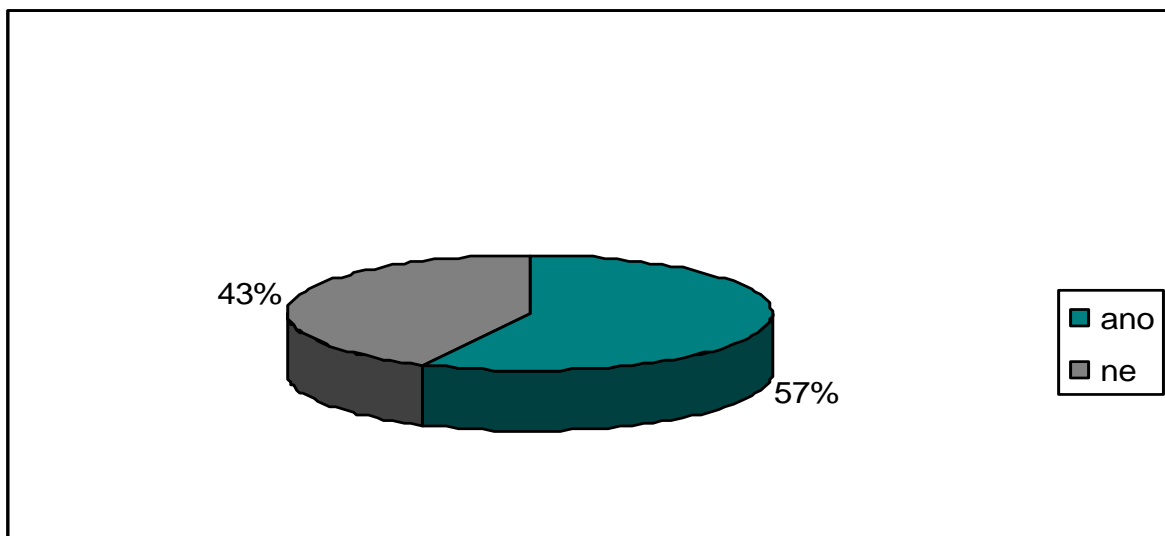
Na otázku, zda si jsou respondenti vědomi skutečnosti, že pokud ani po uplynutí 3 měsíců od doby, kdy vypršela jejich smlouva je pronajímatel nevyzve k vyklizení bytu, nájem se automaticky obnovuje, odpovědělo kladně pouze 22% z nich. Tudiž pouze menšina respondentů tak může využít této znalosti v případě, že by se po takovýchto 3 měsících na ně pronajímatel obrátil s výzvou k vyklizení bytu. Lze usoudit, že pokud by se nájemci v tomto ohledu spoléhali pouze na své znalosti, pravděpodobně by tak učinili na výzvu pronajímatele, protože by se domnívali, že jiná možnost není.

**Graf č. 9 Provozování podnikatelské činnosti**



Zdroj: vlastní zpracování

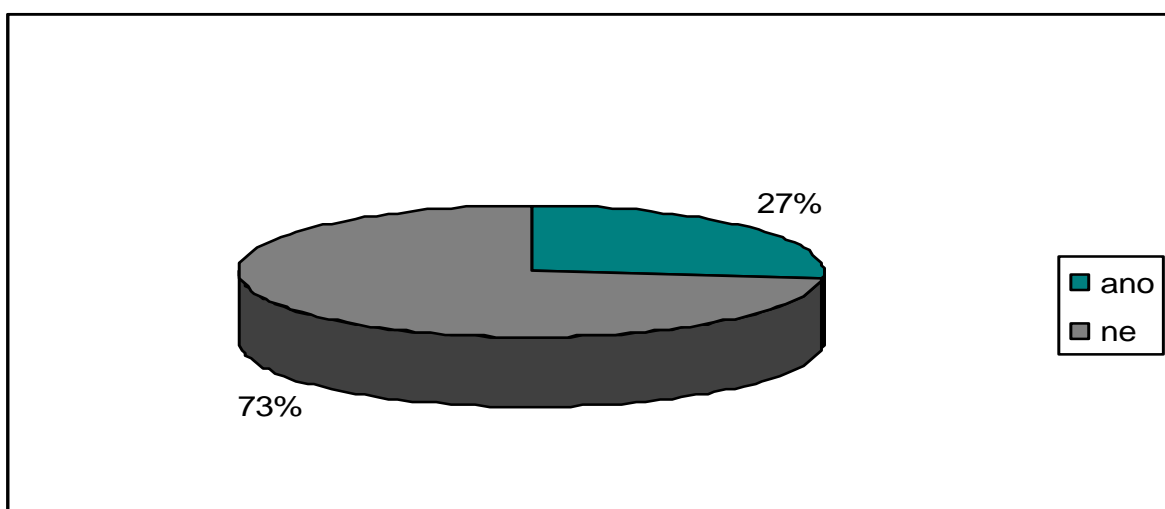
**Graf č. 10 Souhlas k provozování podnikatelské činnosti**



Zdroj: vlastní zpracování

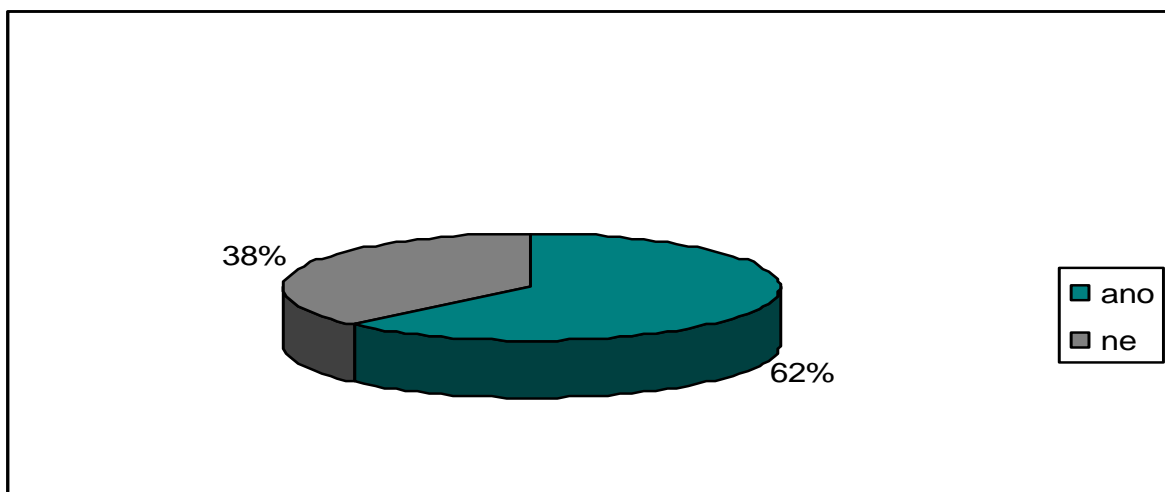
První filtrační otázka, resp. první graf se týkal zjištění, zda respondent provozuje v jemu pronajaté bytové jednotce podnikatelskou činnost. Kladně odpovědělo pouze 12% respondentů, pro které pak byla určena otázka následující. A to, zda vědí, že nově tak mohou činit i bez předchozího souhlasu pronajímatele. I přesto, že tato novinka byla dle mého názoru medializovaná poměrně hodně a nájemci měli velkou šanci se o ní dozvědět, kladně odpovědělo 57% respondentů. To je sice většina, ale zbylých 43% respondentů nelze pominout.

**Graf č. 11 Chování zvířat v pronajatém bytě**



Zdroj: vlastní zpracování

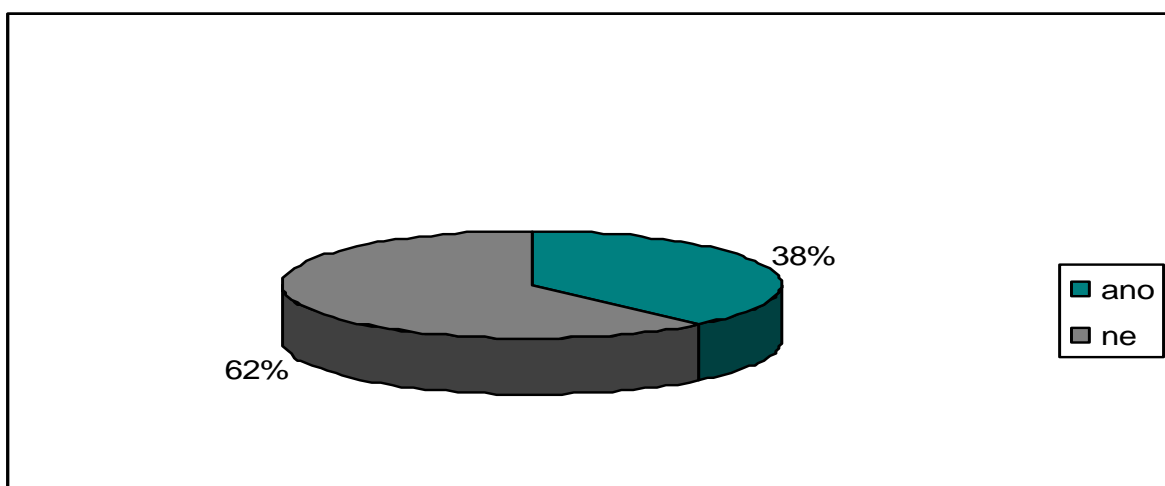
**Graf č. 12 Souhlas pronajímatele k chování zvířat v pronajímaném bytě**



Zdroj: vlastní zpracování

Tato dvojice otázek je založena na stejném principu, jako ta předchozí. Nejdříve byla v dotazníku položena otázka, který vyfiltrovala pouze ty respondenty, kteří ve své pronajaté bytové jednotce chovají zvíře. Tímto způsobem bylo tedy vyselektováno 27% respondentů, kterým byla určena otázka následující, týkající se svolení pronajímatele k chování zvířat v bytové jednotce. Jak lze vidět z grafu č.12, většina respondentů, přesněji 62% ví, že k chování zvířete ve svém bytě nově nepotřebují souhlas pronajímatele. Lze se domnívat, že zbylých 38% respondentů bude pravděpodobně i nadále žádat své pronajímatele o toto svolení. Dle mého názoru i toto číslo je poněkud vysoké vzhledem k tomu, že tato změna byla jednou z těch nejčastěji medializovaných.

**Graf č. 13 Možnost vzít si podnájemníky do pronajatého bytu**

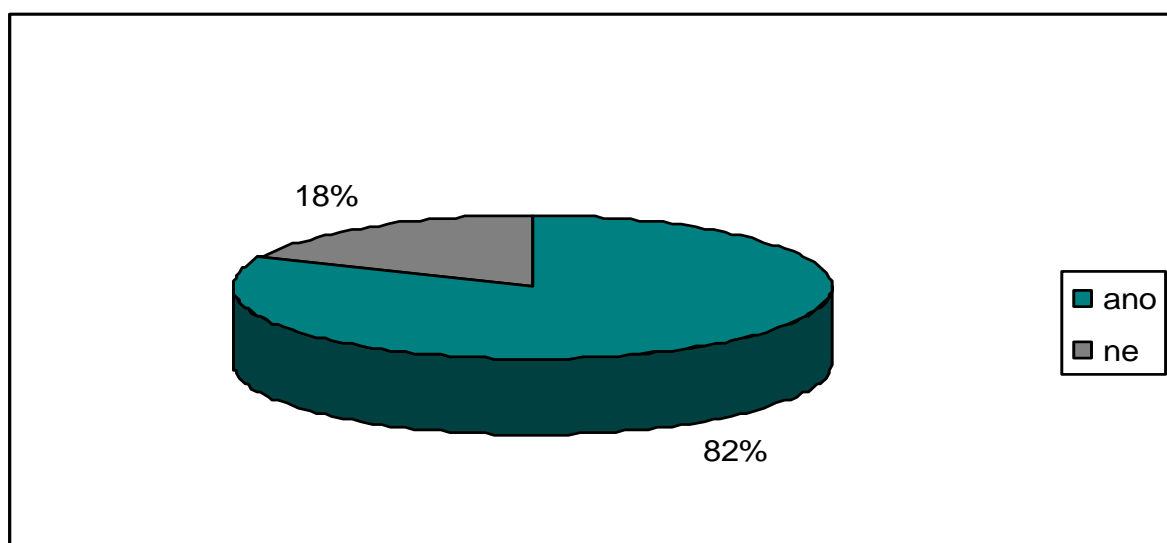


Zdroj: vlastní zpracování



Další novinkou posilující práva nájemců bytových jednotek je možnost vzít si podnájemníky do nájemci pronajatého bytu, aniž by tato skutečnost musela být oznámena pronajímateli. O této novince je informováno pouze 38% respondentů naproti zbývajícím 62%. Pokud si tedy nájemce, který má v předmětné bytové jednotce trvalé bydliště, s pronajímatelem v nájemní smlouvě nedomluví alespoň maximální počet osob, které by v bytové jednotce mohli být, může si nájemce vzít do podnájmu vlastně kohokoli a v jakémkoli počtu.

**Graf č. 14 Náklady na opravu a údržbu bytu**

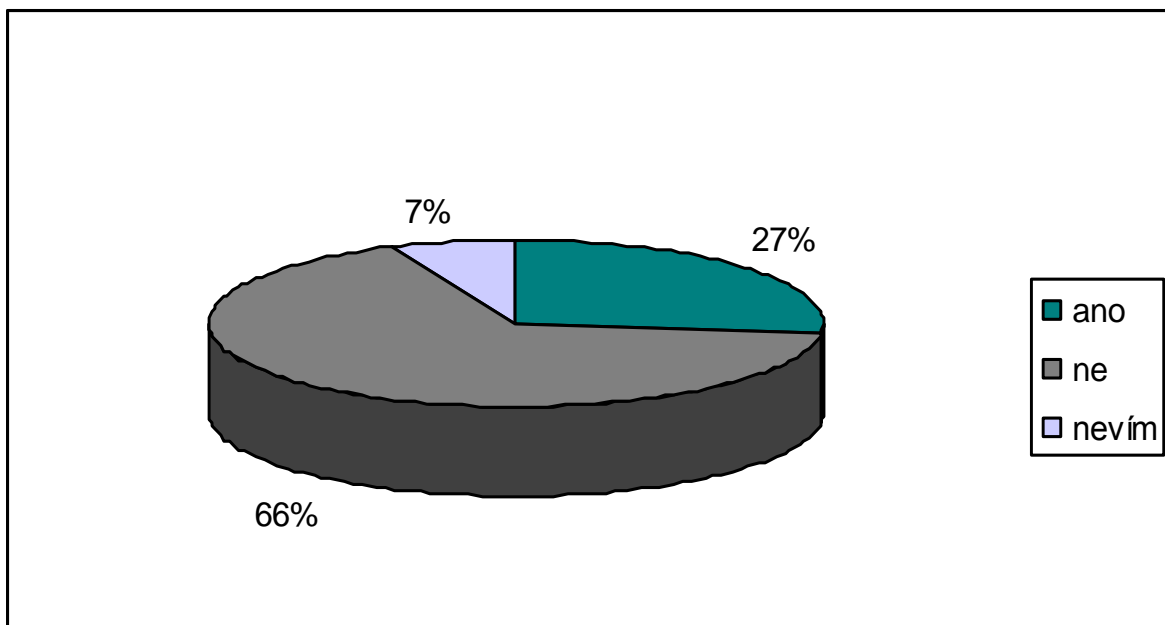


Zdroj: vlastní zpracování

Shora uvedený graf vyhodnocující otázku, zda si jsou respondenti vědomi, že náklady na běžnou údržbu a běžné opravy hradí nájemce sám a o ty závažnější se již stará pronajímatel ukazuje, že 82% respondentů si je této povinnosti a zároveň práva vědomo, naopak 18% respondentů nikoli.

Dle mého názoru je znalost této změny důležitá. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškerá plnění, která jsou nezbytná v souvislosti s užíváním bytu. Bez ohledu na možnosti pronajímatele je jeho povinností zajistit především fungování odvozu komunálního odpadu, dodávky vody, ale také služby spojené s fungováním společných prostor domu. Například jejich osvětlení či úklid.

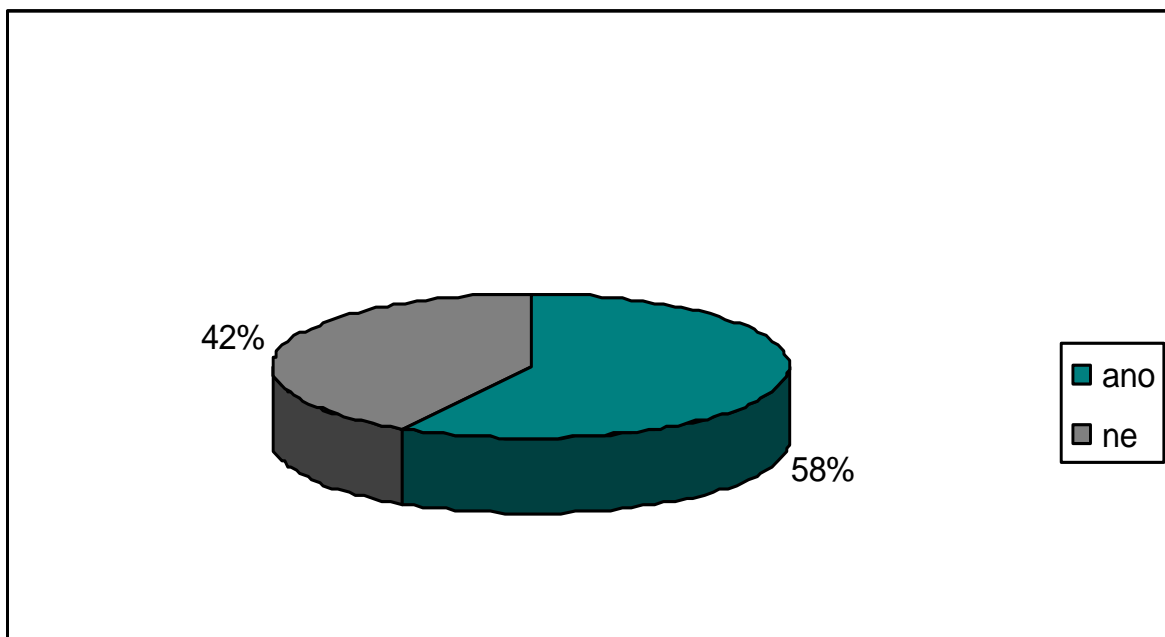
**Graf č. 15 Každoroční zvyšování nájemného**



Zdroj: vlastní zpracování

V nájemní smlouvě může být zakotveno ujednání o každoročním zvyšování nájemného, například díky valorizaci nájemného o inflaci za předchozí kalendářní rok. Toto má v nájemní smlouvě zakotveno 27% respondentů. Většina z nich, tedy 66% má výši nájemného pevně stanovenou. Našli se i tací, kteří si touto informací nejsou jisti.

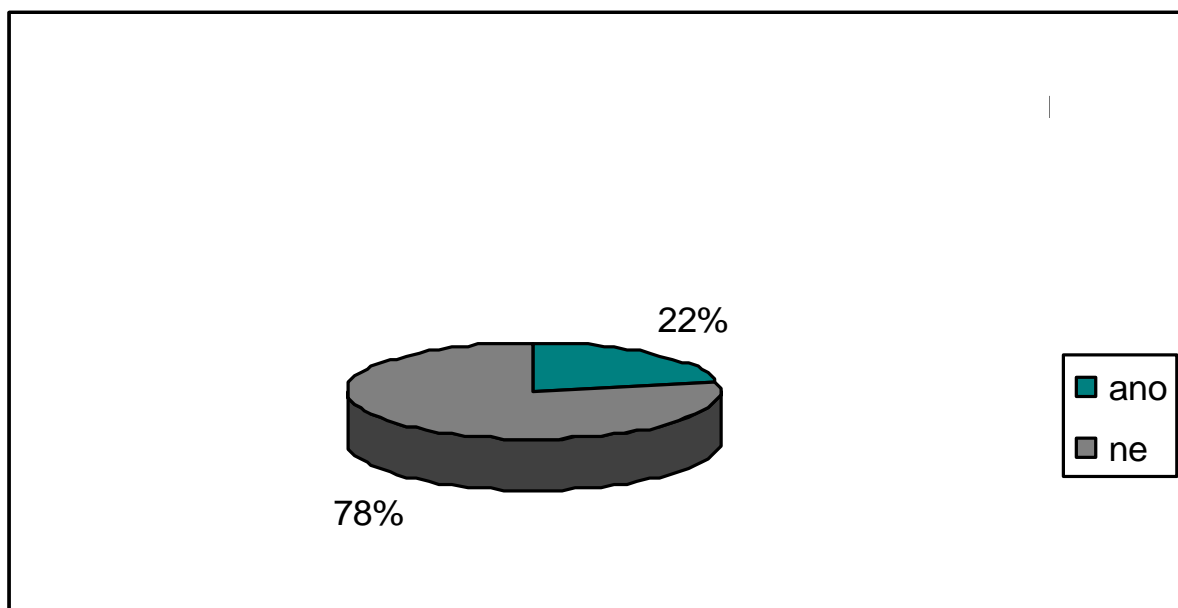
**Graf č. 16 Možnost dohody na výpočtu zvyšované částky nájemného**



Zdroj: vlastní zpracování

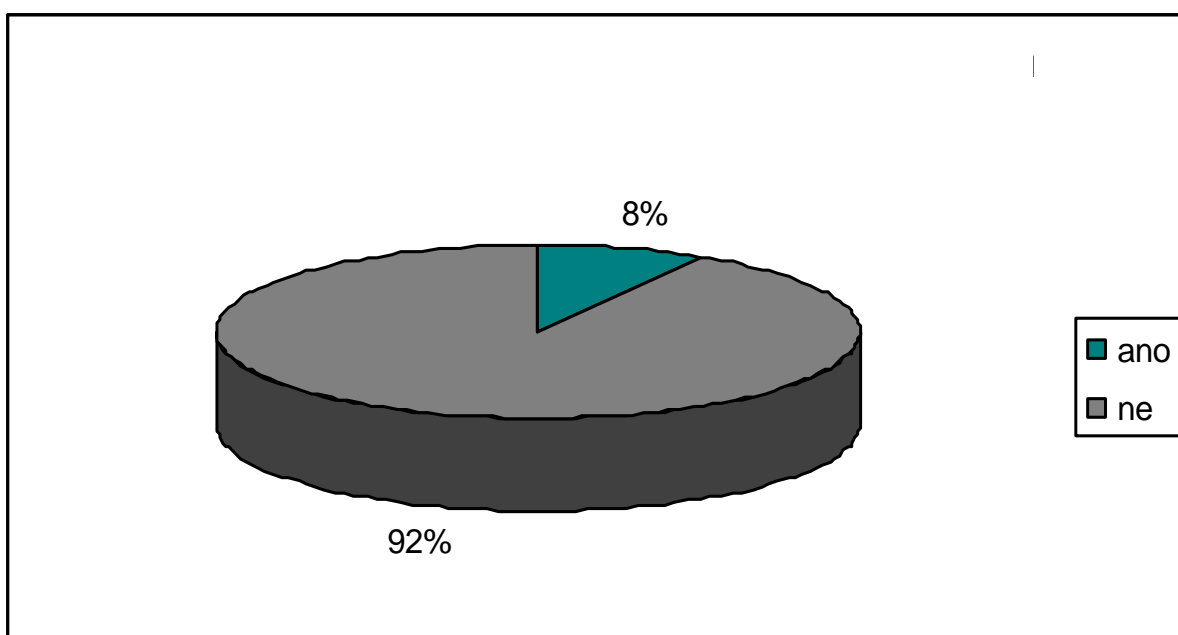
Nájemce má v rámci svých práv nově také možnost dohodnout se s pronajímatelem na výpočtu té částky, o kterou má být ta původní navýšena. Těto skutečnosti si je vědomo 58% respondentů.

**Graf č. 17 Informovanost o zvyšování nájemného při zlepšení užitné hodnoty bytu či domu a jeho platnost za souhlasu 2/3 bytů**



Zdroj: vlastní zpracování

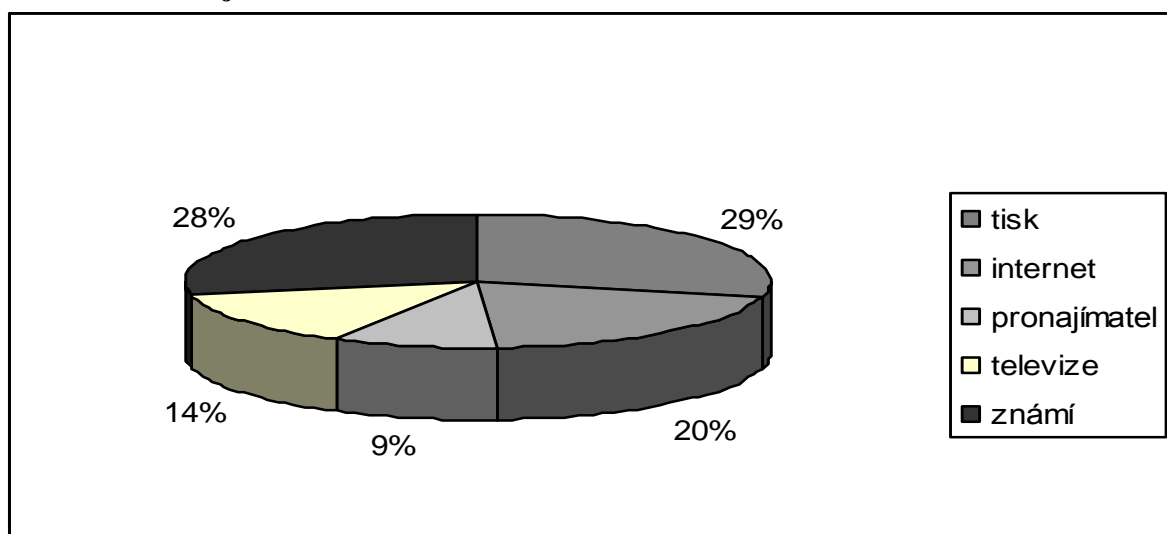
**Graf č. 18 Platnost zvýšení za souhlasu 2/3 bytů**



Zdroj: vlastní zpracování

Respondenti byli v rámci otázky č. 20 a č. 21 dotázáni, zda jsou informováni o tom, že pronajímatel má možnost zvýšit jim nájemné v případě, želepší užitnou hodnotu domu či přímo jejich bytu. A dále, zda ví, že pronajímateli stačí k tomuto zlepšení souhlas 2/3 bytů. Odpovědi na obě otázky dopadly poměrně negativně, neboť pouze 22% respondentů si je vědomo tohoto práva pronajímatele a pouze 8% respondentů ví, že stačí souhlas pouze 2/3 bytů v domě, kde dojde ke zlepšení užitné hodnoty.

**Graf č. 19 Zdroj informací o změnách**



Zdroj: vlastní zpracování

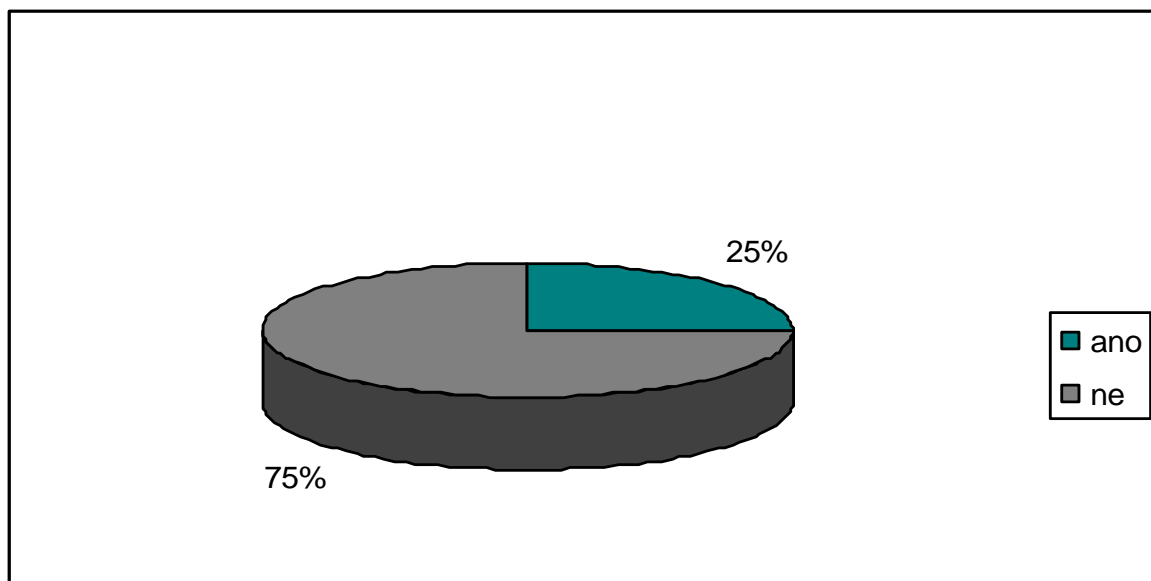
Respondenti byli v závěru dotázáni na zdroj, z kterého byli informováni o změnách v dotazníku obsažených. Samozřejmě pokud byli informováni alespoň o jedné z nich. Na tuto otázku odpověděli všichni respondenti. Nejčastěji označovaným zdrojem informací o změnách nové právní úpravy občanského zákona je tisk, s čímž se já, jako běžný občan a nájemce bytové jednotky mohu ztotožnit.

Druhým nejčastěji označovaným zdrojem informací o změnách byl pro 28% respondentů internet, který dle mého názoru zahrcoval občany informacemi o změnách stejně aktivně, jako tisk. Dle shora uvedeného grafického vyobrazení je pak pronajímatel nejméně častým zdrojem informací o nových právech a povinnostech nájemce, což dle mého názoru lze považovat za nedostatek.

### Sjednaná doba nájmu

Poměr respondentů, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou a neurčitou je téměř vyrovnaný. 53% patří respondentům s nájemní smlouvou na dobu určitou a 47% respondentům s nájemní smlouvou na dobu neurčitou.

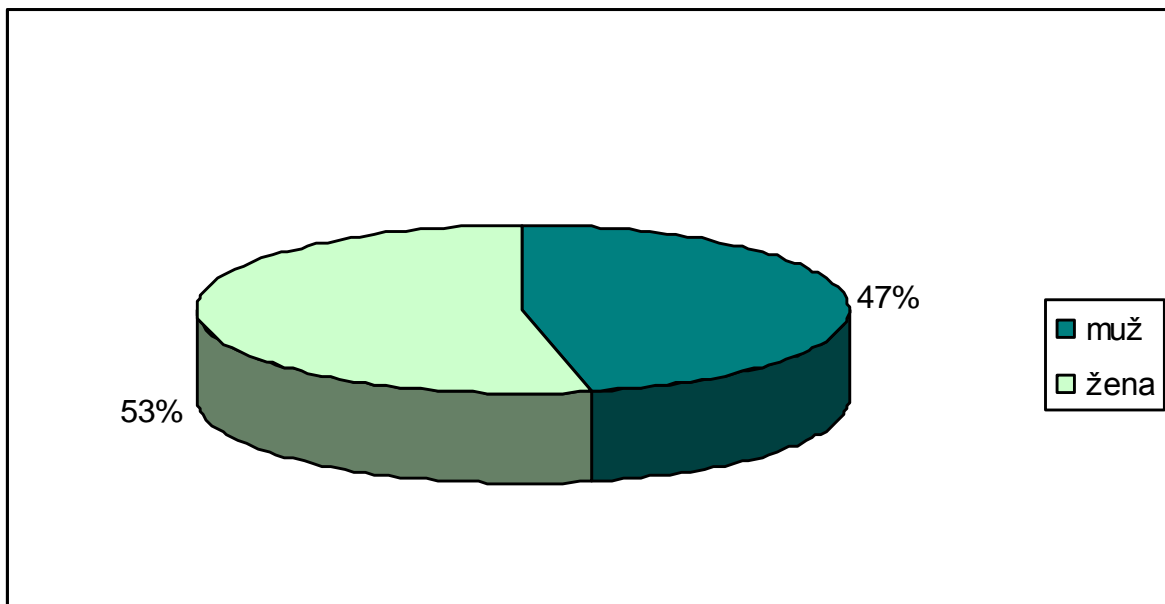
**Graf č. 20 Vztah vzdělání či zaměstnání k právní oblasti**



Zdroj: vlastní zpracování

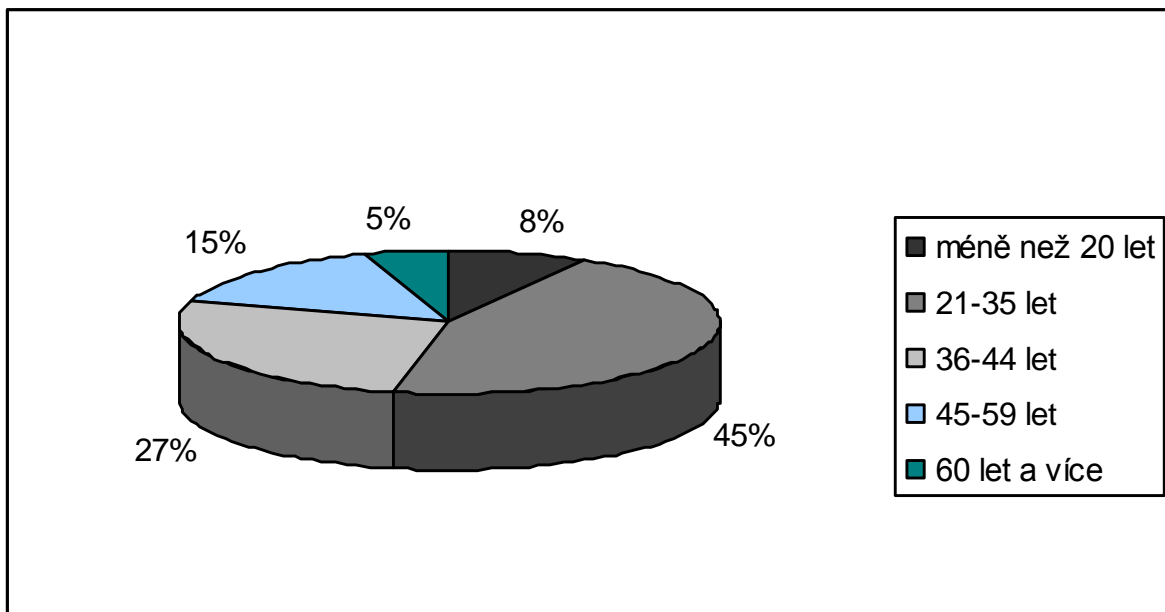
Tohoto dotazníkového šetření se zúčastnili i respondenti mající vztah k právní oblasti ať už v rámci jejich vzdělání či zaměstnání. Bylo jich 25%, tedy 15 respondentů z celkových 60. Zde se přímo nabízí potvrzení hypotézy, zda respondenti, kteří mají vztah k právní oblasti jsou i více informováni o změnách, právech a povinnostech, které s sebou nový Občanský zákoník přináší.

**Graf č. 21 Pohlaví**



Zdroj: vlastní zpracování

**Graf č. 22 Věk**



Zdroj: vlastní zpracování

Na závěr byly respondentům položeny tyto dvě identifikační otázky týkající se pohlaví a věku. Svůj význam mají také v následující podkapitole této práce, kde jsou podkladem pro formulování hypotéz.

Vyplnění dotazníku se zúčastnilo 53% žen a 47% mužů nejčastěji ve věku 21-35 let a 36-44 let. Za průměrného respondenta tak lze označit ženu ve věku 21-35 let.

## 4.2 Hypotézy

Tato podkapitola je podrobnějším rozebráním té předchozí, tedy výsledků dotazníkového šetření. Je založena na ověření, resp. zamítnutí či potvrzení níže formulovaných hypotéz. Jedná se o pět hypotéz, které ověřují informovanost respondentů o vybraných změnách, a to ve vztahu k jejich věku a jejich právnímu, resp. neprávnímu vzdělání.

V programu Microsoft Office Excel byla sestavena pro každou hypotézu příslušná kontingenční tabulka, jejímž podkladem byly výsledky zmíněného dotazníkového šetření. Ke každé hypotéze je formulována tzv. nulová hypotéza  $H_0$ , která je ověřována pomocí testu dobré shody, nebo-li Pearsonova chí-kvadrát testu. Nulová hypotéza vyjadřuje, že mezi jednotlivými znaky neexistuje závislost. Vypočtená hodnota je pak porovnána s příslušnou tabulkovou hodnotou a poté zamítnuta či potvrzena. Hladina významnosti je zvolena  $\alpha=0,05$ . Pro výpočet  $X^2$  je využita funkce CHITEST v programu Microsoft Office Excel. Výsledky jsou následně interpretovány vztahu k potřebným zjištěním.

Příslušné výpočty tvoří přílohu č. 4 této práce.

### 4.2.1 Hypotéza č.1

„Respondenti ve věku 36-44 let jsou více informováni o tom, že mohou provozovat ve své bytové jednotce podnikatelskou činnost bez souhlasu pronajímatele, než respondenti ve věku méně než 20 let.“

$H_0$ : Respondenti ve věku 36-44 let nejsou více informováni o tom, že mohou provozovat ve své bytové jednotce podnikatelskou činnost bez souhlasu pronajímatele, než respondenti ve věku méně než 20 let.

**Tabulka č.3 - kontingenční tabulka hypotézy č.1**

|        | Méně než 20 let | 36 - 44 let | Celkem |
|--------|-----------------|-------------|--------|
| Ano    | 0               | 4           | 4      |
| Ne     | 1               | 2           | 3      |
| Celkem | 1               | 6           | 7      |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pearsonova chí-kvadrátu činí hodnotu  $X^2 = 0,212317257$ . Hladina významnosti je stanovena  $\alpha=0,05$  tzn.  $X^2_{0,05}(1) = 3,841$ . Vzhledem k tomu, že hodnota  $X^2 < X^2_{0,05}(1)$ ,  $H_0$  – nulovou hypotézu zamítáme.

Skupina respondentů ve věku 36-44 let je podle shora uvedených výsledků opravdu více informovaná o tom, že může provozovat ve svém bytě podnikatelskou činnost, než skupina respondentů ve věku méně než 20 let a více než 60 let.



#### 4.2.2 Hypotéza č.2

„Respondenti ve věku 36-44 let jsou více informováni o tom, že mohou ve svém bytě chovat zvíře bez souhlasu pronajímatele, než respondenti ve věku méně než 20 let.”

$H_0$ : Respondenti ve věku 36-44 let nejsou více informováni o tom, že mohou ve svém bytě chovat zvíře bez souhlasu pronajímatele, než respondenti ve věku méně než 20 let.

**Tabulka č.4 - kontingenční tabulka hypotézy č.2**

|        | Méně než 20 let | 36 - 44 let | Celkem |
|--------|-----------------|-------------|--------|
| Ano    | 2               | 7           | 9      |
| Ne     | 3               | 4           | 7      |
| Celkem | 5               | 11          | 16     |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pearsonova chí-kvadrátu činí hodnotu  $X^2 = 0,377026423$ . Hladina významnosti činí  $\alpha=0,05$  tzn.  $X^2_{0,05 (2)} = 3,841$ . Vzhledem k tomu, že hodnota  $X^2 < X^2_{0,05 (2)}$ ,  $H_0$  – nulovou hypotézu zamítáme.

Skupina respondentů ve věku 36-44 let je tedy opravdu více informovaná o tom, že může ve svém bytě chovat zvíře bez souhlasu pronajímatele, než skupina respondentů ve věku méně než 20 let.

### 4.2.3 Hypotéza č.3

„Respondenti ve věku 36-44 let jsou více informováni o tom, že 2 měsíční nepřítomnost v bytě bez informování pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností, než respondenti ve věku méně než 20 let.”

$H_0$ : Respondenti ve věku 36-44 let nejsou více informováni o tom, že 2 měsíční nepřítomnost v bytě bez informování pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností, než respondenti ve věku méně než 20 let.

**Tabulka č.5 - kontingenční tabulka hypotézy č.3**

|        | Méně než 20 let | 36 - 44 let | Celkem |
|--------|-----------------|-------------|--------|
| Ano    | 0               | 14          | 14     |
| Ne     | 8               | 38          | 46     |
| Celkem | 8               | 52          | 60     |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pearsonova chí-kvadrátu činí hodnotu  $X^2 = 0,093715514$ . Hladina významnosti činí  $\alpha=0,05$  tzn.  $X^2_{0,05(3)} = 3,841$ . Vzhledem k tomu, že hodnota  $X^2 < X^2_{0,05(3)}$ ,  $H_0$  – nulovou hypotézu zamítáme.

Skupina respondentů ve věku 36-44 let je rovněž více informovaná o tom, že 2 měsíční nepřítomnost v bytě bez informování pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností, než skupina respondentů ve věku méně než 20 let.

#### 4.2.4 Hypotéza č.4

„Respondenti mající vztah k právní oblasti vzhledem k jejich vzdělání či zaměstnání, jsou více informováni o tom, že pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu bez přivolení soudu, než respondenti tento vztah nemající.”

$H_0$ : Respondenti mající vztah k právní oblasti vzhledem k jejich vzdělání či zaměstnání, nejsou více informováni o tom, že pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu bez přivolení soudu, než respondenti tento vztah nemající.

**Tabulka č.6 - kontingenční tabulka hypotézy č.4**

|        | Mající vztah k právní oblasti | Nemající vztah k právní oblasti | Celkem |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|--------|
| Ano    | 10                            | 5                               | 15     |
| Ne     | 5                             | 40                              | 45     |
| Celkem | 15                            | 45                              | 60     |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pearsonova chí-kvadrátu činí hodnotu  $X^2 = 1,68261$ . Hladina významnosti činí  $\alpha=0,05$  tzn.  $X^2_{0,05(4)} = 3,841$ . Vzhledem k tomu, že hodnota  $X^2 < X^2_{0,05(4)}$ ,  $H_0$  – nulovou hypotézu zamítáme.

Tudíž respondenti mající vztah k právní oblasti vzhledem k jejich vzdělání či zaměstnání, jsou více informováni o tom, že pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu bez přivolení soudu, než respondenti tento vztah nemající.

#### 4.2.5 Hypotéza č.5

„Respondenti mající vztah k právní oblasti vzhledem k jejich vzdělání či zaměstnání, jsou více informováni o tom, že lze pronajmout byt, který ještě neexistuje, než respondenti tento vztah nemající.”

$H_0$ : Respondenti mající vztah k právní oblasti vzhledem k jejich vzdělání či zaměstnání, nejsou více informováni o tom, že lze pronajmout byt, který ještě neexistuje, než respondenti tento vztah nemající.

**Tabulka č.7 - kontingenční tabulka hypotézy č.5**

|        | Mající vztah k právní oblasti | Nemající vztah k právní oblasti | Celkem |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|--------|
| Ano    | 4                             | 0                               | 4      |
| Ne     | 11                            | 45                              | 56     |
| Celkem | 15                            | 45                              | 60     |

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pearsonova chí-kvadrátu činí hodnotu  $X^2 = 0,000336194$ . Hladina významnosti činí  $\alpha=0,05$  tzn.  $X^2_{0,05}(5) = 3,841$ . Vzhledem k tomu, že hodnota  $X^2 < X^2_{0,05}(5)$ ,  $H_0$  – nulovou hypotézu zamítáme.

Takže respondenti, kteří mají vztah k právní oblasti vzhledem k jejich vzdělání či zaměstnání, jsou více informováni o tom, lze pronajmout byt, který ještě neexistuje, než respondenti, kteří tento vztah nemají.

V rámci předběžného shrnutí lze konstatovat, že všechny hypotézy byly potvrzeny, resp. nulové hypotézy byly zamítnuty. Podrobnější souhrn včetně příslušejících doporučení následuje.

## **5. ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ VLASTNÍHO ZPRACOVÁNÍ**

Tato kapitola sestává z vyhodnocení a komentářů předchozí kapitoly, tj. výsledků dotazníkového šetření a ověřovaných hypotéz. Přičemž zhodnocení výsledků dotazníkového šetření je navíc doplněno o souhrnnou procentuální komparaci toho, zda-li si jsou nájemci bytových jednotek vědomi spíše těch povinností, které jejich práva zeslabují nebo těch, která je posilují.

### **5.1 Zhodnocení výsledků dotazníkového šetření**

Účelem dotazníkového šetření bylo zjistit, zda respondenti, jako nájemci bytových jednotek jsou informováni o změnách, resp. právech a povinnostech vycházejících z těchto změn. K tomu sloužil písemný dotazník sestavený z účelně sestavených otázek, kdy respondenti vyjadřovali svou znalost, resp. neznalost konkrétní změny, kterou s sebou nový Občanský zákoník přinesl. Výsledky dotazníkového šetření lze shrnout v podstatě konstatováním jedné věty, a to, že respondenti informováni nejsou. Podrobný popis následuje.

Úvod dotazníku byl zaměřen na hrubé porušení povinností nájemce bytové jednotky, na základě kterého je pronajímatel nově oprávněn vypovědět nájemci nájem, a to okamžitě. Dle mého názoru se jedná o informaci velmi podstatnou, o které by nájemci bytových jednotek vědět měli. Kladně se však k této novince vyjádřilo pouze 60% respondentů. O něco pozitivnější výsledky se projevily v otázce, která následovala a navazovala na otázku předchozí. Respondenti v ní sestavili seznam těch povinností nájemce, které považují za hrubě porušované. Jednotlivé povinnosti se vesměs setkali s těmi, které označuje zákon. O té nejčtetnější, tedy o neplacení nájemného po dobu minimálně 3 měsíců je podle výsledků informována většina, přesně 85% respondentů. Ještě pozitivnějších výsledků se „dočkala“ otázka následující. Z té vyplynulo, že celkem 73% respondentů si je vědomo práva pronajímatele vypovědět na základě hrubě porušovaných jejich povinností nájem vypovědět, a to okamžitě. I následující otázka v podstatě navazovala na ty předchozí. Vyšlo z ní najevo, že ani ne polovina respondentů si je vědoma toho, že zmiňovanou výpověď jim může nově pronajímatel dát bez přivolení soudu. Tedy bez toho, aniž by ji musel potvrdit soud ještě před začátkem plynutí výpovědní doby.

Co se týče další povinnosti, jejíž hrubé porušení vede nově k možnosti pronajímatele vypovědět nájemci nájem okamžitě, lze ji označit jako „propadák“ z hlediska informovanosti o ní. Jedná se o nevyužívání bytové jednotky po dobu dvou měsíců a více. Pouze 13% respondentů si je toho podle odpovědí na tuto otázku vědomo.

Výsledky zjišťování, zda si jsou respondenti vědomi svého dalšího nového práva byly rovněž negativní. Pouhých 18% respondentů je informováno o tom, že podle nového Občanského zákoníku si mohou pronajmout věc, která ještě neexistuje. V nejčastějším případě bytovou jednotku v domě, který se ještě staví.

O jedné ze změn, která spíše posiluje právo pronajímatele, tj. o jeho právu vymáhat po nájemci bytové jednotky kauci až ve výši šestinásobku měsíčního nájmu, je podle odpovědí na tuto otázku informováno pouze 13% respondentů. Ale jak již bylo uvedeno i v rámci komentáře výsledků této otázky, nedomnívám se, že by pronajímatelé této novinky začali hojným způsobem využívat. Domnívám se, že by samotné potencionální nájemníky takto vysoká kauce spíše odradila od jejich zájmu o předmětnou bytovou jednotku. A dle mých zkušeností se průměrná výše kauce pohybuje spíše v rozmezí 1-3 násobku měsíčního nájemného.

O tom, že pokud ani po třech měsících není nájemce pronajímatelem vyzván k vyklizení bytové jednotky, její nájem se automaticky obnovuje, a to na stejnou dobu, na které se obě strany v nájemní smlouvě dohodli, je informována slabá čtvrtina respondentů (22%).

Skupinka otázek, vztahující se ke změnám posilujícím práva nájemníků, byla formulována tak, že nejdříve byla respondentovi položena otázka filtrační, na kterou pak následně odpovídali pouze ti respondenti, kterých se to týkalo. Co se týče provozování podnikatelské činnosti v pronajaté bytové jednotce, jednalo se o velmi malou část respondentů (12%). Více než polovina těchto respondentů (57%) je o této jejich nové možnosti informována. Stejným způsobem byli respondenti dotázáni na jejich informovanost týkající se možnosti chovat v pronajaté bytové jednotce zvíře, a to bez souhlasu pronajímatele. 62% z těch, kteří zvíře v bytové jednotce chovají ví, že tento souhlas nepotřebují.

O té skutečnosti, kdy si nájemník může do pronajaté bytové jednotky vzít podnájemníka, a to opět bez souhlasu pronajímatele je informovaná asi třetina respondentů. Není to však tak, že by si nájemník do bytu o velikosti 2+1 přivedl deset podnájemníků. Pouze tolik, kolik odpovídá například hygienickým podmínkám. O maximálním počtu takových podnájemníků se může pronajímatel s nájemcem dohodnout dopředu v nájemní smlouvě. Nájemce hradí veškeré běžné opravy a stará se o běžnou údržbu bytové jednotky. V kompetenci pronajímatele jsou naopak ty závažnější a mimořádné. A to nejen co se týká bytové jednotky, ale především domu, ve kterém se nachází. Pozitivní je, že většina respondentů na tuto znalost odpověděla kladně (82%).

Co se týká otázek vztahujících se k problematice nájemného a především jeho zvyšování lze konstatovat, že o této nejsou nájemníci informováni ani zdaleka. A to především co se týká informovanosti o zvyšování nájemného v případě zlepšení užitné hodnoty domu a potřebného souhlasu k tomu.

Závěr dotazníkového šetření byl zaměřen na respondenty z informativního hlediska. Jednalo se o zjištění jejich pohlaví a věkového zařazení, kdy nejvíce respondentů se pohybovalo ve věku 36-44 let a pohlaví bylo vyrovnané. Většina respondentů neměla vztah k právní oblasti co se týkalo jejich vzdělání či zaměstnání. Nejčastějším zdrojem informací o změnách nového Občanského zákoníku jim pak byl tisk.

### 5.1.1 Porovnání informovanosti o změnách

Nový Občanský zákoník s sebou přinesl pro nájemce bytových jednotek jak změny pozitivního, tak i negativního charakteru. Resp. takové změny, které jejich práva posilují či zeslabují.

Pro přehlednost a celkovou komparaci je sestavena níže uvedená tabulka, jejímž výsledkem je procentuální porovnání toho, zda si jsou respondenti vědomi spíše těch změn pozitivních či negativních, to znamená spíše jejich nových práv či povinností. Tato výsledná tabulka byla sestavena na základě porovnání konkrétních změn, resp. procentuálního vyjádření toho, kolik respondentů je a není o ní informováno.

Podkladem byly výsledky dotazníkového šetření a veškeré výpočty tvoří přílohu č.5 této práce.

**Tabulka č. 8 Porovnání informovanosti o změnách (v %)**

|                     | <b>Změny posilující práva nájemce</b> | <b>Změny zeslabující práva nájemce</b> |
|---------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Informován</b>   | 46,50                                 | 42,17                                  |
| <b>Neinformován</b> | 53,50                                 | 57,83                                  |

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě této tabulky lze již po prvním shlédnutí konstatovat, že respondenti jako nájemci bytových jednotek o svých právech a povinnostech informováni převážně nejsou. A to jednak o těch, která jejich práva posilují, tak ani o těch, na základě kterých jim vzniká spíše povinnost. To ukazují vyšší hodnoty neinformovanosti v komparaci s hodnotami informovanosti.

Podle výsledků této tabulky lze také konstatovat, že respondenti jsou více informováni o změnách pozitivních, než o změnách negativních. Což ukazuje komparace hodnot 46,50% a 42,17%.



## 5.2 Zhodnocení výsledků hypotéz

Ověřením hypotéz formulovaných v podkapitole 4.2. této diplomové práce došlo k podrobnějšímu rozpracování informovanosti respondentů o některých změnách nového Občanského zákoníku v oblasti nájmu, a to ve vztahu k jejich věku a jejich vztahu k právní oblasti obecně. K ověření, resp. potvrzení či zamítnutí těchto hypotéz byly použity výsledky dotazníkového šetření.

Všech pět stanovených hypotéz bylo potvrzeno a dále z jejich ověření vyplynulo následující.

Pomocí prvních tří hypotéz byla zkoumána informovanost respondentů z hlediska jejich věkového zařazení. Pro srovnání byli vybráni respondenti ve věkové skupině méně než 20 let a 36-44 let. Jednalo se jednak o jejich nové právo provozovat ve své bytové jednotce podnikatelskou činnost bez souhlasu pronajímatele. Dále o to, že mohou ve své bytové jednotce chovat zvíře, taktéž bez souhlasu pronajímatele. A v neposlední řadě o jejich novou povinnost oznámit pronajímateli, pokud se v bytové jednotce nebudou zdržovat po dobu dvou měsíců a více. To by znamenalo hrubé porušení povinností a následnou okamžitou výpověď z nájmu bytu.

Tyto tři hypotézy byly potvrzeny. Znamená to tedy, že ve všech třech případech byli respondenti ve věku 36-44 let více informováni o předmětných změnách.

Zbývající dvě hypotézy se týkaly informovanosti respondentů v závislosti na jejich vztahu k právní oblasti, a to ať už v rámci jejich vzdělání či zaměstnání. K prvnímu ověření byla použita změna týkající se práva pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu bez přivolení soudu. Druhá změna se týkala informovanosti nájemce o tom, že nově si může pronajmout byt v domě, který ještě neexistuje.

I tyto dvě hypotézy byly potvrzeny. A logicky tedy respondenti, kteří vztah k právní oblasti mají jsou o těchto změnách informováni víc než respondenti tento vztah nemající.

## 6. DOPORUČENÍ

Tato kapitola představuje souhrn doporučení pro nájemce bytových jednotek, navrhnutých jim na základě výsledků dotazníkového šetření a ověřování hypotéz.

### 6.1 Doporučení nájemcům na základě výsledků dotazníkového šetření

Jak ze zhodnocení výsledků dotazníkového šetření vlastního zpracování této diplomové práce vyplývá, nájemci bytových jednotek o svých nových právech a povinnostech informování převážně nejsou.

Existuje mnoho způsobů, jak na kvalifikované úrovni informovanost občanů o novém Občanském zákoníku zvýšit. Bohužel dle mého názoru byla tato snaha dosud směřována převážně pouze k osobám právně vzdělaným či v této oblasti se pohybujícím. Domnívám se tedy, že je na čase snažit se zaměřit na zvýšení informovanosti především těch, kterých se tato problematika přímo dotýká. A těmi jsou občané, v našem konkrétním případě samotní nájemci bytových jednotek.

Jejich informovanost a třeba i větší ochrana jejich práv, by se tak dala zvýšit či zajistit následujícími způsoby.

#### **Veřejný ochránce práv**

Česká republika samozřejmě má svého ombudsmana, nebo-li veřejného ochránce práv. V současné době je jím Anna Šabatová a jejím zástupcem je JUDr. Stanislav Křeček, jehož odborná literatura posloužila mimo jiné i k sepsání literární rešerše této diplomové práce. Ombudsman může být jedním z těch, na kterého se mohou nájemci bytových jednotek obrátit. A to například v případě jejich nesouhlasu s rozhodnutím či postupem úřadu. Dle mého názoru by však ze své pozice mohl pomoci chránit práva nájemců ještě více a podniknout i další aktivity ve snaze informovat širokou veřejnost celkově, o jejich právech a povinnostech, a to především na kvalifikované úrovni. Ideálně například založit **Organizaci chránící práva nájemců**. Ta by v rámci svého působení pak mohla organizovat právě pro veřejnost, resp. pro nájemce bytových jednotek zdarma nejruznější semináře, školení nebo vydávat tiskovinu vztahující se k příslušné problematice.

## **Školení**

Dosud proběhlo nespočet seminářů, workshopů, kongresů či školení k problematice nového Občanského zákoníku a změn, které s sebou přinesl. Tato školení probíhala již rok před datem započetí účinnosti nového Občanského zákoníku a stále probíhají. Bohužel vesměs všechna jsou opět určena pro osoby v této oblasti se pohybující. Velmi zřídka se však objevují taková školení, která by byla určena i pro „neprávníky“ a byla by například i zdarma. Takový dvoudenní kurz se totiž běžně pohybuje v řádech tisíců. Účelové by bylo zorganizovat školení týkající se přímo problematiky nájemního práva podle nového právní úpravy Občanského zákoníku.

## **Brožury a informační předměty**

Další způsob, prostřednictvím kterého by mohla být zvýšena informovanost nájemců o jejich právech a povinnostech. Odborných knih je sice na trhu poměrně dost, ale u nich je problém především v tom, že jsou sepsány velmi odborně a ne každý občan by se v nich zvládnul orientovat. Proto například různé jednoduše, ale kvalitně a především kvalifikovaně sepsané bezplatné brožury a jiné informační předměty by mohly být řešením, jak zvýšit informovanost nájemců bytových jednotek. Dle mého názoru by tyto informační předměty a především školení mohly být jednou z aktivit iniciovaných a zastřešovaných právě výše zmíněným veřejným ochráncem práv.

## **Média**

Opět, pro osoby pohybující se v oblasti práva vycházejí nejrůznější odborné tiskoviny. Například Bulletin advokacie, který vydává Česká advokátní komora. Podobné periodikum by mohlo být vydáváno a bezplatně určeno i pro neprávníckou veřejnost. Je pravda, že konkrétně v novinách se toho o novém Občanském zákoníku napsalo dle mého názoru opravdu hodně. Nelze však, opět dle mého subjektivního názoru, hovořit o něčem uceleném a na kvalifikované úrovni. Spíše to lze označit naopak za poněkud matoucí pro samotného nájemce.

Zapojit do procesu zvyšování informovanosti by se mohla také televize, která je velmi přesvědčivým médiem, které si rychle buduje podvědomí diváků a je jednou z neúčinnějších komunikačních cest. Ta by tedy například prostřednictvím televizních shotů mohla nejen upozorňovat diváky na nejrůznější způsoby zvyšování jejich informovanosti o problematice nájemního práva (na zmiňované semináře, tiskoviny, brožury), ale také by mohla podávat informace sama.

### **Bytové družstvo a pronajímatel**

V neposlední řadě se domnívám, že i ze strany pronajímatele či bytového družstva by mohla být projevena větší aktivita ve snaze informovat nájemce jejich bytových jednotek o jejich právech a povinnostech. Ti by mohli pořádat například pravidelné setkání s nájemci, protože se domnívám, že je v zájmu obou stran, aby byli informovaní a na všem se byli schopni domluvit.

## **6.2. Doporučení nájemcům na základě výsledků hypotéz**

Z výsledků ověřovaných hypotéz vyplynulo, že nájemci bytových jednotek ve věku 36-44 let, a stejně tak respondenti mající v rámci svého vzdělání či zaměstnání vztah k oblasti práva, jsou o změnách více informováni než nájemci mladší než 20 let a ti, kteří vztah k právní oblasti nemají.

V případě jejich vztahu k právní oblasti si lze tyto výsledky odůvodnit velmi jednoduše a logicky. Pravděpodobně se v rámci svého vzdělání či zaměstnání již s novým Občanským zákoníkem setkali. Ať už například v rámci svého studia nebo v případě jejich zaměstnání mohou být ustanovení nového Občanského zákoníku dokonce nezbytná k výkonu jejich práce. A nebo se o tuto problematiku zkrátka zajímají, což lze hodnotit jako velmi pozitivní.

To, že jsou více informováni o svých právech a povinnostech nájemci ve věku 36-44 let než ti mladší 20 let si lze vykládat tak, že pravděpodobně se s nájmem bytové jednotky ještě nesešli a nemají takové zkušenosti, jako nájemci staršího věku.

Domnívám se, že doporučení navrhovaná v předchozí kapitole by se dala vztáhnout na všechny nájemce obecně, tedy i nájemce mladší 20 let a ty, kteří nemají k oblasti práva vztah v rámci jejich zaměstnání či vzdělání. Jedná se tedy pro ně o totožná doporučení. Zde se však nabízí otázka, zda-li tito nájemci, kteří si vzhledem k jejich věku či právní nezdělanosti svých práv a povinností vědomi nejsou, jsou vůbec ochotni se o tuto problematiku zajímat, sbírat informace a zdokonalovat se v ní. Přesto, že by to bylo zajisté v jejich zájmu, bezpochyby by to vyžadovalo jejich snahu, vlastní iniciativu a čas, který možná ne všichni jsou ochotni této problematice věnovat.

### **6.3 Obecné rady a doporučení**

Lze konstatovat, že nový Občanský zákoník je v rámci svých změn, a to nejen v problematice nájemního práva, na straně nájemce a dostává ho tak v mnoha případech do výhodnější pozice. Přesto jsou tu situace, kdy by nájemce měl být obezřetnější a zkrátka vědět, na co si dát pozor. Tato podkapitola je souhrnným návrhem obecných doporučení pro nájemce bytových jednotek, které by mohli využít ve svůj prospěch, a to nejen k zamezení případných ztrát na jejich straně. Ztrát, které mohou vyplynout z jejich nového postavení vůči pronajímateli.

#### **Prověření platnosti nájemní smlouvy**

V první řadě by si každý nájemce bytové jednotky měl svou nájemní smlouvu pečlivě prostudovat, a to i přesto, že byla uzavřená před datem účinnosti nového Občanského zákoníku, tj. před 1.1.2014. Nájemní smlouvy jsou totiž jedinou výjimkou mezi smlouvami v tom, že se řídí ustanoveními nového Občanského zákoníku bez ohledu na to, jestli byly uzavřeny před nebo po datu jeho účinnosti. Mnozí se tak mohou domnívat, že se jich změny nového Občanského zákoníku netýkají. Skutečnost je však jiná. Důležité je prověřit všechny náležitosti, které má nájemní smlouva obsahovat.

#### **Pevné stanovení výše nájemného**

Ve většině případů je v nájemní smlouvě výše nájemného přesně sjednána. I zákon definuje nájemné jako pevně stanovenou částku. Může ale dojít k situaci, kdy ani jedna strana nájemního vztahu nenavrhne sjednání této částky. Pronajímatel má tak právo stanovit výši nájemného, která je obvyklá v daném místě. V tomto případě zcela doporučuji nájemcům bytových jednotek si výši nájemného pevně stanovit, neboť je to pro ně výhodnější.

V souvislosti s výší nájemného by nájemci bytových jednotek také měli být obezřetní, pokud si pronajmou bytovou jednotku, která je znatelně podhodnocena. Může se stát, že pronajímatel přijde po pár měsících s tím, že nájemné zvyšuje. Obě strany mají samozřejmě právo obrátit se na soud. Ale v tomto případě by byl v právu pronajímatel, který může v rámci svých práv podle nového Občanského zákoníku požadovat takovou výši nájemného, která, jak už bylo výše zmíněno, je obvyklá v místě, kde se předmětná bytová jednotka nachází.

Rada pro nájemce bytových jednotek je v tomto případě velmi jednoduchá. Buď si nájemné po dohodě s pronajímatelem pevně stanoví nebo alespoň nechají zapsat do nájemní smlouvy, že se výše nájemného nebude v průběhu doby nájmu zvyšovat.

Stejně tak jako pronajímatel, má i nájemce možnost požadovat změnu výše nájemného s cílem ho naopak snížit. Je to však proces vyžadující určité zákonem stanovené kroky. Stručně řečeno se jedná o písemný návrh s přesně stanovenou výší požadovaného nájemného, ale také informaci o tom, že nájemce za posledních dvanáct měsíců o snížení již nežádal.

Platit nájemné je samozřejmostí. Jeho případné neplacení po dobu delší než jsou tři měsíce, jakožto hrubého porušení povinností nájemce, vede k okamžité výpovědi z nájmu bytu. O tom jsou ale dle výsledků dotazníkového šetření respondenti, jako nájemci bytových jednotek informováni.

Nájemci bytových jednotek by také měli být obeznámeni s tím, že pronajímatel není v právu v případě prodlení s platbou nájemného. S novým Občanským zákoník totiž odpadají veškeré sankce právě včetně poplatku z prodlení.

### **Chování zvířat v pronajaté bytové jednotce**

Již bylo několikrát zmíněno, že nový Občanský zákoník posiluje právo nájemce bytové jednotky tím, že může v ní chovat zvíře. Neměl by na to ale ve 100% spoléhat. Pokud si totiž pronajímatel v nájemní smlouvě vymezí souhlas nutný k tomuto právu, nemá nájemce jinou možnost, než toto akceptovat.

### **Úpravy v bytě a společných prostorách domu**

Podle nového Občanského zákoníku je v kompetenci nájemníka hradit pouze běžné opravy v bytové jednotce. Na pronajímateli jsou pak ty mimořádné. Pokud se stane, že pronajímatel odmítne zjednat nápravu a bude se například ohrazovat jeho špatnou finanční situací, měli by si nájemci bytových jednotek být vědomi svého práva tuto nápravu požadovat. Příkladem může být třeba přestání fungování výtahu v domě, kde jeho využití je potřeba.

V souvislosti s opravami má nájemce i další práva. A to například co se týká vad pronajímané bytové jednotky. Pokud je byt opravdu nezpůsobilý k obývání, bylo by na místě, aby nájemce požádal o slevu z nájemného, na kterou v rámci jeho práv dle nového Občanského zákoníku nárok.

### **Přechod nájemních práv**

Pokud je nájem bytové jednotky ve společném nájmu manželů a jeden z nich zemře, přechází nájem na druhého a nájem pokračuje za stejných podmínek a pravidel. Nájemce by měl být v tomto případě obezřetný, pokud by mu pronajímatel chtěl dát k podpisu smlouvu novou. Ta může znamenat nové podmínky a nová ujednání, o kterých je dobré se třeba i právně poradit. Doporučení pro nájemce bytové jednotky, na kterého nájem přešel je takové, aby nepodepisoval novou nájemní smlouvu, pokud podle té stávající mu vše vyhovuje a funguje. Nebo se o tomto kroku případně poradil s kompetentní osobou.

### **Větší aktivita ze strany pronajímatele**

Dle výsledků dotazníkového šetření vyšlo najevo, že nejméně informovaní o změnách v právech a povinnostech jsou nájemci od svého pronajímatele. Toto je tedy jakýsi apel především na pronajímatele, neboť vzhledem k tomu, že nový Občanský zákoník chrání ve většině případů slabší stranu, kterou je nájemce, že je především v jejich zájmu, aby se na všech náležitostech s nájemcem dohodl. Pokud tak neučiní, případné rozhodnutí je pak na soudu, který rozhodne dle zákona.

### **Větší aktivita ze strany médií**

Přesto, že dle mého názoru bylo v médiích, ať už v tisku či na internetu o změnách nového Občanského zákoníku řečeno již mnoho, pravděpodobně to stále nestačí. Toto doporučení je směřováno nejen k médiím a Ministerstvu spravedlnosti, které nový Občanský zákoník zastřešuje, ale především k lidem jako nájemcům bytových jednotek samotným, aby sami projevíli iniciativu ve snaze dozvědět se o změnách více. Protože jak říká známé pořekadlo, „neznalost zákona neomlouvá“.



## 7. ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zjistit, zda respondenti jako nájemci bytových jednotek jsou informováni o svých nových právech a povinnostech v oblasti nájemního práva, která s sebou od 1.1.2014 přinesla ustanovení nového Občanského zákoníku.

V rámci stanoveného cíle této diplomové práce předcházela jejímu vlastnímu zpracování literární rešerše, která byla sepsána na základě prostudování a analýzy příslušné odborné literatury. Na jejím základě byly identifikovány jednotlivé změny nového Občanského zákoníku, které se nájemců týkaly. Ty pak byly podkladem pro sestavení dotazníku, který měl stěžejní význam nejen v části vlastního zpracování, ale v podstatě v celé diplomové práci. Vlastní zpracování pak bylo v rámci podrobnějšího rozebrání doplněno o hypotézy, které byly následně ověřovány.

Část vlastního zpracování této diplomové práce ve výsledku ukázala, že nájemci bytových jednotek o změnách v oblasti nájemního práva nejsou. A to ani o těch, které jejich práva posilují, tak ani o těch, které je částečně či výrazně zeslabují. Prokázaly to výsledky především dotazníkového šetření, ale také hypotéz, na základě kterých se navíc zjistilo, že více neinformovaní jsou nájemci bytových jednotek ve věku 20 let a méně, a nájemci bytových jednotek, kteří nemají žádný vztah k právní oblasti vzhledem ke svému vzdělání či zaměstnání.

Na závěr této diplomové práce byla v souladu s výsledky vlastního zpracování navrhována taková doporučení, která jsou možnými prostředky ve snaze zvýšit informovanost nájemců bytových jednotek o jejich právech a povinnostech. Zároveň byly sepsány obecné rady a doporučení pro všechny nájemce bytových jednotek, které by mohli nebo spíše měli vzít na vědomí, popřípadě je i využít ve svůj prospěch.

Úplným závěrem tedy lze konstatovat, že cíl této diplomové práce byl splněn neboť v závislosti na něm byla na základě zhodnocení výsledků provedeného šetření navrhována shora uvedená doporučení a rady pro nájemce bytových jednotek.

## 8. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### **Knižní:**

KŘEČEK, JUDr. Stanislav. *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*. Praha: LINDE Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-139-X.

KAREL SCHELLE, Ilona Schelleová. *Nachbarrecht in der Tschechischen Republik*. 2010: GRIN Verlag. ISBN 9783640539390

MILAN TABARA, Lenka Veselá. *Rádce nájemníka bytu*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2012. ISBN 978-80-247-4405-6.

### **Internetové:**

JUSTICE.CZ, *oficiální server českého soudnictví: Ministerstvo spravedlnosti* [online]. [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://portal.justice.cz/Justice2/MS/ms.aspx?o=23&j=33>

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *Nový občanský zákoník* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *Nový občanský zákoník: Analýzy* [online]. 2013 [cit. 2013-09-15]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Zkusenosti\\_s\\_implementationi\\_noveho\\_soukromeho\\_prava\\_v\\_zahranici.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Zkusenosti_s_implementationi_noveho_soukromeho_prava_v_zahranici.pdf)

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *Nový Občanský zákoník: Zákony a stanoviska. Texty zákonů*. [online]. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

VEŘEJNÝ OCHRÁNCE PRÁV. *Ombudsman*. [online]. [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.ochrance.cz/>

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY: *Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna*. Jednání a dokumenty. Sněmovní tisky. [online]. [cit. 2015-01-24]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?O=6&T=362>

**Zákony:**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanszak/>

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Dostupné z: [http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem\\_nebyt/](http://business.center.cz/business/pravo/zakony/najem_nebyt/)

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/>

Zákon č. 229/1991 o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=39238&nr=229~2F1991&rpp=15#local-content>

## 9. SEZNAM TABULEK

|   |    |
|---|----|
| Tabulka č. 1 - Tabulka platnosti/účinnosti, rozsahu změn a uplatňování zásady kontinuity nebo diskontinuity při procesu kodifikace..... | 17 |
| Tabulka č.2 - Hrubě porušované povinnosti podle respondentů .....   | 41 |
| Tabulka č.3 - kontingenční tabulka hypotézy č.1 .....   | 56 |
| Tabulka č.4 - kontingenční tabulka hypotézy č.2 .....   | 57 |
| Tabulka č.5 - kontingenční tabulka hypotézy č.3 .....   | 58 |
| Tabulka č.6 - kontingenční tabulka hypotézy č.4 .....   | 59 |
| Tabulka č.7 - kontingenční tabulka hypotézy č.5 .....   | 60 |
| Tabulka č. 8 Porovnání informovanosti o změnách (v %) .....   | 64 |

## 10. SEZNAM GRAFŮ

|   |    |
|---|----|
| Graf č. 1 Informovanost o hrubém porušení povinností.....   | 40 |
| Graf č. 2 Právo majitele vypovědět nájemní smlouvu po hrubém porušení povinností.....   | 42 |
| Graf č. 3 Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu.....   | 42 |
| Graf č. 4 Dvuměsíční doba nevyužívání bytu jako hrubé porušení povinností.....  | 43 |
| Graf č. 5 Možnost pronájmu ještě neexistujícího bytu.....   | 44 |
| Graf č. 6 Výpověď z nájmu bytu po 3 měsících neplacení nájemného.....   | 44 |
| Graf č. 7 Nová výše kauce.....  | 45 |
| Graf č. 8 Automatické obnovení nájmu.....   | 46 |
| Graf č. 9 Provozování podnikatelské činnosti.....   | 46 |
| Graf č. 10 Souhlas k provozování podnikatelské činnosti.....  | 47 |
| Graf č. 11 Chování zvířat v pronajatém bytě.....  | 47 |
| Graf č. 12 Souhlas pronajímatele k chování zvířat v pronajímaném bytě.....  | 48 |
| Graf č. 13 Možnost vzít si podnajímníky do pronajatého bytu.....  | 48 |
| Graf č. 14 Náklady na opravu a údržbu bytu.....   | 49 |
| Graf č. 15 Každoroční zvyšování nájemného.....  | 50 |
| Graf č. 16 Možnost dohody na výpočtu zvyšované částky nájemného.....  | 50 |
| Graf č. 17 Informovanost o zvyšování nájemného při zlepšení užitné hodnoty bytu či domu a jeho platnost za souhlasu 2/3 bytů..... | 51 |
| Graf č. 18 Platnost zvýšení za souhlasu 2/3 bytů.....   | 51 |
| Graf č. 19 Zdroj informací o změnách.....   | 52 |
| Graf č. 20 Vztah vzdělání či zaměstnání k právní oblasti.....   | 53 |
| Graf č. 21 Pohlaví.....   | 54 |
| Graf č. 22 Věk.....   | 54 |

## 11. PŘÍLOHY

|  |    |
|--|----|
| Příloha č. 1 Vzor smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání.....                 | 79 |
| Příloha č. 2 Vzor protokolu o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání ..... | 84 |
| Příloha č. 3 Dotazníkové šetření „Znáte svá práva a povinnosti?“ .....               | 86 |
| Příloha č. 4 Výpočty Pearsonova chí-kvadrátu.....                                    | 90 |
| Příloha č. 5 Porovnání informovanosti o změnách .....                                | 93 |

**Příloha č. 1 Vzor smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**S M L O U V A**

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění

uzavřeli:

....., r.č....., bytem

.....

jako pronajímatel na straně jedné

a

....., r.č....., bytem

.....

jako nájemce na straně druhé

takto:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem domu čp. .... v .....,  
....., který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro  
....., Katastrálního pracoviště ..... na LV ..... pro  
obec ....., k.ú. ....

2. Nájemce prohlašuje a dokládá, že je ..... společností zapsanou  
v Obchodním rejstříku vedeném ....., v oddílu ....., vložka  
....., s předmětem podnikání .....

Výpis z Obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

## **II.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci prostory sloužící podnikání v domě uvedeném v čl. I. této smlouvy, a to .....o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>, sestávající ze .....
2. Spolu s uvedenými prostorami sloužícími podnikání je nájemce oprávněn užívat odpovídajícím způsobem i společné prostory v přízemí a suterénu shora uvedeného domu.

## **III.**

### **Účel nájmu**

1. Prostory sloužící podnikání, specifikované v čl. II. 1. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci k užívání pouze pro účely .....

## **IV.**

### **Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu ....., a to na dobu ..... roku, počínaje dnem ..... a konče dnem .....
2. Požádá-li nájemce pronajímatele písemně o prodloužení sjednané doby nájmu nejméně dva měsíce před jejím uplynutím, lze sjednanou dobu nájmu po dohodě prodloužit, nejdéle však na dobu dalšího jednoho roku.

## **V.**

### **Nájemné**

1. Výše nájemného se stanovuje dohodou a činí: .....,- Kč (slovy: .....). V případě prodloužení sjednané doby nájmu ujednájí smluvní strany novou výši nájemného, s přihlédnutím k míře inflace za předchozí kalendářní rok.
2. Splatnost nájemného je pozadu do 5. dne prvního měsíce toho kterého kalendářního čtvrtletí.



3. Způsob placení nájemného dohodl pronajímatel s nájemcem tak, že splatné nájemné bude poukazovat nájemce na účet správce domu, t.j. ...., se sídlem ....., č. ú. ....

## **VI.**

### **Služby**

1. Zabezpečení plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním prostor sloužících podnikání, dohodli pronajímatelé s nájemcem tak, že veškeré úhrady za vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, úklid a osvětlení společných prostor budou hrazeny nájemcem správcí domu a to ve výši a způsobem stanoveným správcem domu.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemce**

1. Pronajímatelé se zavazují po celou sjednanou dobu nájmu prostor sloužících podnikání umožnit nájemci jejich řádné užívání a souhlasí, aby si nájemce v pronajatých prostorách zřídil na svůj náklad internetové, telefonní aj. připojení.
2. Nájemce je podrobně obeznámen se stavem pronajímaných prostor, v tomto stavu je od pronajímatelů bez výhrad přejímá. Nájemce byl pronajímateli výslovně upozorněn, že jemu pronajímané prostory se vykazují zvýšenou vlhkostí, nájemce toto upozornění bere na vědomí s tím, že z tohoto titulu nebude nikdy v budoucnosti vůči pronajímatelům uplatňovat jakékoliv nároky.
3. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pouze k účelům uvedeným v čl. III. této smlouvy. Jakákoliv změna účelu nájmu je možná pouze po předchozím souhlasu pronajímatelů a je možno jí provést pouze formou číslovaného dodatku k této smlouvě.
4. Nájemce je oprávněn přenechat pronajímané prostory do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů, který musí mít formu dodatku k této smlouvě.
5. Nájemce odpovídá za dodržení veškerých bezpečnostních, požárních, hygienických a ostatních obecně závazných právních předpisů, vztahujících se na činnosti nájemce v pronajímaných prostorách.
6. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory řádně a při své činnosti si počínat tak, aby předcházel škodám a haváriím, které z jeho činnosti mohou na pronajímaných

prostorách vzniknout. Nájemce odpovídá pronajímatelům za veškeré škody, které na pronajímaných prostorách vzniknou nad rámec běžného opotřebení.

7. Pronajímatelé neodpovídají za škody vzniklé na hodnotách nájemce, ať již vzniknou z jakéhokoliv důvodu.
8. Pronajímatelé nebo jejich zástupce jsou oprávněni, po předchozím upozornění, vstupovat do prostor užívaných nájemcem za účelem kontroly dodržování této smlouvy nájemcem. Způsob provedení kontroly musí být volen tak, aby nerušil běžný provoz nájemce.
9. Nájemce je oprávněn zabezpečit vstup do jemu pronajímaných touto smlouvou prostor dle svého uvážení (mříže, bezpečnostní dveře apod.), a to na své náklady a s tím, že z tohoto titulu nebude při skončení nájmu uplatňovat vůči pronajímatelům žádné nároky.
10. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy pronajímaných prostor pouze po předchozím souhlasu pronajímatelů, výhradně však na své náklady. Při skončení nájmu z jakýchkoliv důvodů nemá nájemce nárok na náhradu nákladů vzniklých mu provedením stavebních úprav.

## **VIII.**

### **Skončení nájmu**

1. Skončení sjednaného nájmu se řídí přísl. ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatelé se zavazují pro případ převodu objektu, ve kterém se pronajímané prostory nacházejí, zavázat svého právního nástupce k plnění v rozsahu této smlouvy.
2. Vztahy mezi pronajímateli a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí obecně platnou právní úpravou, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem .....

4. Tato smlouva se vyhotovuje v ..... stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel i nájemce, ..... vyhotovení obdrží správce domu.

Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné, pravé a vážné vůle, na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne .....

Pronajímatelé:

Nájemce:

.....

.....

Zdroj: vlastní zpracování

**Příloha č. 2 Vzor protokolu o předání a převzetí prostoru služícího podnikání**

**P R O T O K O L**

o předání a převzetí prostoru služícího podnikání v .....

**Předávající:**

....., r.č....., bytem

.....

(dále jen předávající)

**Přejímající:**

....., r.č....., bytem

.....

(dále jen přejímající)

1. Dne ..... byla mezi předávajícím a přejímajícím uzavřena nájemní smlouva o pronájmu prostoru služícího podnikání, a to s účinností od .....

2. V návaznosti na nájemní smlouvu uvedenou v bodu 1 předávající předává a přejímající přejímá v záhlaví uvedené nebytové prostory. Spolu s těmito nebytovými prostory se předávají tyto klíče:

- klíče od ..... ks
- klíč od ..... ks
- klíče od ..... ks
- klíč od ..... ks

3. Závěrem se shodně konstatuje, že předmětné pronajímané prostory jsou předávány vyklizené, bez zjevných závad a ve stavu vyhovujícím sjednanému účelu nájmu.

Na důkaz správnosti tohoto protokolu a souhlasu s jeho obsahem se připojují podpisy zástupce předávajících a přejímajících.

Tento protokol byl vyhotoven v ..... stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž ..... stejnopisy obdrží vlastník domu, ..... stejnopis obdrží nájemce, ..... stejnopis obdrží správce domu.

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

Předávající

Přejímající

.....

.....

Zdroj: vlastní zpracování

**Příloha č. 3 Dotazníkové šetření „Znáte svá práva a povinnosti?“**

**„Znáte svá práva a povinnosti?“**

**DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ – PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCŮ  
VYPLÝVAJÍCÍ Z NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONA**

Vážený respondente / Vážená respondentko,

tímto si Vás dovoluji požádat, jako nájemce bytové jednotky, o vyplnění následujícího dotazníku k mé diplomové práci na téma „Problematika nájemního práva v České republice dle současné právní úpravy a dle nového Občanského zákona“, který bude sloužit jako podklad pro její praktickou část. Toto dotazníkové šetření je anonymní a jeho výsledky poslouží pouze pro účely mé diplomové práce.

Předem děkuji za vyplnění!

1. Jste informován o tom, co spadá pod hrubé porušení Vašich povinností jako nájemce?
  - a. Ano
  - b. Ne
2. Pokud ano, napište prosím, jaké to podle Vás jsou  
.....  
.....  
.....
3. Víte, že pokud tyto povinnosti porušíte, má majitel právo vypovědět nájemní smlouvu okamžitě?
  - a. Ano
  - b. Ne

4. Víte, že tak může nově učinit i bez přivolení soudu?
  - a. Ano
  - b. Ne
5. Jste informován o tom, že pokud se v bytě nenacházíte po dobu 2 měsíců a neoznámíte to pronajímateli, porušujete tím hrubě své povinnosti?
  - a. Ano
  - b. Ne
6. Víte, že nyní máte možnost pronajmout si byt v době, který ještě neexistuje?
  - a. Ano
  - b. Ne
7. Víte, že pokud nezaplatíte nájemné včetně souvisejících služeb po dobu 3 měsíců, můžete dostat okamžitou výpověď z nájmu bytu?
  - a. Ano
  - b. Ne
8. Jste informován o tom, že se změnila výše kauce z původních 3 na nových 6 měsíčních nájmu, kterou může pronajímatel požadovat?
  - a. Ano
  - b. Ne
9. Víte, že pokud po uplynutí 3 měsíců od doby, kdy vypršela Vaše smlouva a pronajímatel Vás nevyzve k vyklizení bytu, nájem se automaticky obnovuje?
  - a. Ano
  - b. Ne
10. Provozujete ve svém bytě podnikatelskou činnost?
  - a. Ano
  - b. Ne
11. Pokud ano, víte, že tak nyní můžete učinit i bez souhlasu pronajímatele?
  - a. Ano
  - b. Ne
12. Chováte ve Vámi pronajatém bytě zvíře?
  - a. Ano
  - b. Ne

13. Víte, že v rámci nové právní úpravy Občanského zákona můžete v bytě zvíře chovat i bez svolení pronajímatele?
- a. Ano
  - b. Ne
14. Jste informován o tom, že máte právo si vzít do Vámi pronajatého bytu podnájemníky?
- a. Ano
  - b. Ne
15. Víte, že na Vás připadají pouze náklady na běžné opravy či údržbu Vámi pronajatého bytu a ty závažnější a mimořádné připadají pronajímateli?
- a. Ano
  - b. Ne
16. Máte ve Vaší nájemní smlouvě zakotveno ustanovení o každoročním zvyšování nájemného?
- a. Ano
  - b. Ne
  - c. Nevím
17. Víte, že máte právo dohodnout se s pronajímatelem na přesném výpočtu zvyšované částky?
- a. Ano
  - b. Ne
18. Víte, že má pronajímatel právo zvýšit Vaše nájemné až o 10% ročně (společně pro všechny nájemce) z nákladů vynaložených na zlepšení užitné hodnoty bytu či domu?
- a. Ano
  - b. Ne
19. Víte, že s tímto zvýšením může souhlasit pouze 2/3 bytů, aby bylo platné?
- a. Ano
  - b. Ne



20. Nájemní smlouvu máte sjednanou na dobu

- a. určitou
- b. neurčitou
- c. nevím

21. Pokud jste informován alespoň o jedné ze shora uvedených změn, odkud jste se o ní (nich) dozvěděl/a?

- a. Tisk
  - b. Televize
  - c. Internet
  - d. Od známých
  - e. V zaměstnání
  - f. Od svého pronajímatele
  - g. Jiné
- .....

22. Má Vaše zaměstnání či vzdělání něco společného s právní oblastí?

- a. Ano
- b. Ne

23. Vaše pohlaví

- a. Muž
- b. Žena

24. Váš věk

- a. Méně než 20 let
- b. 21 – 35 let
- c. 36 - 44 let
- d. 45 – 59 let
- e. 60 let a více

Zdroj: vlastní zpracování

## Příloha č.4 Výpočty Pearsonova chí-kvadrátu

### HYPOTÉZA č.1

|        | Méně než 20 let | 36 - 44 let | Celkem |
|--------|-----------------|-------------|--------|
| Ano    | 0               | 4           | 4      |
| Ne     | 1               | 2           | 3      |
| Celkem | 1               | 6           | 7      |

#### Pozorované četnosti

|   |   |   |
|---|---|---|
| 0 | 4 | 4 |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 6 | 7 |

#### Očekávané četnosti

|             |             |
|-------------|-------------|
| 0,571428571 | 3,428571429 |
| 0,428571429 | 2,571428571 |

Chí kvadrát

0,212317257

Zdroj: vlastní zpracování

### HYPOTÉZA č.2

|        | Méně než 20 let | 36 - 44 let | Celkem |
|--------|-----------------|-------------|--------|
| Ano    | 2               | 7           | 9      |
| Ne     | 3               | 4           | 7      |
| Celkem | 5               | 11          | 16     |

#### Pozorované četnosti

|   |    |    |
|---|----|----|
| 2 | 7  | 9  |
| 3 | 4  | 7  |
| 5 | 11 | 16 |

#### Očekávané četnosti

|        |        |
|--------|--------|
| 2,8125 | 6,1875 |
| 2,1875 | 4,8125 |

Chí kvadrát

0,377026423

Zdroj: vlastní zpracování

### HYPOTÉZA č.3

|        | Méně než 20 let | 36 - 44 let | Celkem |
|--------|-----------------|-------------|--------|
| Ano    | 0               | 14          | 14     |
| Ne     | 8               | 38          | 46     |
| Celkem | 8               | 52          | 60     |

#### **Pozorované četnosti**

|   |    |    |
|---|----|----|
| 0 | 14 | 14 |
| 8 | 38 | 46 |
| 8 | 52 | 60 |

#### **Očekávané četnosti**

|            |             |
|------------|-------------|
| 1,86666667 | 12,13333333 |
| 6,13333333 | 39,86666667 |

**Chi kvadrát**

**0,093715514**

Zdroj: vlastní zpracování

### HYPOTÉZA č.4

|        | Mající vztah k právní oblasti | Nemající vztah k právní oblasti | Celkem |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|--------|
| Ano    | 10                            | 5                               | 15     |
| Ne     | 5                             | 40                              | 45     |
| Celkem | 15                            | 45                              | 60     |

#### **Pozorované četnosti**

|    |    |    |
|----|----|----|
| 10 | 5  | 15 |
| 5  | 40 | 45 |
| 15 | 45 | 60 |

#### **Očekávané četnosti**

|       |       |
|-------|-------|
| 3,75  | 11,25 |
| 11,25 | 33,75 |

**Chi kvadrát**

**1,68261**

Zdroj: vlastní zpracování

### **HYPOTÉZA č.5**

|        | Mající vztah<br>k právní oblasti | Nemající vztah<br>k právní oblasti | Celkem |
|--------|----------------------------------|------------------------------------|--------|
| Ano    | 4                                | 0                                  | 4      |
| Ne     | 11                               | 45                                 | 56     |
| Celkem | 15                               | 45                                 | 60     |

#### **Pozorované četnosti**

|    |    |    |
|----|----|----|
| 4  | 0  | 4  |
| 11 | 45 | 56 |
| 15 | 45 | 60 |

#### **Očekávané četnosti**

|    |    |
|----|----|
| 1  | 3  |
| 14 | 42 |

**Chi kvadrát**

**0,000336194**

Zdroj: vlastní zpracování

## Příloha č.5 Porovnání informovanosti o změnách

### Změny posilující práva nájemce

| Změna  | Informován<br>(v %) | Neinformován<br>(v %) | Celkem<br>(v %) |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------|
| Možnost pronájmu ještě neexistujícího bytu                                 | 18                  | 82                    | 100             |
| Automatické obnovení nájmu   | 22                  | 78                    | 100             |
| Provozování podnikatelské činnosti bez souhlasu pronajímatele              | 57                  | 43                    | 100             |
| Chování zvířat v bytové jednotce bez souhlasu pronajímatele                | 62                  | 38                    | 100             |
| Možnost vzít si podnájemníky do bytové jednotky bez souhlasu pronajímatele | 38                  | 62                    | 100             |
| Úhrada pouze běžných nákladů spojených s bytovou jednotkou                 | 82                  | 18                    | 100             |
| <b>Celkem</b>  | <b>279</b>          | <b>321</b>            | <b>600</b>      |

Zdroj: vlastní zpracování

Informován: 46,5%

Neinformován: 53,5%

### Změny zeslabující práva nájemce

| Změna  | Informován<br>(v %) | Neinformován<br>(v %) | Celkem<br>(v %) |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------|
| Výpověď nájemní smlouvy po hrubém porušení povinností                      | 73                  | 27                    | 100             |
| Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu                                   | 47                  | 53                    | 100             |
| Dvouměsíční výpovědní doba nevyužívání bytu jako hrubé porušení povinností | 13                  | 87                    | 100             |
| Okamžitá výpověď z nájmu bytu po 3 měsících neplacení nájemného            | 85                  | 15                    | 100             |
| Nová výše kauce – až šestinásobek  | 13                  | 87                    | 100             |
| Zvýšení nájemného při zlepšení užitné hodnoty domu za souhlasu 2/3 bytů    | 22                  | 78                    | 100             |
| <b>Celkem</b>  | <b>253</b>          | <b>347</b>            | <b>600</b>      |

Zdroj: vlastní zpracování

Informován: 42,17%

Neinformován: 57,83%