

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Nájem bytu manželi a užívání družstevního bytu manželi
v nové úpravě po 1. 1. 2014**

Bc. Soňa Prantlová

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Soňa Prantlová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Nájem bytu manželi a užívání družstevního bytu manželi v nové úpravě po 1.1.2014

Název anglicky

Tenancy spouses and use of the flat spouses in a new arrangement after January 1, 2014

Cíle práce

Cílem teoretické části práce interpretovat základní pojmy, které souvisejí s tématem nájmu bytu manželi a jiným jejich společným bydlením a provést rozbor právní úpravy, jak je řešena v občanském zákoníku, ev. v zákoně o obchodních korporacích – družstvech.

Cílem praktické části je:

- zjistit, zda nájemci byli informováni o změnách v oblasti nájemního práva, které s sebou nový Občanský zákoník přinesl. Zda tedy jsou si vědomi všech svých práv i povinností z nových ustanovení vyplývajících z nové právní úpravy;
- vyhodnotit fungování společného bydlení manželů v nájmu bytu, společného bydlení v družstevním bytě a společného bydlení manželů v bytě v osobním vlastnictví, tedy v režimu SVJ; jaké mají tyto režimy výhody pro manželský pár -interpretovat následky i úskalí nastávající při skončení manželství rozvodem, eventuálně smrtí dle nové platné právní úpravy, tj. zákona č. 89/2013 Sb., občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dnem 1.1.2014.

Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části, která interpretuje zvl. zákonnou úpravu bydlení, bude jako základní uplatněna metoda kompilace-rešerše (čerpání a citace z odborné literatury), dále analýza právních textů, popis, event i komparace (např. s předchozí právní úpravou).

V praktické části bud použita zvl. metoda statistická (sběr dat) a jejich vyhodnocení.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

byt, manželství , nájem bytu, bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek, zánik manželství, přechod práva bydlení

Doporučené zdroje informací

HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník: Komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck 2013, ISBN 978-80-7400-287-8, str.2080

KABELKOVÁ E.,SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013,ISBN 978-80-7400-444-5,s.360

ŠVESTKA J., DVORÁK J., Občanský zákoník – komentář, C.H.Beck 2013, ISBN 978-80-7478-935-9, s. 228

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Předběžný termín obhajoby

2016/17 ZS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2016

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 10. 11. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Nájem bytu manželi a užívání družstevního bytu manželi v nové úpravě po 1. 1. 2014" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí 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 21.11.2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Evě Kadlecové za cenné rady, připomínky a metodické vedení diplomové práce.

Nájem bytu manželi a užívání družstevního bytu manželi v nové úpravě po 1. 1. 2014

Tenancy spouses and use of the flat spouses in a new arrangement after January 1, 2014

Souhrn

Diplomová práce se věnovala tématu nájmu bytu manželi a jeho užívání tak, jak je to zakotveno v nové zákonné úpravě občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Ten nahradil do té doby fungující občanský zákoník z roku 1964. V nové právní úpravě je zakotvena řada nových institutů, jejichž cílem je především ochránit slabší stranu, v tomto případě nájemce. Diplomová práce byla rozčleněna na teoretickou a praktickou část. V teoretické části byla věnována pozornost základním pojmům, které zde byly definovány. Byla zde charakterizována práva nájemce a pronajímatele. Byla rozebrána právní úprava bydlení dle nového občanského zákoníku. Praktická část se věnovala interpretaci výsledků dotazníkového šetření. Byli osloveni nájemci několika bytových domů ve městě Kralupy nad Vltavou. Na základě dosažených zjištění byla navržena některá doporučení pro zvýšení informovanosti o právech a povinnostech nájemců, jakož i o celé problematice bydlení z právního hlediska.

Summary

The thesis is devoted to the topic of tenancy by the spouses, and its use as is specified in the new adaptation of the Civil Code no. 89/2012 Coll. It replaced until functioning Civil Code from the year 1964. The new legislation is specified series of new institutes, whose primary aim is to protect the weaker party, in the case of tenant. The diploma thesis was divided into theoretical and practical part. In the theoretical part, was attention paid to basic concepts which have been defined. There were characterized rights of tenant and landlord, analyzed housing legislation according to the new Civil Code. The practical part was devoted to the interpretation of survey results. There were approached tenants of several apartment buildings in Kralupy nad Vltavou. Based on the findings, were designed some recommendations to raise awareness about the rights and responsibilities of tenants, as well as about the whole issue of housing legally.

Klíčová slova: byt, manželství, nájem bytu, bytové družstvo, společenství vlastníků jednotek, zánik manželství, přechod práva bydlení

Keywords: apartment, marriage, tenancy, housing cooperative, community owners, termination of marriage, crossing housing rights

OBSAH

1 Úvod	9
2 Cíl práce a metodika.....	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	13
Teoretická východiska	15
3 Vysvětlení základních pojmů	15
3.1 Byt a jeho typy dle vlastnictví.....	15
3.1.1 Družstevní byt.....	18
3.1.2 Byt ve vlastnictví právnické osoby	18
3.1.3 Služební byt.....	19
3.1.4 Byt zvláštního určení	19
3.2 Nájem bytu – nájemní smlouva.....	20
3.3 Manželství	23
3.3.1 Vznik manželství.....	23
3.3.2 Zánik manželství	24
3.3.2.1 Smrt.....	24
3.3.2.2 Rozvod	25
4 Historie bytového práva	26
4.1 Nájem bytu v římském právu	26
4.2 Nájem bytu po roce 1811	27
4.3 Nájem bytu v občanském zákoníku z roku 1950	28
4.4 Nájem bytu v občanském zákoníku z roku 1964	31
5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	35
5.1 Právo předat byt způsobilý k nastěhování a obývání	35
5.2 Právo a povinnost odstranit závady.....	36
5.3 Právo chovat v bytě zvíře	36
5.4 Právo nájemce podnikat v bytě	37
5.5 Právo nájemce přijímat do své domácnosti kohokoli	38
5.6 Povinnost nájemce hlásit předpokládanou nepřítomnost v bytě	39
6 Vznik nájmu a užívání bytu manželi.....	41

Praktická část.....	48
7 Výzkumné šetření mezi respondenty	48
7.1 Dotazníkové šetření.....	48
7.2 Metody sběru dat.....	48
7.3 Charakteristika souboru respondentů	49
7.4 Vyhodnocení dat z dotazníkového šetření	50
8 Zhodnocení výsledků z dotazníkového šetření.....	65
9 Doporučení	67
9.1 Doporučení na základě dotazníkového šetření.....	67
9.2 Obecné rady a doporučení.....	69
10 Závěr	72
11 Seznam použité literatury a ostatní zdroje.....	74
12 Seznam použitých zkratk	77
13 Seznam grafů a tabulek.....	78
14 Přílohy.....	80

1 Úvod

Jednou ze základních lidských potřeb je potřeba bydlení. Na potřebu bydlení lze nahlížet jako na specifickou kategorii, která v sobě zahrnuje sociální, ekonomickou a právní stránku. Ten, kdo uskutečňuje svou potřebu bydlení, nejenže získává samotné bydlení, ale rovněž vytváří své sociální vazby a psychická zázemí, čímž potřeba bydlení přesahuje širší následky, a tudíž není pouhým majetkoprávním vztahem mezi nájemcem a pronajímatelem.

Z hlediska realizace potřeby bydlení jsou vyžadovány požadavky stability, jistoty, dlouhodobosti, ochrany soukromí, předvídatelnosti a nenarušování výkonu práva na bydlení. Z těchto důvodů je bydlení významným sociálním statkem a nájemce bytu je oprávněn požívat ochrany jako slabší smluvní strana, adresátem této ochrany však může být pouze fyzická osoba, neboť pouze u ní se jedná o bydlení jako realizaci bytových potřeb člověka. Tato ochrana nájemce se odráží i v mezinárodních právních dokumentech, kterými je Česká republika vázaná.

V souvislosti s nájemním bydlením a jeho ochranou lze zmínit článek 12 Listiny základních práv a svobod, který vyjadřuje právo na nedotknutelnost obydlí. K problematice ochrany bydlení se ve svých nálezech vyjadřoval i Ústavní soud, kdy konstatoval, že nájemce v nájemním vztahu k bytu používá výrazné ochrany¹ a dále konstatoval, že právo na bydlení spadá do kategorie základních lidských práv a ochrana nájemců je trvalou součástí našeho právního řádu. V otázce týkající se regulace nájemného s odkazem na rozhodovací praxi Evropského soudu pro lidská práva dovodil, regulace nájmu je přípustná, a to bez ohledu na skutečnost, že taková regulace zbavuje pronajímatele části výnosu jeho majetku.²

Problematiku nájemního a družstevního bydlení manželů jsem si pro svou diplomovou práci vybrala nejen z důvodů jeho aktuálnosti v souvislosti se změnami, které do našeho

¹ Nález Ústavního soudu ze dne 23. září 2004, sp. zn. IV. ÚS 524/2003.

² Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. ÚS 231/2000.

právního řádu vnesl nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „ObčZ“), ale i pro zajímavost úpravy nájemního a družstevního bydlení, a to nejen z hlediska jeho zásadního vlivu do života manželů, neboť bydlení je jednou z jejich základních lidských potřeb.

Z důvodu širokého rozsahu problematiky právní úpravy nájmu bytu, která zdaleka přesahuje obsahové možnosti předkládané diplomové práce, bude věnována pozornost především novým institutům a vybraným právům a povinnostem, které se vztahují k nájmu bytu manželi a k jejich užívání družstevního bytu. Ten bývá ve správě bytového družstva. Fungování a právní úprava družstev obecně dozněla po 1. lednu 2014 také příslušných změn, proto je nutné se zabývat i příslušnými zákonnými ustanoveními v zákoně o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

Společné nájemní právo manželů k bydlení nájmu je samostatně upraveno v ustanovení § 745 a násl. ObčZ, druhé části, nazvané rodinné právo, upravující majetkové právo manželů. Podle ustanovení § 745 odst. 1 ObčZ společné nájemní právo manželů vzniká buď uzavřením manželství (za předpokladu, že měl alespoň jeden z manželů platně uzavřenou nájemní smlouvu k bytu ke dni uzavření manželství) nebo uzavřením nájemní smlouvy za trvání manželství (tedy okamžikem účinnosti nájemní smlouvy). V případě, že se dohodnou jinak, se ustanovení § 745 ObčZ nepoužije.³

Diplomová práce je rozčleněna do dvou základních částí, a to na teoretickou a praktickou. Teoretická část si klade za cíl interpretovat základní pojmy, které se dotýkají problematiky nájmu bytu manželi a dalším právním skutečnostem souvisejícím s tématem společného bydlení. K tomu se také váže cíl provedení rozboru právní úpravy zakotvené v ObčZ a v zákoně o obchodních korporacích, které nabyly účinnosti 1. ledna 2014.

Za pomoci praktické části má být zjištěno, jaká je informovanost nájemců o změnách společného nájemního práva, kterých bylo dosaženo novou právní úpravou po 1. lednu 2014. Součástí praktické části diplomové práce je také vyhodnocení fungování společného bydlení manželů v nájmu bytu, společného bydlení v družstevním bytě a společného bydlení manželů v bytě v osobním vlastnictví, tedy v režimu společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Na základě výsledků z dotazníkového šetření bude možno

³ PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

zjistit, jaké mají tyto režimy výhody pro manželský pár a jaké následky i úskalí nastávají při skončení manželství rozvodem, eventuálně smrtí dle nové platné právní úpravy.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem teoretické části diplomové práce bude interpretovat základní pojmy, které souvisejí s tématem nájmu bytu manželi a s jejich společným bydlením a provést rozbor právní úpravy, jak je řešena v ObčZ, eventuálně v zákoně o obchodních korporacích.

Cílem praktické části bude zjišťováno, zda nájemci byli informováni o změnách v oblasti nájemního práva, které s sebou ObčZ přinesl. Bude zjišťováno, zda jsou si vědomi všech svých práv i povinností, které z ustanovení nové právní úpravy vyplývají. Součástí praktické části diplomové práce bude vyhodnocení fungování společného bydlení manželů v nájmu bytu, v družstevním bytě a v bytě v osobním vlastnictví, tedy v režimu SVJ. Zjišťovat se dále bude, jaké mají tyto režimy výhody pro manželský pár a interpretují se následky i úskalí nastávající při skončení manželství rozvodem, eventuálně smrtí dle nové platné právní úpravy, tj. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Výsledkem této diplomové práce bude na základě informací získaných uskutečněným dotazníkovým šetřením navrhnout pro nájemce bytových jednotek a SVJ taková doporučení, která mohou v první řadě ochránit více jejich práva a zvýšit jejich informovanost, a která by také mohla být podkladem pro vyřešení příslušného nájemního problému či vztahu tak, aby nedošlo k újmě na jejich straně.

Současně by tato diplomová práce měla poskytnout komplexní přehled o problematice nájemního práva mezi manželi. Dále také poskytnout přehled o změnách, které s sebou ObčZ přinesl, a se kterými se již patrně čtenáři setkali nebo v budoucnu setkají.

2.2 Metodika

Metodika řešené problematiky vychází ze zadání diplomové práce. Diplomová práce bude rozčleněna na kapitoly a podkapitoly. Po zvolení tématu bude přistoupeno ke zpracování diplomové práce. Během první fáze bude shromážděna odborná literatura a bude zkoumán předmět diplomové práce. Snahou bude získat co nejvíce informací o stavu řešeného problému, kdy prvotní poznatky budou získány od vedoucí této diplomové práce. Ve druhé, syntetické, fázi bude započato vytváření standardizovaného dotazníku.

V teoretické části, která bude interpretovat zvláště zákonnou úpravu bydlení, bude uplatněna metoda kompilace-rešerše (čerpání a citace z odborné literatury). Informace zde uváděné budou získány nejen z příslušné odborné literatury, ale též z oficiálních webových stránek ObčZ, které jsou zaštiťovány Ministerstvem spravedlnosti České republiky. Dále se bude jednat o analýzu právních textů, popis, eventuálně komparaci (např. s předchozí právní úpravou).

Praktická část diplomové práce bude spočívat ve sběru primárních dat, která budou získána od vybraných respondentů uplatněním dotazníkového šetření. Otázky obsažené v účelně sestaveném dotazníku budou korespondovat s cílem této práce a budou uspořádány na základě informací získaných z první teoretické části diplomové práce. Dotazník bude určen pro vybranou cílovou skupinu respondentů, která bude tvořena nájemci bytových jednotek a SVJ. Dotazník bude mít písemnou podobu a bude respondentům administrován osobně a elektronicky. Bude se jednat o strukturovaný dotazník, který bude sestávat zejména z uzavřených dichotomických otázek, ale i otázek polytomických a polozavřených a v poslední řadě otázek identifikujících respondenty.

Výsledky z dotazníkového šetření budou vyhodnoceny v kapitole 7.4 slovně a pro přehlednost, prostřednictvím programu Microsoft Office Excel, budou převedeny do přehledných grafů a tabulek. Na základě zjištěných skutečností budou navržena doporučení nejenom pro manžele-nájemce bytových jednotek a SVJ, ale i pro ty, kteří nejsou ve svazku manželském. Doporučení budou navržena na základě výsledků dotazníkového šetření a doplněna o obecná doporučení a rady pro nájemce bytových

jednotek a SVJ. Samotný závěr bude shrnovat celou práci jako celek a ověří, zda bylo zvoleným postupem dosaženo určeného cíle diplomové práce.

Pro vypracování diplomové práce na zvolené téma budou nezbytné konzultace s její vedoucí a dále bude nutné absolvovat praxi ve společnosti, která se specializuje na prodej, pronájem a výkup nemovitostí v Kralupech nad Vltavou, a která autorce poskytne možnost detailního pohledu do jednotlivých postupů při sjednávání nájmu bytu.

Teoretická východiska

3 Vysvětlení základních pojmů

První podkapitola se zabývá vysvětlením základních pojmů, které souvisí s problematikou užívání bytu. Bude zde vysvětleno, co je to byt, nájem bytu, družstevní byt apod.

3.1 Byt a jeho typy dle vlastnictví

Definice bytu podle ustanovení § 2236 ObčZ zní: *„bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemce, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“⁴*

Definici bytu pro potřeby stavebních předpisů obsahuje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Ta byt definuje jako *„soubor místností (popřípadě jednu obytnou místnost), který svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“⁵*

Byt je podle § 2236 ObčZ definován jako:

- *„místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu,*
- *tvoří obytný prostor,*
- *jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“⁶* Podle § 2236 ObčZ se tak bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou účelově určeny k bydlení. Bytem je tak s ohledem na současnou právní úpravu občanského zákoníku chápáno několik místností, které lze společně uzamknout, mohou být přístupny skrze společné vchodové dveře, byt má také vlastní vstup, a osoba, která byt obývá, má právo

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236.

⁵ Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 3, písm. g).

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236.

v něm pobývat, přičemž není závislá na místnostech či dalších prostorách, které se nacházejí mimo daný byt. Tím se však výhradně nevylučuje, aby na základě ujednání věci z toho vyplývalo něco jiného.⁷

Na rozdíl od úpravy občanského zákoníku z roku 1964 povaha pronajatého prostoru podle veřejného práva, (např. § 3 písm. g) TPS) a stav, v jakém je prostor zkolaudován (§ 119 a násl. zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) zůstává podle § 2243 ObčZ pouze určitým vodítkem při zkoumání způsobilosti prostoru k nájmu jako byt a není rozhodujícím pro posouzení, zda došlo k uzavření platné smlouvy nájmu bytu. Porušením veřejného práva však zakládá vznik správního deliktu bez bezprostředního vlivu na nájem.⁸

Zákon v § 2236 ObčZ dále zmiňuje „obytný prostor.“ Tento požadavek obytného prostoru v sobě vyjadřuje obecný požadavek na kvalitu místností, které musejí být způsobilé uspokojit bytovou potřebu nájemce podle § 2243 ObčZ. Jestliže dojde k pronájmu prostor, které tento zmíněný požadavek nesplňují, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat prostor obytný. Nájemci však mohou podle § 2244 ObčZ vznikat práva plynoucí z vad. Třetím znakem bytu podle § 2236 ObčZ určení k bytovým účelům. Určení k bytovým účelům vyjadřuje, že se jedná o místnost nebo více místností, které se společně nacházejí v domě a dohromady tvoří obytný prostor, přičemž musí být určena nebo ověřena jejich způsobilost k tomu, aby obytný prostor tvořily. Takové určení může vyplývat ze správního rozhodnutí, většinou rozhodnutí kolaudačního (či případného kolaudačního souhlasu jako autoritativního rozhodnutí orgánu veřejné moci). Podle § 2236 odst. 2 ObčZ skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci, je tedy patrné, že jde o ustanovení kladoucí důraz na smluvní volnost účastníků nájemního bydlení a podstatné tedy je, že dané místnosti jsou určeny k bydlení podle nájemní smlouvy.⁹

„Bytem“ podle § 2235 a násl. ObčZ tak může být i prostor nebo objekt, který je pronajatý k uspokojování bytových potřeb nájemce. Může tudíž jít např. o houseboat, dostatečně

⁷ KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5.

⁸ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁹ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.

vybavený obytný vůz apod. Pokud jsou naopak pronajaty místnosti za účelem jiným, než je uspokojování bytových potřeb, nejedná se o nájem bytu podle § 2235 ObčZ.¹⁰

Předcházející právní úprava občanského zákoníku striktně vymezovala možnost bydlení pouze na soubor místností, které byly rozhodnutím stavebního úřadu určeny jako byt a přiznával právo dát výpověď z nájmu za to, že nájemce bydlí v nezkolaudovaných, a tudíž pro bydlení neurčených prostorách. ObčZ naopak dává možnost využití i jiného obytného prostoru k bydlení, než takového, který by byl určen k bydlení výslovným stavebním určením. Kolaudační rozhodnutí tedy bude nikoli rozhodné pro existence či neexistenci práv, která plynou z nájmu bytu, nýbrž pouze určitým vodítkem. I přesto je však nezbytné, aby místnosti, které jsou pronajímány, byly k pronajmutí stavebně vhodné. Ustanovení, která upravují nájem bytu, se budou rovněž vztahovat i na prostory, které primárně nejsou určeny k bydlení a podmínky, že k takovému ujednání mezi stranami došlo a, to buď chováním účastníků, kdy jejich zájem je zřejmý nebo z nájemní smlouvy. Z čehož vyplývá, že o platnosti nájemní smlouvy bude rozhodovat vůle účastníků smlouvy, nikoli stavební úřad.¹¹

V rámci zpracování diplomové práce je také důležité vymezit pojem bydlení, které je na rozdíl od ubytování charakteristické svou trvalostí a stálostí, neboť v něm lidé pobývají dlouhodobě. Bydlení se také váže na práci, na rodinu, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 C do 436/2002 ze dne 9. 4. 2002. Rozhodující přítomností, aby byli lidé na uvedené adrese přihlášení k trvalému pobytu podle zákona o evidenci obyvatelstva.¹²

Právní úprava nájmu dává nově možnost uzavření nájemní smlouvy i na celý dům, pokud opět splňuje podmínku zajištění bytových potřeb nájemce podle § 2236 ObčZ a ustanovení upravující nájem bytu se na takovou nájemní smlouvu domu použijí přiměřeně. Pojem „dům“ není v ObčZ definován a jeho definice je přenechána doktríně a judikatuře. V souladu s obecným vymezením však lze domem rozumět „*samostatnou stavbu jako*

¹⁰ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹¹ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹² Výklad pojmu „Trvalý pobyt.“ *ePravo.cz* [online]. 2003 [cit. 2016-06-08]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/vyklad-pojmu-trvaly-pobyt-21886.html>.

*celek, objekt, v němž se může nacházet jeden (rodinný dům) nebo více bytů (bytový dům).*¹³ V domě se rovněž mohou nacházet prostory, které k bydlení určeny nejsou.

3.1.1 Družstevní byt

Za družstevní byt se považuje takový byt, který je ve vlastnictví bytového družstva a byl dán do nájmu členovi bytového družstva. ObčZ nájem bytu bytového družstva upravuje v jediném § 2240 ObčZ, kde odkazuje na úpravu nájmu bytového družstva na zvláštní zákon a stanovy bytového družstva.¹⁴ Tímto zákonem je zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů a upravuje kompletně nájem družstevního bytu a všechny náležitosti, kterými se bydlení v bytovém družstvu řídí.¹⁵

Družstevní byt je bytem určeným k nájmu a stanovy bytového družstva se na něj, (respektive nájemce), nebudou vztahovat a práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se tak budou řídit ustanovením ObčZ. Stane-li se celá nemovitost vlastnictvím bytového družstva (nebo jiné právnické osoby podle § 2241 ObčZ), nemá tato skutečnost na práva a povinnosti nájemců, kteří se nestali členy bytového družstva, žádný vliv.¹⁶

3.1.2 Byt ve vlastnictví právnické osoby

Nájem bytu ve vlastnictví právnické osoby upravuje § 2241 ObčZ. Jedná se o byt, který vlastní právnická osoba a který je obývaný z důvodu členství takové právní osoby členem nebo společníkem. Práva a povinnosti stran tohoto nájemního vztahu se řídí především stanovami nebo společenskou smlouvou a nikoli právní úpravou nájmu ObčZ. V případě, že by nájemní smlouva byla v rozporu se stanovami či společenskou smlouvou, mají stanovy nebo společenská smlouva přednost. U nájmu bytu právnické osoby platí totéž, co nájmu bytového družstva. Je-li byt či jiný prostor dán do nájmu k bydlení někomu

¹³ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9, s. 347.

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236.

¹⁵ Zákon č. 90/2012 Sb., obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

¹⁶ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

jinému, než členovi nebo společníkovi právnické osoby, která danou nemovitost vlastní, pak se práva a povinnosti tohoto nájemce budou řídit ustanovením ObčZ.¹⁷

V případě, že by na takovém nájemci byla v nájemní smlouvě požadována plnění, která se jinak týkají pouze členů nebo společníku takové právnické osoby, dané požadavky by byly neplatné a mohly by být posuzovány jako zakázaná ujednání podle § 2239 ObčZ.¹⁸ Nájemcem bytu nemůže být právnická osoba, pokud nájem bytu slouží k uspokojování bytové potřeby.¹⁹

3.1.3 Služební byt

Podle § 2297 ObčZ služební byt je byt, který je pronajatý výslovně jako služební, a to v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce nájemce. Práva plynoucí z nájmu služebního bytu mohou být omezena, podle § 745 ObčZ je omezena např. možnost vzniku společného nájmu manžely nebo podle § 2298 ObčZ možnost přechodu nájmu bytu při úmrtí nájemce. K ukončení nájemního vztahu ke služebnímu bytu může podle § 2298 ObčZ dojít i v důsledku ukončení zaměstnání.²⁰

3.1.4 Byt zvláštního určení

Definici bytu zvláštního určení upravuje ustanovení § 2300 ObčZ, kdy se jedná o byt pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt nacházející se v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Pro byty zvláštního určení platí zvláštní oprávnění zřizovatele při vzniku i při skončení nájmu takového bytu.²¹

¹⁷ SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.

¹⁸ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.

¹⁹ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

²⁰ PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

²¹ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.

3.2 Nájem bytu – nájemní smlouva

Nájemní smlouva je nejčastější formou vzniku nájemního bydlení. Nájem bytu vzniká na základě uzavření písemné nájemní smlouvy podle § 2237 ObčZ. Písemná forma je dána § 559 ObčZ, nevyžaduje se, aby projev vůle smluvních stran byl na jedné listině. Nájemní smlouva musí být obligatorně písemná, má-li se podle § 2203 ObčZ stát vkladovou listinou pro zápis do katastru nemovitostí.²²

Ačkoli z dikce ustanovení § 2237 ObčZ vyplývá, že smlouva vyžaduje písemnou formu, její nedodržení povede k relativní neplatnosti nájemní smlouvy podle § 582 ObčZ ve spojení § 586 ObčZ. Požadavek písemné formy je zde formulován z důvodu ochrany nájemce, kdy je pouze nájemce oprávněn se dovolávat její neplatnosti pro nedostatek písemné formy.²³

Pokud si však některá ze stran při uzavření nájemní smlouvy vymínila její písemnou formu, bude podle § 1758 ObčZ uplatněna domněnka, že ke vzniku takové smlouvy vůbec nedošlo.²⁴

Samotný obsah nájemní smlouvy vymezuje již výše zmíněný § 2201 ObčZ, čímž určuje podstatné náležitosti nájemní smlouvy z hlediska jejího obsahu, a také základní charakteristické rysy. Aby mohla být smlouva posuzována jako nájemní, musí být z jeho obsahu zřejmé, že je zde závazek přenechat věc druhé straně k dočasnému užívání a za úplatu. Pojmovými znaky nájemní smlouvy jsou tedy přenechání věci druhé straně k užívání, dočasnost jejího užívání a úplata. Bude-li tento závazek obsahem konkrétní smlouvy, pak se jedná přímo ex lege o nájem, a to bez ohledu na to, jak bude smlouva označena. Nebude se tedy jednat o nájemní smlouvu v případě, že z obsahu konkrétní smlouvy takový závazek vyplývat nebude, ačkoli by tak byla označena.²⁵

²² HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

²³ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.

²⁴ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.

²⁵ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

S ohledem na okolnosti této smlouvy se pak bude jednat o jiný smluvní typ např. výpůjčku, smlouvu inominátní, popřípadě i o neplatné právní jednání. ObčZ nestanovuje žádné zvláštní obsahové náležitosti nájemní smlouvy,²⁶ musí být však dodržena podmínka, že nájemní smlouva musí být dostatečně určitá. To znamená, že zejména byt by měl být v nájemní smlouvě určitým způsobem specifikován. Lze je bezesporu dostatečně identifikovat tím, že je ve smlouvě uvedena adresa budovy, kde se takový byt nachází, číslo bytu, v jakém nadzemních podlaží se nachází, popřípadě lze uvést i jeho polohu vzhledem ke schodišti. Dále není obligatorním znakem nájemní smlouvy na byt ujednání o výši nájemného v případě, že nájemce platí obvyklé nájemné podle § 1146 odst. 2 ObčZ. Ohledně doby trvání nájmu ObčZ neobsahuje žádná zvláštní ustanovení, která by určovala délku nájmu. Nájem bytu se tedy řídí obecnými ustanoveními podle § 2204 odst. 1. ObčZ.²⁷

Fikce uzavření nájemní smlouvy je novým institutem, který zavedl ObčZ. Je upraven v § 2238 ObčZ a dopadá na situace, kdy strany neuzavřely platnou smlouvu nebo vůbec žádnou. Smyslem ustanovení § 2238 ObčZ je zhojení neplatnosti smluv, kde nájemci svědčí dobrá víra. Jedná se o zvláštní pravidlo přispívající k ochraně bona fides dobré víry nájemce, že je nájem po právu tj. má nájemní právo k pronajatému bytu, pokud nájemce užívá byt po dobu tří let. Fikce uzavření nájemní smlouvy řeší případy, kdy strany nemají platně uzavřenou nájemní smlouvu, přesto nájemce byt užívá v dobré víře, že nájemní smlouva byla uzavřena platně. Jde tedy o stav, kdy si nájemce nebyl vědom důvodů neplatnosti nájemní smlouvy a ani o nich nemohl vědět. Nelze sem však zařadit subjektivní pocity nájemce, který o určitých okolnostech neví, jelikož by této ochrany mohl požívat i ten, kdo si počínal nedbale.²⁸

Dobrá víra nájemci přestává svědčit v okamžiku, kdy se dozvěděl o skutečnostech, které u něj objektivně musely vyvolat pochybnosti ohledně platnosti smlouvy. Právním následkem dobré víry je platná a účinná nájemní smlouva tedy fikce uzavření řádné

²⁶ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

²⁷ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

²⁸ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

nájemní smlouvy. Ohledně užívání bytu a domu, kdy nájemce začal byt či dům užívat před účinností ObčZ si je třeba položit otázku, zda i na ně bude dopadat dobrá víra nájemce podle § 2238 ObčZ. Při řešení této otázky lze zohlednit § 3066 ObčZ, kde se pro účely mimořádného vydržení zohledňuje i doba před účinností ObčZ. Smysl ustanovení § 3066 ObčZ je podobný, na počítání času podle § 2238 ObčZ by se tedy měl vztahovat obdobně.²⁹ Vzor smlouvy o nájmu bytu tvoří přílohu č. 2 této diplomové práce.

²⁹ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

3.3 Manželství

Pojem manželství je vymezen v ustanovení § 655 a násl. ObčZ, kdy se jedná o „trvalý svazek muže a ženy vzniklý způsobem, který stanoví tento zákon. Hlavním účelem manželství je založení rodiny, řádná výchova dětí a vzájemná podpora a pomoc.“³⁰

Manželství vzniká dle § 656 odst. 1 ObčZ tím, že muž a žena projeví svobodný a úplný souhlasný projev vůle, že chtějí vstoupit do manželství. Manželství právně vzniká podle § 656 odst. 2 ObčZ během sňatečného obřadu, který má veřejnou a slavnostní podobu, povinně se jej účastní 2 svědci, které si budoucí manželé svobodně zvolí.³¹

V ustanovení § 659 ObčZ je zakotveno, že „manželství se uzavírá tak, že osoba jednající za orgán veřejné moci, anebo osoba, která jedná za orgán oprávněné církve, položí snoubencům jako oddávající otázku, zda spolu chtějí vstoupit do manželství; kladnou odpověď obou snoubenců vznikne manželství. Manželství vznikne i jinak, je-li zřejmé, že snoubenci prohlašují svou sňatečnou vůli.“³²

Manželství má v moderní společnosti důležitou úlohu, neboť se předpokládá, že se do manželství narodí děti, čímž vznikne rodina, která se považuje za základní jednotku státu. Ačkoliv již dnes neplatí, že by se děti rodily pouze do manželství dvou osob (stále více se děti rodí do mimomanželského svazku), mezi manželi fungují na právní bázi jiné vztahy, než jsou mezi partnerským párem, který sňatek neuzavřel.

3.3.1 Vznik manželství

Podoba uzavření manželství, podmínky, které musí být dodrženy, aby manželství mohlo vzniknout dle práva občanského, a průběh sňatečného obřadu jsou modifikovány v ustanoveních § 656 až § 676 ObčZ.

Ženu a muže, kteří chtějí uzavřít sňatek, označuje zákon jako snoubence. Sňatečným obřadem se rozumí nejen občanský, nýbrž i církevní sňatek. Před tím, než proběhne

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 655.

³¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 659.

sňatečný obřad, musí snoubenci absolvovat tzv. předoddavkové řízení.³³ Toto řízení musí proběhnout nejen u civilního sňatku, ale i v případě, že snoubenci zvolí církevní obřad. Snoubenci se musí obrátit na orgán veřejné moci, v jehož správním obvodu bude sňatek probíhat, o provedení sňatečného obřadu. Matričnímu úřadu musí odevzdat vyplněný *Dotazník o uzavření manželství*³⁴ a nezbytné potřebné doklady.³⁵

Jestliže se snoubenci rozhodli pro církevní obřad, jsou povinni si vyzvednout na matričním úřadu *Žádost o vydání osvědčení*³⁶ s potvrzením, že splnili veškeré požadavky, aby mohlo být manželství uzavřeno dle zákona. Od data vydání tohoto osvědčení do doby uzavření církevního sňatku nesmí uplynout více jak šest měsíců. Oddávající duchovní je pak povinen dodat matričnímu úřadu, v jehož správním obvodu obřad proběhl, *Protokol o uzavření manželství*³⁷ do tří dnů od sňatku.³⁸

3.3.2 Zánik manželství

Jak ObčZ v § 754 uvádí, „*manželství zaniká jen z důvodů stanovených zákonem.*“ Základní důvody jsou dva, a to smrt a rozvod dle důvodové zprávy k ObčZ.³⁹ Je ovšem nutné zmínit ještě jeden způsob, jak může manželství zaniknout. ObčZ totiž v § 29 odst. 2 uvádí, že i manželství zaniká změnou pohlaví.⁴⁰

3.3.2.1 Smrt

Manželství zaniká smrtí některého z manželů. Manželství taktéž zanikne v případě, že je jeden z manželů, popřípadě oba, prohlášen za mrtvého. Takový stav upravuje ObčZ

³³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 664.

³⁴ MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Dotazník o uzavření manželství* [online]. c2016 [cit. 2016-08-10]. Dostupné z: www.mvcr.cz/soubor/dotaznik-k-uzavreni-manzelstvi.aspx.

³⁵ Podrobné informace obsahuje zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

³⁶ *Žádost o vydání osvědčení. Praha 13* [online] 2015 [cit. 2016-08-10]. Dostupné z: <http://www.praha13.cz/Vydani-Osvedceni-k-cirkevniemu-snatku.html>.

³⁷ *Protokol o uzavření manželství. Sagit.cz* [online] 2016 [cit. 2016-08-10]. Dostupné z: http://www.sagit.cz/prilohyuzarchiv/321070/893727/P_207-01_02-vzor%2017.pdf.

³⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 666.

³⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2

⁴⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 29, odst. 2.

v § 71. Na člověka, který byl prohlášen za mrtvého, se hledí, jako by zemřel. Z tohoto důvodu prohlášením manžela za mrtvého zaniká manželství, a to ke dni, jenž se pokládá za den jeho smrti.

3.3.2.2 Rozvod

Zákonným způsobem, jak ukončit manželství za života obou manželů, je rozvod upravený v § 755 až § 758 ObčZ. S rozvodem samozřejmě souvisí i následující ustanovení tohoto zákona. Rozvod manželství je založen na jediném rozvodovém důvodu, kterým je dle § 755 odst. 1 ObčZ hluboký, trvalý a nenapravitelný rozvrat soužití manželů, přičemž nelze očekávat jeho obnovení. Takový rozvrat manželského soužití se nazývá kvalifikovaný rozvrat manželství.⁴¹ Stejně jako o všech statusových věcech manželů zde rozhoduje soud. ObčZ rozlišuje rozvod se zjišťováním příčin rozvratu a rozvod bez zjišťování příčin rozvratu.

⁴¹ ŠMÍD, Ondřej; ŠÍNOVÁ, Renata, et al. *Rozvod manželství*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-66-3.

4 Historie bytového práva

4.1 Nájem bytu v římském právu

V římském právu byl nájem bytu obecně upraven institutem locatio conductio,⁴² konkrétně locatio conductio rei. Nájemní smlouva locatio conductio rei se vyvinula v posledním století republiky, kdy jejím předchůdcem bylo pravděpodobně precarium výprosa jako bezúplatné předání věci druhé straně do užívání, které lze kdykoli odvolat a které trvá nejdéle do poskytovatelovy smrti. Locatio conductio patřilo z hlediska římského práva mezi dvoustranné konsenzuální kontrakty,⁴³ kde se smluvní strany označovaly jako pronajímatel locator, který se zavazuje nájemci conductorovi, že za určité peněžité plnění merces mu poskytne užívání nějaké věci.⁴⁴

U nájmu obytných stavení v detenci a přímém osobním užívání se strany nájmu bytu inquilinus označovaly jako nájemce a pronajímatel. U nájmu bytu užitky fructus civiles plynuly z přenechání věci k užívání jiné osobě, která jako protihodnotu tohoto užívání poskytovala peněžitou úplatu merces, pretium. Podstatnými náležitostmi locatio conductio rei tak byly individuálně určená věc, lhůta a peněžitá úplata.⁴⁵

Nájemce (pachtýř) byl odpovědný za svou nedbalost a náhodu, za běžná opotřebení však neodpovídal. Nájemní smlouva končila uplynutím doby, na kterou byla sjednána, pronajímatel mohl od ní odstoupit, pokud nájemce (pachtýř) neplatil nájemné (činži). Nájemce (pachtýř) byl oprávněn odstoupit v případě, že věc nájmu měla vady, které mu bránily v jejím řádném užívání. V souvislosti s právní úpravou nájmu v římském právu lze zmínit i institut locatio conductio irregularis, který znamenal, že po skončení nájemního

⁴² SEDLÁČEK, Josef. *Kapesní slovník latinsko-český a česko-latinský a latinská slova používaná v češtině*. Praha: Československý spisovatel, 2011. ISBN 978-80-87391-82-2.

⁴³ DAJCZAK, Wojciech, Tomasz GIARO a Franciszek LONGCHAMPS DE BÉRIER. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7.

⁴⁴ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

⁴⁵ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

vztahu bude vrácena buď věc nájmu, nebo zaplacená dohodnutá cena. Jednalo se relocatio tacita, prodloužení smlouvy mlčky, kdy se tak dělo faktickým užíváním věci.⁴⁶

Římské právo znalo institut relocatio tacita neboli prodloužení nájmu mlčky ponecháním věci k dalšímu užívání. U nájmu tak dlouho, dokud byl předmět nájmu užíván. Římské právo znalo důvody pro výpověď nájmu, nebyly však stanoveny výpovědní důvody. Ke skončení nájemního vztahu nedošlo smrtí smluvních stran, nájemce nebyl oprávněn se zásahu třetích osob do jeho užívacího práva bránit sám, nepříslušela mu obrana proti novému vlastníku pronajaté věci nebo oprávněnému usufructu, ledaže by se zavázal nájem respektovat. Nájemce byl povinen platit nájemné, to však neplatilo v době, kdy nemohl věc užívat, pokud se tak však nestalo z důvodů na jeho straně. Nájemci se přiznávalo pouze právo na náhradu škody vůči pronajímateli.⁴⁷

4.2 Nájem bytu po roce 1811

V rámci občanského zákoníku z roku 1811, známým též jako rakouský obecný zákoník občanský Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (dále jen „ABGB“), byl institut nájmu na našem území poprvé právně zakotven. Po vzniku samostatného Československa byl ABGB z důvodu právní kontinuity převzat recepční normou, a to zákonem č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého. Nájem byl v ABGB upraven v hlavě dvacáté páté „O smlouvách pachtovních (nájemních), dědičného pachtu a dědičného úroku“ v § 1090 a násl. ABGB podle § 1091 rozlišoval nájem jako užití věci bez dalšího vzdělávání a pacht jako užití věci pílí a přičiněním.⁴⁸

Za nájemní (pachtovní) smlouvy tak ABGB označoval ty nájemní smlouvy, ve kterých někdo obdržel užívání nezuživatelné věci na jistou dobu a za určitou cenu. Diferenciačním kritériem tedy bylo, že smlouvy nájemní byly považovány jako smlouvy o užívání, které umožňovaly užívat věc bez dalšího zpracování, zatímco pachtovní užívání věci pílí a přičiněním. Nerozhodovala tak povaha věci nájmu, ale ujednaný způsob jejího užití.

⁴⁶ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

⁴⁷ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

⁴⁸ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : § 2201-2357*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

Vyjma nespotebitelné věci mohlo být předmětem nájmu i právo, u kterého bylo připuštěno opětovné nebo trvalé užití. Příkladem bylo právo honební nebo živnostenské. Podstatnými znaky nájemní smlouvy bylo podle § 1094 ABGB určení předmětu nájmu a nájemné. Předmět nájmu mohl být vymezen i druhovými znaky.⁴⁹

Podle § 1093 ABGB nemusel být pronajímatel ani vlastníkem věci a navíc bylo podle § 1093 ABGB dovoleno, aby si vlastník pronajal vlastní věc od osoby, které užívání příslušelo. ABGB připouštěl i nájemné naturální povahy, pokud však bylo nájemné určeno podílem na plodech, nejednalo se podle § 1030 ABGB o nájemní smlouvu, nýbrž smlouvu společenskou. To však neplatilo v případě, že kauzou bylo užívání cizí věci za úplatu a šlo pouze o zvláštní způsob určení nájemného. Stejně tak rozhodoval převládající důvod sjednané smlouvy v případě, že nájemné mělo charakter poskytnutí služeb nebo provedení díla.⁵⁰

4.3 Nájem bytu v občanském zákoníku z roku 1950

Poté byl ABGB nahrazen občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který institut pachtu a všechny smlouvy, které přenechávaly věc k dočasnému užití či braní užitků pro druhého za úplatu, zrušil.⁵¹

V souvislosti s právní úpravou ABGB je vhodné zmínit i ochranu nájemního bydlení. Ochrana nájemního bydlení se těší dlouhé tradici. Po roce 1918 v období tzv. první republiky byly opakovaně přijaty zákony na ochranu nájemníků v souvislosti s tehdejší hospodářsky složitou situací a bytovou nouzí obyvatelstva.⁵² Lze uvést např. zákon č. 120/1922 Sb., zákon č. 85/1923 a zákon č. 44/1928 Sb. Ochrana nájemníka zde spočívala ve skutečnosti, že výše zmíněné zákony u nájemních smluv omezovaly smluvní volnost pronajímatele i nájemníka ohledně výše nájemného a dále upravovaly pravidla pro jeho zvyšování. Ochrana nájemníků se vztahovala jak na smlouvě nájemní, tak pachtovní.

⁴⁹ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : § 2201-2357. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁵⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : § 2201-2357. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁵¹ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : § 2201-2357. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁵² KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : § 2201-2357. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

U smluv pachtovních se týkala těch smluv, které souvisely s provozováním živností v pronajatých prostorách. Ochrana zde byla upravena tak, že pronajímateli příslušelo oprávnění vypovědět nájemní smlouvu jen za předpokladu, že mu k tomu přivolil okresní soud, v jehož obvodu se daný byt nacházel. Toto však platilo jen tehdy, že k výpovědi dal soud svolení pouze z důležitých důvodů. Tyto výpovědní důvody kupříkladu zmiňoval zákon č. 85/1923 Sb. z. n.⁵³

Jako důležité důvody pro výpověď nájemní smlouvy bylo bráno v potaz např. nezaplacení nájemného nájemcem, kdy jeho výše byla nesporná a nebylo zapláceno ani poté, kdy byl nájemce na toto upozorněn. A to do konce uplynutí stanovené lhůty, jenž nesměl činit méně než 24 hodin od upomínky dané pronajímatelem. Cílem této ochrany, jež se nájemníkům poskytovala, bylo zabránit pronajímateli, aby nezneužil svého postavení k svévolnému jednání a sjednání nepřiměřených podmínek vůči nájemci z důvodu své fakticky silnější pozice. Ta mohla být spatřována např. v důvodu závislosti nebo nedostatečné ekonomické síly nájemce vůči pronajímateli. Tradiční promítnutí právní ochrany nájemců se tak odráželo v zákazu bezdůvodného zvyšování nájemného a bezdůvodné výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.⁵⁴

Politické změny, které přinesly Československu události nastalé v únoru 1948, se promítly poměrně razantním způsobem do oblasti nájmu. ABGB byl nahrazen občanským zákoníkem z roku 1950, zákonem č.151/1950 Sb., známým též jako střední kodex, (dále jen „ObčZ 1950“). ObčZ 1950 institut pachtu a všechny smlouvy, kterými jedna strana přenechávala druhé straně za úplatu věc, aby ji užívala nebo z ní brala užitky, souhrnně označoval jako smlouvy nájemní a upravoval v § 387 a násl. ObčZ 1950. Byt bylo možno pronajmout na základě zákona o hospodaření s byty, jednalo se o právní předpisy č. 138/1948 Sb. a č. 67/1956 Sb. Některé další místnosti v bytě byly upraveny zákonem č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi. Místní národní výbory měly značný vliv na bytovou politiku té doby.⁵⁵

⁵³ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁵⁴ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁵⁵ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

Na přidělení bytů mělo vliv rozhodnutí místního národního výboru, který rovněž svým rozhodnutím mohl rušit nájemní smlouvy, které uzavřely státně nespolehlivé osoby, k regulaci nadměrných bytů. Podle § 382 a násl. zákona č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád, se poskytovala ochrana při nájmu bytu, jeho částí a jednotlivých místností.⁵⁶

ObčZ 1950 stanovoval práva a povinnosti nájemce, pronajímatel byl povinen věc nájmu udržovat v takovém stavu, aby ji nájemce mohl užívat. Náklady na drobné opravy nesl nájemce, opravy, které měl ze zákona provést pronajímatel, byl nájemce povinen mu ohlásit. Pokud tak nájemce neučinil, byl odpovědný za škodu na věci a nebyl oprávněn žádat slevu na nájemném. V otázce nákladů vynaložených nájemcem na opravu nebo údržbu věci měl ze zákona právo na náhradu za podmínky, že o tom informoval pronajímatele do třiceti dnů od jejich vzniku. Nájemné bylo spatné měsíc předem a pronajímatel byl k jeho zajištění oprávněn zřídit zástavní právo k věcem movitým patřící nájemci nebo osobám, které s ním žily ve společné domácnosti. Nájemce naopak nebyl povinen platit nájemné, pokud předmět nájmu nemohl užívat pro události nebo vady, které sám nezavinil. Pokud však mohl předmět nájmu užívat omezeným způsobem, byl oprávněn žádat slevu z nájemného. Nájemné bylo později zvýhodněno, a to vydáním vládního nařízení a účinností od 1. října 1953, které určovalo, že se nájemné platilo až po skončení odbydlého měsíce, nejpozději však do pátého dne každého měsíce.⁵⁷

Ujednání, která by v nájemní smlouvě byla od toho nařízení odlišná, byla považována za neplatná, totéž platilo, pokud byly pronajaty části bytu nebo celé budovy.⁵⁸ Nájem podle ObčZ 1950 končil zejména uplynutím sjednané doby. Pokud tato doba uplynula a nájemce i věc nadále užíval a pronajímatel proti tomu do patnácti dnů nezakročil, došlo k obnovení nájemní smlouvy za stejných podmínek a stejnou dobu, jak bylo mezi stranami ujednáno původně. Bylo zde i nově sjednáno přednostní právo nájemce, pokud bezproblémově plnil své závazky podle nájemní smlouvy. Dalším důvodem ukončení nájmu byla výpověď. Výpověď bylo nutno podat v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu

⁵⁶ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁵⁷ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : § 2201-2357*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁵⁸ PRÁVNICKÝ ÚSTAV MINISTERSTVA SPRAVEDLNOSTI. *Občanský zákoník a předpisy s ním související*. Praha: Orbis Praha, 1954.

neurčitou a zároveň bylo stanoveno, že u nemovitostí zákon stanovil čtvrtletní lhůtu, u movitých tato lhůta nebyla.⁵⁹

Poslední možností ukončení nájemního vztahu bylo odstoupení od smlouvy, a to jak ze strany pronajímatele, tak nájemce. Nájemce mohl od smlouvy odstoupit, pokud mu byla věc nájmu předána v nezpůsobilém stavu k užívání, věc se stala neupotřebitelnou nebo odňata důležitá část věci, čímž došlo ke zmaření nájemní smlouvy. Pronajímatel byl oprávněn od nájemní smlouvy odstoupit v případě, že nájemce užíval věc jiným, než smluveným způsobem či za předpokladu, že nájemce řádně neplatil nájemné. K ukončení nájemního vztahu rovněž vedlo v případě zkázy či zcizením věci, ačkoli nabyvatel i nájemce mohli nájemní smlouvu ukončit řádnou výpovědí a nájemní smlouva na dobu určitou tomu nebyla překážkou.⁶⁰

V případě výpovědi byl nájemce povinen poslední tři měsíce strpět prohlídky pronajaté věci, pokud měl pronajímatel o tuto věc nové zájemce. Nájemce neodpovídal za běžná opotřebení věci. Občanský soudní řád rozlišoval výpověď u chráněných a nechráněných nájmu. Soudní i mimosoudní výpověď mohla podat kterákoli strana v případě nechráněných nájmu a musely obsahovat veškeré náležitosti a podány v zákonných lhůtách. Chráněnými nájmy byly byty a jejich části, ochrana se nevztahovala na hostinské pokoje a pokoje internátní. Výpověď ze strany pronajímatele byla platná, jen pokud byla řádně doručena druhé straně, ovšem k její platnosti bylo nutné přivolení soudu. Soud k takové výpovědi ze strany pronajímatele přivodil, jen pokud zde byly důležité nebo zvláště naléhavé důvody.⁶¹

4.4 Nájem bytu v občanském zákoníku z roku 1964

Občanský zákoník z roku 1964, zákon č. 40/1964 Sb., (dále jen „ObčZ 1964“) ve svém původním znění zcela negoval institut nájmu, a pojem nájmu mu byl tudíž neznámý. Jednotlivé skupiny subjektů upravovala zvláštní užívací práva. Občanům příslušelo právo

⁵⁹ PRÁVNICKÝ ÚSTAV MINISTERSTVA SPRAVEDLNOSTI. *Občanský zákoník a předpisy s ním související*. Praha: Orbis Praha, 1954.

⁶⁰ SCHELLEOVÁ, Ilona a Karel SCHELLE. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993. ISBN 80-210-0597-1.

⁶¹ SCHELLEOVÁ, Ilona a Karel SCHELLE. *Civilní kodexy: 1811-1950-1964*. Brno: Doplněk, 1993. ISBN 80-210-0597-1.

osobního užívání, státní socialistické organizace spravovaly národní majetek, jiné organizace mohly mít majetek v dočasném nebo trvalém užívání, družstvům příslušelo právo družstevního užívání.⁶²

Byty a jiné prostory a hospodaření s nimi související spadalo pod režim zvláštních zákonů, např. již výše zmíněného zákona č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi. Institut nájmu byl znovu v ObčZ 1964 obnoven zákonem č. 509/1991 Sb., a to v § 871 ObčZ upravující osobní užívání, § 876 ObčZ 1964 trvalé a dočasné užívání. Obecná úprava nájmu v § 663 a násl. ObčZ 1964 vycházela z úpravy nájmu v ObčZ 1950. Z hlediska nájmu bytu § 685 a násl. ObčZ 1964 byla tato úprava do značné míry tvořena pouze upravenými ustanoveními o osobním užívání bytu. Přijetím zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákon č. 116/1990 Sb., došlo k částečné přeměně dosavadních vztahů užívání na nájem a k celkové transformaci těchto vztahů přispěl zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákon č. 229/1991 Sb. Z tohoto důvodů většina nájemních vztahů vznikla až po 1. 1. 1992, kdy jejich část vznikla transformací dosavadních práv, např. družstevním nebo osobním užíváním. Problematiku hospodaření se státním majetkem vyřešil zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, konkrétně jeho ustanovení § 61 a § 62.⁶³

Právní úprava nájmu bytu docházela ke svému uvolnění postupně, a to v návaznosti na ekonomické změny a liberalizaci trhu s byty, např. omezení přechodu nájmu bytu podle zákona č. 132/2011 Sb., uvolnění výše nájemného zákonem č. 107/2006 Sb., zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, či omezení výpovědi s přivolením soudu, opět podle zákona č. 107/2006 Sb. ObčZ 1964 upravoval nájem v § 663 až § 723 ObčZ. Tato ustanovení obsahovala obecnou právní úpravu nájmu, zatímco 685 až 723 tvořily zvláštní právní úpravou. Na právní úpravu nájmu bytu se vztahovala ustanovení § 685 až § 716 ObčZ.⁶⁴

⁶² KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník a prováděcí předpisy*. Praha: Eurounion, 1997. ISBN 80-85858-49-5.

⁶³ KOCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník a prováděcí předpisy*. Praha: Eurounion, 1997. ISBN 80-85858-49-5.

⁶⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

ObčZ definoval nájem jako smlouvu, kterou přenechává pronajímatel nájemci věc za úplatu, aby ji nájemce dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky. Přenechání práva užívání nebo braní užitku z věci tedy charakterizovalo účel nájmu a nájemci tak byla poskytnuta možnost buď věc užívat (byt) anebo z ní brát užitky (nájem zemědělských pozemků).⁶⁵

Na tomto místě je třeba zmínit, že novelou již výše zmíněného zákona č. 132/2011 Sb., který vstoupil v platnost dne 25. května 2011, se změnil zákon ObčZ 1964 zákon č. 102/1992 Sb., došlo k podstatným změnám v oblasti nájemních vztahů k bytu mezi pronajímatelem a nájemcem. Většina těchto změn však nepřešla do širšího povědomí veřejnosti, nicméně zůstaly zachovány v ObčZ, jak bude pojednáno níže.⁶⁶

Novela přinesla úpravu v otázce stanovování výše nájemného, v případě, že se nájemce a pronajímatel nedohodnou na výši nájemného, zavedla novela možnost pronajímatele nájemci písemně navrhnout zvýšení nájemného. Pokud s takovým zvýšením nájemného nájemce nevyjádří do dvou měsíců od doručení návrhu pronajímatele souhlas a písemně mu neoznámí, že se zvýšením nájemného souhlasí, pronajímatel je oprávněn obrátit se do tří měsíců na příslušný soud, který o výši nájemného rozhodne. Nájemce má dále povinnost pronajímateli písemně hlásit změny v počtu lidí v nájemním bytě, a to včetně jejich osobních údajů, za předpokladu, že setrvávají v bytě déle než dva měsíce a je také povinen pronajímateli oznámit uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu a rovněž svou dlouhodobou nepřítomnost v bytě.⁶⁷

Pronajímatel je naopak oprávněn požadovat, aby v bytě žil počet osob přiměřený velikosti bytu. Novela přinesla i časové omezení přechodu nájmu po smrti nájemce na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nevlastní byt, a to na dva roky. Nevztahuje se to však na osoby starší 70 let a osoby nezletilé, u nichž nájem skončí dosáhnutím věku 20 let. Pokud je takovou osobou žijící ve společné

⁶⁵ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁶⁶ KROFT, Michal. Už neplatí co za stara: nájem bytu dle novely č.132/2011 Sb. *CFO world* [online]. 2011 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://cfoworld.cz/legislativa/uz-neplati-co-za-stara-najem-bytu-dle-novely-c-132-2011-sb-1113>.

⁶⁷ KROFT, Michal. Už neplatí co za stara: nájem bytu dle novely č.132/2011 Sb. *CFO world* [online]. 2011 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://cfoworld.cz/legislativa/uz-neplati-co-za-stara-najem-bytu-dle-novely-c-132-2011-sb-1113>.

domácnosti někdo jiný, než osoba blízká, práva a povinnosti z nájmu na ni přejdou jen za předpokladu, že dal pronajímatel s jejím bydlením v bytě písemný souhlas.⁶⁸

⁶⁸ Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

5.1 Právo předat byt způsobilý k nastěhování a obývání

Pronajímateli přísluší povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování. Není-li byt v uvedené době způsobilý k nastěhování a obývání, má nájemce právo za podmínek § 2244 odst. 1 ObčZ se odmítnout nastěhovat. Jedná se o zcela nové ustanovení ObčZ. V případě nezpůsobilosti bytu k nastěhování a obývání se jedná o vady bytu a tato situace je upravena § 2244 ObčZ.⁶⁹

O vady bytu podle § 2244 ObčZ půjde, pokud byt v době, kdy má být zpřístupněn není způsobilý k obývání a nastěhování, nebo není v souladu s prohlášením pronajímatele. Podle § 2244 ObčZ se budou posuzovat pouze případy, kdy je byt nezpůsobilý při jeho odevzdání. Způsobilost bytu k obývání a nastěhování vyplývá z nájemní smlouvy a je přihlédnuto k předchozím prohlášením pronajímatele, podpůrně § 2243 ObčZ. Jedná se tedy o volnost pronajatého prostoru (užívání třetí osobou nebo pronajímatelem) a jeho fyzické vlastnosti, které stanovují, aby se nájemce mohl do bytu skutečně nastěhovat a užívat jej. Pokud byt není k nastěhování a obývání způsobilý, jedná se o prodlení pronajímatele se zpřístupněním bytu a nájemci vzniká oprávnění se odmítnout nastěhovat.⁷⁰

Toto právo nájemci svědčí podle § 2242 ObčZ i v případě, že pronajímatel vůbec nájemci možnost nastěhování nenabídl. Nájemci v těchto situacích vzniká právo podle § 2245 ObčZ, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá a zároveň je oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby podle § 2232 ObčZ, neboť se jedná o zvlášť závažné porušení právní povinnosti pronajímatelem, které je schopno nájemci přivodit závažnou újmu.⁷¹

⁶⁹ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

⁷⁰ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁷¹ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

5.2 Právo a povinnost odstranit závady

Právo nájemce byt užívat k obvyklému bydlení odpovídá povinnosti pronajímatele podle § 2257 odst. 1 ObčZ, kdy je pronajímatel povinen po dobu nájmu byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání, stejně jako podle § 2205 ObčZ nájemní smlouva zavazuje pronajímatele k přenechání věci nájemci, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a udržoval ji v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání, pro který byla pronajata.⁷²

Obecně lze vady rozlišit na ty, které je povinen odstranit nájemce § 2267 ObčZ a vady, které musí odstranit pronajímatel § 2264 a násl. V případě, že nájemce zjistí v bytě poškození nebo vadu, které mu brání v obvyklém bydlení, má podle § 2264 odst. 1 ObčZ notifikační povinnost toto poškození nebo vadu pronajímateli hlásit, a to ihned nebo bez zbytečného odkladu.⁷³

Jedná-li se o vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, aby se zabránilo vzniku další škody, pak je povinen ji hlásit ihned. V případě, že se jedná o vadu nebo poškození, která je méně urgentního charakteru, tj. nevyžadující neprodlené odstranění a zároveň bránící obvyklému bydlení, je povinen ji hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Porušení notifikační povinnosti nájemce může vést k založení jeho odpovědnosti za škodu.⁷⁴

5.3 Právo chovat v bytě zvíře

Právo nájemce chovat v bytě zvíře představuje zcela nové oprávnění, které ObčZ umožňuje nájemci. Právo nájemce na chov zvířete v bytě je zvláštním druhem nájemcových práv, kdy jeho realizace může přinést zvýšené náklady na údržbu společných

⁷² NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

⁷³ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.

⁷⁴ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

částí domu, ale rovněž i určité obtíže a ohrožení. Právo chování zvířete v bytě je upraveno § 2258 ObčZ a toto ustanovení navazuje na § 2256 a § 2257 ObčZ.⁷⁵

Definici zvířete poskytuje § 494 ObčZ, který stanoví, že se jedná o smysly nadaného, živého tvora. Zvíře již podle ObčZ není věcí a ustanovení o věcech se na něj tudíž použijí jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.⁷⁶

Ustanovení § 2258 ObčZ v souvislosti s chovem zvířete pamatuje i na možnost zvýšení nákladů na údržbu společných částí domu, např. úklid kvůli zvýšenému výskytu srsti. Tyto náklady jdou však na rub nájemce – chovatele zvířete. Právní úprava § 2258 ObčZ je založena na ustanoveních o sousedských právech, která představují určité omezení vlastnického práva. Podle těchto práv je vlastník povinen zdržet se všeho, co působí, že k jinému (sousedovi) vnikají imise v míře, která je nepřiměřená místním poměrům a omezují tak obvyklé užívání. V tomto případě se tedy jedná o imisi vniknutí zvířete, které je vlastník povinen se zdržet. Nájemce (vlastník zvířete) je tedy povinen respektovat tyto zásady a není oprávněn zvíře vpouštět např. do prostor pronajímatele či jiných nájemců a rovněž je povinen se zdržet vnikáním imisí (zvířete) k sousedovi v míře nepřiměřené místním poměrům a způsobu, které podstatně omezuje obvyklé užívání.⁷⁷

5.4 Právo nájemce podnikat v bytě

Stejně jako právo chovat zvíře v bytě, je právo nájemce v bytě podnikat dalším zcela novým oprávněním. Základní povinnost nájemce představuje byt užívat řádně a souvislosti s nájemní smlouvou podle § 2255 odst. 1 ObčZ. Řádným užíváním se rozumí užívání bytu v souladu s účelem, ke kterému je byt určen tj. obvykle k bydlení. Pokud to však pro byt podle § 2255 odst. 2 ObčZ nezpůsobí zvýšené zatížení, může nájemce v bytě podnikat

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁷⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁷⁷ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : § 2201-2357*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

a pracovat. Toto ustanovení § 2255 odst. 2 ObčZ navazuje na stávající judikaturu vyšších soudů.⁷⁸

Ta vychází z toho, že samotné užívání bytu k bydlení nevylučuje užívání bytu i pro některé pracovní činnosti. Jedná se o ty pracovní činnosti, které nevyžadují provozovnu a případnou činnost související s pracovními povinnostmi nebo podnikatelskou činností nájemce. V opačném případě by se jednalo o nepřipustné omezení nájemcových práv.⁷⁹

Právo podnikat a pracovat v bytě lze nájemci odepřít pouze v případě, že nájemce v bytě pracuje nebo podniká a tato jeho činnost představuje zvýšené zatížení pro byt či dům. Limitem pro výkon pracovní nebo podnikatelské činnosti nájemce je tedy posouzení zvýšeného zatížení pro byt či dům, např. rušení hlukem nebo prachem.⁸⁰

5.5 Právo nájemce přijímat do své domácnosti kohokoli

Právo nájemce přijímat do své domácnosti kohokoli do oblasti bytového práva přinesla novela zákona č. 132/2011 Sb. ObčZ s tímto právem zavádí pojem „domácnost nájemce“ § 2272 odst. 1 ObčZ. Toto ustanovení deklaruje právo nájemce žít s kýmkoli, tedy oprávnění přijímat kohokoli do své domácnosti. § 2272 odst. 2 ObčZ. Na tomto místě je třeba vzít v úvahu ústavně chráněné právo na rodinný život. To nesmí být žádným zákonným ustanovením omezováno.⁸¹

Ustanovení § 2272 ObčZ i přesto obsahuje práva pronajímatele rozhodovat o tom, s kým nájemce bude ve své domácnosti bydlet. Smysl § 2272 odst. 1 ObčZ ohledně nájemcova práva na přijímání jakékoli osoby do své domácnosti je však narušen následujícími ustanovením § 2272 odst. 2 ObčZ a § 2272 odst. 3 ObčZ, neboť zde dochází k rozporu mezi právy a povinnostmi nájemce a pronajímatele. Pronajímatel je podle nich

⁷⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.

⁷⁹ TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.

⁸⁰ KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : § 2201-2357*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

⁸¹ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

oprávněn si v nové nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím další osoby do bytu, což však v případě osoby blízké neplatí.⁸²

Druhý případ, kdy není třeba souhlasu pronajímatele s přijetím osoby do domácnosti nájemce, je v případě zvláštního zřetele hodných. Zde lze uvést jako příklad situaci, kdy osoba přijatá ke společnému nájmu není zcela zjevně osobou blízkou ve vztahu k nájemci, např. nemocný vzdálený příbuzný.⁸³

V souvislosti s výše zmíněným právem nájemce přijímat do své domácnosti kohokoli souvisí i jeho povinnost oznámení pronajímateli počet osob žijících v jeho společné domácnosti. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli jakoukoli změnu v počtu osob žijící s ním v domácnosti podle § 2273 ObčZ a změnu v počtu osob je povinen ohlásit do dvou měsíců od doby, kdy tato změna nastala. Nesplnění této povinnosti zakládá vznik vyvratitelné právní domněnce, že nájemce hrubě porušil svoji povinnost, což může vést k výpovědi nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.⁸⁴

5.6 Povinnost nájemce hlásit předpokládanou nepřítomnost v bytě

Jedná se o povinnost nájemce, kterou zavedla novela zákona č. 231/2011 Sb. Povinnost nájemce hlásit předpokládanou nepřítomnost v bytě pronajímateli upravuje zvláštní povinnost nájemce a zvláštní oprávnění pronajímatele v situaci, kdy nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (musí jít nejméně však o 2 měsíce). § 2269 ObčZ odst. 1 ObčZ. Podle důvodové zprávy by toto ustanovení mělo pomáhat k zabránění vzniku škod.⁸⁵

Ke splnění této povinnosti je nezbytné, aby nájemce o své dlouhodobé nepřítomnosti předem věděl. Za situace, že nájemce bude dlouhodobě nepřítomen, avšak mu tato skutečnost nebyla předem známa, mu nevzniká povinnost pronajímateli svou nepřítomnost v bytě oznámit, a jeho jednání nemůže být posuzováno jako hrubé porušení

⁸² TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.

⁸³ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.

⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

⁸⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

nájemcovy povinnosti (a to i za předpokladu, že nastane vážná újma). Na nájemci v případném sporu poté leží důkazní břemeno prokázání, zda o své nepřítomnosti nevěděl předem. Podle tohoto ustanovení § 2269 ObčZ není pronajímatel oprávněn vstupu do bytu, ledaže nastanou okolnosti, za kterých je to nezbytné. Zákon tuto nezbytnost označuje pojmem „v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí.“⁸⁶

⁸⁶ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

6 Vznik nájmu a užívání bytu manželi

Společný nájem bytu je upraven § 2270 ObčZ a lze o něm hovořit v případě, že se jedná o pluralitu osob na straně nájemce. Společný nájem bytu tak vzniká, pokud nájemní smlouvu uzavře na straně nájemce více osob, a to buď současně, nebo s pozdějším přistoupením další osoby k nájemní smlouvě, a to se souhlasem obou stran. V případě přistoupení osoby se jedná o změnu nájemní smlouvy v podobě změny jedné smluvní strany. Pro společné nájemce platí obdobná práva a povinnosti z nájemního vztahu jako plynou nájemci jedinému, pokud občanský zákoník výslovně nestanoví jinak.⁸⁷

Je vhodné poukázat na to, že důležitou změnou oproti předchozí právní úpravě je samotné zařazení bydlení manželů. V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. bylo zařazeno ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, nově je však upraveno v části druhé. Zákonodárce dal totiž přednost tomu, aby byly právní poměry manželů upraveny souhrnně v části rodinného práva. Jedná se o soukromoprávní ochranu rodinného obydlí, kdy situace ekonomicky slabšího manžela je řešena tak, že nová právní úprava upravuje tzv. odvozený právní důvod bydlení.⁸⁸

Ustanovení § 745 odst. 1 ObčZ upravuje odvozený právní důvod bydlení následovně: „*je-li obydlim manželů dům nebo byt, k němuž má jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. To platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva.*“⁸⁹

Znamená to tedy, že pokud manželé projeví zájem, pak jim dnem uzavření manželství vznikne právo společného nájmu, které měl předtím pouze jeden z nich, a to co se týče

⁸⁷ NOVOTNÝ, Marek a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

⁸⁸ KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. Rodinné právo v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 23-24, s. 801.

⁸⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 745 odst. 1.

nejen práva na bydlení, ale také ostatních zákonem stanovených práv a povinností s nájmem spojených. Jsou tedy zavázáni společně a nerozdílně (viz § 746 ObčZ).⁹⁰

Společný nájem manželů vznikne za předpokladu, že mají v pronajatém bytě rodinnou domácnost, nebo na základě jejich rozhodnutí. O této skutečnosti jsou povinni informovat pronajímatele v co nejkratší době. Změna by mohla nastat v případě, kdy by se pronajatá nemovitost stala majetkem jednoho z manželů, který by ji získal například v rámci dědictví. V tu chvíli by došlo k transformaci práva druhého z manželů, kterému by namísto nájemního práva vzniklo právo bydlení. Výše uvedené se netýká registrovaných partnerství.

Ve sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek vydávané Nejvyšším soudem je specifikováno mimo jiné i postavení manželů při vykonávání běžných záležitostí, a to následovně: *„běžné záležitosti týkajúce sa spoločného užívania bytu manželmi, ktoré sa opakujú alebo podstatne nezasahujú do spoločných práv, môže vykonávať každý zo spoločných užívateľov. Takouto bežnou záležitosťou je aj platenie úhrady za užívaní bytu a za služby spojené s týmto užívaním. Uznanie dlhu, ktorý vznikol ako nedoplatok v nevelkej výške z neplatenia úhrady opakujúcich sa platieb súvisiacich s užívaním spoločného bytu, treba tiež považovať za bežnú záležitosť týkajúcu sa tohto užívania; právny úkon uznania takého dlhu urobený jedným z manželov je teda platný a zaväzuje obidvoch manželov.“*⁹¹

Běžné záležitosti tedy může vykonávat každý z manželů. Dluhy, které vzniknou neplacením služeb, do takovýchto záležitostí spadají také, a proto zavazují oba manžele.

Práva a povinnosti každého z nájemců plynoucí z nájmu bytu jsou stejná a vyplývají z jejich solidární odpovědnosti. Podle § 2271 ObčZ se nově stanovuje přiměřené použití ustanovení upravující společnost i na poměry společných nájemců. Lze je použít přiměřeně, nikoli obdobně. V případě absence zvláštní dohody mezi společníky lze použít § 2736 ObčZ upravující solidární odpovědnost za dluhy vzešlé ze společné činnosti a jednání ve společné záležitosti se třetí osobou 2737 ObčZ. Zejména se však z ustanovení upravující společnost na úpravu společného nájmu použijí ustanovení o rozhodování

⁹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, č. 47/1984 Sb., ze dne 11. 1. 1984.

společníků nebo vklad do společnosti § 2719 ObčZ. Společné soužití druha a družky společný nájem nevytváří.⁹²

Co se týče samotného vzniku společného nájemního práva manželů, je čistě na jejich libovůli, zda se budou řídit zákonem či si ujednájí něco jiného, nebo se dokonce takového práva zřeknou, viz § 745 odst. 2 ObčZ. Pokud se rozhodnou pro dohodu, pak musí být písemná a navíc by bylo vhodné nechat podpisy úředně ověřit, aby se předešlo případnému napadnutí. I přesto, že by se manžel zřekl práva na společný nájem, zůstává v postavení ručitele a ze zákona ručí za závazky svého manžela (§ 746 odst. 2 ObčZ).⁹³

V pronajatém bytě by měl pouze právo bydlení. V případě, že nájemní smlouvu uzavírají už jako manželé, jsou bráni jako spolunájemci automaticky, pokud se nerozhodnou jinak. Společný nájem manželů se však nikdy nevztahuje na služební byty. Co se týče vypovězení z nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nelze vypovědět jen jednoho z manželů.⁹⁴

Společný nájem dále nevzniká ani k bytu zvláštního určení a bytu družstevnímu. Zde může spolubydlícím dojít pouze ke vzniku práva na bydlení. Dále společný nájem nevznikne ani tam, kde je nájem bytu vázán na členství nájemce v právnické osobě, která dům nebo byt vlastní a bez souhlasu pronajímatele nevznikne společný nájem ani podnájemníkovi.⁹⁵

V otázce výpovědi ze strany pronajímatele je možné dát jen všem společným nájemcům bytu. Pronajímatel nesmí dát jednomu nebo některému ze společných nájemců výpověď z nájmu bytu, a to i za předpokladu, že by důvod výpovědi směřoval pouze proti některému z nich.⁹⁶

Jak již vyplynulo z výše uvedeného, společné nájemní právo manželů k bydlení nájmu je samostatně upraveno v § 745 a násl. ObčZ, druhé části, nazvané rodinné právo upravující

⁹² KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.

⁹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁵ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.

⁹⁶ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

majetkové právo manželů. Podle § 745 odst. 1 ObčZ společné nájemní právo manželů vzniká buď uzavřením manželství (za předpokladu, že měl alespoň jeden z manželů platně uzavřenou nájemní smlouvu k bytu ke dni uzavření manželství) nebo uzavřením nájemní smlouvy za trvání manželství (tedy okamžikem účinnosti nájemní smlouvy).⁹⁷

V případě, že se dohodou jinak se ustanovení § 745 ObčZ nepoužije. Zvláštní ochrana manžela se projevuje v § 746 ObčZ, podle kterého jsou manželé vůči sobě v postavení solidárního dlužníka a věřitele a jejich povinností je zdržet se a předcházet všemu, co by mohlo bydlení ohrozit nebo znemožnit. Tato ochrana manžela se týká např. zákazu ukončení nájmu bez písemného souhlasu druhého manžela, nebo omezení práva, jehož výkon by byl neslučitelný s jejich bydlením, či bydlením jejich rodiny. Případné porušení povinností podle § 747 ObčZ je stíháno relativní neplatností takového jednání podle § 748 ObčZ.⁹⁸

Ustanovení § 748 odst. 1 ObčZ stanoví, že *„mají-li manželé společné nájemní právo k domu nebo bytu, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, platí § 747 odst. 1 věta první obdobně. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.“*⁹⁹

Z toho vyplývá, že v případě pronajatého bytu, který je společným obydlím manželů, či je v něm zřízena rodinná domácnost, není možnost s ním nakládat bez účasti druhého z manželů. Ten k takovému jednání musí dát písemný souhlas (viz § 749 ObčZ), ve kterém bude uvedeno, k čemu je tento souhlas dán a v jakém rozmezí umožňuje dispozici s majetkem či bytem samotným, jinak by bylo takové jednání relativně neplatné. V případě, že by takto pronajatý byt nebyl společným obydlím, pak výše uvedené

⁹⁷ HULMÁK Milan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.

⁹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 748 odst. 1.

ustanovení neplatí. V souvislosti s tímto ustanovením je také určitě vhodné si vyžádat, v případě významnějších jednání, doklad o rodinném stavu od výlučného nájemce.¹⁰⁰

V neposlední řadě je třeba také myslet na nezletilé děti či třetí osoby, kterých se toto právo týká. To je ošetřeno v § 750 odst. 1 ObčZ, který říká: *„dohodnou-li se manželé, popřípadě snoubenci, odchylně od ustanovení § 747 a 748, nesmí dohoda zhoršit postavení jejich společného nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti, které žije s nimi v rodinné domácnosti a vůči kterému mají vyživovací povinnost, popřípadě nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti a bylo svěřeno do společné péče manželů nebo jednoho z nich; dohoda se dále nesmí dotknout práv třetích osob, ledaže s takovou dohodou souhlasily.“*¹⁰¹

Jedná se o nové opatření. V případě, že by manželé či snoubenci uzavřeli dohodu, která by zhoršila postavení dítěte či zúčastněné třetí osoby, pak by byla neplatná. Je však nutné posuzovat situaci objektivně. O omezení práv dítěte by se jednalo například při podnájmu další osobě, či podnikání v místě rodinné domácnosti. Dispozitiva je tedy v tomto případě omezena ve prospěch ochrany společného dítěte.

Bydlení v případě rozpadu manželství pak řeší ustanovení § 766 - 770 ObčZ. Jedná se o případy úmrtí jednoho z manželů, trvalého opuštění společné domácnosti či rozvodu. Ustanovení § 766 odst. 1 ObčZ řeší situaci pro případ smrti stejně jako předchozí úprava, a to následovně: *„zaniklo-li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k domu nebo bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel. Svědčilo-li manželům k domu nebo bytu společně jiné závazkové právo, zůstane oprávněným pozůstalý manžel.“*¹⁰²

V případě smrti jednoho z manželů se tedy podmínky nájmu nikterak nemění. Pokud by chtěl pronajímatel smlouvu podepsat znovu, aby tam nefigurovalo jméno zemřelého, pak to možné je, avšak měl by být zachován stejný obsah, pokud se pronajímatel a pozůstalý nedohodnou jinak.

¹⁰⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 750 odst. 1.

¹⁰² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 766 odst. 1.

Pokud by se však manželé dohodli, že v bytě, ve kterém mají společnou domácnost, nemají právo společného nájmu, pak by žádné přednostní právo pozůstalému nevzniklo. Nájem by přešel na všechny členy domácnosti, se kterými ke dni smrti v bytě žil, tedy za předpokladu, že by s tím souhlasily, ne pouze za pozůstalého z manželů, viz § 2279 ObčZ. Takové právo nájmu by skončilo uplynutím dvou let, jestliže by věk takové osoby nepřesáhl sedmdesát let, ten by byl na dobu neurčitou.¹⁰³ „*Ustanovení § 766 ObčZ se použije i v případě, kdy jeden z manželů opustí rodinnou domácnost s úmyslem nevrátit se: svědčí-li manželům společné nájemní právo a jeden z manželů rodinnou domácnost opustí s úmyslem žít trvale na jiném místě, platí pro právní poměry manžela, který v domě nebo bytě zůstal, ustanovení o zániku manželství smrtí manžela obdobně.*“¹⁰⁴

Bude se tedy zřejmě vycházet z předchozí právní úpravy, kde bylo stanoveno, že v případě opuštění rodinné domácnosti žít trvale jinde, se bude postupovat obdobně jako v případě smrti. ObčZ však nic takového neupravuje.

Dále jsou zde stanoveny zvláštní pravidla pro případ zániku manželství rozvodem podle § 768 ObčZ. Při zániku manželství rozvodem § 768 ObčZ se postupuje podle toho, zda měli manželé k bytu společné nájemní právo. Pokud měli a nedojde mezi nimi k dohodě, soud toto právo zruší a zároveň rozhodne o tom, který z manželů má byt opustit. Pokud měl nájemní právo pouze jeden z manželů, svědčí mu silnějším postavením a druhý manžel bude muset na základě soudního rozhodnutí byt či dům opustit. V důsledku rozvodu a zrušení společného nájemního práva může soud současně rozhodnout o povinnosti obstarání náhradního bydlení tomu z manželů, který je povinen se vystěhovat. Povinnost obstarání náhradního bydlení je závazná pro toho manžela, který se stal výlučným nájemcem bytu a druhý manžel není povinen se do jejího splnění z bytu vystěhovat.¹⁰⁵

Výše uvedená ustanovení jsou dle názoru autorky dobrým krokem. Na rozdíl od předešlé úpravy, kde bylo rodinné bydlení bagatelizováno, se nyní zákonodárce snaží nasměrovat

¹⁰³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁴ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 159-160.

¹⁰⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

zúčastněné tak, aby byla práva slabších stran co nejvíce chráněna, čímž na první pohled významně omezuje práva manželů, na druhou stranu jim ale dává možnost se od této úpravy odchýlit a řešit dané situace dispoziitivně.

Praktická část

7 Výzkumné šetření mezi respondenty

Vlastní zpracování bylo primárně založeno na dotazníkovém šetření, jehož výsledky později slouží k podrobnějšímu rozebrání některých změn ObčZ a nahlédnutí na problematiku z hlediska informovanosti a znalosti respondentů. Cílovou skupinou respondentů byli nájemníci bytových jednotek a majitelé bytových jednotek ve městě Kralupy nad Vltavou. Výsledky dotazníkového šetření jsou graficky znázorněny a slovně okomentovány v další podkapitole.

7.1 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření proběhlo v první polovině září 2016, a to od 1. 9. 2016 do 18. 9. 2016. V první části dotazníku byli respondenti obeznámeni s jeho účelem a s autorkou a dále byli ubezpečeni, že celé šetření probíhá anonymně. Dále následovaly instrukce, jak celý dotazník vyplnit. Jednalo se o strukturovaný dotazník, který byl vytvořen zejména z uzavřených dichotomických otázek, otázek polytomických a polouzavřených a v neposlední řadě otázek identifikujících respondenty. Zúčastnilo se celkem 122 respondentů ze 183 oslovených. Ti odpovídali na dotazník, který obdrželi z větší části v tištěné formě, někteří také elektronicky. Respondenty byli výhradně nájemníci bytových jednotek a majitelé bytových jednotek v Kralupech nad Vltavou. Dotazník je obsažen v příloze č. 1 této diplomové práce.

7.2 Metody sběru dat

Použita byla metoda osobního dotazování pomocí papírového dotazníku. Toto osobní dotazování bylo založeno na přímé komunikaci s respondentem, tzn. tváří v tvář. Tato metoda byla vybrána z důvodu její výhody, a to přímé zpětné vazby mezi tazatelem a respondentem. Pro získání důvěry respondentů se autorka (tazatelka) prokazovala kartou studenta, tzv. ISIC (International Student Identity Card).

7.3 Charakteristika souboru respondentů

Celkem bylo osloveno 183 respondentů z devíti bytových domů na sídlišti Hůrka a V Zátíší ve městě Kralupy nad Vltavou. Z oslovených respondentů vyplnilo dotazník 122 osob, z toho 28 osob přislíbilo vyplnění dotazníku elektrickou formou. 61 oslovených respondentů nechtělo vyplňovat dotazník hned z několika důvodů, nejčastěji z nedostatku času, k dalším důvodům se řadil nezáměr a neochota a v neposlední řadě strach, že dotazník nezajistí anonymitu odpovědí. Z navrácených dotazníků žádný neobsahoval chybu, kvůli které by jej bylo nutné vyřadit. Návratnost dotazníků byla 67 %, jak je patrné z tabulky č. 1.

Tabulka č. 1 Návratnost dotazníků

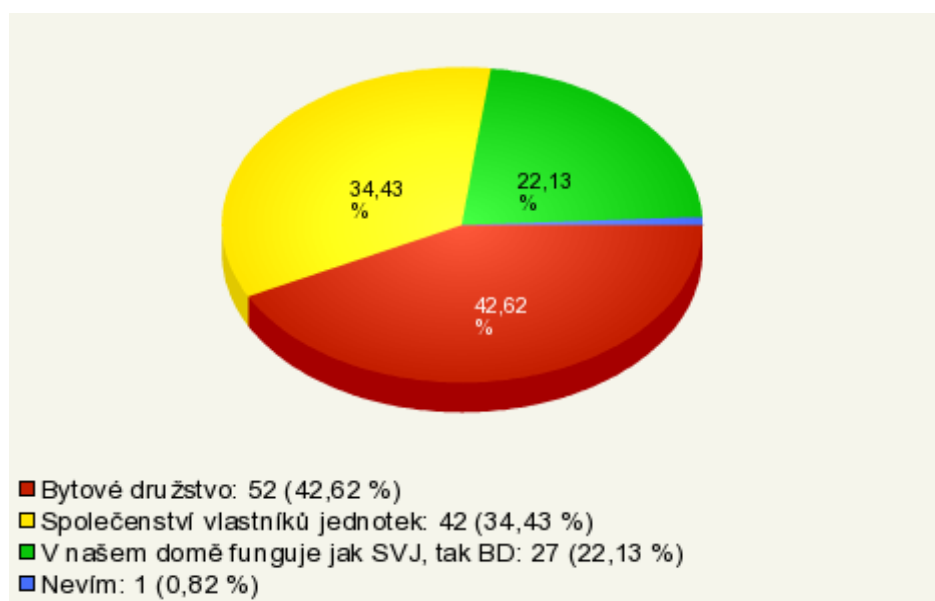
OSLOVENÝCH RESPONDENTŮ	NÁVRATNOST DOTAZNÍKŮ	%
183	122	67

Zdroj: vlastní zpracování

7.4 Vyhodnocení dat z dotazníkového šetření

Tato podkapitola obsahuje grafické vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření a jeho následnou interpretaci.

Graf č. 1 Otázka – Jakou formu společenství má Váš dům?

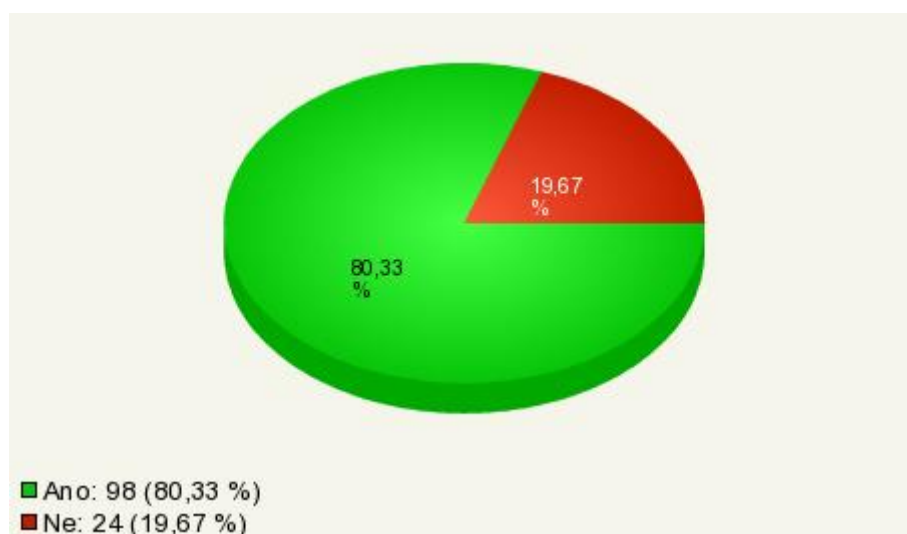


Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu č. 1 je patrné, že dotazníkového šetření se zúčastnilo 52 respondentů z bytového družstva, 42 respondentů ze společenství vlastníků jednotek, u 27 respondentů funguje v jejich domě jak bytové družstvo, tak společenství vlastníků jednotek. Pouze jeden respondent (ženatý muž, ve věku 36-44) nevěděl, jakou formu společenství má jeho dům.

Níže uvedený graf č. 2 vyhodnocuje otázku, zda si jsou respondenti vědomi, že ObčZ přinesl změny v oblasti nájemního práva. Výsledky ukazují, že 98 respondentů (80,33 %) je si toho vědomo, 24 respondentů (19,67 %) nikoli, z tohoto počtu bylo 16 mužů a 8 žen různého věku. Z pohledu 66 respondentů, kteří jsou ve svazku manželském, pouze 7 z nich uvedlo, že si nejsou vědomi změn ObčZ v oblasti nájemního práva.

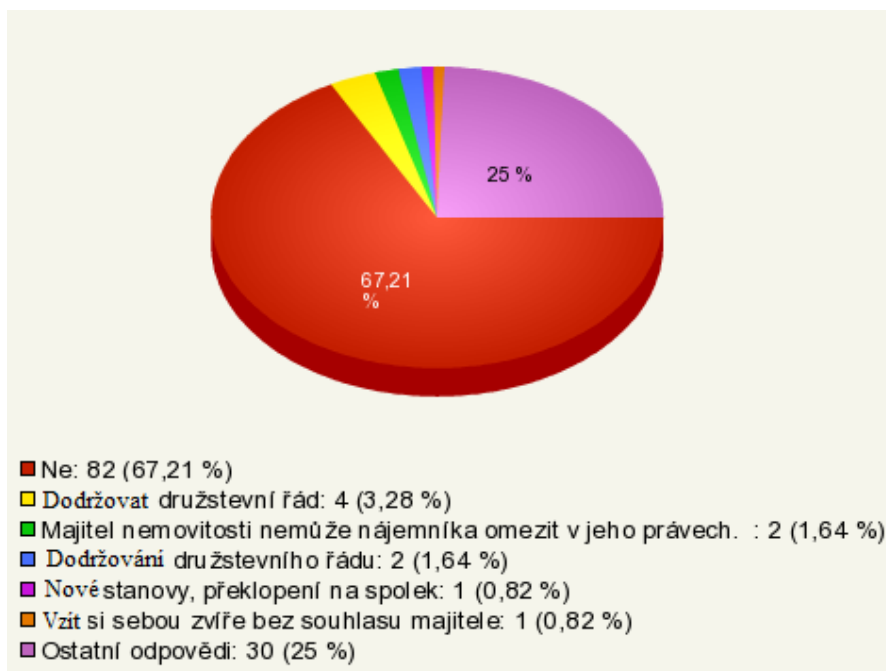
Graf č. 2 Otázka – Víte, že Nový občanský zákoník s sebou od 1. 1. 2014 přinesl změny v oblasti nájemního práva, které se týkají i Vás?



Zdroj: vlastní zpracování

I když 80,33 % respondentů si je vědomo změn týkající v oblasti nájemního bydlení, z níže uvedeného grafického zobrazení (graf č. 3), je patrná neznalost konkrétních práv a povinností dle ObčZ. Celých 67,21 % respondentů na tuto otázku odpovědělo negativně, z tohoto bylo 49 mužů a 33 žen. Počet negativních odpovědí se týkal nejvíce respondentů ve věku 60 a více let. Z hlediska 66 respondentů, kteří jsou ve svazku manželském, až 42 z nich uvedlo, že neví, jaká práva a povinnosti mají dle ObčZ. Pokud odpověděli kladně, tak uvedli například, že změny jsou uvedeny ve stanovách bytového domu (SVJ). Tuto jejich znalost lze hodnotit pozitivně, je však nutné se dále tázat, zda však tyto respondenti vědí, jaké změny jsou v ObčZ uvedeny. Mezi dalšími odpověďmi zaznělo, že bez svolení pronajímatele mohou mít v bytě zvíře nebo v pronajatém bytě podnikat. Tato ustanovení jsou skutečně v ObčZ uvedena.

Graf č. 3 Otázka – Víte, jaká práva a povinnosti máte dle nové právní úpravy Nového občanského zákoníku?



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 2 níže ukazuje odpovědi respondentů, kteří uvedli změny v právech a povinnostech v oblasti nájemního práva. Z této tabulky je patrné, že nejvíce jsou si respondenti vědomi toho, že i bez svolení pronajímatele mohou mít v bytě domácí zvíře či v něm podnikat. Z kladných odpovědí lze vyzdvihnout 16 respondentů, kteří uvedli, že změny se promítly do stanov bytového družstva či stanov SVJ. Lze se však oprávněně domnívat, že někteří z těchto respondentů nevědí, jaké změny bytové družstvo či SVJ do stanov ke dni 1. 1. 2014 skutečně zařadilo. Další důležité a konkrétní změny v právech a povinnostech v oblasti nájemního práva uvedl malý počet respondentů. Správně uvedli změny, jako např. to, že vypovězení nájmu se liší v případě jeho sjednání na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou. Dále, pokud je nájem na dobu neurčitou, zda se jedná o věc movitou nebo nemovitou, což se ovšem nevztahuje k problematice bydlení. Respondenti též uváděli možnost vzít si podnájemníky do svého pronajatého bytu, aniž by to oznámili pronajímateli.

Tabulka č. 2 Změny v právech a povinnostech v oblasti nájemního práva podle respondentů

Odpověď	Počet
dodržovat družstevní řád	4
majitel nemovitosti nemůže nájemníka omezit v jeho právech	2
dodržování družstevního řádu	2
nové stanovy, překlopení na spolek	1
vzít si sebou zvíře bez souhlasu majitele	1
dle stanov družstva	1
nájem družstevního bytu je upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích.	1
nově se rozlišují výpovědi nájmu v závislosti na tom, zda pronajímatel vypovídá nájem sjednaný na dobu určitou či na dobu neurčitou.	1
mít v bytě psa bez souhlasu pronajímatele	1
dát výpověď nájmu bez důvodu	1
pronajímatel může dát nájemci okamžitou výpověď	1
ne všechny opravy v bytě je povinen hradit pronajímatel	1
nájemcova práva jsou v nich posílena	1
nájemce je povinen respektovat pravidla chování v domě	1
být v bytě zvíře, podnikat v něm, nedat mi okamžitou výpověď	1
dle našich stanov	1
nemusím oznamovat zvíře v bytě	1
bez souhlasu můžu mít zvíře v bytě	1
více mě chrání jako nájemníka	1
více chrání práva pronajímatele i nájemce	1
všechny nájemní smlouvy musí být dle nového předpisu	1

kouření nebo chování zvířat mi musí dovolit pronajímatel	1
musí být nové nájemní smlouvy	1
dle nové smlouvy a stanov družstva	1
nájemcova práva jsou posílena	1
mít psa a podnikat můžu bez svolení	1
vše dle nových stanov	1
můžu mít zvíře bez souhlasu pronajímatele	1
uplatňování soukromého práva je nezávislé	1
při pronájmu bytu musí dodržet určená nařízení	1
bez ptaní mít domácí zvíře	1
bez souhlasu majitele můžu podnikat	1
dle nových stanov bytového družstva	1
dle družstevního řádu	1
podle družstevního řádu	1
nově u podnájmu bytu odlišuje, zda nájemce v bytě sám trvale bydlí nebo zda nájemce v bytě sám trvale nebydlí. Nájem družstevního bytu je pak upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích	1
nově lze sjednat kauci do výše šesti měsíčních nájmů	1
podle družstevního řádu	1
v případě, že nájemce nebude v bytě po delší dobu, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli	1
možnost vzít si podnajímníky pronajatého bytu, aniž by to muselo být oznámeno pronajímateli	1

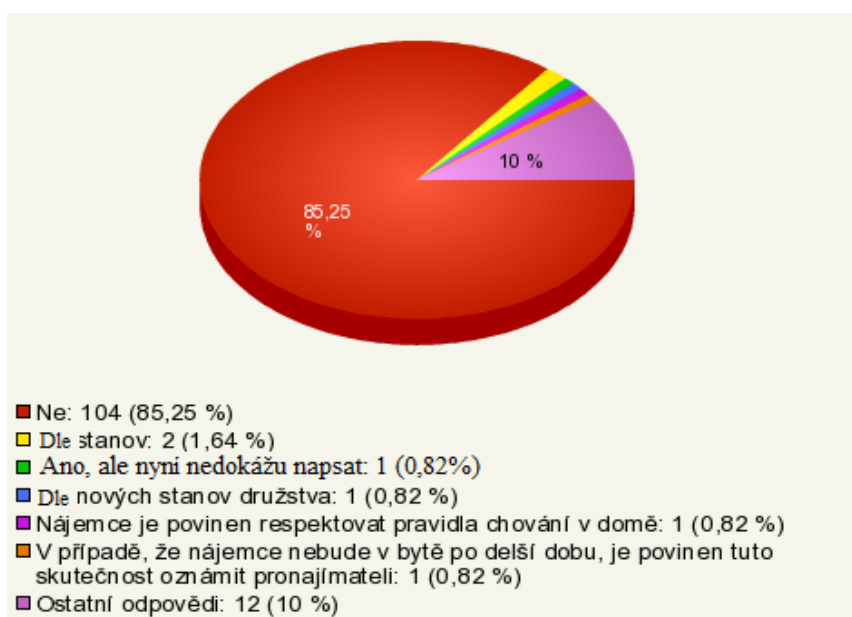
Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 4 Otázka – Víte, k jakým změnám ve Vašich právech došlo s účinností Nového občanského zákoníku oproti dřívější právní úpravě?



Zdroj: vlastní zpracování

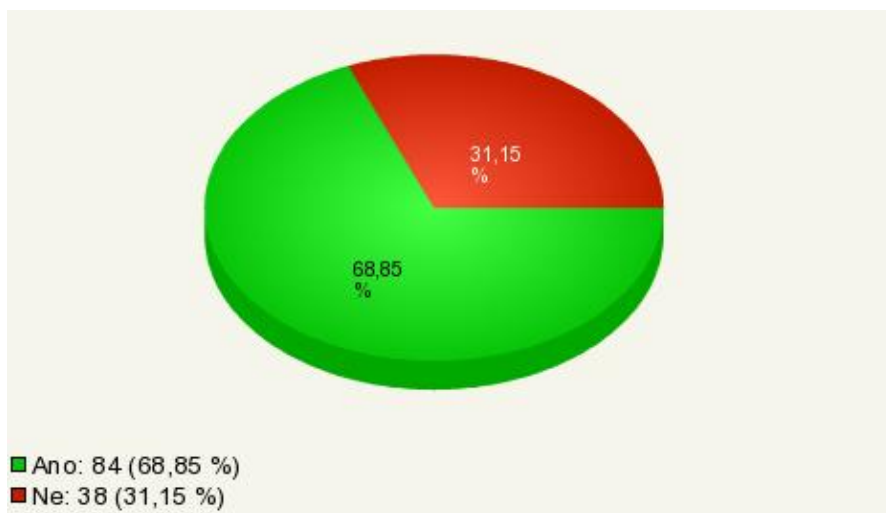
Graf č. 5 Otázka – Víte, k jakým změnám ve Vašich povinnostech došlo s účinností nového občanského zákoníku oproti dřívější právní úpravě?



Zdroj: vlastní zpracování

Na základě výše uvedených dvou grafů č. 4 a č. 5 se potvrdila neznalost práv a povinností respondentů dle ObčZ. Celkem 104 respondentů neví, k jakým změnám v povinnostech došlo od ledna 2014, a 100 respondentů neví, jaké změny proběhly v právech nájemců a pronajímatelů, přičemž se jednalo převážně o svobodné respondenty ve věku 21-35 let a ve věku 36-44 let. Z hlediska 66 respondentů, kteří jsou ve svazku manželském, jich 42 uvedlo, že neví, jaké změny v právech a povinnostech mají dle ObčZ. Nejčastěji to byli muži ve věku 36-44 let.

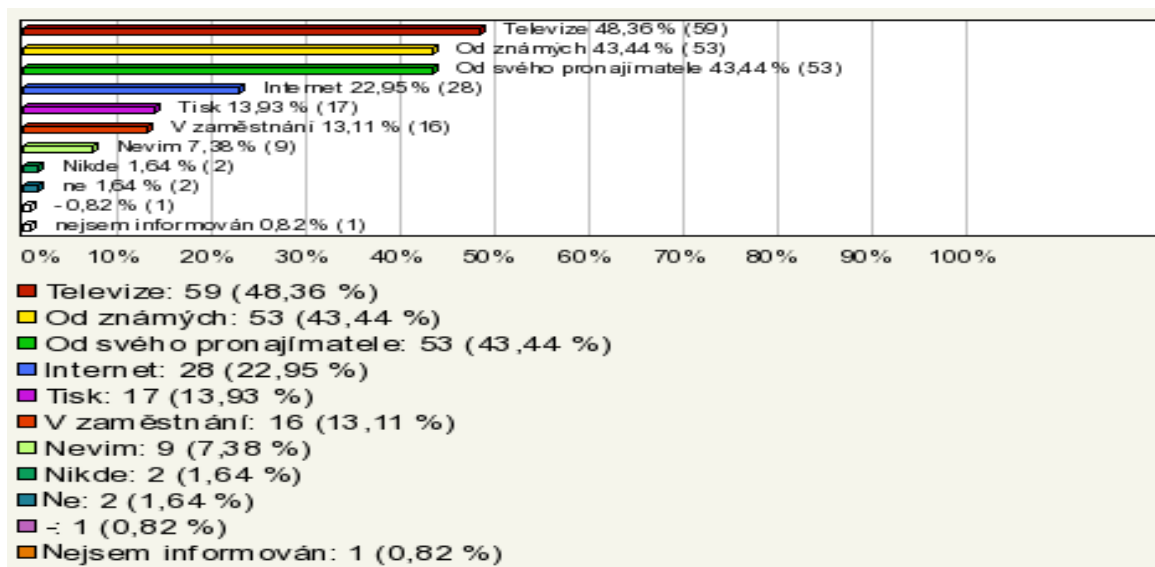
Graf č. 6 Otázka – Víte, že nájem družstevního bytu je upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích (§ 741 – 747 zákona č. 90/2012 Sb.)?



Zdroj: vlastní zpracování

Celkem 84 respondentů (68,85 %) si je vědomo, že nájem družstevního bytu je upraven zcela samostatně v zákoně č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, 38 respondentů (31,15 %) o tomto faktu nevěděl. Pouze 8 respondentů žijících v manželství na tuto otázku odpovědělo negativně.

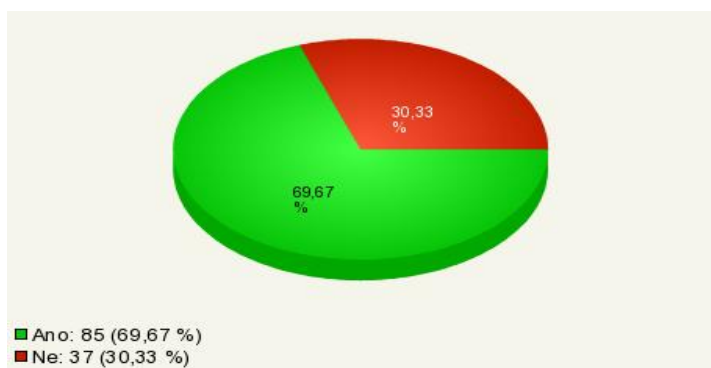
Graf č. 7 Otázka – Pokud jste informován/a alespoň o jedné ze shora uvedených změn, odkud jste se o ní (o nich) dozvěděl/a? (můžete uvést jednu až tři odpovědi)



Zdroj: vlastní zpracování

Z větší části respondenti (více než 40 %) označili jako zdroj informací o změnách nové právní úpravy ObčZ televizi, své známé a svého pronajímatele, jak vyplývá z výše uvedeného grafu č. 7. Méně než 23 % respondentů se dozvědělo o změnách v oblasti bytového práva z internetu, tisku a v neposlední řadě ve svém zaměstnání. Celkem 15 respondentů uvedlo, že nebylo informováno nebo, že neví, kde k těmto informacím přišlo.

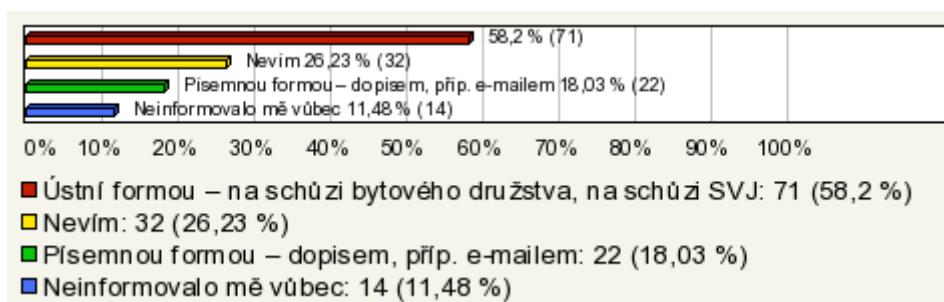
Graf č. 8 Otázka – Informovalo Vás bytové družstvo (SVJ) o změnách v oblasti bytového práva dle Nového občanského zákoníku a s tím souvisejícími praktickými skutečnostmi?



Zdroj: vlastní zpracování

85 respondentů bylo od bytového družstva (příp. SVJ) informováno o změnách v oblasti bytového práva dle platného ObčZ. I přesto, že respondenti byli informováni o změnách v oblasti nájemního práva, většina nebyla schopna uvést změny v právech a povinnostech nájemce či pronajímatele. Toto tvrzení se týká též i 54 respondentů v manželském svazku.

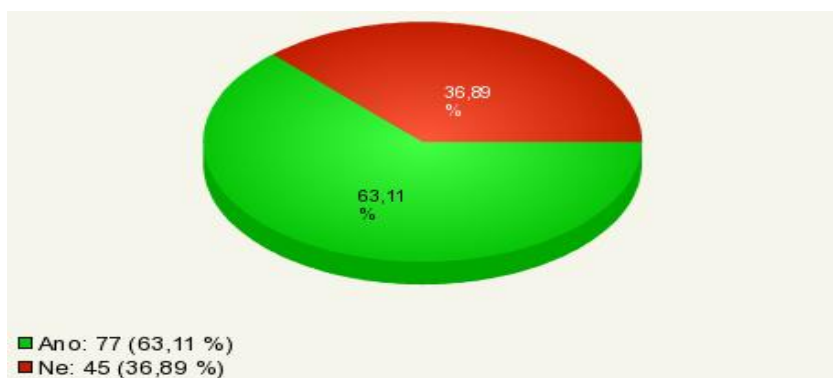
Graf č. 9 Otázka – Jakou formou Vás bytové družstvo (SVJ) o změnách v oblasti bytového práva dle Nového občanského zákoníku informovalo? (můžete uvést max. 2 odpovědi)



Zdroj: vlastní zpracování

Další zjištění prokázala, že z 37 respondentů, kteří uvedli, že nebyli informováni o změnách v oblasti bytového práva dle ObčZ, nebylo 14 z nich (11,48 %) informováno vůbec. Nejvíce respondentů, jak je patrné z grafu č. 9, bylo informováno ústně (58,20 %). 32 respondentů (26,23 %) nevědělo, jakou formou byli informováni. Písemnou formu získání informací uvedlo 22 respondentů (18,03 %).

Graf č. 10 Otázka – Víte, že při uzavření nájemní smlouvy manželi dochází ke vzniku společného nájmu bytu, jenž je právně zakotven v § 2270 Nového občanského zákoníku?

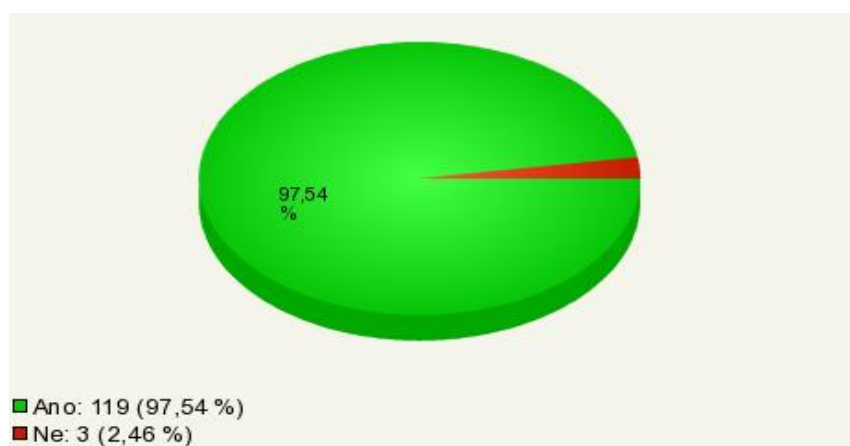


Zdroj: vlastní zpracování

Při uzavření nájemní smlouvy manželi dochází ke vzniku společného nájmu bytu, jenž je právně zakotven v § 2270 ObčZ. S touto skutečností bylo seznámeno 77 respondentů (z toho 44 v manželském svazku). I přesto, že ve vymezení tohoto pojmu se předcházející i současný občanský zákoník v podstatě shodují, této skutečnosti si je vědomo 63 % respondentů. Lze předpokládat, že informovanost o této skutečnosti pramení například z informací od bytového družstva (SVJ) nebo z mediálních zdrojů, kde se zmínka o tomto současném ustanovení často objevovala.

Dluhy vzniklé neplacením nájmu a souvisejících služeb zavazují oba manžele stejně a nerozdílně. Tento fakt zná 119 respondentů (viz grafu č. 11), což představuje podíl 97,54 % respondentů. Pouze tři respondenti uvedli, že tuto skutečnost nevědí, přičemž se jednalo o ženu ve věku 21-35 let, muže ve věku 21-35 let a ženu ve věku 60 a více let. Všech 66 respondentů v manželském svazu tuto skutečnost znají.

Graf č. 11 Otázka – Víte, že dluhy vzniklé neplacením nájmu a souvisejících služeb zavazují oba manžele stejně-nerozdílně?



Zdroj: vlastní zpracování

Z celkového počtu respondentů jich 87 (71,31 %) neví, zda jsou v ObčZ dostatečně specifikována jejich práva a povinnosti (viz graf č. 12). ObčZ přinesl liberalizaci základních principů a vyšší míru ochrany slabším stranám. Jako příklad lze uvést možnost zvýšení nájemného ze strany pronajímatele pouze jedenkrát za dobu dvanácti po sobě jdoucích měsíců dle § 2248 ObčZ: „v případě, že každoroční zvyšování není smluvně sjednáno, je pronajímatel oprávněn jenom písemně navrhnout zvýšení nájemného až do výše nájemného, které je srovnatelné s obvyklým nájemným v daném místě, nicméně takto

*lze zvýšit nájemné pouze o dvacet procent v porovnání s nájemným, které nájemce hradil v posledních třech letech.*¹⁰⁶

Právo chovat zvíře v pronajaté bytové jednotce bylo přímo vloženo do zákona (§ 2258 ObčZ), nelze ho již nájemcům upírat. Dále byla z důvodu ochrany nájemce zavedena možnost vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.¹⁰⁷ *„Jde o výraz výhrady clausula rebus sic stantibus obsažené v podstatě v každé smlouvě dlouhodobého charakteru. I když nájemce si vyjedná nájem na dobu určitou, mohou se následně změnit okolnosti do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět).*¹⁰⁸

ObčZ neobsahuje právní úpravu bytových náhrad (s výjimkou náhradního bydlení rozvedené/ho manželky/manžela. Pronajímatel tedy nebude povinen vyřizovat nájemci po skončení nájmu bytovou náhradu. *„Pokud nájemce dál užívá byt po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.*¹⁰⁹

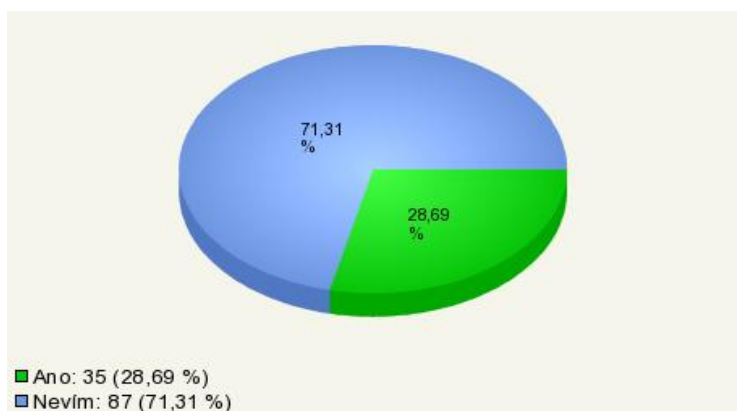
¹⁰⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2249.

¹⁰⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 512.

¹⁰⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2285.

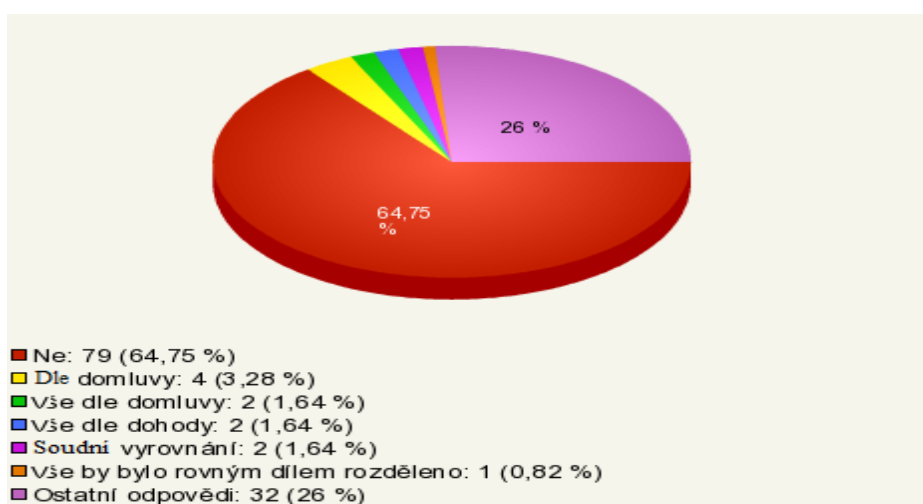
Graf č. 12 Otázka – Domníváte se, že jsou v Novém občanském zákoníku dostatečně specifikována Vaše práva a povinnosti?



Zdroj: vlastní zpracování

Na otázku, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě rozvodu, odpovědělo z celkového počtu 79 respondentů (64,75 %), že neví (viz graf č. 13). 43 z 66 respondentů ve svazku manželském odpovědělo také negativně. U zbylých odpovědí, respondenti uváděli převážně stejné odpovědi – změny ve společném nájmu bytu by byly dle dohody manželů, popř. dle rozhodnutí soudu, nájem by platil ten, kdo v nájemním bytě zůstane.

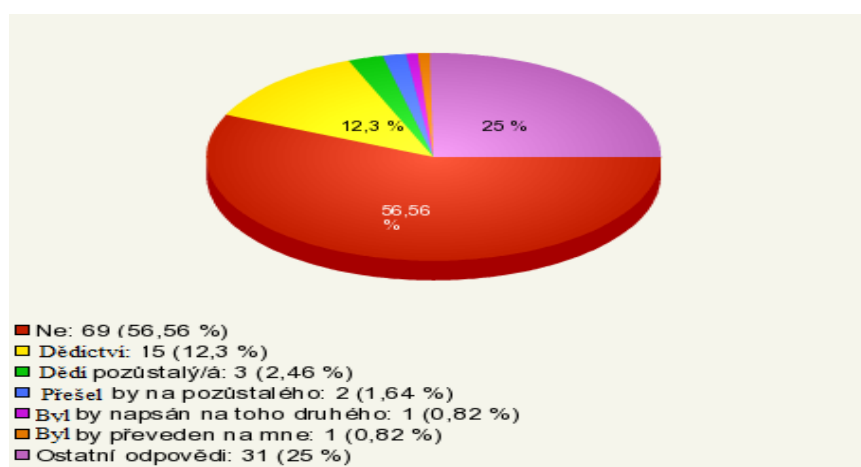
Graf č. 13 Otázka – Víte, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě rozvodu?



Zdroj: vlastní zpracování

Na další otázku, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě smrti manžela/manželky, odpovědělo z celkového počtu 69 respondentů (56,56 %), že neví (viz graf č. 14). Téměř polovina, tj. 35 z 66 respondentů ve svazku manželském odpovědělo též negativně. U zbylých odpovědí respondenti uváděli převážně stejné a správné odpovědi – nájem bytu by přešel na pozůstalého. Tento fakt vyplývá ze zákona, z ustanovení o bydlení manželů.

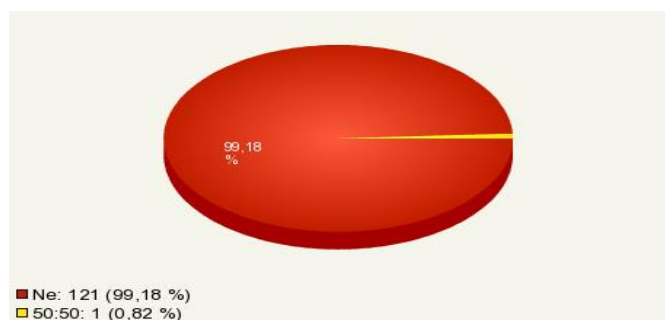
Graf č. 14 Otázka – Víte, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě smrti manžela/manželky?



Zdroj: vlastní zpracování

Z dalších výsledků dotazníkové šetření vyplývá, že by žádný respondent vyjma jednoho, muže ve věku 21-35 let, nenavrhl žádné změny v oblasti fungování společného nájmu bytu manželi.

Graf č. 15 Otázka – Navrhl/a byste změny v oblasti fungování společného nájmu bytu manželi, které by se začlenily do Nového občanského zákoníku?

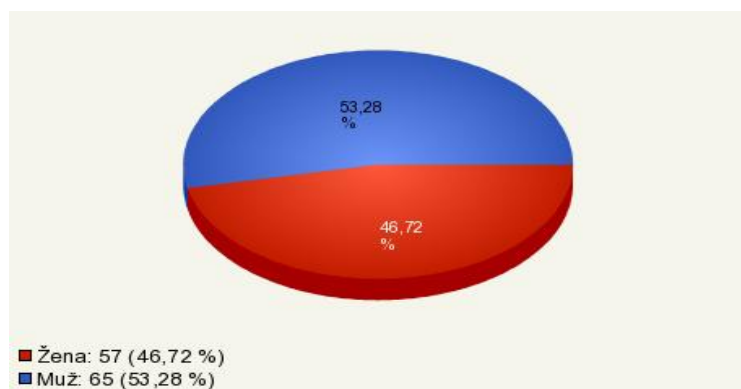


Zdroj: vlastní zpracování

Na konci dotazníku byly respondentům položeny tři identifikační otázky týkající se pohlaví, věku a rodinného stavu. Identifikace respondentů je důležitá k popisu celého výzkumného vzorku a struktury respondentů.

Z níže uvedeného grafu č. 16 vyplývá, že tento vzorek byl zastoupen 57 ženami (46,72 %) a 65 muži (53,28 %). V této souvislosti se dá hovořit o poměrně vyrovnaném vzorku respondentů.

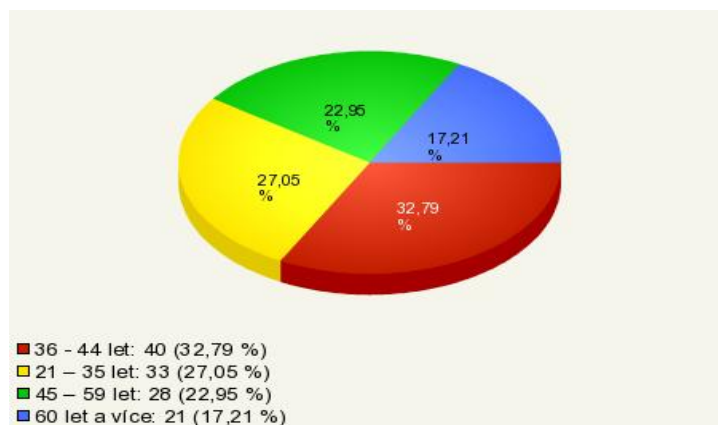
Graf č. 16 Otázka – Jaké je Vaše pohlaví?



Zdroj: vlastní zpracování

V případě věkové struktury respondentů byl zkoumaný vzorek nejvíce zastoupen věkovou skupinou 36 až 44 let (32,79 %) a 21 až 35 let (27,05 %). Nejméně zastoupená byla věková skupina 60 a více let (17,21 % respondentů). Za průměrného respondenta lze označit muže ve věku 36-44 let. Žádný z respondentů nebyl mladší dvacet let.

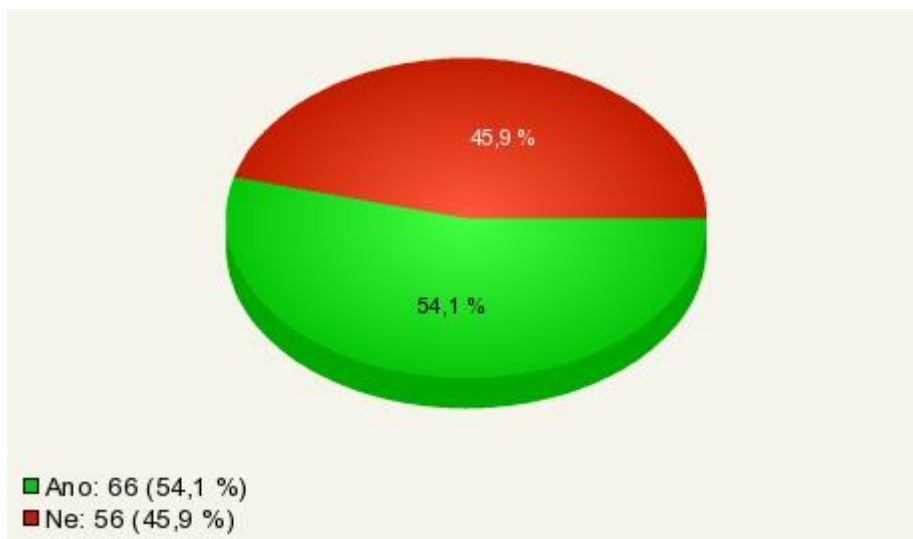
Graf č. 17 Otázka – Jaký je Váš věk?



Zdroj: vlastní zpracování

Podle grafu č. 18 a tabulky č. 3 žije v manželském svazku 66 respondentů, z toho 32 mužů a 34 žen.

Graf č. 18 Otázka – Jste vdaná/ženatý?



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 3 Věková struktura respondentů žijících v manželském svazku

věk	muž	žena
21-35 let	5	4
36-44 let	13	13
45-59 let	9	13
60 a více let	5	4
<i>celkem</i>	<i>32</i>	<i>34</i>

Zdroj: vlastní zpracování

8 Zhodnocení výsledků z dotazníkového šetření

Kapitola se věnuje zhodnocení výsledků dotazníkového šetření. Vytvořen byl standardizovaný dotazník, který obsahoval celkem 18 otázek, jejichž prostřednictvím bylo možno získat informace o znalostech respondentů o problematice bydlení v platné podobě současné právní úpravy ObčZ. Interpretované výsledky z předcházející kapitoly přehledně rekapituluje a shrnuje, aby na ně mohlo být v další kapitole plynule navázáno možnými doporučeními a návrhy.

Jak již z výše uvedeného vyplývá, jednalo se o kvantitativní výzkumné šetření, které se uskutečnilo v obci Kralupy nad Vltavou. Osloveni byli nájemci a majitelé bytových jednotek. Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 122 osob, přičemž větší část z nich byla tvořena muži (53 %), nežli ženami (47 %). Nicméně rozdíl mezi mužem a ženou je malý, proto je možno konstatovat, že výsledky nebyly pohlavím ovlivněny.

Z dalších důležitých charakteristik výzkumného souboru je vhodné vyzdvihnout věk respondentů. I v tomto případě byla zachována alespoň určitá rovnoměrnost, přičemž však větší část dotazovaných byla mladší 44 let (60 %). Větší část oslovených osob se také nachází v manželském svazku (54 %).

Z dalších významných zjištění výzkumného šetření patří skutečnost, že většina respondentů obývá bytovou jednotku v domě, která funguje jako bytové družstvo (43 %), v menší míře se pak jedná o dům ve společenství vlastníků jednotek (34 %). Informovanost o obecných změnách v nájemním právu ObčZ má většina respondentů (80 %), nicméně problematickým faktem je zde skutečnost, že často nevědí, o které konkrétní změny jde. Vědí, že ObčZ řadu dřívějších platností změnil, nicméně se v jednotlivých změnách příliš neorientují. U respondentů v manželském svazku však byla informovanost nižší (63 %).

S ohledem na uvedené změny se nejčastěji respondenti zmiňovali o změnách v dodržování družstevního řádu, o tom, že majitel nemovitosti nemá právo je omezovat v jejich právech, že je možné si pořídit do bytové jednotky zvíře, aniž by s tím předtím musel souhlasit pronajímatel atp.

Ačkoliv si je většina respondentů vědoma, že ObčZ přinesl podstatné změny, nejenom, že většina z nich neví, jaké změny to jsou, nevědí ani, jaké změny oproti dřívější právní úpravě nový ObčZ přinesl (82 %).

Zde se opět lze dostat k dalšímu problematickému okruhu neznalosti oslovených nájemců a majitelů bytových jednotek. Ačkoliv někteří respondenti znají svá práva, větší část respondentů (85 %) nezná spíše své povinnosti, u nichž bylo dospěno ke změnám oproti dřívější právní úpravě ObčZ 1964. Nejčastějším informačním zdrojem o změnách a úpravě nájemního práva je televize (48 %), známí (43 %) a pronajímatelé (43 %). Poměrně překvapivým faktem je skutečnost, že internet k informování v této oblasti využilo pouze 23 % dotázaných. Přitom právě na internetu probíhala rozsáhlá kampaň o změnách v ObčZ, tedy i v oblasti bydlení. Tato kampaň byla iniciována a podporována Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Navíc skutečnost, že respondenti se o změnách v oblasti nájemního práva dozvídali od svých známých, může mít vliv na jejich zkreslené informace. Proto by také měli být respondenti, a obecně široká veřejnost nabádána k tomu, aby si zajišťovali informace sami, přičemž by měli využívat důvěryhodných zdrojů.

Ačkoliv bylo možno předpokládat, že pronajímatelé budou své nájemce jako první informovat o změnách v oblasti nájemního práva, nestalo se tomu tak, neboť pouze 67 % dotázaných uvedlo, že je pronajímatel o nových skutečnostech informoval. Nejčastěji to bylo ústně (58 %), na schůzi bytového družstva či SVJ.

37 % respondentů také nevědělo, že při uzavření nájemní smlouvy manželi vzniká společný nájem bytu, který je zakotven v ObčZ. Menší podíl neznalých respondentů se nacházel mezi samotnými manželi (33 %). Naprostá většina respondentů (98 %) si však uvědomuje fakt, že v případě, že vzniklou dluhy neplacením nájmu a služeb, jsou tímto dluhem zavázáni oba manželé zcela nerozdílně. Nicméně podle respondentů ObčZ dostatečně nespecifikuje jejich práva a povinnosti. Domnívá se tak celkem 29 % dotázaných (ostatní neví, nikdo neuvedl kladnou odpověď). Respondenti také neví, jaké změny by v jejich nájemním právu nastaly v případě, že by jeden z nich zemřel.

9 Doporučení

9.1 Doporučení na základě dotazníkového šetření

Jak ze zhodnocení vlastních výsledků dotazníkového šetření této diplomové práce vyplývá, majitelé a nájemci bytových jednotek o svých právech a povinnostech převážně stále informováni nejsou.

Dle názoru autorky, stále existuje několik způsobů, jak informovanost občanů o ObčZ zvýšit. Informovanost byla dle úsudku autorky z větší části směřována pouze k osobám v této oblasti se pohybujícím (advokátům, právně vzdělaným osobám, realitním makléřům apod.), než k samotným občanům. Po skoro čtyřech letech platnosti ObčZ, se tedy autorka domnívá, že by bylo vhodné se zaměřit na zvýšení informovanosti především těch, kterých se tato problematika bezprostředně týká. A těmi jsou samotní nájemci a pronajímatelé bytových jednotek. Jejich větší ochrana práv a především informovanost, by se dala zajistit, dokonce i zvýšit následujícími doporučeními.

Bytové družstvo, SVJ

Autorka se domnívá, že ze strany bytového družstva a SVJ by mohla být větší činnost ve snaze informovat nájemce jejich bytových jednotek o jejich povinnostech a právech. Například pořádat pravidelně dvakrát do roka schůze s nájemci, protože autorka předpokládá, že je v zájmu obou stran, aby byly informovány, a na všem se byly schopny bez problémů domluvit.

Sdružení nájemníků ČR – školení, semináře

Toto sdružení by mohlo ve svém působení organizovat pro veřejnost, zejména pro nájemce bytových jednotek, nejruznější školení nebo semináře zdarma. Protože takový seminář/školení má hodnotu v řádech tisíců korun (odvívá se od místa konání a od konkrétního tématu), nejsou některé osoby ochotni zaplatit. V případě, že by byly kurzy

organizovány bez poplatku, lze předpokládat vyšší účast. Dále může toto sdružení vydávat různé brožury a tiskoviny vztahující se k problematice nájemního práva.

Mediální zdroje

Autorka si je vědoma toho, že pro osoby pohybující se v oblasti nájemního práva vycházejí nejrůznější odborné tiskoviny (např. Právní rozhledy, Bulletin advokacie) a dle jejího názoru se o ObčZ napsalo hodně. Avšak pro laika, neoborníka na právo, který se dostal k potřebným informacím, například z tisku či na internetu, neví, zda byly na kvalitní a jednotné úrovni. A zda to pro samotné nájemce či majitele bytových jednotek není některak matoucí. Proto podobná tiskovina, by mohla být vydávána bezplatně a byla by určena i pro veřejnost.

Televizní spoty

Zvýšit informovanost občanů o uvedené problematice by mohla také televize, která je velmi přesvědčivým médiem, je jedním z neúčinnějších komunikačních zdrojů, které si velice snadno a okamžitě získává podvědomí diváků. Televizní kanály by tedy například prostřednictvím televizních spotů upozorňovaly diváky na níže zmiňované brožury, tiskoviny, semináře, respektive na různé způsoby ve zvyšování informovanosti v oblasti nájemního práva.

Brožury a informační předměty

V neposlední řadě autorka předpokládá, že i tento způsob zprostředkování, může pomoci ke zvýšení informovanosti nájemců o jejich právech a povinnostech. Musí být ale jednoduše napsané, protože ne každý občan se dokáže orientovat v odborné literatuře. Dále by bezplatné brožury/knihy měly být samozřejmě kvalitní. Zmiňované tiskoviny by mohlo například vydávat výše uvedené Sdružení nájemníků ČR.

9.2 Obecné rady a doporučení

ObčZ byla práva nájemce široce upravena tak, aby nedocházelo ke zneužívání postavení pronajímatele, který byl jinak v daném vztahu často ve výhodnější pozici. Nicméně jsou tu okolnosti na, které by si měl každý nájemce dát pozor. Níže jsou uvedeny návrhy obecných doporučení a rad pro nájemce bytových jednotek, které by nájemci mohli použít ve svůj prospěch.

Prověření platnosti stávající nájemní smlouvy

V první řadě by si každý nájemce i pronajímatel bytové jednotky měl svoji stávající nájemní smlouvu pečlivě prostudovat a prověřit všechny náležitosti, které má nájemní smlouva obsahovat. Staré smlouvy jsou nejčastěji neplatné ze dvou důvodů:

- ze smluv není jasná cena služeb, často se nesprávně uvádí, že některé služby jsou zahrnuty v nájemném, popř. je sjednána výše záloh za služby, ale není uveden způsob, jak budou zálohy vyúčtovány;
- nebytové prostory jsou pronajaty k účelu, ke kterému nejsou zkolaudovány.¹¹⁰

Zjistí-li se, že stávající nájemní smlouva je neplatná, je nutno uzavřít novou nájemní smlouvu, nikoli jen dodatek ke staré nájemní smlouvě.

Právo chovat v nájemním bytě zvíře

Chování zvířat v pronajaté bytové jednotce může být i bez souhlasu pronajímatele, čímž dochází k posílení práv nájemce. Pronajímatel nemůže zakázat chov domácího zvířete dle § 2258 ObčZ. Článek v nájemní smlouvě, který by chov domácího zvířete zakazoval, je neplatný.

¹¹⁰ Hlavní změny v nájemních smlouvách po 1.1.2014. *Radek Motzke* [online]. 2013 [cit. 2016-10-28]. Dostupné z: <http://www.dobrasmlouva.cz/hlavni-zmeny-v-najemnich-smlouvach-po-112014>.

Rozvod – přechod nájemních práv

Při zániku manželství rozvodem § 768 ObčZ se postupuje podle toho, zda měli manželé k bytu společné nájemní právo. Pokud měli, a nedojde mezi nimi k dohodě, soud toto právo zruší a současně rozhodne o tom, který z manželů má byt opustit.

Pokud měl nájemní právo pouze jeden z manželů, svědčí mu silnějším postavení a druhý manžel bude muset na základě soudního rozhodnutí byt či dům opustit. V důsledku rozvodu a zrušení společného nájemního práva může soud současně rozhodnout o povinnosti obstarání náhradního bydlení tomu z manželů, který je povinen se vystěhovat. Povinnost obstarání náhradního bydlení je závazná pro toho manžela, který se stal výlučným nájemcem bytu, a druhý manžel není povinen se do jejího splnění z bytu vystěhovat.¹¹¹

Nájem a smrt – přechod nájemních práv

V případě, že je nájem bytové jednotky ve společném nájmu manželů a jeden z nich zemře, přechází nájem na druhého, a nájem běží za stejných podmínek. Jestliže by mu pronajímatel chtěl dát k podpisu novou nájemní smlouvu, měl by být nájemce v tomto případě pečlivý. Protože nová nájemní smlouva může znamenat nová ujednání a také podmínky, o kterých je dobré se poradit, třeba i s kompetentní osobou. Pokud s nějakým ujednáním v nové nájemní smlouvě nájemce nesouhlasí, nebo mu nerozumí, doporučuje autorka takovou smlouvu nepodepsat. Pokud jde o novou smlouvu, každý se má řídit zásadou, že „právo patří bdělým, necht' každý střeží svá práva.“.

Ohlášení dlouhodobé nepřítomnosti v bytové jednotce

Pokud nájemce dopředu ví, že bude déle než dva měsíce v pronajatém bytě nepřítomen, ohlásí to zavčas pronajímateli. Zároveň s tímto oznámením označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné,

¹¹¹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

a pokud ji neoznačí, bude jí nově vždy pronajímatel. Pokud to nájemce neoznámí a vznikne nějaká vážná újma, chápe se to tak, že nájemce hrubě porušil svou povinnost – a může to být i důvod pro vypovězení smlouvy.

Větší aktivita ze strany bytového družstva, SVJ

Z výsledků dotazníkového šetření vyšlo najevo, že jsou nájemci o existenci změn v právech a povinnostech od svého pronajímatele informováni, avšak neznají konkrétní obsah těchto změn. Je to výzva především k pronajímatelům, neboť je obzvláště v jejich zájmu, aby se na veškerých náležitostech s nájemcem dohodli. Jestliže tak neučiní, vystavují se riziku soudního sporu.

Větší aktivita ze strany občanů

Ač bylo v mediálních zdrojích o změnách ObčZ napsáno a řečeno již mnoho, je zřejmé, že je to nedostatečné. Toto doporučení je orientováno především k nájemcům bytových jednotek, aby sami projevili úsilí se dozvědět o změnách více. K možným rizikům nájemce, která vyplývají z neznalosti, patří:

- Výpověď nájmu za hrubé porušení povinností, a to v případě, zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí a dá třetí osobě do podnájmu byt, nebo jeho určitou část pouze, příp. stane-li se vážná újma pronajímateli z důvodu neoznámení nepřítomnosti nájemce v bytě po dobu delší než dva měsíce,
- pokud způsobí chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí nájemce tyto náklady pronajímateli,
- pokud nájemce neodevzdá byt v den skončení nájmu, může po něm pronajímatel požadovat nájemné až do doby odevzdání bytu,
- právo pronajímatele vymáhat po nájemci bytové jednotky kauci až ve výši šestinásobku měsíčního nájmu.

10 Závěr

Předkládaná diplomová práce se zabývala institutem nájmu bytu z hlediska právní úpravy ObčZ. Nejprve se zaměřila na krátký historický exkurz právní úpravy nájmu z pohledu římského práva a dále jeho úpravou v jednotlivých občanských zákonících v minulosti platných na našem území. Další kapitoly byly věnovány institutu nájmu bytu podle úpravy ObčZ. Z hlediska platné právní úpravy ObčZ byla z důvodu rozsáhlé problematiky nájemního bydlení věnována pozornost především nově zavedeným institutům, jako je právo chovat zvíře v bytě či v nájemním bytě pracovat.

Diplomová práce však také obsahuje praktickou část, a to z důvodu pohledu na nové instituty a terminologii v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. samotnými nájemci na problematiku bydlení. Za pomoci přehledných grafů a tabulek mohlo být zjištěno, jak nájemci družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví vnímají novou úpravu bydlení, co znají, a v čem mají naopak nedostatky.

Vstup nového občanského zákoníku přinesl mnohé změny v oblasti občanského práva, jehož změny se velkou měrou dotkly rovněž institutu nájmu a nájmu bytu a vnesl do českého právního řádu i mnohá, zcela nová ustanovení. Některé instituty byly však již vloženy do ObčZ 1964 novelou zákona č. 132/2011 Sb., ačkoli neměly praktického důsledku na právní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem.

Právní úprava nájmu bytu v ObčZ je charakteristická tím, že poskytuje významnou ochranu nájemcova práva a dává širokou smluvní volnost účastníkům nájemního vztahu tam, kde to neodporuje právům nájemce. Ochrana nájemce je obsažena v řadě donucujících ustanovení ObčZ a vychází z premisy, že nájemce je slabší smluvní stranou, které je nutno poskytovat vyšší stupeň ochrany. S ohledem na tuto ochranu není možné, aby si smluvní strany v nájemní smlouvě dohodly cokoli, co by bylo na újmu nájemcovým právům. To, že je nájem bytu ze zákona chráněný, vyplývá především ze zcela nového institutu, tzv. zakázaných ujednání, která dopadají např. na dohodu o povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu či dohoda, která bude vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

ObčZ nově dává možnost využití i jiného obytného prostoru k bydlení, než takového, který je k bydlení určen výslovným stavebním (kolaudačním rozhodnutím) určením. Bydlet lze všude tam, kde si to pronajímatel s nájemcem dohodl. Kolaudační rozhodnutí tedy není nově rozhodné pro existence či neexistenci práv, která plynou z nájmu bytu, nýbrž pouze určitým vodítkem, čímž se zdůrazňuje smluvní volnost účastníků nájemního vztahu. Pokud bude účelem nájemní smlouvy realizace bytové potřeby nájemce, bude i tento nájem nájmem chráněným a pod tuto ochranu bude spadat např. i pronájem houseboatu nebo chaty. Účel, pro který je byt do nájmu dáván, musí být ze smlouvy patrný, neboť bydlení nájemce jako realizace jeho bytových potřeb je rozhodný pro přiznání ochrany. Nově se platná právní úprava nájmu bytu použije přiměřeně i na dům.

Z hlediska formy nájemní smlouvy je vyžadována písemná forma, zároveň je však nově stanoveno, že její nedostatek nemůže být na újmu nájemci. V souvislosti s tím je nově zaveden i institut fikce uzavření nájemní smlouvy, který upravuje případy, kdy strany neuzavřely buď platnou, nebo vůbec žádnou nájemní smlouvu, ale nájemce užívá nájemního bytu v dobré víře, že je nájem po právu, a to po dobu 3 let. Smyslem fikce uzavření nájemní smlouvy je tedy zhojení neplatnosti smluv, kdy nájemci svědčí dobrá víra. Nelze opomenout, že ObčZ zmiňuje i přechodná ustanovení týkající se nájemního práva u nájmu bytů, jenž byly uzavřeny před vstupem ObčZ v platnost, to je 1. ledna 2014. Nájem bytu se řídí ode dne nabytí účinnosti ObčZ i za situace, kdy ke vzniku nájemního vztahu došlo před tímto datem.

S ohledem na množství nově zavedených institutů, která ObčZ přinesl, jsou s tímto spojeny mnohé otázky, neboť ne všechna ustanovení jsou zcela jasná. Problematika výkladu obsahu jednotlivých institutů leží na bedrech judikatury, která bude muset práva a povinnosti stran nájemního vztahu postavit na jisto. Sporné otázky může např. přinést institut povinnosti nájemce oznámení pronajímateli počet osob s ním žijící ve společné domácnosti, kdy má právo pronajímatel požadovat, aby v nájemcově bytě žil jen takový počet osob přiměřený velikosti bytu a hygienickým podmínkám. Aby nedocházelo k subjektivnímu výkladu, bude třeba, aby judikatura obsah těchto pojmů vyložila na jisto a určila tak např., kolik je počet osob přiměřený velikosti bytu nebo jak se tyto vyhovující hygienické podmínky určí.

11 Seznam použité literatury a ostatní zdroje

Seznam použité literatury

- DAJCZAK, Wojciech, Tomasz GIARO a Franciszek LONGCHAMPS DE BÉRIER. Právo římské: základy soukromého práva. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7.
- ELIÁŠ, Karel a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
- FRÝDEK, Miroslav. Kurs římského práva. Ostrava: Key Publishing, 2011. ISBN 978-80-7418-119-1.
- HOLUB, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1.svazek. 2.aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-7201-406-4.
- HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 1.vyd. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-7201-348-3.
- HULMÁK Milan a kol. Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-529-9.
- KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : § 2201-2357. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.
- KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.
- KOCOUREK, Jiří. Občanský zákoník a prováděcí předpisy. Praha: Eurounion, 1997. ISBN 80-85858-49-5.
- KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. Rodinné právo v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy, 2013, č. 23-24, s. 801.
- KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.
- NOVOTNÝ, Marek a kol. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

- NOVOTNÝ, Petr a kol. Nový občanský zákoník: Smluvní právo. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.
- NOVOTNÝ, Petr a kol. Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.
- POKORNÝ, M., HOLUB, M., BÍČOVSKÝ, J. Společné jmění manželů. 1.vyd. Praha: Linde, 2000. ISBN 80-7201-226-6.
- PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.
- SEDLÁČEK, Josef. Kapesní slovník latinsko-český a česko-latinský a latinská slova používaná v češtině. Praha: Československý spisovatel, 2011. ISBN 978-80-87391-82-2.
- SCHELLEOVÁ, Ilona a Karel SCHELLE. Civilní kodexy: 1811-1950-1964. Brno: Doplněk, 1993. ISBN 80-210-0597-1.
- SÝKOROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-096-3.
- ŠMÍD, Ondřej; ŠÍNOVÁ, Renata, et al. Rozvod manželství. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-66-3
- TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. Rádce nájemníka bytu. 8. zcela přepracované vyd. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.

Legislativa

- Nález Ústavního soudu ze dne 23. září 2004, sp. zn. IV. ÚS 524/2003.
- Nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. ÚS 231/2000.
- Právníký ústav ministerstva spravedlnosti. Občanský zákoník a předpisy s ním související. Praha: Orbis Praha, 1954.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. května 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.
- Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 90/2012 Sb., obchodních společnostech a družstvech.

Zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů.

Internetové odkazy

Dotazník o uzavření manželství. [online] [cit. 2016-08-10]. Dostupné z www.mvcr.cz/soubor/dotaznik-k-uzavreni-manzelstvi.aspx.

KROFT, Michal. Už neplatí co za stara: nájem bytu dle novely č.132/2011 Sb. CFO world [online]. 2011 [cit. 2016-05-27]. Dostupné z: <http://cfoworld.cz/legislativa/uz-neplati-co-za-stara-najem-bytu-dle-novely-c-132-2011-sb-1113>.

Nájemní smlouva vzor. [online] [cit. 2016-08-29]. Dostupné z <http://www.czechpoint101.com/cs/najemni-smlouva-zdarma-ke-stazeni/>.

Protokol o uzavření manželství. [online] [cit. 2016-08-10]. Dostupné z http://www.sagit.cz/prilohyuzarchiv/321070/893727/P_207-01_02-vzor%2017.pdf.

Prověření platnosti stávajících nájemních smluv. [online] [cit. 2016-09-30]. Dostupné z <http://www.dobrasmlouva.cz/hlavni-zmeny-v-najemnich-smlouvach-po-112014>.

Žádost o církevní sňatek. [online] [cit. 2016-08-10]. Dostupné z www.biskupstvi.cz/storage/.../Frm-M-Zapis_zadosti_o_cirkevni_snatek-01.rtf.

Žádost o vydání osvědčení. [online] [cit. 2016-08-10]. Dostupné z <http://www.praha13.cz/Vydani-Osvedceni-k-cirkevnimu-snatku.html>.

12 Seznam použitých zkratek

ABGB	Allgemeines Burgerliches Gesetzbuch
ObčZ	občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
ObčZ 1950	občanský zákoník č. 151/1950 Sb.
ObčZ 1964	občanský zákoník č. 40/1964 Sb.
SVJ	společenství vlastníků jednotek

13 Seznam grafů a tabulek

Graf č. 1. Otázka - Jakou formu společenství má má Váš dům?	50
Graf č. 2. Otázka - Víte, že Nový občanský zákoník s sebou od 1. 1. 2014 přinesl změny v oblasti nájemního práva, které se týkají i Vás?	50
Graf č. 3. Otázka - Víte, jaká práva a povinnosti máte dle nové právní úpravy Nového občanského zákoníku?	51
Graf č. 4. Otázka - Víte, k jakým změnám ve Vašich právech došlo s účinností Nového občanského zákoníku oproti dřívější právní úpravě?	53
Graf č. 5. Otázka - Víte, k jakým změnám ve Vašich povinnostech došlo s účinností Nového občanského zákoníku oproti dřívější právní úpravě?	55
Graf č. 6. Otázka - Víte, že <u>nájem družstevního bytu</u> je upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích (§ 741 – 747 zákona č. 90/2012 Sb.)?	56
Graf č. 7. Otázka - Pokud jste informován/a alespoň o jedné ze shora uvedených změn, odkud jste se o ní (o nich) dozvěděl/a? (můžete uvést jednu až tři odpovědi)	57
Graf č. 8. Otázka - Informovalo Vás bytové družstvo (SVJ) o změnách v oblasti bytového práva dle Nového občanského zákoníku a s tím souvisejícími praktickými skutečnostmi?	57
Graf č. 9. Otázka - Jakou formou Vás bytové družstvo (SVJ) o změnách v oblasti bytového práva dle Nového občanského zákoníku informovalo? (můžete uvést max. 2 odpovědi)	58
Graf č. 10. Otázka - Víte, že při uzavření nájemní smlouvy manželi dochází ke vzniku společného nájmu bytu, jenž je právně zakotven v § 2270 Nového občanského zákoníku?	58
Graf č. 11. Otázka - Víte, že dluhy vzniklé neplacením nájmu a souvisejících služeb zavazují oba manžele stejně-nerozdílně?	59
Graf č. 12. Otázka - Domníváte se, že jsou v Novém občanském zákoníku dostatečně specifikována Vaše práva a povinnosti?	61
Graf č. 13. Otázka - Víte, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě rozvodu?	61
Graf č. 14. Otázka - Víte, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě smrti manžela/manželky?	62

Graf č. 15. Otázka - Navrhl/a byste změny v oblasti fungování společného nájmu bytu manželi, které by se začlenily do Nového občanského zákoníku?	62
Graf č. 16. Otázka - Jaké je Vaše pohlaví?	63
Graf č. 17. Otázka - Jaký je Váš věk?	63
Graf č. 18. Otázka - Jste vdaná/ženatý?	64
Tabulka č. 1 návratnost dotazníků	49
Tabulka č. 2 Práva a povinnosti v oblasti nájemního práva podle respondentů	53
Tabulka č. 3 Věková struktura respondentů v manželském svazku	64

14 Přílohy

Příloha č. 1 Dotazník pro respondenty	81
Příloha č. 2 Vzor Smlouvy o nájmu bytu	85

Příloha č. 1 Dotazník pro respondenty

**DOTAZNÍK PRO RESPONDENTY – DP NÁJEM BYTU
MANŽELI A UŽÍVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELI
V NOVÉ ÚPRAVĚ PO 1. 1. 2014**

Vážený respondenti,

tímto si Vás dovoluji požádat, jako nájemce bytové jednotky, o vyplnění následujícího dotazníku k mé diplomové práci na téma „*Nájem bytu manželi a užívání družstevního bytu manželi v nové právní úpravě po 1. 1. 2014*“, který bude sloužit jako podklad pro její praktickou část. Toto dotazníkové šetření je anonymní a jeho výsledky poslouží pouze pro účely mé diplomové práce. Vaším úkolem bude odpovědět na následujících 18 otázek, přičemž pokud nebude uvedeno jinak, označte vždy u každé otázky jenom jednu odpověď.

Předem děkuji za vyplnění!

1. Jakou formu společenství má Váš dům?

- a. Společenství vlastníků jednotek
- b. Bytové družstvo
- c. V našem domě funguje jak SVJ, tak BD
- d. Nevím

2. Víte, že Nový občanský zákoník s sebou od 1. 1. 2014 přinesl změny v oblasti nájemního práva, které se týkají i Vás?

- a. Ano
- b. Ne

3. Víte, jaká práva a povinnosti máte dle nové právní úpravy Nového občanského zákoníku?

- a. Ano, uveďte jaké:

.....
.....

- b. Ne

4. Víte, k jakým změnám ve Vašich právech došlo s účinností Nového občanského zákoníku oproti dřívější právní úpravě?

a. Ano, uveďte jaké:

.....
.....

b. Ne

5. Víte, k jakým změnám ve Vašich povinnostech došlo s účinností Nového občanského zákoníku oproti dřívější právní úpravě?

a. Ano, uveďte jaké:

.....
.....

b. Ne

6. Víte, že nájem družstevního bytu je upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích (§ 741 – 747 zákona č. 90/2012 Sb.)?

a. Ano

b. Ne

7. Pokud jste informován/a alespoň o jedné ze shora uvedených změn, odkud jste se o ní (o nich) dozvěděl/a? (můžete uvést jednu až tři odpovědi)

a. Tisk

b. Televize

c. Internet

d. Od známých

e. V zaměstnání

f. Od svého pronajímatele

g. Jiné

8. Informovalo Vás bytové družstvo (SVJ) o změnách v oblasti bytového práva dle Nového občanského zákoníku a s tím souvisejícími praktickými skutečnostmi?

a. Ano

b. Ne

9. Jakou formou Vás bytové družstvo (SVJ) o změnách v oblasti bytového práva dle Nového občanského zákoníku informovalo? (můžete uvést max. 2 odpovědi)

- a. Písemnou formou – dopisem, příp. e-mailem
- b. Ústní formou – na schůzi bytového družstva, na schůzi SVJ
- c. Neinformovalo mě vůbec
- d. Nevím

10. Víte, že při uzavření nájemní smlouvy manželi dochází ke vzniku společného nájmu bytu, jenž je právně zakotven v § 2270 Nového občanského zákoníku?

- a. Ano
- b. Ne

11. Víte, že dluhy vzniklé neplacením nájmu a souvisejících služeb zavazují oba manžele stejně-nerozdílně?

- a. Ano
- b. Ne

12. Domníváte se, že jsou v Novém občanském zákoníku dostatečně specifikována Vaše práva a povinnosti?

- a. Ano
- b. Ne, uveďte, proč jste tohoto názoru:

.....
.....

- c. Nevím

13. Víte, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě rozvodu?

- a. Ano, uveďte jaké:

.....
.....

- b. Ne

14. Víte, k jakým změnám by došlo ve společném nájmu bytu manželi v případě smrti manžela/manželky?

- a. Ano, uveďte jaké:

.....
.....
b. Ne

15. Navrhl/a byste změny v oblasti fungování společného nájmu bytu manželi, které by se začlenily do Nového občanského zákoníku?

a. Ano, uveďte jaké:

.....
.....

b. Ne

16. Jaké je Vaše pohlaví?

a. Muž

b. Žena

17. Jaký je Váš věk?

a. Méně než 20 let

b. 21 – 35 let

c. 36 - 44 let

d. 45 – 59 let

e. 60 let a více

18. Jste vdaná/ženatý?

a. Ano

b. Ne

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 2 Vzor Smlouvy o nájmu bytu

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi:

Jméno:

Dat.narození:

Rodné číslo:

Adresa:

Email:

Telefonní číslo:

(dále jako „Pronajímatel“)

a

Jméno:

Dat.narození:

Rodné číslo:

Adresa:

Doklad totožnosti: OP/ŘP/pas

Číslo dokladu totožnosti:

Telefonní číslo:

Email:

(dále jako „Nájemce“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:

IDENTIFIKACE BYTU DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ (dále jako „Byt“)

Vybavení Bytu, které je a zůstává výlučným vlastnictvím Pronajímatele, je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří přílohu a tedy nedílnou součást této smlouvy a strany potvrzují, že toto vybavení a nábytek a jiné movité věci uvedené v předávacím protokole, jsou ve stavu uvedeném v předávacím protokolu. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že Byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním Bytu nebo s ním souvisejících. Byt je tedy ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání, což Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje.

Článek 2

Účel a předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci, za podmínek uvedených níže v této smlouvě, do užívání Byt specifikovaný výše v čl. 1, odst. 1 této smlouvy, a to výhradně za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce, a Nájemce se zavazuje platit za nájem níže sjednanou cenu a užívat Byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Nájemce je oprávněn Byt využívat výhradně k bydlení a Pronajímatel si dle § 2272 odst. 2 vyhrazuje souhlas s přijetím dalšího člena do Nájemcovy domácnosti. Pronajímatel dle § 2272 odst. 3 požaduje, aby v Bytě bydlelo maximálně **XX** osob, aby tak bylo zajištěno žití v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách. Nájemce s těmito ustanoveními výslovně souhlasí.

3. Spolu s Nájemcem může Byt užívat i příslušník jeho domácnosti:

JMÉNO, NAR./RČ, TRVALE BYTEM, TEL., EMAIL

JMÉNO, NAR./RČ, TRVALE BYTEM, TEL., EMAIL

Článek 3

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájem Bytu se uzavírá na dobu (**určitou, a to na dobu jednoho roku od do s možností prodloužení na základě písemné dohody Pronajímatele a Nájemce/ neurčitou počínaje od**).

2. Nájem může skončit některým z následujících důvodů:

a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán

b) dohodou obou účastníků

c) výpovědí ze strany Pronajímatele dle § 2288 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

d) výpovědi ze strany Nájemce. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

d) výpovědi ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby v případě porušení jakékoliv z povinností Nájemce uvedených v

I. článku 2, odst. 1, 2

II. článku 4, odst. 1-5, odst. 10

III. článku 6, odst. 1, 5, 8, 9, 13, 14,

což se bere za porušení povinností zvláště závažným způsobem dle této smlouvy. Výpověď ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby je možná také v jiných případech jmenovaných zákonem, jakož i v jiných nespecifikovaných případech porušení povinností zvláště závažným způsobem.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije. *(pozn. autora: tedy že pokud se nepodepíše nová smlouva o nájmu bytu po skončení nájmu, smlouva se automaticky neprodlužuje)*

Článek 4

Cena nájmu a služeb, platební podmínky, peněžní jistota

1. Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši- Kč za měsíc (slovy: korun českých) (dále jen „nájemné“).

2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli měsíčně částku ve výši- Kč (slovy: korun českých) jako zálohu za plnění a služby spojené s užíváním Bytu (dále jen „záloha na služby“), které se dle článku 1, odst. 1 této smlouvy zavazuje Pronajímatel zajistit ve prospěch Nájemce. Výše záloh na služby je stanovena s výhradou, že pokud dojde ke zvýšení těchto záloh od příslušných dodavatelů, bude záloha automaticky upravena o částku, o kterou se změní, a to vždy k prvnímu (1.) dni platnosti nové sazby. Pronajímatel je povinen v tomto případě neprodleně písemně informovat Nájemce a zaslat mu kopii dokladu o těchto zvýšeních, a to na adresu Nájemce a na jeho email dle této smlouvy.

3. Nájemné a záloha na služby, celkově tedy částka ve výši- Kč (slovy: korun českých) je splatná měsíčně vždy do dne v měsíci a to za nájemné a zálohu na služby na další měsíc. Platby se uskutečňují výhradně převodem na bankovní účet/. Za zaplacené převodem se považuje den zaevidování příslušné částky jako přírůstek na určeném účtu. V případě, že den splatnosti připadá na víkend, či na státní svátek, je Nájemce povinen uskutečnit svou platbu tak, aby platba byla zaevidována na určeném účtu před datem splatnosti.

4. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku, se na Nájemce převádí tyto další služby: **ELEKTRICKÁ ENERGIE/PLYN** (dále jen „další služby“). Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavatelům těchto dalších služeb a že po skončení nájmu vyrovná

všechny případné nedoplatky spojené s dalšími službami. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu dalších služeb zpět na Pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpozději v den předání Bytu zpět Pronajímateli.

5. Jestliže cena za plnění a služby spojené s užíváním Bytu, které se Pronajímatel dle této smlouvy výše v čl. 1 zavázal zajistit, přesáhne za příslušné zúčtovací období (určováno dle jednotlivých poskytovatelů služeb), popř. za jeho poměrnou část, v níž nájem dle této smlouvy trval, součet Nájemcem v daném období uhrazených záloh na služby, zavazuje se Nájemce tento rozdíl Pronajímateli doplatit do 15 dní od předložení vyúčtování.

6. Vyúčtování záloh za služby proběhne dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a bytových prostorů v domě s byty.

7. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby řádně a včas. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh na služby a plnění dle odst. 10 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1% z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

8. Nájemce je povinen složit k rukám Pronajímatele vratnou peněžní jistotu ve výši Kč (slovy: korun českých).

Tuto peněžní jistotu uhradil nebo uhradí Nájemce následujícím způsobem:

V hotovosti při předání Bytu

Převodem na účet před předáním Bytu

Jiným způsobem:

9. Peněžní jistotu, uvedenou v odst. 8 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného, záloh na služby, neuhrazeného vyúčtování nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na Bytu či jeho vybavení, za níž odpovídá Nájemce, případně i jiných závazků Nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty Pronajímatel v těchto výše uvedených případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu Bytu vyplatí Nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude Nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu.

10. Nájemce se zavazuje doplnit peněžní jistotu do plné výše do 30 dní od doby oznámení Pronajímatel, že byla peněžní jistota použita v souladu s odst. 9 tohoto článku. To neplatí, jedná-li se o vyúčtování peněžní jistoty při skončení nájmu.

Článek 5

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči Nájemci za přenechání Bytu k užívání pro účel vymezený v čl. 2 odst. 1 a 2 této smlouvy právo na zaplacení nájemného a záloh na služby.
2. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu, včetně plnění a služeb spojených s užíváním Bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
3. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Byt odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby (nebo i jen některé jejich části) po dobu delší než 30 dnů, poškozují-li Byt nebo společné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v okolí domu bydlí, nebo užívá-li neoprávněně Byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do Bytu, a pokud není vyklizen, může Pronajímatel, či osoba jím zmocněná, Byt vyklidit a věci náležející Nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko Nájemce. V případě, že si Nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit. Nájemce s ustanoveními v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat svým nákladem pouze takové opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v případě, že jejich potřeba bude vyvolána Pronajímatelem nebo kritickým technickým stavem Bytu.

Článek 6

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby jak je ujednáno výše.
2. Nájemce je povinen udržovat Byt a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení Bytu, jakož i jiný majetek Pronajímatele či třetích osob nalézající se v Bytu a jeho okolí.

3. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a umožnit Pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého Bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti Nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má Pronajímatel, nebo jím zmocněná osoba, možnost vstoupit do Bytu i v nepřítomnosti Nájemce, o čemž jsou ale povinni spravit Nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost zpravení Nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.

4. Nájemce je povinen nést náklady spojené s pravidelnými revizemi a prohlídkami elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky. Nájemce je dále povinen předložit na požádání doklad a revizní zprávu Pronajímateli.

5. Nájemce se zavazuje užívat Byt a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.

6. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby Bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 3 tohoto článku, kde se předpokládá, že se Nájemce o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení Pronajímateli.

7. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v Bytě a jeho okolí způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do domu, Bytu či na pozemek umožnil. Pokud se tak nestane, bude Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Nájemce je dále povinen si své věci pojistit proti případným běžným pojistným událostem jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti.

8. Veškeré stavební úpravy Bytu smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá Nájemce nebo jím vybraný subjekt na straně Nájemce.

9. Nájemce může dát třetí osobě Nemovitosti nebo jejich část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Ustanovení § 2274 a 2275 občanského zákoníku se nepoužijí.

10. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Byt vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Byt Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy

Nájemce Pronajímateli Nemovitosti skutečně odevzdá. Současně má Pronajímatel právo na náhradu škody a ušlého zisku.

11. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany Pronajímatele, je Nájemce povinen vyklizený Byt Pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi bez výpovědní lhůty Nájemci. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného Bytu dle odst. 10 a 11 tohoto článku, bude mít Pronajímatel právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši **500 Kč** za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato částka nevylučuje nárok Pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

12. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli anebo jeho zmocněnci vstup do Bytu, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem a to zejména za účelem prohlídky Bytu při hledání nového Nájemníka či kupce, odhadu Bytu, atd. Pokud Nájemce nemůže být osobně přítomen, Pronajímatel či jeho zmocněnec může do Bytu vstoupit bez Nájemcovy osobní přítomnosti.

13. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

14. V případě, že došlo ke změně počtu členů Nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření této smlouvy, je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že Nájemce povinnosti dle tohoto odstavce nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností Nájemce.

15. V případě že Nájemce chce prodloužit nájem výše popsaného Bytu po uplynutí řádné doby, pak je povinen o této skutečnosti informovat Pronajímatele, nebo jeho zástupce, nejpozději 30 dní před platným ukončením nájmu. Pokud to neučiní, má se za to, že nájem prodloužovat nebude.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li jejich použití výslovně vyloučeno.
3. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku zaslanou na některou z adres uvedených v záhlaví této smlouvy (a v případě Nájemce též na adresu Bytu), považuje se taková zásilka za doručenou uplynutím 10-ti denní lhůty od jejího odeslání.
4. Tato smlouva je sepsána ve **dvou** vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka této smlouvy.

5. Všechna práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

Přílohy:

1) Předávací protokol

V dne

V dne

.....

.....

Pronajímatel

Nájemce

Zdroj: Nájemní smlouva vzor. [online] [cit. 2016-08-29]. Dostupné z <http://www.czechpoint101.com/cs/najemni-smlouva-zdarma-ke-stazeni/>.