

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Tomáš Rozsypal

Ochrana nájemce ve světle § 2235 o. z.

Diplomová práce

Olomouc 2017

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Ochrana nájemce ve světle § 2235 o. z.* vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 22. února 2017

.....

Tomáš Rozsypal

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Petru Bezouškovi, Ph.D, bez jehož cenných podnětů, připomínek a hlavně trpělivosti by tato práce nevznikla.

Obsah

1	Úvod	5
2	Charakteristika základních pojmů „bytové potřeby“ a „nájemce bytu“	8
2.1	Bytové potřeby	8
2.2	Nájemce bytu	10
3	Obecně k ochraně nájemce bytu	13
3.1	Důvody zvýšené ochrany nájemce bytu	13
3.2	Relativní kogentnost právní úpravy nájmu bytu	14
3.3	Ochrana nájemce bytu jako spotřebitele, ochrana prostřednictvím ustanovení obecné části závazkového práva	15
4	Základní ustanovení o nájmu bytu	17
5	Práva nájemce stanovená jednotlivými ustanoveními	23
5.1	Odevzdání bytu	23
5.2	Nájemné a jiné platby	27
5.3	Práva a povinnosti stran	32
5.4	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu	35
5.5	Společný nájem	39
5.6	Členové nájemcovy domácnosti	40
5.7	Podnájem	40
5.8	Následky nájemcovy smrti	41
5.9	Skončení nájmu	42
5.10	Nájem služebního bytu	48
6	Závěr	50
	Seznam použitých zdrojů	53
	Příloha	57
	Shrnutí	62
	Summary	62
	Klíčová slova	64
	Keywords	64

1 Úvod

Nájemní bydlení patří v dnešní době mezi hojně užívaný způsob uspokojování bytových potřeb obyvatel v České republice. Podle dokumentu Ministerstva pro místní rozvoj České republiky¹ obsahoval bytový fond České republiky podle sčítání lidu, domů a bytů provedeném v roce 2011 více než 4,7 milionu bytů, z toho více než 4,1 milionu obydlených bytů. Z tohoto počtu se 55 % bytů nachází v bytových domech (zbytek pak v domech rodinných). Dvacet dva a půl procenta obydlených bytů pak dle této statistiky užívali nájemci. Z toho plyne, že více než 920 tisíc obydlených bytů je užíváno k nájemnímu bydlení. Toto číslo je důkazem toho, že nájemní bydlení má v dnešní době velký význam a jedná se tak o aktuální téma ke zpracování nejen v diplomové práci.

S bydlením a nejen tím nájemním souvisí i některá ústavně zaručená práva, která nám garantuje Listina základních práv a svobod České republiky, a to: nedotknutelnost osoby a jejího soukromí², ochrana před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života³, nedotknutelnost obydlí⁴. I tato ústavněprávní ochrana naznačuje význam tématu bydlení, resp. nájemního bydlení a důležitosti jeho zkoumání ve vědeckých pracích.

S odkazem na judikaturu Ústavního soudu⁵ a také Nejvyššího soudu⁶ lze právo na bydlení, kam lze bezpochyby zahrnout i právo na bydlení nájemců, označit za základní lidské právo, i přestože není výslovně uvedeno v Listině základních práv a svobod. Jak uvádí Ústavní soud v citovaném nálezu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000: „*Neuvedení určitého práva (v tomto případě práva na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení) v Listině nesmí být vykládáno jako omezení tohoto práva zaručeného jednotlivci podle mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, přičemž má jednatel zaručeno "příznivější zacházení" (v tomto případě podle mezinárodní smlouvy).*“ I tento argument podtrhuje význam tohoto tématu.

Dalším důvodem, proč se zabývat ochranou nájemce bytu jako samostatným tématem spatřuji v tom, že právní úprava nájmu bytu je z velké části lex specialis k obecné úpravě

¹ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky – Odbor politiky bydlení. *Bydlení v České republice v číslech (září 2015)* [online]. www.mmr.cz [cit. 25.července 2016]. Dostupné na <[http://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf)> s. 5.

² čl. 7 odst. 1 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen „LZPS“)

³ čl. 10 odst. 2 LZPS

⁴ čl. 12 odst. 1 LZPS

⁵ náleží Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000

⁶ např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013

nájmu. Vzhledem k tomu se i ochrana nájemce bytu oproti obecné úpravě ochrany nájemce liší, i když samozřejmě obecná úprava nájmu je i u nájmu bytu použitelná, pokud není touto speciální úpravou vyloučena. Specialitu úpravy ochrany nájemce bytu lze také dovodit z judikatury Ústavního soudu⁷, kde se uvádí, že: „*Ústavní soud nepochyboval ani o tom, že ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (vyhlášen pod č. 120/1976 Sb.), práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty (vyhlášena pod č. 14/2000 Sb. m. s.), resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě (vyhlášen pod č. 15/2000 Sb. m. s.).*“.

Zákonodárce v § 2235 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) stanovil zákaz zkracování určitých práv nájemce⁸. Nicméně z právní úpravy nájmu bytu obsažené v dalších ustanoveních⁹ ne vždy jasně plyne, zdali to které ustanovení slouží jako prostředek zvýšené ochrany nájemce či nikoli. Z toho důvodu může právní úprava ochrany nájemce na první pohled působit jako systém pružný a přizpůsobitelný konkrétním okolnostem každého případu.

Cílem mé diplomové práce je tak zjistit, jestli je právní úprava ochrany nájemce opravdu takto pružným systémem reagujícím na každý konkrétní případ, případně zdali je potřeba podrobného výkladu, abychom u každého jednotlivého ustanovení mohli dospět ke zvýšené ochraně nájemce, a nebo zda tímto pružným systémem není. Takového výsledku se pokusím dosáhnout výkladem jednotlivých částí pododdílu týkajícího se nájmu bytu.

Tato práce se bude skládat ze šesti kapitol. První kapitolou je tento Úvod. Následovat bude kapitola, ve které se budu zabývat dvěma stěžejními pojmy pro celou práci, a to „bytové potřeby“ a „nájemce bytu“. Tyto pojmy vyložím a budu zkoumat, co vše je jejich obsahem. Dále bude následovat kapitola, ve které se zaměřím na obecnou charakteristiku nájemce jako slabší smluvní strany, tzn. především na ochranu nájemce z hlediska spotřebitelského práva, dispozitivnost právní úpravy apod. Další v pořadí pak bude kapitola, kde se podívám na základní ustanovení o nájmu bytu. V kapitole č. 5, která bude stěžejní

⁷ nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03, bod 45

⁸ úplné znění § 2235 odst. 1 o. z. je: „*Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.*“

⁹ §§ 2236 – 2296 o. z., resp. § 2301 (ustanovení §§ 2296 – 2301 upravují nájem služebního bytu a nájem bytu zvláštního určení)

částí se zaměřím na rozbor jednotlivých práv nájemce. Vždy se pokusím uvést, k čemu dané právo slouží a pak také na jeho vztah k § 2235 odst. 1 o. z. Práci pak ukončím závěrem, ve kterém shrnu, k čemu jsem dospěl především v kapitole č. 5 a případně se pokusím uvést, co má diplomová práce může přinést odborné veřejnosti.

2 Charakteristika základních pojmů „bytové potřeby“ a „nájemce bytu“

2.1 Bytové potřeby

U nájmu bytu je důležité zmínit, že užití těchto zvláštních ustanovení závisí na účelu sjednávané smlouvy, a ne primárně na předmětu této smlouvy.¹⁰ Tímto účelem je, jak plyne z § 2235 odst. 1 o. z., uspokojování bytových potřeb nájemce. Pojem bytové potřeby není nikde definován, jeho charakteristika se však dá nalézt v judikatuře. Na evropské úrovni v rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci Hutten-Czapska proti Polsku¹¹ můžeme nalézt, že bydlení je jedna ze základních sociálních potřeb. Šířeji tento pojem charakterizuje Ústavní soud, který říká, že: „*Uspokojování bytových potřeb v současné době nespočívá pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.*“¹² V dalším nálezu¹³ pak Ústavní soud uvádí, že: „*...přiměřená životní úroveň zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní sociální potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu...*“. Je také možné, aby nájemce uspokojoval své bytové potřeby na více místech¹⁴, kdy např. přes týden bude nájemce kvůli zaměstnání užívat byt v jednom městě a přes víkend bude v nájemním bytě spolu se svou rodinou v jiném městě.

Pokud bude byt pronajat za jiným účelem než je uspokojování bytových potřeb nájemce, nebudou se aplikovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu. To vychází z § 2235 odst. 2 o. z.¹⁵ Toto ustanovení pracuje se dvěma pojmy, kterými je potřeba se zabývat blíže, a to s pojmy „rekreace“ a „jiný zjevně krátkodobý účel“. Pokud se podíváme do důvodové zprávy, jsou zde uvedeny jako příklady „*rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty), nájmy bytů za účelem dočasného ubytování studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod.*“¹⁶ Toto ovšem nelze generalizovat. Například, co se týče pronájmu bytu studentům v univerzitním městě, je nezbytné se zaměřit na to, zda

¹⁰ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 339 (§ 2235 o. z.).

¹¹ rozsudek Velkého senátu ze dne 19.6.2006, stížnost č. 35014/97

¹² nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000

¹³ nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

¹⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: *Občanský zákoník VI...*, s. 340 (§ 2235 o. z.).

¹⁵ úplné znění § 2235 odst. 2 o. z. je: „*Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.*“

¹⁶ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou.* Ostrava: Sagit. 2012, s. 851.

tento byt slouží studentovi k uspokojování bytových potřeb či nikoli. Rozdíl bude mezi studentem, který si pronajímá byt a tráví v něm např. jen 3 dny v týdnu, a studentem, jež si pronajímá byt a opouští jej pouze jednou či dvakrát do měsíce, kdy se vrací domů k rodičům. V prvním případě byt opravdu nejspíš slouží jen jako prostředek k přespání studenta dojíždějícího přes celou republiku, zatímco v případě druhém už se bude spíše jednat o zajištění bytových potřeb studenta.

Co se týče krátkodobosti, občanský zákoník neuvádí, co si představit pod pojmem „jiný zjevně krátkodobý účel“. Je tak otázkou, jestli např. nájem uzavřený na dobu jednoho roku, bude posuzován podle ustanovení o nájmu bytu, nebo podle ustanovení jiných. Shodně neurčitý pojem¹⁷ používá i německý občanský zákoník v § 549 odst. 2 bod 1.¹⁸ Pro inspiraci ohledně výkladu tohoto pojmu ale můžeme sáhnout do právní úpravy v Rakousku, kde tamní zákon¹⁹ v § 1 odst. 2 bod 3 uvádí, že se nepoužije na nájem uzavřený na kratší dobu než šest měsíců. Tuto šestiměsíční lhůtu tak lze užít jako inspirační zdroj i pro naši právní úpravu.²⁰

Nicméně je však vždy potřeba zohlednit skutečnou vůli stran uzavírajících smlouvu a také na další konkrétní okolnosti daného případu. Z toho plyne, že i krátkodobý nájem může být podřízen právní úpravě nájmu bytu.²¹ To samé se vztahuje i k prostorám, které obvykle slouží spíše k rekreaci. Zde postačí ujednání o tom, že tyto prostory slouží k zajišťování bytových potřeb, což znamená, že i nájemní smlouvy těchto prostor lze podřídít ustanovením o nájmu bytu.²²

V případě, že by se opravdu jednalo pouze o jakýsi přechodný nájem na krátkou dobu, posuzovali bychom takový vztah podle ustanovení o ubytování (§ 2326 – 2331 o. z.).²³

Dále bych se rád ještě v rámci této kapitoly stručně zmínil o předmětu této nájemní smlouvy, kterým je byt. Občanský zákoník obsahuje definici tohoto pojmu, když stanovuje, že: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“²⁴. Tato definice má určitou inspiraci²⁵

¹⁷ vorübergehenden Gebrauch

¹⁸ BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738 (BGB)

¹⁹ BGBI. Nr. 520/1981 (Mietrechtsgesetz)

²⁰ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 340 (§ 2235 o. z.).

²¹ tamtéž

²² tamtéž

²³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s.1169 (§ 2235 o. z.).

²⁴ § 2236 odst. 1 věta první o. z.

²⁵ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*, 2015, roč. 23, č. 3, s. 84.

v § 62 zákona č. 41/1964 Sb.,²⁶ o hospodaření s byty, popř. v § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb.,²⁷ o vlastnictví bytů.

Ve třetím odstavci ustanovení § 2236 o. z. je stanoveno, že pokud je pro zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně. Přiměřené použití znamená, že se na nájem domu neužijí všechna ustanovení nájmu bytu, ale pouze taková, jež nevylučuje povaha domu jako předmětu nájmu.²⁸ Občanský zákoník neuvádí definici pojmu dům a ponechává tak jeho vymezení doktríně a judikatuře.²⁹ Důvodová zpráva pak ještě dodává, že kromě domu může být také nájemci pronajat za účelem obývání i jiný objekt nebo prostor, který by k tomu byl způsobilý, a to např. hausbót, případně dostatečně vybavený obytný vůz.³⁰

2.2 Nájemce bytu

Druhým základním termínem, nezbytným pro vymezení problematiky této diplomové práce, je „nájemce bytu“. Tento pojem se od pojmu „nájemce“ z obecné úprava nájmu, odlišuje, neboť je úžeji vymezen vzhledem k účelu nájmu bytu, kterým je zajištění bytových potřeb nájemce³¹.

Nájemcem bytu může být pouze fyzická osoba, neboť pouze ona má potřebu bydlení.³² Takové tvrzení vychází z bohaté judikatury, která uvádí, že potřeba bydlení je vlastní toliko fyzické osobě a nikoli právnické osobě.³³ Pokud by právnické osobě byl pronajat byt, nebude tak možné tuto smlouvu posoudit podle ustanovení o nájmu bytu, v takovém případě bude nezbytné postupovat podle jiných ustanovení, a to jak uvádějí M. Hulmák a E. Kabelková v závislosti na ujednaném účelu konkrétní nájemní smlouvy dle ustanovení jako např. nájem prostor sloužících k podnikání (§ 2302 an. o. z.), pacht (§ 2332 an. o. z.), případně jako obecný nájem (§ 2201 an. o. z.).³⁴

²⁶ „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.“ (zákon byl zrušen k 1.1.1992)

²⁷ „Místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“

²⁸ BEZOUŠKA: Nájem bytu – výklad..., s. 86.

²⁹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 347 (§ 2236 o. z.).

³⁰ ELIÁŠ: Nový občanský zákoník..., s. 851.

³¹ § 2235 odst. 1 o. z.

³² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 6.

³³ srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. března 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005; ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006; ze dne 19. září 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013.

³⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 342 (§ 2235 o. z.).

Z judikatury k předchozí právní úpravě plyne, že pokud by stranou nájemní smlouvy měla být právnická osoba, bude se postupovat podle obecných ustanovení o nájmu, aby byt získal charakter služebního bytu a sloužil tak k uspokojení bytových potřeb fyzické osoby, která bude pro právnickou osobu např. pracovat.³⁵ Takový závěr by měl být aplikovatelný i na novou právní úpravu, neboť i ta vychází z toho, že bytové potřeby má pouze fyzická osoba. Byla-li by předmětem nájmu bytová potřeba fyzické osoby a nájemcem by byla právnická osoba, dala by se taková smlouva posuzovat podle ustanovení³⁶ o smlouvě ve prospěch třetího.³⁷ Právní úprava připouští ještě jedno řešení dané situace. Pokud by se totiž smlouva, kde je nájemcem právnická osoba, posuzovala podle obecných ustanovení o nájmu, pak v ustanovení § 2215 o. z. nacházíme ještě jednu možnost. V tomto ustanovení, týkajícím se podnájmu, je stanoveno, že třetí osobě může být zřízeno užívací právo k pronajaté věci. Pod tento obecný pojem lze zařadit i právo nájemní, a tak by mohla vzniknout situace, kdy zde budeme mít 2 smlouvy, a to obecnou nájemní smlouvu mezi vlastníkem a právnickou osobou, a pak smlouvu o nájmu bytu (případně o nájmu služebního bytu) mezi právnickou osobou a fyzickou osobou. V tomto případě by druhá jmenovaná nájemní smlouva byla smlouvou akcesorickou vzhledem k první nájemní smlouvě, stejně jako v případě podnájmu.³⁸

Dále nemůže být nájemcem bytu jeho vlastník. To proto, že tento právní vztah vyžaduje existenci dvou subjektů, z čehož lze dovodit, že vlastník nemůže uzavřít nájemní smlouvu sám se sebou.³⁹ Takové tvrzení však nemůže obstát vždy. Lze si představit situaci, kdy vlastník bytu bude omezen v užívání právem věcným nebo závazkovým. Příkladem může být, když si vlastník bytu, který je v užívání omezen služebností bytu sjednané jako právo požívací, bude chtít od osoby z této služebnosti oprávněně pronajmout byt.⁴⁰ Stejně závěry můžeme nalézt už v prvorepublikové nauce.⁴¹

Otázka, jestli může být nájemcem bytu jeho spoluvlastník je také složitější. V judikatuře se můžeme dočíst, že spoluvlastník nemůže být nájemcem, neboť jeho právo užívat byt je dáno na základě rozhodování o společné věci.⁴² Obdobně tvrdila i prvorepubliková

³⁵ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009

³⁶ §§ 1767 a 1768 o. z.

³⁷ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 342 (§ 2235 o. z.).

³⁸ HULMÁK, Milan. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 276 (§ 2215 o. z.).

³⁹ SELUCKÁ: Nájem bytu a domu..., s. 7.

⁴⁰ tamtéž

⁴¹ ROUČEK, František. In ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 5. (§§ 1090 až 1341)*. Praha: V. Linhart, 1937, s. 26 (§ 1093 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský).

⁴² rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99

judikatura.⁴³ Tyto závěry by směřovaly k řešení, že úplata mezi spoluvlastníky by byla spíše náhradou za užívání společné věci. Avšak i v tomto případě můžeme dospět k odlišnému názoru, a to, že by se mohlo jednat o nájemní smlouvu. Takové tvrzení nachází oporu už v prvorepublikové judikatuře.⁴⁴ Citovaná rozhodnutí ukazují, že ani v době první republiky nebyly na tuto problematiku jednotné názory. Řešení popsané situace prostřednictvím nájemní smlouvy k bytu však může být pro strany výhodnější, neboť její právní úprava poskytuje konkrétní úpravu práv a povinností mezi stranami, jako např. výpovědní důvody apod., čímž by byla umožněna stranám pohotovější reakce na případné nastalé situace, během trvání daného smluvního vztahu. Nezbyvá než si počkat na závěry judikatury k nové právní úpravě, pokud by se někdo prezentované řešení v praxi pokusil realizovat.

⁴³ „*To, že spoluvlastník domu platí za byt v něm užívaný druhému úplatu, nezakládá nájemní smlouvu, V ujednání spočívá spíše úprava užívání společné věci*“ (Gl. U. 8332)

⁴⁴ „*Spoluvlastníci domu mohou si upravit užívání tím způsobem, že jednomu z nich jsou přenechány určité místnosti do výhradního užívání za úplatu ve prospěch druhého spoluvlastníka, že jsou mu dány do nájmu.*“ (Vážný 9943)

3 Obecně k ochraně nájemce bytu

V této kapitole bych se rád zabýval obecnými tezemi ochrany nájemce bytu, než se pak v následujících kapitolách dostanu k výkladu jednotlivých ustanovení právní úpravy nájmu bytu z pohledu zvýšené ochrany nájemce bytu. Mezi takové teze, lze dle mého názoru, zařadit důvody, proč aplikovat zvýšenou ochranu právě na nájemce bytu, dále např. relativní kogentnost této právní úpravy, možnou ochranu prostřednictvím ustanovení o ochraně spotřebitele, nebo ochranu prostřednictvím ustanovení obecné části závazkového práva.

3.1 Důvody zvýšené ochrany nájemce bytu

Zvýšená ochrana nájemce má historický původ, a to, jak píše F. Zoulík, především z důvodu nedostatku bytů již za první světové války, který pokračoval v období hospodářské krize, za druhé světové války a i dále po ní. Proto se z opatření, jež mělo působit jen přechodně, stala trvalá součást našeho právního řádu. Původním projevem této ochrany byl pouze zákaz zvyšování nájemného.⁴⁵ Během období první republiky byly přijímány různé zákony sloužící k ochraně nájemců⁴⁶, z čehož lze také usuzovat, že vedle nedostatku bytů, byla důvodem pro ochranu nájemců také ekonomická situace.

Nicméně dnes je již situace jiná a je třeba se ptát, proč je ochrana nájemců v takové podobě, jak ji dnes známe⁴⁷, uplatňována. Na to můžeme nalézt odpověď např. v nálezu Ústavního soudu ze dne 28. března 2006 sp. zn. Pl. ÚS 42/03, které s odkazem na další nálezy uvádí, že: „V těchto nálezech se Ústavní soud postavil za stanovisko, podle něhož je ochrana nájemců bytů trvalou součástí našeho právního řádu již od 20. let minulého století, přičemž v dnešním kontextu ji lze chápat jako kontrolu užívání majetku, tedy jako legitimní omezení vlastnictví ve smyslu čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (vyhlášen spolu s Úmluvou pod č. 209/1992 Sb.). Podle tohoto ustanovení mohou státy přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.

⁴⁵ ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy*, 2002, roč. 10, č. 3, s. 115.

⁴⁶ jednalo se např. o zákony: č. 275/1920 Sb. z. a n., č. 130/1922 Sb. z. a n., č. 85/1923 Sb. z. a n., č. 48/1925 Sb. z. a n., č. 44/1928 Sb. z. a n.

⁴⁷ Dnes je poskytována ochrana plošně všem nájemcům, aniž by bylo přihlédnuto ke konkrétním okolnostem, zdali je nájemce opravdu slabší stranou.

Obdobně z čl. 11 odst. 3 Listiny vyplývá, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“

Jako další důvod pro zvýšenou ochranu nájemce lze označit tu skutečnost, že nájemní bydlení uspokojuje jedno ze základních lidských práv, jak plyne z citovaných rozhodnutí Nejvyššího soudu i Ústavního soudu.

3.2 Relativní kogentnost právní úpravy nájmu bytu

M. Zuklínová a P. Schödelbauerová ve své publikaci uvádějí, že právní úprava nájmu bytu v novém občanském zákoníku je právní úpravou dispozitivní až na výjimky, mezi které řadí např. ustanovení o lhůtách, kdy je možné navrhopvat zvyšování nájemného, ustanovení o následcích smrti nájemce a o skončení nájmu výpovědí.⁴⁸

Přiléhavější označení charakteristiky právní úpravy nájmu bytu poskytuje komentářová literatura⁴⁹, a to relativní kogentnost ve prospěch nájemce bytu. To znamená, že nelze zkracovat nájemcova práva. Pro ujednání, která porušují tuto relativní kogentnost, platí, že se k nim nepřihlíží (§ 2235 odst. 1 o. z.).⁵⁰

To však neznamená, že by nájemce nemohl přijmout více povinností než ty, které stanovuje občanský zákoník. Takové ujednání je samozřejmě přípustné, nicméně je potřeba jej posuzovat v každém konkrétním případě v návaznosti na ustanovení § 2239 o. z., jež stanovuje, že: *„Se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem nepřiměřená.“*⁵¹ Na tomto místě je také vhodné odkázat na ustanovení § 2256 odst. 2 o. z., v němž je uvedeno, že: *„Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.“* V takovém případě může nastat situace, kdy v rámci jednoho nájmu bytu budou stanoveny takové povinnosti, jež by v jiném případě byly nepřiměřené a tím pádem by se k nim vzhledem § 2239 o. z. nepřihlíželo. Tyto povinnosti a pokyny mohou být včleněny přímo do domovních řádů a být tak právně

⁴⁸ ZUKLÍNOVÁ, Michaela, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663-719 občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 114.

⁴⁹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: *Občanský zákoník VI...*, s. 343 (§ 2235 o. z.). Shodně BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: *Občanský zákoník. Komentář...*, s.1170 (§ 2235 o. z.).

⁵⁰ tamtéž

⁵¹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: *Občanský zákoník VI...*, s. 343 (§ 2235 o. z.).

vynutitelné. Mezi ně můžeme zařadit např.: nerušit noční klid, neznečišťovat společné prostory, nepoškozovat cizí majetek ad.⁵²

M. Hulmák a E. Kabelková navíc uvádějí, že v některých případech je možné i odchýlení v neprospěch nájemce, a to např. omezení přijímání členů domácnosti (§ 2272 odst. 2 o. z.), odevzdání nezpůsobilého bytu (§ 2242 odst. 2 o. z.) ad., neboť to výslovně umožňuje sám zákon. Nicméně i v těchto situacích je nutné pamatovat na ustanovení § 2239 o. z. a na přiměřenost těchto ujednání.⁵³

Vzhledem k výše uvedenému považuji za vhodnější označení právní úpravy nájmu bytu jako relativně kogentní ve prospěch nájemce bytu s možnými výjimkami.

3.3 Ochrana nájemce bytu jako spotřebitele, ochrana prostřednictvím ustanovení obecné části závazkového práva

Dalším projevem, který je možné zařadit mezi obecnou ochranu nájemce bytu, je jeho případná ochrana podle ustanovení o ochraně spotřebitele. Nejdříve si je třeba říci, jestli na právní úpravu nájmu bytu lze aplikovat ustanovení o ochraně spotřebitele. Z literatury lze dospět k jednoznačné odpovědi, ano.⁵⁴ Jak už bylo uvedeno výše, nájemcem bude, až na výjimky⁵⁵, vždy fyzická osoba, pronajímatelem může být jak fyzická osoba tak osoba právnická a může se tak jednat i o podnikatele⁵⁶. K tomu lze okrajově jen zmínit, že by případně mohla nastat i situace opačná, a to, že pronajímatel by byl spotřebitel a nájemcem podnikatel. To by přicházelo v úvahu např. v situaci zmíněné v kapitole 2.2., kdy by byla uzavírána smlouva ve prospěch třetího.

M. Selucká a L. Hadamčík uvádějí jako příklad, ve kterém se nebude jednat o pronajímatele podnikatele situaci, když pronajímá např. jeden byt ad hoc.⁵⁷ Takový příklad je dle mého názoru příliš zužující, neboť o pronajímatele podnikatele se nemusí

⁵² BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1220 (§ 2256 o. z.).

⁵³ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 343 (§ 2235 o. z.).

⁵⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 343 (§ 2235 o. z.). Shodně SELUCKÁ. Nájem bytu a domu..., s. 23.

⁵⁵ viz kapitola 2.2., a také možnost právnické osoby být členem družstva a nájemcem družstevního bytu, s čímž počítá právní úprava v § 735 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“)

⁵⁶ K výkladu pojmu „podnikatel“ srov. např. HAVEL, Bohumil. In MELZER, Filip, TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, s. 8-15 (§ 420-421 o. z.).

⁵⁷ SELUCKÁ. Nájem bytu a domu..., s. 23.

jednat ani v případě, kdy bude pronajímat více bytů, protože ani v takovém případě nemusí naplnit definiční znaky podnikatele uvedené v ustanoveních § 420 – 421 o. z.⁵⁸

Není ani vyloučena možnost kombinovat ustanovení o ochraně nájemce bytu a ustanovení o ochraně spotřebitele.⁵⁹

Stejně jako u ustanovení o ochraně spotřebitele, není vyloučena ani ochrana nájemce pomocí dalších ustanovení občanského zákoníku, a to především ustanovení obecné části závazkového práva. To znamená, že nájemce bytu může být chráněn také prostřednictvím ustanovení o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem (§ 1798 an.), dále ustanovení o obchodních podmínkách s překvapivými ujednáními (§ 1753), ustanovení o lichvě (§ 1796 an.) nebo o neúměrném zkrácení (§ 1793 an.).⁶⁰

Jak u ustanovení o ochraně spotřebitele, tak u těch podle obecné části závazkového práva je však nutné mít na paměti to, že jejich užití na ochranu nájemce je omezené a to vzhledem k relativní kogentnosti ustanovení o nájmu bytu ve prospěch nájemce bytu a dále také vzhledem k § 2239 o. z., které zakládá zákaz nepřiměřených ujednání.⁶¹ Právní úprava nájmu bytu, je speciální úpravou k právní úpravě v obecné části závazkového práva, což znamená, že úprava v obecné části má platit i pro všechny části zvláštní, pokud není ve zvláštní části upraveno jinak.⁶²

⁵⁸ Shodně také HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 343 (§ 2235 o. z.).

⁵⁹ TINTĚRA, Tomáš, PODRAZIL, Petr, PAVEL, Petr. *Základy závazkového práva. 1.díl.* Praha: Leges, 2016, s. 220.

⁶⁰ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 343 (§ 2235 o. z.).

⁶¹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 344 (§ 2235 o. z.).

⁶² MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace. 2 vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011, s. 134

4 Základní ustanovení o nájmu bytu

Občanský zákoník označuje jako základní ustanovení prvních sedm uvozujících paragrafů. V prvních 5 jsou upraveny obecná pravidla aplikovatelná na celou právní úpravu nájmu bytu, a v dalších dvou jsou pak upravena zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu.

Úvodním ustanovením je § 2235, jehož první odstavec byl již podrobněji rozebrán v kapitole 3.2. a druhý odstavec pak v kapitole 2.1.

Dalším v pořadí je § 2236, který ve svém prvním odstavci obsahuje definici pojmu byt, k tomu viz kapitola 2.1.

Ve druhé větě prvního odstavce tohoto ustanovení je stanoveno, že v případě, když bude k obývání ujednán jiný než obytný prostor, budou smluvní strany zavázány, jako kdyby šlo o obytný prostor. Z toho plyne, že zvýšená ochrana nájemce bytu, již obsahuje občanský zákoník, bude poskytnuta i nájemci jiného prostoru než bytu, pokud bude pronajat za účelem obývání.

V souvislosti s druhým odstavcem § 2236 je nutné zmínit, že za staré právní úpravy bylo pro vznik nájmu bytu nezbytné kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu⁶³. Pokud byla uzavřena nájemní smlouva na prostor, kterému dané kolaudační rozhodnutí chybělo, byla taková smlouva absolutně neplatná.⁶⁴ Dnes již tato striktní podmínka neplatí a takové kolaudační rozhodnutí bude spíše jen pomůckou ke stanovení toho, zda je pronajímáný prostor určen k bydlení. Nebude však již rozhodné pro vznik nájmu bytu a práv a povinností z toho plynoucích.⁶⁵ Nicméně v případě, že je pronajímatelem pronajat k bydlení prostor, který není v souladu s veřejným právem určen k bydlení, bude pronajímatel i nájemce odpovídat za porušení veřejnoprávních předpisů⁶⁶, a to za správní delikt podle ustanovení stavebního zákona⁶⁷, který v § 178 odst. 1 písm. f), g), l) a m) stanovuje, že se fyzická osoba dopustí přestupku, užívá-li stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, bez kolaudačního souhlasu, popř. v rozporu s kolaudačním souhlasem.⁶⁸ Ke

⁶³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97

⁶⁴ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000

⁶⁵ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014, s. 12-13.

⁶⁶ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 144 (§ 2236 o. z.).

⁶⁷ zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „StavZ“)

⁶⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: *Občanský zákoník. Komentář...*, s. 1176 (§ 2236 o. z.).

spáchání přestupku podle stavebního zákona stačí zavinění z nedbalosti.⁶⁹ Případ, kdy by nájemce nemusel být odpovědný za spáchaný přestupek, by mohla být situace, kdy by v daném případě nešlo ani o nevědomou nedbalost. Jednalo by se tak o nájemce, který nevěděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, a ani to vzhledem ke svým poměrům vědět neměl a nemohl.⁷⁰ Vzhledem k tomu by tak často mohl být odpovědný pouze pronajímatel. Není totiž možné požadovat po nájemci, kdykoli když uzavírá nájemní smlouvu, aby zjišťoval, jestli je daný byt opravdu řádně zkolaudovaný.

§ 2236 odst. 2 o. z. však zabraňuje tomu, aby nájemci z důvodu chybějícího kolaudačního rozhodnutí byla dána výpověď z nájmu bytu.⁷¹

Následující § 2237 se zaměřuje na formu, v jaké musí být nájemní smlouva uzavřena, a to na formu písemnou. Její nedodržení je postihováno neplatností smlouvy, a to relativní neplatností podle § 582 o. z. ve spojení s § 586 o. z. Předchozí právní úprava také trvala na písemné formě pro nájemní smlouvu na byt⁷², nicméně nedodržení této formy bylo postihováno absolutní neplatností.⁷³

V ustanovení § 2237 je relativní neplatnost ještě omezena tím způsobem, že její nedostatek nemůže namítat pronajímatel, tudíž jedinou oprávněnou osobou k namítnutí neplatnosti takové smlouvy je nájemce. Je však nutné podotknout, že případné napadení smlouvy nájemcem je možné provést pouze do okamžiku, než bude plněno, tj. např. než bude nájemcem zaplacen nájemné za užití bytu (ale samotné užití bez zaplacení nájemného ke zhojení vady nedostačuje).⁷⁴ To znamená, že namítnout neplatnost smlouvy může nájemce i po nastěhování do bytu, dokud nezaplatí pronajímateli nájemné.

Dalším ustanovením spadajícím do této kapitoly je § 2238, který obsahuje fikci řádně uzavřené nájemní smlouvy. V některých zdrojích je tento institut nesprávně označován jako vydržení nájemního práva.⁷⁵ Z judikatury k předchozí právní úpravě plyne, že nájemní právo nelze vydržet.⁷⁶ Tento judikatorní závěr by měl být uplatnitelný i na novou právní

⁶⁹ MALÝ, Stanislav. In MALÝ, Stanislav. *Stavební zákon. Komentář. 2. Aktualizované vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. s. 653 (§ 178 a 179 StavZ).

⁷⁰ MALÝ, Stanislav. In MALÝ: *Stavební zákon. Komentář...*, s. 658 (§ 178 StavZ).

⁷¹ BEZOUŠKA: *Nájem bytu – výklad...*, s. 85.

⁷² § 686 odst. 1 věta druhá zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „starý občanský zákoník“)

⁷³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064/2006

⁷⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: *Občanský zákoník VI...*, s. 349 (§ 2237 o. z.).

⁷⁵ např. TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Forma nájemní smlouvy k bytu po 1. 1. 2014* [online]. *pravni prostor.cz*, 22. července 2014 [cit. 14. října 2016]. Dostupné na < <http://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/forma-najemni-smlouvy-k-bytu-po-1-1-2014>>.

⁷⁶ např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98; ze dne 27. července 2000, sp. zn. 26 Cdo 187/99; ze dne 19. srpna 2002, sp. zn. 26 Cdo 2958/2000

úpravu.⁷⁷ Uvedená fikce spočívá v tom, že pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že je nájem po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Bezpochyby se jedná o jeden z dalších projevů zvýšené ochrany nájemce, neboť v podstatě zakládá možnost vzniku nájmu i bez nájemní smlouvy. Fikce řádně uzavřené nájemní smlouvy je tak aplikovatelná např. na případy, kdy strany uzavřely neplatnou smlouvu nebo smlouvu vůbec neuzavřely.⁷⁸

K pojmu dobrá víra, která je nezbytná k naplnění této fikce, je také potřeba dodat několik poznámek. Zaprvé, o dobrou víru nájemce se bude jednat v případě, že nájemce nevěděl o důvodech neplatnosti ani o nich vědět nemohl.⁷⁹ Naopak situace, kdy je dobrá víra nájemce vyloučena, může spočívat například v tom, že si nájemce přístup do bytu zajistil zjevně proti vůli pronajímatele, nebo také případ, kdy pronajímatel výslovně nesouhlasil s bydlením nájemce v předmětném bytě.⁸⁰ S. Křeček ještě dodává, že: „*Sama skutečnost, že pronajímatel po vyjádření nesouhlasu s bydlením nájemce neučinil proti němu právní kroky směřující k vyklizení bytu, např. skutečnost, že nepodal žalobu na vyklizení, nečiní víru nájemce dobrou.*“⁸¹ Z toho lze dospět k závěru, že pronajímatel zabrání případnému naplnění této fikce tím, že vysloví nesouhlas, čímž zabrání tomu, aby nájemce byt užíval v dobré víře, a nájemní smlouva tak nemohla být považována za řádně uzavřenou.

Následujícím ustanovením je § 2239, který se týká zakázaných ujednání v nájemní smlouvě. Toto ustanovení už ze svého znění dává jasně najevo, že má sloužit především jako prostředek pro ochranu nájemce.⁸² Výslovně totiž omezuje pronajímatele v některých jeho právech.

Předchozí právní úprava neobsahovala období § 2239 o. z., tudíž bylo do 31.12.2013 možné si sjednat smluvní pokutu v rámci smlouvy o nájmu bytu. Avšak v případě sjednané smluvní pokuty bylo nezbytné zkoumat přiměřenost a soulad s dobrými mravy smluvní pokuty jako takové, a pak také její přiměřenost a soulad s dobrými mravy vzhledem k jejímu

⁷⁷ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 350 (§ 2238 o. z.). Citováno dle PETR, Bohuslav. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 315 (před § 1089 o. z.).

⁷⁸ TARABA, Milan, VESELÁ, Lenka. *Rádce nájemníka bytu. 8. Zcela přepracované vydání.* Praha: Grada Publishing, 2015, s. 10.

⁷⁹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 350 (§ 2238 o. z.).

⁸⁰ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání* Praha: Leges, 2016, s. 21.

⁸¹ tamtéž

⁸² úplné znění § 2239 je: „*Nepřihlíží se k ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.*“

souběhu s poplatkem za prodlení, neboť tento souběh nebyl vyloučen.⁸³ Dnes je však výslovně sjednání smluvní pokuty vyloučeno pod pohružkou nicotnosti.

§ 2239 o. z. opět používá neurčitý právní pojem, a to zjevně nepřiměřená povinnost, k jejímuž uložení se nepřihlíží. Literatura nabízí různé příklady, kdy se dá povinnost uložená v nájemní smlouvě považovat za zjevně nepřiměřenou, např. sjednání vyššího úroku z prodlení, než je zákonná výše⁸⁴, zákaz návštěv v bytě či omezení počtu klíčů nebo jiných předmětů umožňujících přístup do domu⁸⁵, povinnost hlásit všechny návštěvy dopředu⁸⁶, nebo také každodenní kontroly užívání bytu⁸⁷.

Nájemci samozřejmě nic nebrání v dobrovolném plnění takových povinností, avšak pronajímatel jejich dodržování nemůže vynucovat žalobou u soudu, neboť jejich ujednání je zdánlivé.⁸⁸

Ze znění samotného ustanovení § 2239 o. z. lze také dovozovat, že nájemci mohou být v nájemní smlouvě ukládány povinnosti i nad rámec zákona, ale nesmí se jednat o povinnosti, které by byly zjevně nepřiměřené. Příkladem takových povinností, které si strany ujednávají, je např. povinnost úklidu společných prostor, povinnost označit dveře jmenovkou, povinnost hlásit návštěvy předem aj.⁸⁹ Nicméně i v případě těchto sjednávaných povinností, bude nezbytné zkoumat, jestli náhodou nenaplnují nežádoucí kritérium zjevné nepřiměřenosti. Dejme si příklad na posledně zmíněné povinnosti hlásit návštěvy předem. Je asi přiměřené hlásit návštěvy pokud má nájemce v nájmu pouze jeden pokoj v bytě, kde s ním bydlí pronajímatel se svojí rodinou. V tomto případě má podle mého názoru pronajímatel dostatečně legitimní zájem na tom, aby mu nájemce návštěvu dopředu ohlásil. Avšak situace, kdy si myslím, že uložení takové povinnosti, může být již zjevně nepřiměřené, je ta, kdy nájemce má v nájmu celý byt, např. v panelovém domě, a pronajímatel bydlí např. na druhé straně města, případně ve zcela jiném městě. Za této situace považuji povinnost hlásit návštěvy za absolutně neopodstatněnou. Zvláště s ohledem na skutečnost, že se musí jednat o nepřiměřenost zjevnou, kterou M. Hulmák a E. Kabelková charakterizují jako nepřiměřenost bijící do očí⁹⁰, což by v tomto případě bylo určitě splněno.

⁸³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007

⁸⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1180 (§ 2239 o. z.).

⁸⁵ KŘEČEK: Nájemní a družstevní bydlení...2.aktualizované vydání, s. 22.

⁸⁶ BEZOUŠKA, Petr. In ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 240.

⁸⁷ TARABA: Rádce nájemníka bytu..., s. 35.

⁸⁸ KŘEČEK: Nájemní a družstevní bydlení...2.aktualizované vydání, s. 22.

⁸⁹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 352 (§ 2239 o. z.).

⁹⁰ tamtéž

Z výše uvedeného mi tak vyplývá, že bude nezbytné případnou zjevnou nepřiměřenost zkoumat v každé konkrétní situaci zvlášť, což vlastně v tomto případě dokládá i výslovné znění zákona. Vždy je nezbytné přihlédnout k tomu, zda se zde vyskytuje nějaký zájem hodný ochrany, např. ochrana vlastnického práva pronajímatele apod.⁹¹

§ 2240 a 2241 o. z. pak obsahují zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu. Vzhledem k rozsahu práce nemám příliš prostor se těmito ustanoveními zabývat. Jen je vhodné uvést vztah stanov bytového družstva k § 2235 odst. 1 o. z., tedy jestli je ve stanovách možno omezit práva nájemce. Z § 2240 o. z. vyplývá, že práva a povinnosti mezi stranami nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu upravují stanovy. Toto tvrzení má oporu také v § 731 ZOK. Komentářová literatura uvádí, že i zde se uplatní omezení vyplývající z § 2235 odst. 1 o. z. a z § 2239, a to i přesto, že § 2235 odst. 1 o. z. odkazuje pouze na relativní kogentnost pododdílu o. z. zahrnující nájem bytu. Úprava práv a povinností v družstvu je značně autonomní a ta mohou být upravena jinak, než v některých ustanoveních ZOKu, musí se však i zde brát v úvahu limity nepřiměřených povinností nájemce a nesmí se jednat o zkrácení nájemcových práv podle § 2235 o. z.⁹² Takové řešení lze považovat za vhodné, neboť úprava práv a povinností ve stanovách svou autonomností dovolí stranám reagovat na konkrétní okolnosti a zvláštnosti družstevního bydlení a o. z. zde prostřednictvím § 2235 odst. 1 a § 2239 poskytuje limity této autonomnosti úpravy vzhledem k ochraně nájemce. Pokud se tedy nebude jednat o zjevně nepřiměřené povinnosti a zkracování nájemcových práv, bude úprava práv a povinností ve stanovách v souladu s právem.

Avšak v literatuře⁹³ jsem se setkal ještě s jedním názorem. Tím je, že jelikož § 731 odst. 2 ZOK vyžaduje pro změnu stanov, v nichž jsou upravena práva a povinnosti nájemce, souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu ke družstevnímu bytu a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, tedy 100 % členů, jichž by se změna mohla dotknout, bude mít úprava práv a povinností ve stanovách přednost před obecnou úpravou v o. z. Bude tomu tak proto, že vzhledem k citované právní úpravě nelze dospět k zakotvení práv a povinností, která by mohla odporovat vůli a zájmům těchto členů. Dle mého názoru však i v takovém případě bude nezbytné mít možnost aplikovat ochranu nájemce plynoucí z ustanovení § 2235 odst. 1 a § 2239 o. z., jelikož by mohla nastat situace, kdy by jeden z nájemců

⁹¹ tamtéž

⁹² HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 354 (§ 2240 o. z.).

⁹³ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ: Nájem a pacht..., s. 168-169 (§ 2240 o. z.).

odsouhlasil změny stanov pod tíhou okolností, a daná povinnost či omezené právo by jej mohlo omezovat nad míru přípustnou ustanoveními o. z. o ochraně nájemce. Měl by tak mít možnost se proti takovému ujednání bránit pomocí obecné ochrany nájemce plynoucí z uvedených ustanovení o. z.

5 Práva nájemce stanovená jednotlivými ustanoveními

V této kapitole se zaměřím na práva, která nájemci plynou z jednotlivých ustanovení občanského zákoníku, a to ať již přímo, či dovozená výkladem. V rámci jednotlivých práv se pak zaměřím na to, jak se v nich projevuje ochrana nájemce. U každého práva se také podívám na jeho vztah k § 2235 odst. 1 o. z. , tzn. zda jej lze případně nějakým způsobem omezit, aniž by se jednalo o jeho zkrácení v rozporu s uvedeným ustanovením.

5.1 Odevzdání bytu

Do první podkapitoly se řadí ustanovení § 2242 - § 2245 o. z.. Lze sem zařadit následující práva:

- 1) právo nájemce na zpřístupnění bytu prvního dne následujícího měsíce po nabytí účinnosti smlouvy, není-li ujednána jiná doba,
- 2) právo nájemce na zpřístupnění bytu způsobilého k nastěhování a obývání,
- 3) právo nájemce odmítnout se do bytu nastěhovat,
- 4) právo nájemce požadovat po pronajímateli splnění smlouvy, co se stavu bytu týče,
- 5) právo nájemce neplatit nájemné po dobu trvání vady při využití práva odmítnout se nastěhovat,
- 6) právo nájemce na přiměřenou slevu z nájemného vedle práva požadovat splnění smlouvy, co se stavu bytu týče, dokud pronajímatel vadu neodstraní.

Ad 1) Toto právo je dovozeno z výslovně stanovené povinnosti pronajímatele, kdy má nájemci byt zpřístupnit. Mám za to, že uvedené právo zde slouží jako pojistka pro případ, že si strany neujednají, kdy má být nájemci byt zpřístupněn. I zde lze spatřovat ochranu nájemce, a to právě z toho pohledu, že pokud si s pronajímatelem neujedná, kdy mu má být byt zpřístupněn, má výslovnou oporu v zákoně, kdy tak má být učiněno.

Nicméně stranám nic nebrání si ujednat jakoukoli jinou dobu pro předání bytu, a to kratší, např. 14 dní po nabytí účinnosti smlouvy, ale i delší, např. 3 měsíce po nabytí účinnosti smlouvy. Důvodem pro delší dobu může být potřeba stavebních či jiných úprav bytu, které by znemožňovaly zpřístupnění dříve.

Jelikož se jedná o dispozitivní pravidlo, měli bychom jeho uplatňování posuzovat s ohledem na limity jako jsou dobré mravy či veřejný pořádek. Nejedná se tak o právo přímo podléhající § 2235 odst. 1 o. z.

Po dobu, kdy by nájemce byt nemohl užívat, by samozřejmě nemusel platit nájemné analogicky podle § 2245 o. z., neboť lze mít za to, že zpřístupnění bytu bylo časově oddáleno právě z důvodu nějaké vady bytu (např. stavebních úprav).

Ad 2) I právo nájemce na zpřístupnění bytu způsobilého k nastěhování a obývání je zrcadlově dovozeno z výslovně stanovené povinnosti pronajímatele v § 2242 odst. 1 o. z. I toto právo poskytuje nájemci ochranu, neboť výslovně uvádí, že byt má být nájemci zpřístupněn v určité kvalitě. Ta buď odpovídá vymezení ve smlouvě, a pokud takové ujednání chybí, podpůrně ji určuje § 2243 o. z. Ten říká, že se jedná o takový byt, který je čistý a ve stavu, jež se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Při zkoumání stavu bytu, který se dá považovat za dobrý, jak uvádí § 2243 o. z., lze přihlídnout k veřejnoprávním předpisům, např. k vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.⁹⁴

Strany si tak svým ujednáním mohou způsobilost bytu i snížit. Takové ujednání ale bude nutno posoudit s ohledem na jeho přiměřenost (§ 2239 o. z.). Za nepřiměřené by se dalo považovat omezení způsobilosti bytu takovým způsobem, že pronajímatel žádné plnění k zajištění bytových potřeb nájemce neposkytuje, tzn. že se bude jednat o prostory, které budou v podstatě neobyvatelné.⁹⁵ I uvedené ujednání však bude nutno posoudit s ohledem na další ujednání smlouvy, např. výši nájemného (bude velmi nízká), a zohlednit význam zjevných vad.⁹⁶

Z judikatury také můžeme dovodit další specifikaci stavu bytu způsobilého k odevzdání. *„Odstranění tak závažné hygienické závady, jako je opakovaný výskyt plísně v bytě I. kategorie, nelze považovat za zlepšování stavu bytu nad rámec povinnosti udržovat byt ve stavu způsobilém řádného užívání. Zlepšování stavu bytu znamená totiž vynaložení nákladů ke zvýšení kvality či hodnoty bytu nebo zlepšení jeho vybavení; v podstatě jde o kvalitativní změnu vedoucí ke zlepšení bydlení, nikoliv o uvedení bytu do stavu způsobilého pro řádné užívání. (...) Ve smyslu uvedeného ustanovení měl totiž žalobce*

⁹⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 359 (§ 2243 o. z.).

⁹⁵ tamtéž

⁹⁶ tamtéž

*právo na odevzdání bytu hygienicky nezávadného (bez ohledu na stav bytu v době kolaudace).*⁹⁷

§ 2242 odst. 2 o. z. dokonce připouští omezení způsobilosti bytu k předání tak, že výslovně dovoluje stranám si ujednat předání k obývání byt, který k obývání nebude způsobilý. Takové ujednání je platné pouze v případě, že si strany zároveň ujednají zvláštní práva a povinnosti plynoucí z této zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav. Mezi ně lze zařadit ujednání o tom, kdo zajistí uvedení bytu do způsobilého stavu a na čí náklady. Dále lze také ujednat odložení placení nájemného po dobu provádění nutných úprav, a také např. sjednání lhůt pro uvedení bytu do způsobilého stavu.⁹⁸

Tato možnost je výjimkou z povinnosti zpřístupnit byt, který je způsobilý k nastěhování a obývání, a v podstatě prolamuje nicotnost ujednání, jež by zkracovala nájemcova práva. Bez tohoto ustanovení by tak strany neměly možnost takového ujednání, neboť by bylo v přímém rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 3-4) Pokud v ujednanou dobu není byt způsobilý k nastěhování nebo obývání, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. V případě, že se i přesto nastěhuje, má nájemce právo požadovat po pronajímateli splnění smlouvy.

První uvedené právo poskytuje ochranu nájemci, neboť mu výslovně umožňuje i přes uzavřenou smlouvu a v ní dohodnutou dobu zpřístupnění bytu, byt neužívat. Jedná se o upřesnění práva z vadného plnění (§ 1914 an. o. z.) pro konkrétní situaci. Uvedené právo ale nájemce nemá, pokud znal stav bytu nebo pokud stav bytu při uzavírání smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, přestože jej pronajímatel řádně a včas k prohlídce vyzval. Toto právo může být omezeno v souladu s § 2235 odst. 1 o. z., a to postupem podle již výše popsané možnosti, ujednat si předání nezpůsobilého bytu.

Druhé citované právo pak nájemci poskytuje ochranu tím, že i přesto, že se do bytu nastěhuje, pro jeho nevyhovující stav, může se nájemce domáhat po pronajímateli, aby tento stav uvedl do pořádku. V tomto případě se jedná o vyloučení § 1917 o. z., které říká, že zřejmé vady jdou k tíži nabyvatele. Pokud se nájemce do bytu i se zjevnými vadami (není způsobilý k nastěhování nebo obývání) nastěhuje, nejde tak o vadu, která by šla k jeho tíži, ale je mu umožněno se domáhat nápravy takových vad v přísné prekluzivní lhůtě bez zbytečného odkladu. M. Hulmák a E. Kabelková dovozují případ, kdy se tato lhůta neuplatní. Mělo by tomu tak být, pokud pronajímatel o vadě věděl či vědět musel. Jedná se

⁹⁷ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2001, sp. zn. 25 Cdo 566/99

⁹⁸ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 358 (§ 2242 o. z.).

tak o aplikaci obecného principu, i když výslovně u nájmu bytu uveden není.⁹⁹ Tento výklad lze označit za smysluplný, neboť alespoň částečně zmírňuje následky přísné prekluzivní lhůty. Ujednání, které by vylučovalo možnost nájemce domáhat se po pronajímateli plnění smlouvy, by zkracovalo nájemcovu výslovně stanovené právo a bylo by tak v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

V případě, že byt při předání není ve způsobilém stavu, má nájemce vedle práva odmítnout se nastěhovat, případně požadovat po pronajímateli splnění smlouvy, také právo nájem okamžitě vypovědět (§ 2232 o. z.) vzhledem k tomu, že počáteční nezpůsobilost k obývání je svou závažností totožná s následnou nezpůsobilostí k bydlení, se kterou spojuje § 2227 o. z. možnost okamžité výpovědi nájemní smlouvy.¹⁰⁰ I když se v tomto případě jedná o výklad pomocí obecné úpravy nájmu, není takový výklad v rozporu s § 2291 o. z., který upravuje mimořádnou výpověď pro účely nájmu bytu, neboť ten uvádí případy, kdy je k takové výpovědi možno přistoupit, jen příkladmo.

Ad 5-6) S právy podle bodů 3) a 4) také souvisí právo neplatit nájemné (při využití možnosti nenastěhovat se do bytu) a právo na slevu z nájemného (pokud se nájemce nastěhuje a uplatňuje u pronajímatele nárok na plnění smlouvy). Tato práva v sobě obsahují ochranu nájemce, neboť mu výslovně umožňují snížit nebo zcela vyloučit povinnost platit nájemné za daný byt. Je tomu tak především z toho důvodu, že nájemce užívací právo vůbec nemá (nenastěhuje se) a nebo jej má ale v omezené podobě (nastěhuje se, ale byt má vady).

Ve vztahu k přiměřené slevě dle § 2245 o. z. je třeba dodat, že její výše nemůže být 100% nájemného.¹⁰¹ Je tomu tak především proto, že tato sleva se uplatňuje v případě, kdy se nájemce do bytu nezpůsobilého k obývání nastěhuje. Byt tak nájemce, i když omezeně, užívá.

Smluvní vyloučení těchto práv by opět bylo zkrácením výslovně stanovených nájemcových práv a bylo by tak v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z..

Pokud je využito některého z těchto práv, vzniká otázka, jak se v tomto případě vypořádat s úhradami za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Jsou zde názory¹⁰², že právo neplatit nájemné, znamená i právo neplatit úhrady za taková plnění, případně u slevy z nájemného, by také mělo jít o slevu z těchto úhrad. Jiný názor¹⁰³ zase říká, že pokud vada bytu spočívá v podstatném nedostatku poskytovaných služeb, poskytuje se sleva

⁹⁹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 361 (§ 2244 o. z.).

¹⁰⁰ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1188 (§ 2244 o. z.).

¹⁰¹ KŘEČEK: Nájemní a družstevní bydlení...2.aktualizované vydání, s. 32.

¹⁰² SELUCKÁ: Nájem bytu a domu..., s. 59.

¹⁰³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1190 (§ 2245 o. z.).

z nájemného, nikoli ze záloh na služby. Je nezbytné vzít v úvahu, zda jsou zálohy na služby součástí nájemného či nikoli, a také to, zda se jedná o úhrady za skutečně odčerpané služby nebo úhradu paušální.¹⁰⁴ V případě úhrad za skutečně odčerpané služby se neužívání bytu, případně jeho omezené užívání, projeví, když už ne ve slevě nebo neplacení těchto úhrad, ve finálním vyúčtování těchto služeb. Pokud by se jednalo o paušální úhrady bez vazby na skutečně odčerpané služby, kloním se také k názoru, že by se neužívání bytu nebo jeho omezené užívání mělo projevit v neplacení těchto nákladů nebo alespoň v určité slevě z těchto úhrad.¹⁰⁵

5.2 Nájemné a jiné platby

Do této podkapitoly spadají § 2246 - § 2254 o. z. Lze sem zařadit následující práva:

- 1) právo nájemce na sjednání nájemného pevnou částkou,
- 2) právo nájemce platit nájemné ve výši, která je v místě obvyklá,
- 3) právo nájemce na zajištění plnění spojených s užíváním bytu nebo souvisejících služeb ze strany pronajímatele,
- 4) právo nájemce, aby mu nájemné bylo zvyšováno jen za určitých podmínek – ujednaných nebo plynoucích ze zákona,
- 5) právo nájemce, aby po něm nebylo požadováno žádné další plnění, kromě nájmu a plnění spojených s užíváním bytu nebo souvisejících služeb,
- 6) právo nájemce žádat o nahlédnutí do vyúčtování nákladů za služby,
- 7) právo nájemce uložit dlužné nájemné, případně jeho spornou část, do notářské úschovy,
- 8) právo nájemce na maximální výši jistoty, která po něm může být požadována,
- 9) právo nájemce na úroky z poskytnuté jistoty.

Ad 1) Toto právo zamezuje tomu, aby v nájemní smlouvě byla ujednána výše nájemného např. nějakou pohyblivou částkou. Jedná se o projev ochrany nájemce z toho pohledu, že mu dává jistotu toho, v jaké výši bude nájemné platit. Nebude tak například muset každý měsíc řešit, kolik vlastně má pronajímateli na nájemném zaplatit, jako v případě, kdy by nájemné bylo ujednáno v závislosti na nějakém faktoru, který by se

¹⁰⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 363 (§ 2245 o. z.).

¹⁰⁵ shodně tamtéž

pravidelně měnil. Ujednání pohyblivého nájemného by mohlo nájemci způsobit finanční potíže. Pokud by totiž proměnlivý faktor, na kterém by byla výše nájemného závislá, byl pohyblivý ve velkém rozsahu, mohlo by se také stát, že nájemci by na jeho úhradu nemusel mít dostatek finančních prostředků, protože nájemné platí ze svého příjmu, který se podobným způsobem nevyvíjí a je každý měsíc přibližně stejný. Z toho důvodu by tak ujednání pohyblivou částkou bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z., a tím pádem zdánlivé.

Ujednání nájemného pevnou částkou však neznamená, že by si strany musely nájemné ujednat v penězích. Případné nájemné v jiné než peněžní formě, ale musí mít majetkovou povahu, tedy musí být vyjádřitelné v penězích.¹⁰⁶ Příkladem může být např. domovnícký byt, kde by nájemné spočívalo v poskytování služeb pronajímateli v oblasti správy domu. V takovém případě by se nejednalo o ujednání, které by zkracovalo nájemcova práva.¹⁰⁷

Strany si také mohou dohodnout jinou frekvenci splatnosti nájemného, než je vyvratitelnou právní domněnkou v zákoně stanovený jeden měsíc. Může se tak jednat o splatnost čtvrtletní, pololetní apod.¹⁰⁸ Domnívám se, že může být ujednána i kratší splatnost, např. čtrnáctidenní, neboť ze zákona nevyplývá žádné omezení ve sjednání kratší splatnosti. Lze si představit, že takové ujednání bude ve prospěch nájemce, například pokud má menší ale frekventovanější příjem. Nejednalo by se pak o ujednání, které by zkracovalo nájemcova práva v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 2) Právo platit nájemné v obvyklé výši reaguje na situaci, kdy si strany výši nájemného ve smlouvě výslovně neujednají. Způsoby určení výše takového obvyklého nájemného upravuje nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Tyto způsoby jsou dva, buď pomocí znaleckého posudku, nebo doložením výše nejméně tří srovnatelných nájemných.¹⁰⁹ V tomto lze spatřit ochranu nájemce z toho pohledu, že je mu známa výše nájemného, kterou má pravidelně platit, a nemůže tak po něm být požadováno nájemné podle libovůle pronajímatele.

Vyloučení tohoto práva je v souladu s § 2235 odst. 1 o. z. pokud si strany ve smlouvě ujednají konkrétní výši nájemného. Ta nemusí odpovídat výši obvyklého nájemného, ale té má pak nájemce možnost dosáhnout prostřednictvím institutu snižování nájemného.

¹⁰⁶ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 364 (§ 2246 o. z.).

¹⁰⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1192 (§ 2246 o. z.).

¹⁰⁸ TARABA: Rádce nájemníka bytu..., s. 17.

¹⁰⁹ § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Ad 3) Právo na zajištění plnění spojených s užíváním bytu souvisí se způsobilostí bytu k nastěhování a obývání. Z toho lze usoudit, že nezbytná plnění vedoucí ke způsobilosti bytu, je povinen zajistit pronajímatel. V takovém případě by pak ujednání, že pronajímatel není povinen zajistit žádná plnění, bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z. A to i přesto, že § 2247 odst. 1 o. z. říká, že si strany ujednají, které plnění zajistí pronajímatel, z čehož by se jazykovým výkladem dalo dovodit možné ujednání, který by zprošťovalo pronajímatele povinnosti zajistit jakékoli plnění.

Omezení tohoto práva, v souladu s § 2235 odst. 1 o. z., by mohlo nastat v situaci, kdy by si strany ujednaly předání bytu, který není způsobilý k obývání. V takovém případě by také bylo nutné ujednat, kdo jak by byl povinen provést nutné úpravy, kam by právě mohlo spadat i zajištění určitého plnění spojeného s nájmem bytu.

Nicméně s přihlédnutím k veřejnoprávním předpisům¹¹⁰ je nutno konstatovat, že jsou některá plnění, která může zajistit pouze pronajímatel.¹¹¹

Pro názornost lze uvést pár závěrů z judikatury:

„K povinností pronajímatele bytu, který je vlastníkem domu, v němž se pronajatý byt nachází, náleží rovněž povinnost udržovat zařízení umožňující dodávku elektřiny v bezvadném stavu.“¹¹²

„Vlastník domu, bytu, nebytových prostor je povinen umožnit uživatelům tohoto domu, bytu, nebytových prostor příjem rozhlasového a televizního vysílání provozovateli ze zákona za podmínky, že v místě je signál přiměřené kvality. Dále je povinen umožnit zřízení vnitřního telekomunikačního rozvodu, včetně koncového bodu.“¹¹³

„Vznikne-li na odběrném plynovém zařízení, které je součástí domu, v němž se byt nachází, závada znemožňující nájemci bytu, aby odebíral plyn, je povinností pronajímatele zajistit provedení takových oprav, které povedou k odstranění závady na odběrném zařízení.“¹¹⁴

Ad 4) Zákon umožňuje stranám, sjednat si každoroční zvyšování nájemného. Zde se ochrana nájemce projevuje především v tom, že je v tomto právu stanovena maximální frekvence zvyšování nájemného, a tou je zvyšování každoroční, tzn. jednou za rok. Ujednání o zvyšování nájemného např. každého půl roku by tak bylo v rozporu s § 2235

¹¹⁰ např. § 2 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

¹¹¹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 367 (§ 2247 o. z.).

¹¹² rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005

¹¹³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004

¹¹⁴ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99

odst. 1 o. z. Samozřejmě nic nebrání stranám, aby si dohodly např. zvyšování každé dva roky apod.¹¹⁵

Toto omezení zde našlo své místo především proto, aby chránilo nájemce před neúměrným zvyšováním nájemného. Lze si představit situaci, kdy pronajímatel nabídne nájem bytu za velmi výhodných podmínek (nízké nájemné), a pak po uzavření smlouvy by začal skokově zvyšovat nájemné. Ze stejného důvodu pak je v zákonném postupu zvyšování nájemného uvedena 20% hranice možného zvýšení za poslední 3 roky.¹¹⁶

Pokud si strany neujednají zvyšování nájemného, případně jej nevyloučí, upravuje zákon pravidla pro jednostranné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele, a pak zvláštní pravidla pro zvyšování nájemného v souladu se zlepšením užitné hodnoty bytu. Tato pravidla pak nelze ujednat jinak v neprospěch nájemce. Takové ujednání by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Nájemce má také možnost se domoci snížení nájemného za obdobných podmínek jako se pronajímatel domáhá zvyšování. Jelikož zákon říká, že pravidla o zvyšování nájemného se pro případ jeho snižování užijí obdobně, lze mít za to, že pokud si strany ve smlouvě ujednají vyloučení snižování nájemného, nebude se jednat o zkrácení nájemcových práv v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 5) Uvedené právo výslovně chrání nájemce, aby po něm pronajímatel nemohl požadovat žádná další plnění ve formě různých příspěvků, např. příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav apod.¹¹⁷ Dané ustanovení¹¹⁸ také bude předcházet tomu, aby pronajímatel pomocí těchto příspěvků obcházel pravidla o zvyšování nájemného. Ujednání vylučující toto nájemcovo právo by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 6) Právo nahlížet do vyúčtování nákladů za služby slouží jako kontrolní prostředek nájemce, aby měl možnost si zkontrolovat vyúčtované náklady za služby a s tím případně spojenou povinnost doplatku. Toto nájemcovo právo opět nelze smluvně vyloučit pro rozpor takového ujednání s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 7) Právo na složení dlužného nájemného, případně jeho sporné části, do notářské úschovy a vyrozmění pronajímatele o tomto jednání také slouží jako prostředek ochrany nájemce. Pokud tak totiž nájemce učiní v případě sporu o dlužné nájemné, vyhne se tím výpovědi z nájmu pro nezaplacení nájemného, která by mu bez tohoto jednání hrozila.

¹¹⁵ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 372 (§ 2248 o. z.).

¹¹⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1203 (§ 2249 o. z.).

¹¹⁷ ELIÁŠ: Nový občanský zákoník..., s. 856.

¹¹⁸ § 2251 odst. 2 o. z.

Nájemce tak může učinit i v případě, že se domáhá po pronajímateli plnění ze smlouvy a ten pro nezaplacení nájemného odmítá.¹¹⁹ Toto právo opět nelze ujednáním vyloučit, neboť by takové ujednání bylo v přímém rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 8) Zákon výslovně stanovuje maximální výši jistoty, kterou může pronajímatel po nájemci požadovat. Tou je šestinásobek měsíčního nájemného, resp. od 28. února 2017 již jen trojnásobek měsíčního nájemného.¹²⁰

Nájemce je tak chráněn před příliš vysokými požadavky pronajímatele na zajištění případných dluhů nájemce. On už stanovený šestinásobek může být pro nájemce poměrně velkým finančním zatížením, neboť při nájemném např. ve výši 12.000,- Kč, by po něm mohla být požadována jistota ve výši až 72.000,- Kč. Taková částka by už byla schopna zajistit případné nájemcovy dluhy více než dostatečným způsobem.

Lze si ale představit, kdy by nájemce s tak vysokou jistotou mohl souhlasit, neboť jak bude uvedeno dál, má nárok na úroky z poskytnuté jistoty. Pokud by nájemce měl takové finanční prostředky k dispozici, mohl by je nechat slušným způsobem zhodnotit bez nutnosti mít tyto prostředky vázané u nějakého finančního ústavu po předepsanou dobu.

Ujednání vyšší jistoty by v rozsahu nad zákonnou výši pak bylo v přesahující části zdánlivé ve smyslu § 2235 odst. 1 o. z.

Pronajímatel s prostředky přijatými jako jistota může libovolně nakládat. Nicméně nájemce může požadovat vložení ujednání do nájemní smlouvy stanovující povinnost pronajímateli složit tyto prostředky na zvláštní účet a užívat je pouze k účelům vyplývajícím z § 2254 o. z., čímž by tyto své finance ochránil před případnou nesolventností pronajímatele.

Ad 9) Jako vyvážení možnosti pronajímatele s prostředky přijatými jako jistota volně nakládat, dává zákon nájemci výslovně možnost po skončení nájmu a vrácení jistoty požadovat z této jistoty úroky od poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Ztotožňuji se s názorem, že v případě, kdy dojde k omezení pronajímatele ve volnosti nakládání s těmito prostředky, bude možné sjednat nižší úrok než v zákonné výši, aniž by to odporovalo § 2235 odst. 1 o. z.¹²¹ Pokud totiž dojde takovým způsobem k omezení práva pronajímatele, čímž budou nájemcovy finance ve větším bezpečí, dá se usoudit, že sjednání nižšího úroku nebude zkrácením nájemcových práv. Lze použít jako paralelu příklad, kdy s méně

¹¹⁹ § 2253 odst. 2 o. z.

¹²⁰ viz zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

¹²¹ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 390 (§ 2255 o. z.).

rizikovými produkty finančního trhu, poskytovanými např. bankami, je také spojen nižší úrok, resp. výnos.¹²²

5.3 Práva a povinnosti stran

Tato podkapitola zahrnuje čtyři ustanovení, a to § 2255 – 2258 o. z. Lze sem zařadit následující práva:

- 1) právo nájemce byt řádně užívat v souladu s nájemní smlouvou,
- 2) právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat,
- 3) právo nájemce na určitý stav pořádku v domě, kde má pronajatý byt,
- 4) právo nájemce, aby mu byly udělovány pouze rozumné pokyny a přiměřené povinnosti,
- 5) právo nájemce na způsobilý předmět nájmu,
- 6) právo nájemce, aby jinou než běžnou údržbu prováděl a náklady na ni hradil pronajímatel
- 7) právo nájemce v bytě chovat zvíře.

Ad 1) V § 2255 odst. 1 o. z. je stanoveno, že nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Z toho lze usuzovat, že je nájemcovou povinností takto byt užívat. Avšak mám za to, že se také jedná o jeho právo, a to z toho pohledu, aby mu nikdo a nic neomezovalo práva mu poskytnutá nájemní smlouvou. Nicméně v tomto případě se nejedná o právo chráněné § 2235 odst. 1 o. z., neboť se zde nejedná o ochranu nájemce před zkracováním jeho práv ujednáním ve smlouvě, ale spíše jednáním, ať už právním či faktickým, třetích osob. Toto právo tak bude chráněno prostřednictvím ustanovení § 2268 o. z., případně ustanoveními obecné části nájemního práva, § 2211 a § 2212 o. z.

Ad 2) Právo nájemce v bytě pracovat nebo podnikat je výslovně stanoveným právem. Slouží k tomu, aby nebylo pochyb, má-li nájemce možnost v bytě takovou činnost realizovat. Předchozí právní úprava totiž takové ujednání neobsahovala a bylo nutné nechat

¹²² V souvislosti s popsanou možností omezení výše úroků z jistiny vzniká také otázka, jestli lze podobným způsobem postupovat i při omezení jiných práv nájemce. Příkladem by mohlo být sjednání jiného výpovědního důvodu (vztahující se ke konkrétní situaci daného nájemního vztahu) než, které vymezuje zákon, jež by pronajímatel vyvážil možností nájemce vypovědět nájem na dobu určitou kdykoli. Pokud by takovýmto vyvážením vznikla nájemci podobná výhoda (vyšší zabezpečení finančních prostředků u omezení výše úroků z jistiny), dalo by se uvažovat nad tím, že i v obdobném případě by takové vyvážení mohlo být aplikováno. Otázkou však je, jak by se k uvedené situaci postavily soudy.

řešení podobných případů judikatuře. Dnes tedy, pokud nájemcovo podnikání či práce nebude působit zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může tak nájemce činit. Toto právo lze vyloučit pouze v případě, kdy by nebyla splněna uvedená zákonná podmínka. Pokud by tak nájemce měl v plánu si jeden z pokojů v bytě zařídit jako truhlářskou dílničku, kde by celé dny „bušil“ do dřeva a používal při tom i hlučné přístroje (např. řezačku na dřevo), pak si umím představit, že by taková činnost mohla být zakázána přímo v nájemní smlouvě, aniž by se jednalo o zkrácení nájemcových práv dle § 2235 odst. 1 o. z.

Právo nájemce v bytě podnikat nelze ale chápat jako primární účel nájmu bytu, primárním účelem vždy musí být bydlení.¹²³

Ad 3) Právo nájemce na náležitý pořádek v domě dovozují ze zrcadlově stanovené povinnosti pronajímateli. Slouží jako pojistka pro případy, kdy by pronajímatel měl za to, že tím, že byt pronajme, končí tím jeho starost o jeho byt či dům. Pronajímatel nemůže tuto povinnost smluvně převést na nájemce, neboť by se opět jednalo o zkrácení jeho práv podle § 2235 odst. 1 o. z. Avšak nic nebrání tomu, aby v nájemní smlouvě bylo ujednána povinnost nájemce např. v kooperaci s ostatními obyvateli domu vytírat chodby. V takovém případě by se pak jednalo o přiměřenou povinnost, uloženou v souladu s § 2256 odst. 2 o. z., která by byla v souladu s § 2239 o. z., které v takovém případě poskytuje nájemci ochranu. Nicméně povinnost zajistit pořádek v domě jako celek je na pronajímateli.

Ad 4) Právo nájemce na přiměřené pokyny a povinnosti plyne z povinnosti nájemce dodržovat takové pokyny a povinnosti a z § 2239 o. z. Zabraňuje nepřiměřeným požadavkům pronajímatele vůči nájemci. Zda je konkrétní požadavek opravdu přiměřený, a tak v souladu s § 2239 o. z., bude v nutné posuzovat v každé konkrétní situaci. Jak z uvedeného plyne, toto právo není chráněno ustanovením § 2235 odst. 1 o. z., nýbrž § 2239 o. z. Pokud by tak dané ujednání bylo v rozporu s § 2239 o. z., byla by následkem zdánlivost, což je ovšem stejný následek, jaký poskytuje § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 5) U tohoto práva odkazují na argumentaci v podkapitole 5.1. sekci ad 2).

Ad 6) Právo nájemce, aby jinou než běžnou údržbu prováděl a náklady na ni hradil pronajímatel dovozují z povinnosti nájemce provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Toto právo nájemce plyne už i z jiného zmiňovaného práva, a to práva nájemce na způsobilý předmět nájmu. Povinnost nájemce provádět a hradit běžnou údržbu je v podstatě zmírněním povinnosti pronajímatele udržovat byt po celou dobu nájmu způsobilý. Směřuje to na situace, kdy nájemci v bytě například

¹²³ SELUCKÁ: Nájem bytu a domu..., s. 74.

praskne žárovka, nebo začne téct hadice ve sprše. V takovém případě je zbytečné zatěžovat pronajímatele nápravou těchto vad, neboť nájemci jejich náprava zabere pár minut a finančně se bude pohybovat v rámci stokorun.

Co se rozumí pod pojmem běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu upravuje od 1.1.2016 nařízení vlády č. 308/2015, Sb. Strany si také v nájemní smlouvě mohou dohodnout, že nájemce bude v bytě hradit opravy např. do 500,- Kč, zbytek bude hradit pronajímatel. V takovém případě by se nejednalo o ujednání zkracující nájemcova práva, naopak strany by mezi sebou měly jasno, co lze považovat za drobné opravy, které je povinen hradit nájemce.

V nájemní smlouvě však nelze uložit nájemci povinnost hradit či provádět údržbu či opravy nad rámec běžné údržby či drobných oprav vymezených citovaným nařízením vlády. V takovém případě by se totiž jednalo o zkrácení nájemcových práv.

Ad 7) Právo nájemce chovat v bytě zvíře je výslovně stanoveným právem. Nájemce tak může činit za podmínky, že takový chov nebude pronajímateli nebo jiným obyvatelům domu působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud by takový chov vyvolal potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady uhradit pronajímateli.

I přes výše uvedené jsem v literatuře narazil na názor, že pokud takové právo pro pronajímatele není akceptovatelné, mělo by být přímo v nájemní smlouvě vyloučeno.¹²⁴ Takový názor je však nutno považovat za nesprávný, neboť je přímo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z., a k takovému ujednání by se nepřihlíželo. Kdyby totiž takové ujednání ve smlouvě bylo, muselo by se dospět k závěru, že nájemce v bytě nesmí mít ani malé akvárium s jednou akvarijskou rybičkou, případně malou klec s křečkem.

Případ, kdy by chov zvířete (např. andulky či už zmiňovaného křečka) mohl působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě, jak uvádí § 2258 o. z., je např. situace, kdy by všichni, nebo alespoň většina obyvatel domu, byli silně alergičtí na zvířata. V takovém případě, si myslím, že by vyloučení chovu zvířete v nájemní smlouvě nebylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

¹²⁴ NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2014, s. 142.

5.4 Úpravy a jiné změny bytu nebo domu

Do této podkapitoly spadají § 2259 – 2269 o. z. Lze sem zařadit následující práva:

- 1) právo nájemce, aby jiné úpravy či přestavby bytu než zákonem stanovené výjimky byly prováděny jen s jeho souhlasem,
- 2) právo nájemce na náhradu účelných nákladů a přiměřenou zálohu na tyto náklady v případě, že v souvislosti s úpravami bytu bude nezbytné jeho vyklizení nájemcem,
- 3) právo nájemce na poskytnutí informací ohledně chystaných úprav či přestavby,
- 4) právo nájemce odmítnout vyklidit byt,
- 5) právo nájemce provést změny či přestavbu bytu sám,
- 6) právo nájemce na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabrání vzniku další škody v bytě,
- 7) právo nájemce na odstranění poškození nebo vad pronajímatelem,
- 8) právo nájemce vadu či poškození odstranit sám,
- 9) právo nájemce na náhradu odůvodněných nákladů případně na přiměřenou slevu z nájemného, pokud odstraní poškození nebo vadu bytu sám,
- 10) právo nájemce vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bytu.

Ad 1) Uvedené právo chrání nájemce před rušením jeho nájemního práva neustálými zásahy do bytu ze strany pronajímatele. Lze si představit pronajímatele, který by neustále chtěl na svém bytě něco zlepšovat. To je samozřejmě chválné, nicméně takové jednání by nájemci znemožňovalo plný výkon svého nájemního práva. Zákon v § 2259 výslovně uvádí situace, kdy lze úpravy či přestavby provádět bez souhlasu nájemce. Tyto situace pokrývají případy, kdy je k případným přestavbám pronajímatel nucen vzhledem k pokynům orgánů veřejné moci, dále předcházení přímo hrozící zvláště závažné újmě, a pak jednání, která nesníží hodnotu bydlení a lze-li je provést bez většího nepohodlí pro nájemce. Pokud se pronajímateli zamýšlenou změnu nepodaří podřadit pod některou z uvedených situací, nelze ji učinit bez souhlasu nájemce.

Toto právo, spočívající ve vyloučení povinnosti pronajímatele získat od nájemce souhlas, nelze zkrátit, neboť takové ujednání by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z. Pokud však pronajímatel už při uzavírání nájemní smlouvy ví, že bude v blízké době

v bytě např. nezbytné renovovat koupelnu, může si souhlas nájemce vyžádat už dopředu v nájemní smlouvě. Je jen na nájemci, pokud je mu takové ujednání ve smlouvě předloženo, jestli s ním bude souhlasit nebo ne.

Ad 2) Právo nájemce na náklady a zálohu na ně jej chrání v souvislosti s možnou potřebou vyklizení bytu vzhledem k prováděným úpravám bytu. Pokud bude muset nájemce z uvedeného důvodu byt vyklidit, není možné po něm požadovat, aby nesl zvýšené náklady, které bude muset vynaložit z důvodu vyklizení bytu. Tyto důvody totiž budou na straně pronajímatele a ten by také měl být odpovědný za uvedené zvýšené náklady.

Zákon uvádí, že se musí jednat o náklady účelně vynaložené a lze mezi ně zařadit např. náklady vzniklé v souvislosti se stěhováním nebo nájemné v novém bytě, který si nájemce, po dobu nutnosti vystěhování, zajistí.¹²⁵ Účelnost nákladů nelze ale prokázat např. v situaci, kdy si nájemce místo bytu 2+1 o velikosti 50 m² zajistí byt 5+1 o velikosti 120 m².

Toto právo nelze vyloučit, neboť by se jednalo o jeho zkrácení v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z. Nicméně lze si představit případ, kdy by takové smluvní ujednání bylo v souladu s uvedeným ustanovením, neboť by do nájemcových práv nijak nezasahovalo. Tomu by mohlo být například v situaci, kdy by se pronajímatel vedle vyloučení tohoto nájemcova práva přímo v nájemní smlouvě zavázal k tomu, že pokud nastane potřeba vyklizení bytu, zajistí nájemci náhradní bydlení v jiném svém bytě, který kvalitativně odpovídá vyklizovanému bytu a zároveň mu i zajistí stěhování jeho věcí, to vše samozřejmě na své náklady.

Ad 3) Právo nájemce na informace o chystaných úpravách či přestavbách bytu s dostatečným předstihem (nejméně 3 měsíce podle § 2260 odst. 2 o. z.) slouží k tomu, aby v případě vyklizení bytu, měl nájemce dostatek času k zajištění náhradního bydlení a dalších nezbytných záležitostí s tím spojených. Zákon výslovně umožňuje odlišný postup, aniž by se pronajímatel dostal do rozporu s § 2235 odst. 1 o. z. To bude případ, kdy poskytnutí informací v takovém předstihu vylučují okolnosti. Příkladem by mohla být situace, kdy se pod vahou sněhu poškodí střecha domu a pronajímatel ji bude muset co nejdříve opravit. Vzhledem k tomu ale bude neobyvatelný podkrovní byt a nájemce tak bude muset být bez zbytečného odkladu vystěhován, než bude střecha opravena.

¹²⁵ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 403 (§ 2260 o. z.).

Ad 4) Zákon výslovně predikuje možnost nájemce odmítnout vyklizení bytu (§ 2262 o. z.). Může tak zabránit úpravám či přestavbám bytu, které považuje za zbytečné. Pokud tak totiž učiní, musí se pronajímatel domáhat u soudu v relativně krátké desetidenní prekluzivní lhůtě, aby rozhodl o vyklizení bytu. Soud pronajímateli vyhoví, pokud se mu podaří prokázat účelnost takové úpravy, přestavby nebo jiné změny domu nebo bytu. Bude-li mít nájemce pravdu a nepůjde o účelnou úpravu, přestavbu nebo jinou změnu, má tak možnost jí zabránit, čímž také zamezí omezení jeho nájemního práva.

Vyloučit právo nájemce odmítnout vystěhování z bytu nelze, neboť by se jednalo o zkrácení jeho práva přímo předvídaného zákonem, což by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z. Navíc by pak úprava možnosti pronajímatele, obrátit se na soud, byla obsoletní.

Ad 5) Právo nájemce provést změny či přestavbu bytu sám dává nájemci možnost nájemní byt více uzpůsobit svým potřebám. Mohlo by se jednat např. o situaci, kdy se nájemci velkého bytu 1+kk a jeho partnerce narodí dítě a oni by chtěli příčkou oddělit menší část bytu jako pokoj pro dítě. K takovému jednání by však nájemce potřeboval souhlas pronajímatele. Kdyby však pronajímatel nesouhlasil, nebyl by nájemce oprávněn takovou změnu provést.

Zákon v § 2263 odst. 1 reaguje na případ, kdy by nájemce chtěl v bytě provést změny vzhledem ke zdravotnímu postižení sebe, popřípadě jiných osob, které s ním v bytě bydlí. Pokud by pronajímatel odmítl dát souhlas s takovou změnou, aniž by k tomu měl vážný a spravedlivý důvod, má nájemce možnost domoci se nahrazení pronajímatelova souhlasu u soudu.

Jelikož je se změnou bytu ze strany nájemce nezbytný souhlas pronajímatele, nebude v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z., pokud pronajímatel přímo ve smlouvě generálně vyloučí takovou možnost. Avšak ani tímto vyloučením nepřijde nájemce o možnost žádat nahrazení souhlasu soudem v případě výše uvedeném.

Ad 6) Právo nájemce na náhradu účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti se zabráněním vzniku další škody v bytě reaguje na situace, kdy v bytě vznikne nějaká vada a nájemce vynaloží určité náklady na to, aby předešel ještě závažnějším poškozením bytu. Jako účelně vynaložené náklady můžeme chápat takové náklady, které přispěly k tomu, že na majetku pronajímatele, případně třetích osob,

nevznikla škoda.¹²⁶ Může se jednat o situaci, kdy např. začne v bytě téct toaleta a nájemce není schopen zastihnout pronajímatele, a tak sám zajistí instalatéra, který toaletu přijede opravit, a nájemce mu za jeho práci zaplatí. Takové náklady pak může požadovat po pronajímateli jako účelně vynaložené.

Toto právo nájemce opět nemůže být vyloučeno, neboť by se jednalo o zkrácení jeho výslovně stanoveného práva. Nicméně zákon říká, že na náhradu vynaložených nákladů nájemce právo nemá, pokud by se jednalo o poškození nebo vadu bytu, které byly způsobeny okolnostmi, za něž odpovídá nájemce.

Ad 7-10) Zákon výslovně uvádí povinnost pronajímatele odstranit poškození nebo vadu v bytě, z čehož lze dovodit, že nájemce má právo na to, aby tak pronajímatel učinil. Pokud pronajímatel nezareaguje a vadu bez zbytečného odkladu a řádně neodstraní, má možnost ji odstranit sám nájemce. V souvislosti s odstraněním vady či poškození samotným nájemcem mu mohou vzniknout určité náklady. Ty pak po pronajímateli může požadovat. Zákon mu dává také možnost požadovat slevu z nájemného. Tu může nájemce požadovat, pokud odstraňování vady trvalo delší dobu, což mělo za následek delší omezení nájemce v jeho právu užívat byt bez závad.¹²⁷

Právo nájemce na odstranění poškození či vad v bytě pronajímatelem nelze smluvně vyloučit, neboť by se jednalo o jeho zkrácení podle § 2235 odst. 1 o. z. Nicméně nic nebrání stranám, aby se v konkrétní situaci dohodly, že se o odstranění vady či poškození bytu postará nájemce a pronajímatel mu pak uhradí účelně vynaložené náklady.

Již důvodová zpráva ale připouští ujednání, kterým bude nájemci zakázáno v bytě provádět jakýkoli zásah, a to i takový, kterým by odstraňoval vadu bez souhlasu pronajímatele, ledaže z prodlení hrozí vážné nebezpečí.¹²⁸ To znamená, že obecně lze vyloučit jakékoli zásahy ze strany nájemce, kromě těch, kterými by odvracel hrozící vážné nebezpečí. Příkladem by mohla být již zmiňovaná tekoucí toaleta, kdy by bylo nutné zabránit např. poškození dřevěných parket ve vedlejším pokoji, případně při větším úniku vody i prosáknutí do zdí, poničení omítek, ad.

Právo na slevu z nájemného, která souvisí s omezením nájemního práva, nelze vyloučit, neboť by tak došlo ke zkrácení výslovně stanoveného práva. To samé platí pro právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Zde si myslím, že pro případ vyloučení

¹²⁶ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 412 (§ 2264 o. z.).

¹²⁷ KŘEČEK: Nájemní a družstevní bydlení...2.aktualizované vydání, s. 83.

¹²⁸ ELIÁŠ: Nový občanský zákoník..., s. 860.

oprávnění zásahů nájemce do bytu (i v případě odstraňování vad), lze vyloučit i právo na náhradu těchto nákladů. Nejednalo by se totiž o zkrácení nájemcova práva dle § 2235 odst. 1 o. z. Takové ujednání by ovšem opět nezasahovalo do výjimky uvedené výše, kdy by nájemce odvracel hrozící vážné nebezpečí.

Pokud pronajímatel poškození či vadu ani v dodatečně lhůtě neodstraní a jedná-li se o poškození či vadu způsobené okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, představuje-li takové prodlení pronajímatele hrubé porušení jeho povinností. Je zde tak formulován důvod pro mimořádnou výpověď ze strany nájemce (§ 2232 o. z.).¹²⁹ Z toho lze dovodit, že nájemci právo výpovědi bez výpovědní doby nenáleží, pokud se nejedná o neodstraněné drobnější vady.¹³⁰

Toto právo nájemce opět nelze ve smlouvě vyloučit, neboť by se jednalo o zkrácení jeho práva, které mu výslovně přiznává zákon.

5.5 Společný nájem

Tato podkapitola zahrnuje § 2270 a 2271 o. z. Reaguje na situace, kdy si jeden byt pronajme více nájemců, popř. situace, kdy k jednomu nájemci bytu přistoupí další nájemci. Společné nájemce je nutno odlišit od případů, kdy s nájemcem v bytě žijí členové jeho domácnosti, kteří své právo na bydlení v bytě odvozují od nájemce.¹³¹ Pak se nejedná o společný nájem.

V těchto ustanoveních není zakotveno žádné konkrétní právo nájemce, nicméně i tak je nezbytné se o nich zmínit. Také zde se totiž projevuje ochrana nájemce, resp. společných nájemců. § 2271 o. z. totiž uvádí, že společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Pokud by tak například jednomu ze společných nájemců bylo ve smlouvě stanoveno více povinností než dalším společným nájemcům, jednalo by se tak o uložení povinností, které jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené. Takové ujednání by tak bylo v rozporu s § 2239 o. z., neboť jak uvádí § 2270 odst. 1 o. z., co platí o nájemci, platí obdobně také o společných nájemcích, není-li stanoveno jinak.

¹²⁹ § 2232 o. z. uvádí, že nájem lze vypovědět bez výpovědní doby pokud druhá strana porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. § 2266 o. z., který stanovuje rozebírané právo, hovoří o hrubém porušení povinností pronajímatele. Textace se sice rozchází, nicméně následek je stejný, a to výpověď bez výpovědní doby, což lze obecně označit za mimořádnou výpověď.

¹³⁰ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 416 (§ 2266 o. z.).

¹³¹ KŘEČEK: Nájemní a družstevní bydlení...2.aktualizované vydání, s. 90.

V případě, že by jednomu ze společných nájemců bylo omezeno nějaké právo, které omezit lze, zatímco ostatním nikoli, jednalo by se pak o ujednání zkracující právo toho konkrétního společného nájemce, což by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

5.6 Členové nájemcovy domácnosti

Do této podkapitoly spadají § 2272 a 2273 o. z. Z nich plyne právo nájemce na to, aby do své domácnosti přijímal nové členy.

Kdyby toto právo nebylo nájemci výslovně stanoveno, mohlo by se dospět k závěru, že pronajímatel má právo po nájemci žádat, aby v bytě bydlel sám, což nelze považovat za spravedlivý požadavek vůči nájemci.

Toto právo nájemce je přímo v zákoně ale výslovně omezeno § 2273 odst. 3, kde je stanoveno, že pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, aby byly dodrženy hygienické podmínky a obvyklé pohodlí pro osoby žijící v bytě. Takové omezení směřuje především na situace, kdy si nájemce pronajme menší byt, např. 2+1 o rozloze 50 m² a rozhodne se tam nastěhovat s manželkou, svými pěti dětmi, svými rodiči, svým bratrem a jeho manželkou. Pokud by si tak pronajímatel u takového bytu v nájemní smlouvě stanovil, že takový byt může obývat pouze 4-5 lidí, nejednalo by se, dle mého názoru, o ujednání zkracující nájemcova práva, a bylo by tak v souladu s § 2235 odst. 1 o. z.

Zákon výslovně připouští i další omezení tohoto nájemcova práva. Pronajímatel má totiž právo vyhradit si souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Ten si však pronajímatel nemůže vyhradit, pokud nájemce přijímá do své domácnosti svou osobu blízkou (§ 22 o. z.), případně jinou osobu, u níž se jedná o případ zvláštního zřetele hodný. Jelikož lze mít za to, že většina osob, které si nájemce bude chtít přivést do své domácnosti, budou osobami blízkými, bude tak pronajímatel omezení nájemce, spočívající v jeho souhlasu s přijetím osoby do nájemcovy domácnosti, oprávněněn využívat minimálně.

5.7 Podnájem

Do této podkapitoly se řadí § 2274 – 2278 o. z.. V nich je upraveno právo nájemce dát byt do podnájmu třetí osobě.

Právo podnájmu může reagovat např. na situace, kdy nájemce zůstane sám ve velkém bytě a má problém s finanční nákladností takového bytu. Pokud si ale vezme třetí osobu k sobě do podnájmu, vyhne se tak nutnosti byt opustit, neboť podnájemce mu částečně pomůže s náklady na bydlení. Další situací může být případ, kdy nájemce musí na nějakou delší dobu byt opustit, avšak nechce o něj přijít, a tak jej po dobu nepřítomnosti přenechá do podnájmu třetí osobě.

Dát byt do podnájmu lze v zásadě za dvou situací. 1) Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, když v bytě sám trvale bydlí. 2) Pokud v bytě sám trvale nebydlí, může dát do podnájmu třetí osobě celý byt popřípadě jeho část.

Ad 1) Obecně platí, že nájemce může dát do podnájmu část bytu, pokud v něm trvale bydlí, bez souhlasu pronajímatele. Avšak zákon výslovně uvádí, že § 2272 o. z. se použije přiměřeně. Z toho lze usoudit, že pronajímatel si může vyhradit souhlas s přenecháním bytu do podnájmu. To ovšem opět nelze, pokud se jedná o osoby blízké, případně další případy zvláštního zřetele hodné.¹³² Podnájem, pokud v bytě nájemce trvale bydlí, tak nikdy nelze úplně vyloučit, neboť minimálně osobě blízké či jiné osobě z důvodů zvláštního zřetele hodných lze byt do podnájmu dát vždy. Výjimku by mohl představovat případ, kdy by přijetí další osoby do bytu neodpovídalo požadavkům velikosti bytu (§ 2272 odst. 3 o. z.). Ujednání, kterým se zakazuje jakýkoli podnájem v případě, kdy nájemce v bytě trvale bydlí, by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 2) V případě, že nájemce v bytě trvale nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze se souhlasem pronajímatele. Z dikce zákona tak plyne, že pronajímatel podnájem v případě, že nájemce v bytě trvale nebydlí, může plně vyloučit a nedostane se tím do rozporu s § 2235 odst. 1 o. z. Zákon v tomto případě neuvádí přiměřené použití § 2272 o. z., z čehož plyne, že podnájem u trvale nebydlícího nájemce může být vyloučen úplně.

5.8 Následky nájemcovy smrti

Tato podkapitola zahrnuje § 2279 – 2284 o. z. Nelze sem však zařadit žádná konkrétní práva nájemce, neboť se jedná o postup v případě, kdy nájemce zemře během nájmu. Řeší se zde pravidla přechodu na osoby, které s nájemcem žily ve společné domácnosti, případně

¹³² SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 431 (§ 2274 o. z.).

pak přechod na dědice. Vzhledem k tématu mé práce se těmito ustanoveními nebudu nadále zabývat.

5.9 Skončení nájmu

Do této kapitoly se řadí § 2285 – 2296 o. z. zahrnující následující práva:

- 1) právo nájemce na konkludentní prodloužení nájmu,
- 2) právo nájemce na poučení ve výpovědi o možnosti vznést námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem,
- 3) právo nájemce podat výpověď nájmu ujednaného na dobu určitou při změně okolností, z nichž strany vycházely při vzniku závazku,
- 4) právo nájemce, aby dostal výpověď z nájmu bytu jen ze zákonem stanovených důvodů,
- 5) právo nájemce na výpověď ze strany pronajímatele v písemné formě,
- 6) právo nájemce na uvedení výpovědního důvodu při výpovědi ze strany pronajímatele podle § 2288 o. z.,
- 7) právo nájemce na znovu pronajmutí bytu nebo na náhradu škody, pokud pronajímatel po výpovědi z důvodů v § 2288 odst. 2 o. z. byt nevyužije k účelu uvedenému jako výpovědní důvod,
- 8) právo nájemce navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi ze strany pronajímatele,
- 9) právo nájemce na to, aby mu byla dána výpověď bez výpovědní doby jen při zvlášť závažném porušení jeho povinností a s tím související právo na uvedení toho, co pronajímatel považuje za zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti při mimořádné výpovědi, a také na výzvu, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování,
- 10) právo nájemce žádat po pronajímateli vyrovnání za věci, jejichž vlastnické právo přešlo upevněním ve zdech, podlaze či stropu na vlastníka nemovité věci,
- 11) právo nájemce, aby se pronajímatel při skončení nájmu postaral o věc v bytě, u které lze mít za to, že je nájemce nebo člena jeho domácnosti, případně právo na to, aby věc byla na účet nájemce prodána.

Ad 1) Právo nájemce na konkludentní prodloužení nájmu reaguje na situace, kdy si strany sjednaly nájem na dobu určitou a tato doba již uplynula, případně i skončení nájmu výpovědí, kdy již uplynula výpovědní doba, a pronajímatel zůstává nečinný, co se opuštění bytu nájemcem týče.¹³³

Pokud pronajímatel nevyzve nájemce v době, kdy měl nájem skončit, aby byt opustil, a nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců, platí, že nájem je znovu ujednána na tutéž dobu, na jakou byl ujednána dříve, nejvýše ale na dobu dvou let, pokud si strany neujednají jinak.

Zákon tak dává nájemci výslovně právo pokračovat v nájmu i po jeho skončení, pokud pronajímatel zůstává nečinný.

Toto právo lze ve smlouvě vyloučit, aniž by se takové ujednání dostalo do rozporu s § 2235 odst. 1 o. z., neboť § 2285 výslovně předpokládá možnost jiného ujednání než je popsán způsob konkludentního prodloužení nájmu.

Ad 2) V právu nájemce na poučení ve výpovědi o možnosti vznést námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem se projevuje ochrana nájemce zejména v tom, že nájemce o těchto možnostech vůbec nemusí vědět. Proto je pronajímateli výslovně dána povinnost tak učinit. Tím je zabezpečena případná realizace dalšího práva nájemce, a to právě uplatnění návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Toto právo tak dovozují z pronajímatelovy povinnosti nájemce poučit. Právo nájemce na poučení nelze vyloučit, neboť zákon výslovně uvádí, že pokud toto poučení chybí, je výpověď neplatná. Je zde zvláštní ochrana podle § 2286 odst. 2 o. z. a nejedná se tak o právo, které by bylo chráněno § 2235 odst. 1 o. z., neboť i kdyby bylo ve smlouvě právo na poučení (resp. povinnost poučení pronajímatelem) vyloučeno a jednalo by se tak o ujednání zkracující nájemcovo právo, neuplatnil by se následek podle § 2235 odst. 1 o. z. (zdánlivost), protože zákon zde speciálním ustanovením výslovně uvádí jako následek neplatnost.¹³⁴

Ad 3) Základní pravidlo je takové, že nájem sjednaný na dobu určitou nelze po dobu trvání vypovědět.¹³⁵ Je tomu tak především z důvodu právní jistoty stran, neboť pokud se zavážou na určitou dobu, činí tak s úmyslem být po sjednanou dobu vázány. Uvedené obecné pravidlo je v rámci nájmu bytu výslovně zmírněno v § 2287 o. z. Ten dává nájemci

¹³³ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ: Nájem a pacht..., s. 323 (§ 2285 o. z.).

¹³⁴ Podle literatury se navíc bude nejspíš jednat o neplatnost absolutní. K tomu viz SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 454 (§ 2286 o. z.).

¹³⁵ HULMÁK, Milan. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 240 (§ 2204 o. z.).

právo v případě nájmu uzavřeného na dobu určitou nájem vypovědět, pokud se změní okolnosti, z nichž strany vycházely při vzniku závazku, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Důvodová zpráva dává jako příklad situaci, kdy nájemce získá práci v jiném městě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět.¹³⁶ Jedná se tedy o právo, které nemůže být zkráceno.

Toto právo nelze v nájemní smlouvě vyloučit, neboť by se jednalo o zkrácení nájemcova zákonem výslovně stanoveného práva v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 4) Zákon v § 2288 vymezuje důvody, na základě kterých může pronajímatel dát výpověď nájemci (vedle mimořádné výpovědi dle § 2291 o. z.). Nájemci je tak poskytnuta ochrana, neboť jsou jasně stanovené výpovědní důvody, a z jiných než uvedených důvodů nemůže být nájem bytu pronajímatelem vypovězen.¹³⁷

Z uvedeného tak plyne, že případné ujednání jiného výpovědního důvodu v nájemní smlouvě by bylo v rozporu s § 2235 odst. 1 o. z.

Pokud by pronajímatel jednostranně vypověděl nájemci smlouvu z jiného než zákonem stanoveného důvodu, pak by takovou situaci již nepokrýval § 2235 odst. 1 o. z., neboť by se nejednalo o ujednání zkracující nájemcovo právo. Takové jednání pronajímatele by však nemělo zákonný podklad a nájemce by tak mohl namítat neoprávněnost výpovědi podle § 2290 o. z.^{138,139,140}

Tento závěr je však zmírněn dvěma výpovědními důvody a to dle § 2288 odst. 1 písm. a) a d) o. z.

První důvod umožňuje vypovědět nájem, pokud nájemce hrubě poruší svoji povinnost. Tento neurčitý právní pojem zákon výslovně uvádí jen v § 2276. Za takové porušení je označena situace, kdy dá nájemce byt do podnájmu v rozporu s § 2274 a 2275 o. z. V ostatních případech bude nezbytné dojít k tomu, zda se jedná o hrubé porušení nájemcových povinností, až posouzením konkrétních okolností daného závazkového vztahu. Komentářová literatura uvádí příkladný výčet porušení, která se dají považovat za

¹³⁶ ELIÁŠ: Nový občanský zákoník..., s. 867.

¹³⁷ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ: Nájem a pacht..., s. 332 (§ 2288 o. z.).

¹³⁸ shodně také rozsudek Okresního soudu v Přerově ze dne 21. června 2016, sp. zn. 10 C 259/2015 (tento rozsudek je přílohou diplomové práce)

¹³⁹ Pro srovnání uvádím příklad z německého občanského zákoníku [BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738 (BGB)], který pro komentovanou situaci výslovně v § 573 odst. 4 uvádí jako následek zdánlivost takového právního jednání.

¹⁴⁰ Lze však ještě i dnes narazit na situace, kdy ještě před nabytím účinnosti o. z. byla nájemci dána výpověď z výpovědního důvodu, který už v o. z. nemá oporu, nicméně pokud taková výpověď měla oporu v předchozí právní úpravě, nelze ji označit za neplatnou s argumentem, že současná právní úprava již takový výpovědní důvod nezná. K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015.

hrubá.¹⁴¹ Je však nutné připomenout, že se nemusí jednat jen o hrubé porušení povinností stanovených zákonem, neboť, jak jsem již uvedl u rozboru § 2239 o. z., je možné ve smlouvě ukládat nájemci i jiné povinnosti, pokud je lze považovat za přiměřené. I porušení takových povinností hrubým způsobem pak lze uplatit jako výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.

Druhý uvedený důvod pak umožňuje vypovědět nájem, je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Tento důvod opět obsahuje neurčitý právní pojem. Dává pronajímateli možnost vypovědět nájemci smlouvu v případech, které jsou obdobně závažné jako v prvních třech výpovědních důvodech, avšak nelze je zařadit pod některý z nich. Příkladem může být např. situace, kdy návštěvy nájemce bytu opakovaně zasahují do práv ostatních uživatelů domu, dopouštějí se násilí proti ostatním obyvatelům domu nebo proti pronajímateli.¹⁴²

Ad 5) Toto právo dovozují z obecně stanovené povinnosti výpovědi v písemné formě. Z pohledu ochrany nájemce se jedná o navazující právo na požadavek písemné formy samotné nájemní smlouvy (§ 2237 o. z.). Písemná forma výpovědi zajišťuje nájemci snazší možnost přezkumu výpovědi soudem, neboť dle § 2288 odst. 3 o. z. v ní má pronajímatel uvést i výpovědní důvod, čímž je pak zajištěn také rychlejší přezkum soudem, neboť není třeba prokazovat výpovědní důvod, když je ve výpovědi přímo uveden.

Jedná se o právo, které opět nelze podřadit pod ochranu § 2235 odst. 1 o. z., i přesto že jeho vyloučení by vedlo k jeho zkrácení, avšak je zde stanoven speciální následek. V případě nedodržení písemné formy by se jednalo o výpověď neplatnou, a to konkrétně absolutně neplatnou.¹⁴³ S citovaným závěrem souhlasím, neboť dané právo je projevem ochrany nájemce zajišťujícím realizaci dalších zde uvedených práv (např. uvedení výpovědního důvodu, poučení o možnosti podat návrh soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi ad.).

Ad 6) Právo nájemce na uvedení výpovědního důvodu ve výpovědi slouží k tomu, aby nájemce věděl, z jakého důvodu mu pronajímatel nájem vypověděl. Nájemce se tak může jednodušeji rozhodnout, zda má uplatnit své další právo na přezkum oprávněnosti výpovědi soudem. Zákon zde na rozdíl od § 2291 odst. 3 neuvádí následek porušení této povinnosti, avšak literatura dovozuje, že se v tomto případě bude jednat o relativně neplatnou

¹⁴¹ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 459 (§ 2288 o. z.).

¹⁴² KŘEČEK: Nájemní a družstevní bydlení...2.aktualizované vydání, s. 121.

¹⁴³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1278 (§ 2286 o. z.).

výpověď.¹⁴⁴ Už vzhledem k výše uvedené argumentaci se s tímto názorem dá souhlasit. Plyne z toho však, že se jedná o právo, které není přímo chráněno § 2235 odst. 1 o. z., neboť následkem jeho porušení není zdánlivost, ale výkladem dovozená neplatnost.

Ad 7) Pokud pronajímatel nájemci vypoví nájem z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 o. z., což jsou vlastně důvody na straně pronajímatele, a neužije-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, má nájemce právo na jeho znovu pronajmutí, případně na náhradu škody. Jedná se o další situaci, proč je ve smlouvě nezbytné uvést výpovědní důvod.

Toto právo nájemce chrání před tím, aby pronajímatel nezneužíval výpovědních důvodů, které směřují k jeho subjektivním zájmům. Nájemce může uplatňovat nárok na znovu pronajmutí bytu, nebo na náhradu škody, pokud by např. pronajímatel byt po vyklizení ponechal prázdný nebo jej pronajmul jiné osobě.¹⁴⁵

Případná škoda může zahrnovat náklady na stěhování, úpravu nového bytu, nebo i zvýšené nájemné u nového bytu.¹⁴⁶

Také zde se jedná o právo, které nemůže být zkráceno, neboť by se jednalo o rozpor s § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 8) S právem nájemce navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi souvisí jeho právo na poučení ve výpovědi pronajímatelem, že takové právo má a může uplatnit, a také právo na uvedení výpovědního důvodu. Nájemce tak má možnost, pokud s výpovědním důvodem nesouhlasí, nechat její oprávněnost přezkoumat soudem.

K uplatnění práva podat návrh soudu má nájemce dvouměsíční lhůtu. Pokud by nájemce tuto lhůtu zmeškal, nezůstane bez prostředků ochrany, neboť má možnost užít určovací žalobu dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, kde však už bude nájemce povinen unést naléhavý právní zájem.^{147,148}

I v tomto případě se jedná o právo chráněné § 2235 odst. 1 o. z., což znamená, že nesmí být zkráceno.

Ad 9) V případě, že pronajímatel nájemci vypoví nájem bez výpovědní doby, musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, a také nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závažné chování. Z toho plyne právo nájemce na uvedení daného důvodu a na zmíněnou výzvu. Pokud tak pronajímatel neučiní,

¹⁴⁴ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 461 (§ 2288 o. z.).

¹⁴⁵ ELIÁŠ: Nový občanský zákoník..., s. 868.

¹⁴⁶ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ: Nájem a pacht..., s. 341 (§ 2289 o. z.).

¹⁴⁷ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 467 (§ 2290 o. z.).

¹⁴⁸ shodně také rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 2076/2009

je zde výslovně následkem zdánlivosti. V případě, že by pronajímatel některým z popsaných jednání zkrátil nájemcovo právo, nebyla by tak nájemci poskytnuta ochrana skrze § 2235 odst. 1 o. z., nýbrž přímo prostřednictvím § 2291 odst. 2 o. z.

Ochrana nájemce se zde projevuje vedle zdánlivosti, při výše popsaných pochybeních pronajímatele, také tím, že mimořádnou výpověď lze využít jen při nejzávažnějších porušeních nájemcových povinností. Ta ale zákon nevymezuje taxativním, nýbrž pouze demonstrativním výčtem, který lze rozšířit i o jiná jednání, pokud budou obdobně závažná či závažnější než ta v zákoně uvedená.¹⁴⁹

Nicméně v rámci tohoto práva se uplatní ochrana prostřednictvím § 2235 odst. 1 o. z. Bude tomu tak v případě, že by pronajímatel do nájemní smlouvy vložil ustanovení, kterým by stanovil možnost výpovědi bez výpovědní doby z nějakého jiného důvodu, který by nenaplňoval znaky zvláště závažného porušení nájemcových povinností. V takovém případě lze hovořit o zdánlivosti výpovědi nikoli však skrze § 2291 odst. 2, ale podle § 2235 odst. 1 o. z.

V případě, že by pronajímatel dal nájemci výpověď bez výpovědní doby z důvodu, který by nenaplňoval podmínku zvláště závažného porušení nájemcovy povinnosti, opět by se jednalo o relativně neplatné právní jednání. K argumentaci odkazují výše k právu na výpověď pouze ze zákonných důvodů.

Ad 10) Během nájmu se stává, že nájemce v bytě nějakou svou věc připevní do zdí, podlahy či stropu. Je možné, že tyto věci nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení jejich hodnoty případně bez poškození bytu či domu. Je-li tomu tak, vlastnické právo k nim přechází upevněním nebo vložением na vlastníka nemovité věci. Nájemce pak má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal. Toto právo nájemce nemá, pokud věc upevnil nebo vložil bez souhlasu pronajímatele.

K tomu, aby měl nájemce právo na vyrovnání, je nezbytný souhlas pronajímatele s upevněním či vložением věci do bytu, z čehož plyne možnost toto právo plně vyloučit v souladu s § 2235 odst. 1 o. z., a to tak, že pronajímatel ve smlouvě vyloučí právo nájemce v bytě cokoli takovým způsobem upevnit či vložít. Pokud by pronajímatel udělil nájemci souhlas s upevněním či vložением věci, nelze pak právo nájemce na vyrovnání vyloučit, protože zde by se jednalo o zkrácení nájemcova práva podle § 2235 odst. 1 o. z.

Ad 11) Při skončení nájmu a vyklizení bytu se může také stát, že nájemce případně člen jeho domácnosti v bytě zapomene nějakou věc. Pokud nelze o věci usoudit, že by ji

¹⁴⁹ SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). *Bulletin advokacie*, roč. 2014, č. 7-8, s. 42.

pronajímatel či člen jeho domácnosti zjevně opustil, má nájemce právo na to, aby se o věc v jeho prospěch a na jeho účet pronajímatel postaral. Toto právo dovozuji z povinnosti stanovené pronajímateli postarat se o věc v bytě, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti.

Jestliže si nájemce ani po vyzvání a poskytnutí dodatečné lhůty k převzetí věc nepřevzme, vzniká pronajímateli právo na to, aby věc vhodným způsobem na účet nájemce prodal. Z uvedeného tak lze dovodit právo nájemce, aby věc byla prodána právě na jeho účet, což znamená, že nájemce může po pronajímateli požadovat vydání utržené kupní ceny, samozřejmě po odečtení nákladů pronajímatele.¹⁵⁰

Uvedená práva plynoucí z povinností pronajímatele nelze v nájemní smlouvě zkrátit pro rozpor s § 2235 odst. 1 o. z.

5.10 Nájem služebního bytu

Nájem služebního bytu je upraven v § 2297 – 2299 o. z. Jedná se o zvláštní úpravu nájmu bytu související se zvláštním předmětem, kterým je služební byt, tj. byt, jehož nájem byl ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Takový byt také musí být jako služební výslovně ujednáán.

Jsou zde upraveny odlišnosti, které souvisejí především se skončením nájmu. Toto výslovné uvedení odchylek od obecné úpravy nájmu bytu tak stanovuje pravidla, která by se podle obecné úpravy mohla dostat do rozporu s § 2235 odst. 1 o. z., nicméně tímto uvedením jsou plně legitimovány působit právní následky bez toho, aby se do takového rozporu dostaly.

Z pohledu ochrany nájemce je významný § 2297 o. z., který výslovně stanovuje možnost omezení nájemcových práv v souvislosti s nájmem služebního bytu. Jazykovým výkladem bychom mohli dospět k závěru, že lze omezit v podstatě jakékoli nájemcovo právo. Nicméně takový závěr by byl příliš extenzivní. Je nutno vzít v úvahu, že se jedná pouze o zvláštní ustanovení týkající se speciálního předmětu závazku a v souvislosti s ním je možné uvažovat o omezení některých práv nájemce. Příkladem může být omezení chovu zvířat či přijímání členů domácnosti.¹⁵¹ Druhý z uvedených příkladů by mohl mít uplatnění v situaci, kdy by se služební byt nacházel přímo v prostorách nějaké továrny, kde by

¹⁵⁰ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA: Občanský zákoník. Komentář..., s.1309 (§ 2296 o. z.).

¹⁵¹ HULMÁK, Milan. In HULMÁK: Občanský zákoník VI..., s. 482 (§ 2297 o. z.).

s ohledem na bezpečnost bylo nežádoucí, aby se zde pohybovaly děti, a tak by pronajímatel v nájemní smlouvě vyloučil možnost přijímat za členy nájemcovy domácnosti děti.

6 Závěr

V úvodu práce jsem stanovil jako její hypotézu fakt, že právní úprava nájmu bytu by mohla být pružným systémem reagujícím na okolnosti každého konkrétního případu. Troufám si říci, že se mi podařilo dospět k závěru. Nicméně nelze jednoznačně uvést, že nájem bytu je opravdu je pružným systémem, na druhou stranu ale nelze ani jednoznačně takové tvrzení vyloučit. Kapitola 5, v níž jsem se zabýval jednotlivými ustanoveními částečně mou hypotézu potvrdila, ale částečně také vyvrátila. Níže rozeberu, proč uvádím takový závěr.

To, zda je nájem bytu pružným systémem záleží na tom, pohledem kterého konkrétního práva takové tvrzení posuzujeme. V provedené analýze jsem dospěl k tomu, že právní úprava nájmu bytu obsahuje několik typů nájemcových práv. Ta lze rozdělit podle toho, zda umožňují reagovat na konkrétní okolnosti a to následovně:

- 1) práva, kterými zákon k takové možnosti přímo vybízí a práva která takovou možnost předvídají,**
- 2) práva u kterých lze výkladem dospět k tomu, že takové reagování umožňují,**
- 3) práva, kterými nelze takto reagovat, neboť nemohou být omezena.**

Ad 1) Mezi tato práva lze zařadit např. právo nájemce na obvyklá pravidla a rozumné pokyny ze strany pronajímatele (podkapitola 5.3 bod 1), neboť zde zákon výslovně nabádá k tomu, aby s ohledem na poměry každého nájemního bydlení byly mezi stranami různé pokyny a pravidla v souladu se zákonem.

Dále sem lze také zařadit právo na ujednání doby zpřístupnění bytu nájemci (podkapitola 5.1 bod 1). Toto právo opět umožňuje reagovat na okolnosti daného případu a to s přihlédnutím ke stavu pronajímaného bytu, který může znemožňovat nastěhování nájemce k zákonem předvídanému okamžiku prvního dne následujícího měsíce po nabytí účinnosti smlouvy. Strany si tak mohou dohodnout například dobu až za 3 měsíce.

Dalším příkladem může být právo podnájmu (podkapitola 5.7), které umožňuje nájemci reagovat například na nedostatek finančních prostředků k užívání už pronajatého bytu.

Ad 2) Mezi práva, u nichž lze k možnosti reagovat na konkrétní okolnosti dospět výkladem, patří např. právo na sjednání nájemného pevnou částkou (podkapitola 5.2 bod 1), u nějž můžeme pomocí výkladu zjistit, že pojem pevná částka nevylučuje možnost sjednání nájemného i v jiné formě než peněžními prostředky.

Dále sem může spadat právo na plnění spojená s užíváním bytu (podkapitola 5.2 bod 3), kdy výkladem můžeme dospět k tomu, že toto právo může být omezeno např. při sjednání k předání bytu, který není způsobilý k obývání.

Mezi tato práva lze také zařadit taková, u kterých obecně možnost omezení a tím pádem i jejich reakce na konkrétní okolnosti není přípustná, avšak si lze představit nějakou situaci (ne příliš častou), za níž by přeci jen dané omezení bylo v souladu se zákonem.

Mezi ně bychom mohli zařadit právo na chov zvířete v bytě (podkapitola 5.3 bod 7), kdy v mnou prezentovaném příkladu většiny obyvatel domu trpících alergií na zvířata, by takové právo mohlo být omezeno, čímž by se reagovalo na konkrétní nastalou situaci.

Druhým příkladem je omezení práva na náklady a zálohu při nutnosti vyklizení bytu (podkapitola 5.4 bod 2) v mnou prezentované situaci, kdy by pronajímatel toto právo omezil proti ujednání, jímž by se zavázal pro případ nutnosti vyklizení bytu, nájemci zajistit náhradní bydlení a přestěhování věcí na své vlastní náklady.

Ad 3) Jako zástupce těchto práv lze uvést už jednou zmiňované právo na ujednání nájemného pevnou částkou (podkapitola 5.2 bod 1). Tentokrát však z toho pohledu, že nelze ujednat výši nájemného pohyblivou částkou.

Dalším příkladem může být právo nájemce na to, aby mu byla výpověď z nájmu bytu udělena pouze v písemné formě (podkapitola 5.9 bod 5).

Lze sem zařadit také právo nájemce podat soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi (podkapitola 5.9 bod 8).

Z kapitoly 5 lze vyčíst ještě jedno dělení nájemcových práv a to podle toho, jaké ustanovení tomu kterému právu poskytuje ochranu. Tímto způsobem lze rozdělit práva na:

- 1) práva, která chrání § 2235 odst. 1 o. z.,**
- 2) práva, která chrání § 2239 o. z.,**
- 3) práva, která chrání ustanovení, které dané právo garantuje.**

Ad 1) Mezi práva, jež chrání § 2235 odst. 1 o. z. spadá většina práv uvedených v kapitole 5. Příkladem může být právo na sjednání nájemného pevnou částkou (podkapitola 5.2 bod 1).

Ad 2) Do těchto práv lze zařadit např. právo na přiměřené pokyny ze strany pronajímatele (podkapitola 5.3 bod 4).

Ad 3) Jako zástupce těchto práv lze uvést právo nájemce na to, aby mu pronajímatel uvedl, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcových povinností, pro což vypověděl

nájem bez výpovědní doby (podkapitola 5.9 bod 9). Toto právo chrání § 2291 odst. 3 o. z., které ho také garantuje.

Dále se může jednat o právo nájemce na poučení ve výpovědi o tom, že může vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem (podkapitola 5.9 bod 2). Tomuto právu poskytuje ochranu § 2286 odst. 2 o. z.

S ohledem na výše uvedené, lze tedy uzavřít, že hypotéza práce byla částečně potvrzena, ale také částečně vyvrácena a to vzhledem k tomu, z pohledu jakého práva nájemce zkoumáme, zda je nájem bytu pružným systémem, který by reagoval na konkrétní okolnosti každého případu.

Z práce také plyne, že ne všechna práva nájemce plynou výslovně z jednotlivých ustanovení, ale je potřeba k nim dospět výkladem, pomocí kterého se dopracujeme ke zjištění zda se v daném ustanovení opravdu projevuje zvýšená ochrana nájemce.

Doufám, že má práce bude mít pro odbornou veřejnost přínos, ať už z pohledu toho, že objasnila svou hlavní hypotézu, zda lze na nájem bytu pohlížet jako na pružný systém reagující na konkrétní okolnosti každého případu, ale také jako inspirační zdroj pro pohled na nájem bytu z perspektivy ochrany nájemce a seznamu jeho práv, který lze v právní úpravě nájmu bytu identifikovat.

Seznam použitých zdrojů

MONOGRAFIE A KOMENTÁŘOVÁ LITERATURA

- ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 316 s.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. 2080 s.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář [§ 2201-2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013. 596 s.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2016. 283 s.
- MALÝ, Stanislav. *Stavební zákon. Komentář. 2. Aktualizované vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. 896 s.
- MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, 1264 s.
- MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2011. 296 s.
- NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2014. 232 s.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 5. (§§ 1090 až 1341)*. Praha: V. Linhart, 1937. 1011 s.
- SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 248 s.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1700 s.

- TARABA, Milan, VESELÁ, Lenka. *Rádce nájemníka bytu. 8. Zcela přepracované vydání.* Praha: Grada Publishing, 2015. 255 s.
- TINTĚRA, Tomáš, PODRAZIL, Petr, PAVEL, Petr. *Základy závazkového práva. 1.díl.* Praha: Leges, 2016. 288 s.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663-719 občanského zákoníku.* Praha: Linde, 2012. 319 s.

JUDIKATURA

- Gl. U. 8332
- Vážný 9943
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. února 2000 sp. zn. 26 Cdo 2080/98
- nález Ústavního soudu ze dne 21. června 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. července 2000 sp. zn. 26 Cdo 187/99
- nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001 sp. zn. II. ÚS 544/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. června 2001 sp. zn. 22 Cdo 2104/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2001 sp. zn. 26 Cdo 1412/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2001 sp. zn. 25 Cdo 566/99
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. srpna 2002 sp. zn. 26 Cdo 2958/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005 sp. zn. 26 Cdo 291/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2005 sp. zn. 26 Cdo 186/2005
- nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. března 2006 sp. zn. 26 Cdo 1385/2005
- Hutten-Czapska proti Polsku, rozsudek Velkého senátu ze dne 19. června 2006, stížnost č. 35014/97
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006 sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 2064/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2009, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. července 2010 sp. zn. 26 Cdo 2076/2009
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. ledna 2011 sp. zn. 26 Cdo 2080/2009
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015

- rozhodnutí Okresního soudu v Přerově ze dne 21. června 2016, sp. zn. 10 C 259/2015

INTERNETOVÉ ZDROJE

- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky – Odbor politiky bydlení. *Bydlení v České republice v číslech (září 2015)* [online]. www.mmr.cz [cit. 25.července 2016]. Dostupné na <[http://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/3fda1c6e-643f-45f3-9b1a-032d5dae9b7d/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf)> s. 5

ODBORNÉ ČLÁNKY

- BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*, 2015, roč. 23, č. 3, s. 77-86.
- SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). *Bulletin advokacie*, roč. 2014, č. 7-8, s. 42-46
- TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Forma nájemní smlouvy k bytu po 1. 1. 2014* [online]. [pravniprostor.cz](http://www.pravniprostor.cz), 22. července 2014 [cit. 14. října 2016]. Dostupné na < <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/forma-najemni-smlouvy-k-bytu-po-1-1-2014>>
- ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy*, 2002, roč. 10, č. 3, s. 109-116

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 428/2011 Sb. (zrušený předpis)
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších předpisů
- ústavní zákon č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., Listina základních práv a svobod
- zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

- BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738 (BGB)
- BGBI. Nr. 520/1981 (Mietrechtsgesetz)
- zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty (zrušený předpis)
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 227/2009 Sb. (zrušený předpis)
- zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (zrušený předpis)
- zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (zrušený předpis)
- zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (zrušený předpis)
- zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (zrušený předpis)
- zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (zrušený předpis)



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Přerově rozhodl samosoudkyní Mgr. Annou Coufalovou ve věci žalobce **XX**, narozeného xx, bytem Přerov, xx, zastoupeného obecným zmocněncem YY, narozeným xx, bytem Přerov, xx, proti žalovaným **1) XX**, narozené xx, bytem Přerov, xx, **2) XX**, narozenému xx, bytem Přerovxx, o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu,

takto:

- I. **Určuje se, že** výpověď z nájmu bytu č. xx nacházejícího se v budově č.p. xx v Přerově, xx, kterou dali žalovaní žalobci dopisem ze dne 27. 7. 2015, je neoprávněná.
- II. Žalovaní 1/ a 2/ **jsou povinni** zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 3.600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- III. Žalovaní I / a 2/ **jsou povinni** zaplatit státu ČR — Okresnímu soudu v Přerově soudní poplatek z návrhu ve výši 2.000 Kč.

Odůvodnění:

Žalobce se žalobou podanou dne 7. 8. 2015 domáhal přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu č. xx v domě č.p. xx v Přerově. V návrhu uvedl, že dne 28. 4. 2015 uzavřel s žalovanými nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem bytu č. xx na adrese xx v Přerově. Nájem byl uzavřen na dobu určitou od 1. 5. 2015 do 31. 12. 2015, V době nepřítomnosti žalobce a jeho rodiny v předmětném byt, žalovaní vnikli

bez vědomí žalobce do bytu zřejmě dne 27. 7. 2015 a po prohledání osobních věcí žalobce zanechali v bytě výpověď z nájmu, a to bez výpovědní doby. Výpověď je datována dne 27. 7. 2015 a je podepsána oběma žalovanými. Jako výpovědní důvod je uvedeno hrubé porušení nájemní smlouvy, které žalovaní spatřují v tom, že nájemníci hrubě porušili nájemní smlouvu tím, že bez vědomí žalovaných a za účelem obohatit se zfalšovali nájemní smlouvu, příjmové a výdajové doklady, kde si vymysleli částku vyšší, než bylo sepsáno v originální nájemní smlouvě. Zfalšovanou smlouvu i s příjmovými doklady doložili na sociální odbor, čímž ohrozilo jméno žalovaných. Žalobci nebyla poskytnuta příležitost se k výpovědi vyjádřit. Dokumenty, na něž se žalovaní odvolávají, měl žalobce schované mezi svými osobními věcmi, do kterých žalovaní vnikli za nepřítomnosti a bez svolení žalobce. Žalobce uvádí, že jednal pod špatnou pohnutkou vylepšit si svou sociální situaci, neboť je příjemcem toliko dávek sociálního zabezpečení a příspěvků na dítě, je veden v evidenci uchazečů o zaměstnání a jeho družka pobírá rodičovský příspěvek. Žalobce zpětně svého neuváženého jednání lituje. Věc je v šetření správy sociálního zabezpečení, žalobce již doložil původní nájemní smlouvu a nikterak si na vyplacených příspěvcích nepřilepšil a již vůbec nepošpinil dobré jméno žalovaných. Žalobce se domáhá určení neplatnosti výpovědi, a to z důvodu, že výpověď mu nebyla řádně doručena, když byla ponechána v jeho pronajatém bytě, ve výpovědi je označena neexistující bytová jednotka. Dále žalobce uvádí, že zfalšování nájemní smlouvy, které nemělo žádné právní následky, svou intenzitou zvláště závažné porušení povinností nájemce nenaplnuje. Žalobce má za to, že jednání, které je mu vytýkáno svou intenzitou a svým obsahem není prostředkem způsobilým k ohrožení jména žalované coby pronajímatelky. Žalovaní nesplnili svou zákonnou povinnost dle § 2291 odst. 3, neboť neuvedla, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, rovněž neuvedla, proč hodnotí porušení povinností nájemcem jako zvláště závažné a rovněž se nepokusila o smírné řešení věci před podáním výpovědi.

Žalovaní se ve věci vyjádřili tak, že předmětný byt je od 1. 3. 2016 prodán a tím došlo ke změně majitele. S ohledem na to mají za to, že další jednání ohledně vystěhování je bezvýznamné.

Žalobce se v replice k vyjádření žalovaných vyjádřil tak, že předmětem řízení není vystěhování, ale určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Ke dni podání návrhu byl žalobce nájemcem předmětného bytu a tento byt byl ve vlastnictví žalovaných.

Ze smlouvy o pronájmu bytu uzavřené dne 24. 4. 2015 soud zjistil, že žalobce jako nájemce uzavřel s žalovanou jako pronajímatelem smlouvu o nájmu bytu, jejímž předmětem byl nájem bytu č. 1 o velikosti 2+1 v domě na adrese xx v Přerově. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 5. 2015 do 31. 12. 2015.

Z výpovědi z nájmu bytu ze dne 27. 7. 2015 soud zjistil, že žalovaní dali žalobci okamžitou výpověď z nájmu bytu, který mají ve svém vlastnictví na adrese xx v Přerově, č. bytu 1, a to z důvodu hrubého porušení nájemní dohody žalobcem tím, že bez vědomí žalovaných a za účelem obohatit se zfalšoval nájemní smlouvu, příjmové a výdajové pokladní doklady, kde si vymyslel částku vyšší, než bylo sepsáno v originální smlouvě a tuto smlouvu včetně dokladů předložil na sociální odbor, čímž ohrozil jméno žalovaných. Zároveň požádali žalobce o vyklizení bytu do 31. 7. 2015 do 17 hodin, pokud tak neučiní, bude vyklizen za asistence Policie ČR.

Z informace o jednotce č. xx ke dni 30. 7. 2015 soud zjistil, že žalovaní mají ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. xx v budově č.p. xx, xx, xx, xx, xx v k.ú. Přerov včetně podílu na společných částech.

Z předávacího protokolu ze dne 25. 10. 2015 soud zjistil, že žalobce předal byt č. I na adrese xx **žalovaným**.

Z výpovědi z nájmu bytu ze dne 24. 7. 2015 soud zjistil, že žalobce vypověděl nájem bytu bez udání důvodu.

Z vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-1267/2016-808 soud zjistil, že s právními účinky ke dni 1. 3. 2016 se vlastníkem bytové jednotky xx stal XX.

Z přípisu ze dne 19. 10. 2015 soud zjistil, že žalobce prostřednictvím obecného zmocněnce vyzval žalované k poskytnutí součinnosti při převzetí bytu.

Z přípisu ze dne 30. 7. 2015 soud zjistil, že žalobce prostřednictvím obecného zmocněnce vyzval žalované k odstranění protiprávního stavu.

Z ostatních předložených listinných důkazů soud nezjistil žádné skutečnosti relevantní pro rozhodnutí soudu ve věci samé.

Po provedeném dokazování dospěl soud k následujícímu skutkovému závěru. Dne 24. 4. 2015 uzavřel žalobce jako nájemce s žalovanou jako pronajímatelem nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem bytu Č. 1 o velikosti 2+1 na adrese xx v Přerově. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 5. 2015 do 31. 12. 2015. Žalovaní dali žalobci okamžitou výpověď z nájmu bytu datovanou dne 27. 7. 2015 z důvodu hrubého porušení nájemní smlouvy, které žalovaní spatřovali v tom, že žalobce bez jejich vědomí zfalšoval nájemní smlouvu, příjmové a výdajové doklady, v nichž si vymyslel vyšší částku oproti původní nájemní smlouvě a tyto doklady doložil na sociální odbor. Žalobce dal dne 24. 7. 2015 výpověď z nájmu bytu a předmětný byt žalobce vyklidil a předal žalovaným dne 25. 10. 2015. S právními účinky ke dni 1. 3. 2016 došlo ke změně majitele bytové jednotky Č. 28021, kdy majitelem bytu se stal XX.

Podle ustanovení § 2288 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen o.z.) výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží **od prvního dne kalendářního měsíce následujícího** poté, co výpověď **došla druhé straně**. Vypoví-li nájem **pronajímatel, poučí nájemce o jeho** právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Podle § 2288 o.z. odst. 1 písm. a) o.z. může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.

Podle § 2290 o.z. má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Podle **ustanovení § 2291 odst. 1 o.z. porušili** nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, **má pronajímatel právo vypovědět nájem** bez výpovědní doby a požadovat, aby mu

nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Dle odst. 2 nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Dle odst. 3 neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Po provedeném dokazování soud dospěl k závěru, že žaloba podaná v zákonné lhůtě dvou měsíců podle ustanovení § 2290 o.z., je důvodná. Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 24. 4. 2015 vznikl nájem předmětného bytu žalobcem, a to na dobu určitou. Zákon pro výpověď předepisuje písemnou formu, k platnosti výpovědi se dále vyžaduje podpis osoby, která ji činí. Ke vzniku výpovědi jakožto právního jednání je zapotřebí, aby došlo svému adresátovi. Výpověď je doručena druhé straně okamžikem, kdy se dostane do sféry její dispozice, tedy okamžikem, kdy adresát získá objektivní možnost se s obsahem zásilky seznámit. K doručení není nutné, aby si adresát zásilku fyzicky převzal.

Soud proto nejprve zkoumal, zda byly splněny podmínky pro výpověď nájmu předmětného bytu danou dopisem ze dne 27. 7. 2015 a zda tato výpověď obsahuje náležitosti předepsané zákonem. Výpověď z nájmu předmětného bytu datovaná dne 27. 7. 2015 byla doručena žalobci, byť velmi nestandardním způsobem, když byla ponechána v bytě žalobce v době jeho nepřítomnosti, je však zřejmé, že výpověď se dostala do sféry dispozice žalobce. Tato výpověď dle názoru nesplňuje všechny požadavky, které na její obsah a formu klade ustanovení § 2286 odst. 1, odst. 2 o. z. Důvod výpovědi byl žalovanými v písemné výpovědi z nájmu bytu dostatečně určitě popsán ve slovním vyjádření, že žalobce jako nájemce předmětného bytu hrubě porušil své povinnosti nájemce tím, že zfalšoval nájemní smlouvu a další doklady, které předložil na sociálním odboru. Je evidentní, že žalovaní vypověděli nájem bytu z důvodu hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, tedy dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku. Neuvedení výpovědní doby nebo uvedení špatné výpovědní doby ve výpovědi nezpůsobuje její neplatnost. Výpověď však neobsahuje poučení nájemce ve smyslu ustanovení § 2286 odst. 2 občanského zákoníku o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, což způsobuje její neplatnost, a to absolutní pro rozpor s veřejným pořádkem dle ustanovení § 588 občanského zákoníku. Výpověď nesplňuje ani obecné požadavky stanovené pro právní jednání, když není uvedeno, komu je výpověď adresována, předmět nájmu je označen nesprávně, avšak v souladu s nájemní smlouvou, když i v nájemní smlouvě je uvedena nesprávná adresa, a to Přerov, xx. Z okolností případu a výkladem však lze dospět k tomu, že je zřejmé, o nájem jakého bytu se jedná.

Řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi spočívá v tom, že soud posuzuje, zda je dán výpovědní důvod. Vzhledem k tomu, že se jedná o speciální žalobu upravenou zákonem v ustanovení § 2290 občanského zákoníku nemusí být prokazován naléhavý právní zájem. Toto řízení je však nutné dle názoru soudu pojímat v širším slova smyslu, kdy soud kromě existence výpovědního důvodu, tedy oprávněnosti, zkoumá rovněž neplatnost výpovědi z jiných důvodů. Z obsahu žaloby je zřejmé, že žalobce se podanou žalobou domáhá určení oprávněnosti

výpovědi dle ustanovení § 2290 občanského zákoníku. Soud se tedy dále zabýval tím, zda je v projednávaném případě dán výpovědní důvod, že tedy žalobce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Žalovaní spatřují hrubé porušení povinností

nájemce v tom, že žalobce zfalšoval nájemní smlouvu a příjmové doklady, aby tím dosáhl vyšších sociálních dávek. Žalobce toto své jednání nepopřel, uvedl, že tohoto svého jednání lituje a tímto svým jednáním žádného neoprávněného prospěchu, tedy vyšších dávek nedosáhl. Soud má za to, že nebyla splněna hmotněprávní podmínka, tedy existence výpovědního důvodu z nájmu bytu, neboť žalobce svým jednáním nepochybně porušil právní předpisy, avšak dle názoru soudu se nejedná o porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, natož hrubým způsobem. Jednání žalobce dle názoru soudu není jednáním odůvodňujícím výpověď z nájmu bytu, a to i s poukazem na protiprávní způsob, jakým si žalovaní důkaz jednání žalobce opatřili, když žalovaní bez vědomí a souhlasu žalobce vstoupili v době nepřítomnosti žalobce a jeho rodiny do předmětného bytu a prohledali osobní věci žalobce. Vzhledem k výše uvedenému soud žalobě vyhověl v plném rozsahu, neboť považuje výpověď z nájmu bytu za neplatnou a neoprávněnou (výrok 1.).

O nákladech řízení soud rozhodl podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. a v řízení úspěšnému žalobci přiznal náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Podle ustanovení § 151 odst. 3 o.s.ř. soud přizná účastníku, který nebyl v řízení zastoupen zástupcem podle § 137 odst. 2 a který nedoložil výši hotových výdajů svých nebo svého jiného zástupce, náhradu v paušální výši určené zvláštním právním předpisem. Žalobci tak náleží ve smyslu ustanovení § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 2541/2015 Sb. paušální náhrada za 12 úkonů ve výši 300 Kč za jeden úkon, tj. sepis výzvy k plnění, sepis žaloby, sepis návrhu na vydání předběžného opatření, sepsání návrhu na osvobození od soudních poplatků, sepis odvolání, návrh na přistoupení dalšího účastníka, sepis vyjádření k odvolání žalovaných, vyzoomění soudu o pominutí důvodů k nařízení předběžného opatření, sepis repliky k vyjádření žalovaných, příprava účasti na jednání, účast u jednání dne 16. 6. 2016 a dne 21. 6. 2016, tj. celkem 3.600 Kč (12 x 300 Kč).

Soud dále rozhodl o přechodu poplatkové povinnosti dle ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích, když žalobce byl v řízení zcela osvobozen od soudních poplatků a soud jeho návrhu vyhověl. Soud proto uložil žalovaným povinnost zaplatit soudní poplatek ve výši 2.000 Kč dle položky 4 písm. c) Sazebníku poplatků.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení opisu jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci prostřednictvím podepsaného soudu, ve dvou vyhotoveních.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může ji oprávněný vymáhat návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Mgr. Anna Coufalová, v. r. samosoudkyně

V Přerově dne 21. června 2016

Shrnutí

Tato práce se zabývá nájmem bytu z pohledu ochrany nájemce. Pomocí analýzy práv nájemce plynoucích z jednotlivých ustanovení jsem se pokusil zjistit, jestli je právní úprava nájmu bytu pružně reagujícím systémem s ohledem na okolnosti každého případu.

Dospěl jsem k závěru, že částečně lze nájem bytu za takový systém považovat, ale částečně také ne. Základním hlediskem je to, prostřednictvím jakého práva se na nájem jako na pružný systém díváme. V podstatě jsem svou analýzou dospěl ke třem druhům práv, v základě kterých pak lze získat odpověď na to, zda lze na nájem bytu pohlížet jako na pružný systém.

Těmito třemi kategoriemi jsou:

- 1) práva, kterými zákon k takové možnosti přímo vybízí a která tak předvídají,**
- 2) práva u kterých lze výkladem dospět k tomu, že takové reagování umožňují,**
- 3) práva, kterými nelze takto reagovat, neboť nemohou být omezena.**

U kategorií 1 a 2 můžeme říci, že nájem bytu je pružně reagujícím systémem, zatímco u kategorie 3 je odpovědí opak.

Summary

This thesis deals with residential lease from the point of view of protection of the lessee. I tried to find out, using analysis of lessee's rights, if it can be said, that residential lease is a flexible system of rights responding to circumstances of a particular case.

My conclusion partially says that residential lease is such a kind of system and partially that it is not. The main point of view to say whether it is such a kind of system or not is each lessee's right. In my analysis there appeared three kinds of rights depending on which can be said whether it is so or not.

These categories are:

- 1) rights which the law encourages to such possibility and rights that anticipate such possibility,**
- 2) rights where such possibility can be reached using interpretation,**
- 3) right which do not allow such possibility.**

In category 1 and 2 it can be said that residential lease is a flexible system while in category 3 the answer is no.

Klíčová slova

Nájem bytu, ochrana nájemce, relativně kogentní normy, pružný systém, nájemcova práva.

Keywords

Residential lease, protection of a lessee, relative directory provisions, flexible system, lessee's rights.