

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2023

Bc. PETR FORŠT

POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE

Fakulta bezpečnostně právní
Katedra soukromého práva

Nájem bytu a domu

Diplomová práce

**Renting a flat and house
Diploma thesis**

VEDOUCÍ PRÁCE

doc. JUDr. Mgr. Jan BAJURA, Ph.D.

AUTOR PRÁCE

Bc. Petr FORŠT

PRAHA
2023

Čestné prohlášení

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

V Praze, dne 15. 3. 2023

Bc. Petr FORŠT

ANOTACE

Diplomová práce se zabývá nájmem bytu z pohledu soukromého práva, problematikou obecných ustanovení nájmu, k nim speciálních ustanovení nájmu bytu, jeho účelu a předmětu, dále pak vzniku nájmu, subjektů nájmu a skončení nájmu. Cílem diplomové práce je prostřednictvím analýzy a syntézy platné právní úpravy, související judikatury, právních názorů všeobecně uznávaných právních autorit a pomocí metod interpretace práva nalézt odpověď na otázky zda se právní postavení nájemce a pronajímatele změnilo, a to jak z pohledu jejich vzájemného postavení, tak jejich právní ochrany, zda je přijetí nové právní úpravy smysluplné a účelné, zda vedlo přijetí nové právní úpravy k větší právní jistotě jejich adresátů a k vyšší předvídatelnosti práva jako takového.

KLÍČOVÁ SLOVA

nájem bytu, byt, pronajímatel, nájemce, nájemní smlouva, výpověď z nájmu, účel nájmu, předmět nájmu

ANNOTATION

The thesis deals with the lease of an apartment from perspective of private law, the general provisions of the lease, the special provisions of the lease an apartment, its purpose and subject matter, the formation of the lease, the subjects of the lease and the termination of the lease. The aim of the thesis is to find an answer to the questions twether the legal position of the tenant and the landlord has changed, both in terms of their mutual position and their legal protection, whether the adoption of the new legislation is meaningful and expedient, whether the adoption of the law legislation has led to greater legal certaintyof its addressees and to greater predictability of the law as such.

KEY WORDS

lease of an apartment, apartment, landlord, tenant, lease agreement, termination of the lease, purpose of lease, subject of lease

OBSAH

1	ÚVOD.....	6
2	Nájem.....	8
2.1	Pojmové znaky nájmu	10
2.2	Předmět nájmu	11
2.3	Doba nájmu.....	13
3	Speciální úprava nájmu bytu a domu.....	16
3.1	Účel nájmu bytu a domu.....	16
3.2	Předmět nájmu bytu	18
3.3	Příslušenství bytu	21
3.4	Služební byt	23
3.5	Byt zvláštního určení.....	24
3.6	Družstevní byt	26
3.7	Nájem domu.....	27
4	Vznik nájmu.....	27
4.1	Nájemní smlouva a její náležitosti	28
4.1.1	Zakázaná ujednání ve smlouvě o nájmu bytu a domu.....	29
4.1.2	Jistota	30
4.2	Jiné způsoby vzniku nájmu.....	31
4.2.1	Smlouva o postoupení nájemní smlouvy	31
4.2.2	Přechod nájmu bytu na dědice	31
4.2.3	Přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti	32
4.2.4	Sňatek s nájemcem	33
4.2.5	Přistoupení, k již existujícímu nájmu se souhlasem stran.....	34
4.3	Odevzdání bytu – v souvislosti se vznikem nájmu	34
5	Subjekty nájmu a jejich práva a povinnosti.....	36
5.1	Pronajímatel.....	36
5.2	Nájemce	37
5.3	Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy	37
5.3.1	Práva a povinnosti pronajímatele	37
5.3.2	Práva a povinnosti nájemce	39
5.3.3	Prohlídka bytu či domu	45
5.3.4	Úpravy a jiné změny bytu.....	46

5.3.5	Odstranění poškození nebo vad bytu či domu.....	49
5.4	Podnájem v bytě a domě	53
6	Skončení nájmu bytu a domu.....	56
6.1	Skončení nájmu dohodou	56
6.2	Uplynutí doby nájmu.....	56
6.3	Ukončení výkonu práce.....	57
6.4	Nemožnost plnění	57
6.5	Vyklizení bytu	58
6.6	Výpověď z nájmu.....	58
6.6.1	Výpověď daná nájemcem.....	59
6.6.2	Výpověď daná pronajímatelem.....	60
6.6.3	Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby.....	62
6.7	Odevzdání bytu - v souvislosti se skončením nájmu.....	63
7	ZÁVĚR	66
	SEZNAM LITERTURY.....	71

1 ÚVOD

Předložená diplomová práce se zabývá problematikou nájmu bytu a domu primárně z pohledu její soukromoprávní úpravy. Nájem je právním institutem, jehož smyslem je užívání věci cizí. Konkrétně pak užíváním bytu a domu je uspokojována jedna ze základních potřeb člověka, tedy bydlení. Tím je dána také jakási trvalá aktuálnost daného tématu, což je ostatně jeden z důvodů, proč si autor takové téma diplomové práce vybral. Komplexní úprava nájmu bytu a domu je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014.

Cílem této diplomové práce je cestou elementární a komplexní analýzy zejména platné právní úpravy a jejího pojetí nájmu bytu a domu, včetně historického kontextu, najít odpověď na otázky:

- zda se právní postavení nájemce a pronajímatele ve srovnání s předcházející právní úpravou změnilo, a to jak co do zákonodárcova pojetí jejich vzájemného postavení, tak co do míry jejich právní ochrany;
- je přijetí nové právní úpravy smysluplné a účelné;
- vedlo přijetí nové právní úpravy k větší právní jistotě jejich adresátů a k vyšší předvídatelnosti práva jako takového?

Diplomovou práci proto autor rozčlenil do sedmi základních kapitol. V první kapitole, po základním zasazení nájmu do historického kontextu, autor představí institut obecného nájmu, jeho pojmové znaky, předmět a dobu trvání nájmu.

Ve druhé kapitole se bude autor zabývat speciální úpravou nájmu bytu a domu, účelu a předmětu nájmu bytu a domu, včetně příslušenství. Vedle toho pak rozebere i právní úpravu zvláštních kategorií bytu jako je služební byt, byt zvláštního určení a družstevní byt.

Ve čtvrté kapitole se bude autor zabývat právní úpravou vzniku nájmu jako takového, různých způsobů jeho vzniku, včetně odevzdání bytu v souvislosti se vznikem nájmu.

V páté kapitole pak autor rozebere subjekty nájmu, tedy pronajímatele a nájemce, práva a povinnosti stran nájemní smlouvy a v této souvislosti i institut podnájmu bytu.

V šesté kapitole se bude autor věnovat problematice skončení nájmu bytu a domu, a to zejména z pohledu typologie skončení nájmu. Vedle toho se zaměří na výpověď z nájmu nájemcem či pronajímatele, a to at' už s výpovědní dobou či bez ní. I v případě výpovědi nebude opominut institut odevzdání bytu, tentokrát v souvislosti se skončením nájmu.

V sedmé závěrečné kapitole pak autor vyhodnotí, zda bylo dosaženo výše uvedených cílů práce.

V diplomové práci autor použije metody analýzy a syntézy, dále pak standardní metody interpretace práva, jazykového, teleologického, systematického, logického i historického výkladu právních norem. Dále užije metodu komparace právních názorů obsažených v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky, i komparace právních názorů významných a renomovaných právních autorit České republiky.

2 Nájem

S problematikou bydlení se musela vypořádávat civilizace od nejranějších prvopočátků své existence, proto pochopitelně i v těch nejstarších společenských i právních systémech nemohla být opominuta. První zmínky o ní nalezneme již v Mezopotámii, v Chammurapiho zákoníku, posléze v Egyptské říši a pochopitelně i ve starobylém Řecku a Římě.

S ekvivalentem právního institutu nájemní smlouvy jako takové se můžeme v poměrně propracované formě setkat v římském právu již v období starověkého Říma. Tento ekvivalent se nazýval *locatio conductio rei* a zakládal oprávněnému nájemci, tedy *conductorovi*, právo užívat individuálně určitou věc-nemovitost za peněžitou nebo naturální úplatu, která náležela vlastníkovi věci, tzv. *locatorovi*, čili pronajímateli. Pronajímatel měl zároveň povinnost zaručit nájemci nerušené užívání bytu a ten měl reciproční závazek platit pronajímateli sjednaný nájem.¹

V historii českých zemí bychom se s institutem nájmu mohli setkat např. v Horním zákoníku Václava II., tzv. městských knihách, Koldínově zákoníku a v neposlední řadě i Všeobecném občanském zákoníku. Což jsme již v poměrně nedaleké minulosti, neboť tento kodex z období Rakousko-Uherské monarchie platí na území dnešního Rakouska prakticky dodnes.

Je tedy všeobecně známým faktem, že lidé od nepaměti museli a musí řešit tzv. střechu nad hlavou. Pořizovali si ji vždy prostředky jim dostupnými v dané době. Vlastními silami, dnes bychom řekli svépomocnou výstavbou, válečnou kořistí, darem, děděním, koupí a v neposlední řadě i nájmem.

V České republice v současnosti stále ještě dominuje snaha bydlet tzv. „ve vlastním“, nicméně současné mladé generaci se tato forma bydlení stává stále méně a méně dostupnou, a tak problematika nájmu bytu a domu bude nepochybně nabývat na ještě větším významu a aktuálnosti než dosud.

Ostatně v zemích západní Evropy statistické údaje již několik desetiletí jasně potvrzují skutečnost, že nájemní forma bydlení je v nich dominantní. Podle všeho to je spíše z důvodu určité svobody a v neposlední řadě i pohodlnosti, neboť jak

¹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice, s. 253-254. ISBN 80-717-9031-1.

říkali staří Římané, vlastnictví zavazuje. Dalším z důvodů může být i možnost se snáze stěhovat za zajímavou profesní příležitostí nebo přijatelná dostupnost nájemního bydlení v důchodovém věku populace s ohledem na životní úroveň v těchto zemích, což je ve střední Evropě záležitost prozatím velmi diskutabilní.² V současnosti je obecný institut nájmu, institut nájmu bytu i nájmu domu upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014. Nahradil tak zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této diplomové práce „starý občanský zákoník“, či „SOZ“).

V rámci systematiky občanského zákoníku jsou ustanovení o nájmu obsažena v ČÁSTI IV., Hlavě II., Dílu 2., Oddílu 3, pododdílu 1.

Z toho plyne, že nájem, resp. jednotlivá práva a povinnosti, můžeme charakterizovat jako tzv. relativní majetková práva. Jedná se tedy o závazky z právních jednání, jejichž podstatou a smyslem je přenechání věci do užívání někomu jinému.

Jedná se tedy o typický synallagmatický právní vztah ve smyslu ustanovení § 1721 občanského zákoníku, závazek, kdy na jedné jeho straně stojí osoba v právním postavení věřitele, který má právo na určité plnění a na druhé straně takového právního vztahu stojí osoba dlužníka, která má povinnost toto právo věřitele splněním dluhu uspokojit.³

Jedná se tedy o klasické římsko-právní pojetí, které je ostatně pro občanský zákoník z roku 2012 typické. Pro relativní majetková práva je charakteristické, že se jedná o právní vztah mezi konkrétními subjekty-věřitelem a dlužníkem, přičemž práva a povinnosti vyplývající z jejich právního vztahu platí výhradně mezi nimi navzájem, tedy tzv. inter partes, zatímco pro absolutní majetková práva je typické, že působí vůči všem, tedy erga omnes. Typickým příkladem absolutního majetkového práva je například vlastnické právo, držba, spoluvlastnictví, či věcná práva k věci cizí.

Je vhodné si také uvědomit, že občanský zákoník rozlišuje tři druhy závazků podle způsobu jejich vzniku, a to závazky z právního jednání, z deliktu a z jiných

² MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. *Bydlení v České republice v číslech: srpen 2019*. S. 9. ISBN: 978-80-7538-223-8.

³ § 1721 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v posledním znění

právních důvodů. Jak vyplývá z výše uvedených skutečností, nájem spadá do prvně jmenované skupiny, tedy do závazků vznikajících z právního jednání.

Pro úplnost a komplexnost je třeba uvést, že občanský zákoník definuje právní jednání v HLAVĚ V., Dílu 1. Jedná se o subjektivní právní událost, tedy o „*projev vůle, který směřuje k vyvolání právních následků, které právní řád s takovým projevem vůle spojuje*“.⁴ Právním následkem je pak vznik, změna nebo zánik konkrétních práv a povinností.

Pokud se tedy vrátíme k relativním majetkovým vztahům, je pro jejich vznik typické, že na základě právního jednání projeví vlastník věci vůli přenechat věc k užívání jiné osobě. Což znamená, že vlastník tuto věc předá osobě, která má na základě uzavřeného závazku právo věc dočasně užívat, ovšem nestává se jejím vlastníkem.

Věc lze přenechat jiné osobě do užívání několika zákonem předvídanými způsoby, kdy každý z nich se vyznačuje určitými konkrétními pojmovými znaky, které od sebe jednotlivé smluvní typy odlišují. Jedním z nich je typicky nájem.

2.1 Pojmové znaky nájmu

Institut nájmu je upraven, jak je ostatně uvedeno výše, v ČÁSTI IV., Hlavě II., Dílu 2., Oddílu 3. občanském zákoníku, kde se v ustanovení § 2201 stanoví, že „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“.

Zákonodárce tedy stanovil několik pojmových znaků nájmu. Je jím **individuálně určená věc, dočasnost a úplatnost**. Úplatnost má povahu zpravidla peněžitého plnění, nicméně není vyloučeno ani plnění naturální, spočívající např. v provedení určitých prací, poskytnutí služeb, či zhotovení díla. Za úplatu se ovšem nepovažuje plnění pouze symbolicky nízké. Jednalo by se pak o obcházení smyslu a účelu zákona. Dočasnost pak logicky znamená, že nájemce užívá věc na přechodnou dobu, což představuje i nájem na dobu

⁴ HANDLAR, Jiří. § 545 [Pojem právního jednání]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, Velké komentáře, s. 1940. ISBN 978-80-7400-529-9.

neurčitou. Oběma stranám právního vztahu je totiž zřejmé, že tento nebude platit „na vždy“, ale že docela určitě nastane den, kdy skončí.

2.2 Předmět nájmu

Předmět nájmu definuje ustanovení §§ 2202 až 2204 občanského zákoníku. *„Pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.“*

Nemovité a movité věci pak občanský zákoník definuje ve svém ustanovení § 498, kdy *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“*

Pro nezuživatelnou věc pak použil zákonodárce negativní definici v § 500 občanského zákoníku, ve kterém stanoví, že *„movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení, je zuživatelná; zuživatelné jsou i ty movité věci, které náleží ke skladu nebo k jinému souboru, pokud jejich běžné užití spočívá v tom, že jsou prodávány jednotlivě. Ostatní věci jsou nezuživatelné.“* Pronajmutí zuživatelné věci tedy občanský zákoník vylučuje. *Opotřebením věci jejím běžným užíváním neznamená, že jde o věc zuživatelnou.⁵*

Zde je třeba zdůraznit odlišné pojetí nemovité věci ve starém a novém občanském zákoníku. Podle ustanovení § 1245 nového občanského zákoníku je za nemovitou věc považováno i právo stavby, přičemž stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí a podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

⁵ KOUKAL, Pavel. § 500 [Zuživatelná věc]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DAVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAŽÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kuogljija, PODNIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1770. ISBN 978-80-7400-529-9.

Druhým významným rozdílem v novém občanském zákoníku je přihlášení se k zásadě „*superficies solo cedit*“, tedy „*povrch ustupuje půdě*“. Znamená to tedy, že stavby stojící na konkrétním pozemku nejsou samostatnými věcmi v právním smyslu, nýbrž jsou součástí tohoto pozemku.

Výjimkami z této zásady pak jsou:

- stavby spojené s pozemkem pevným základem, které nebyly podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na kterém se nachází, přičemž ke dni účinnosti nového občanského zákoníku, tedy k 1. lednu 2014, je vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby;
- stavby ve spoluvlastnictví v těch případech, kdy jen některý ze spoluvlastníků stavby je zároveň i vlastníkem pozemku, na kterém spoluvlastněná stavba stojí;
- podpovrchové stavby se samostatným účelovým určením jako je např. stavba metra nebo vinný sklípek apod.⁶

Nový občanský zákoník dále umožňuje pronajmout dokonce i věc, která v budoucnu teprve vznikne. Podmínkou pro platné uzavření takové nájemní smlouvy ovšem je, že lze takovou věc v době uzavření smlouvy dostatečně přesně určit (§ 2202). Typickým příkladem by mohl být např. pronájem domu, jehož výstavba již byla jeho budoucím majitelem zasmluvněna.

S tím nepřímo souvisí i fakt, že vedle věcí hmotných, mohou být předmětem nájmu i věci nehmotné ve smyslu ustanovení § 496. odst. 2 občanského zákoníku, tedy práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Výkon práva musí být opětovně a trvale připuštěn jinou osobou než oprávněným a povaha práva musí připouštět, aby bylo předmětem nájmu. Jinými slovy předmět nájmu musí reálně umožňovat své užívání.

⁶ KOUKAL, Pavel. § 506 [Superficies solo cedit]. In: BÍLKOVÁ, Jana, ČERNÝ, Michal, ČUHELOVÁ, Kateřina, DAVID, Ludvík, DAVID, Radovan, DOBROVOLNÁ, Eva, FOJTÍK, Lumír, HANDLAR, Jiří, HAVLAN, Petr, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORECKÝ, Jan, HULMÁK, Milan, HURDÍK, Jan, HRDLIČKA, Miloslav, KOUKAL, Pavel, LASÁK, Jan, LAVICKÝ, Petr, LAZÍKOVÁ, Jarmila, LEBEDA, Martin, PODIVÍNOVÁ, Martina Kuogljija, PODNIKASOVÁ, Tereza, RONOVSÁ, Kateřina, RUBAN, Radek, ŠEVČEK, Marek, TŮMA, Pavel, VÍTEK, Jindřich. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1793. ISBN 978-80-7400-529-9.

Předmětem nájmu tedy nemohou být např. zástavní právo či právo odstoupit od smlouvy apod.⁷

Jak bylo uvedeno v úvodu této kapitoly, pronajmout lze i část nemovité věci, což podrobněji rozeberu v následujících kapitolách, zejména v souvislosti s nájmem bytu.

2.3 Doba nájmu

Doba trvání nájmu není obligatorní součástí nájemní smlouvy. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 2204 nicméně stanoví, že „*neujedná-li si strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou*“. Musíme mít ovšem zároveň na paměti, že i doba neurčitá je ve významu dočasným, tedy i takto určená doba nájmu jednoho dne, v neurčitý budoucí čas, skončí a užívací právo pronajímatele k pronajaté věci se obnoví. Nebudeme-li brát v potaz takové okolnosti, jako je například nepředpokládaný zánik pronajaté věci typu, že pronajatý dům shoří apod.

Z výše uvedeného tedy plyne, že nájem může být sjednán na dobu neurčitou nebo určitou.

O dobu určitou se jedná v případě, že je postaveno na jisto, že daná rozhodná skutečnost nastane a kdy, nebo že je postaveno na jisto, že daná rozhodná skutečnost nastane, ovšem neví se kdy.⁸

Nájem na dobu určitou tedy můžeme sjednat zcela konkrétně, tedy na přesně určenou a konkrétní dobu jeho trvání, např. nájem skončí dne xy 2023, nebo relativně neurčitě, např. že nájem skončí dnem, kdy skončí pracovní poměr nájemce sjednaný na dobu neurčitou čili je jisté, že daná událost v budoucnu

⁷ HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8. s. 228, § 2202.

⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění), s. 491, § 2204.

nastane, ale nevíme přesně kdy.⁹ V takových případech je třeba dbát na to, aby takovéto určení doby bylo dostatečně srozumitelné a určité.¹⁰

O zvláštní kategorii pak můžeme hovořit u nájmu sjednaných sice na dobu určitou, ovšem na velmi dlouhou dobu. Nový občanský zákoník na tyto případy pamatuje ve svém § 2024, odst. 2, ve kterém stanoví, že *„ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době“*. Jedná se tedy o vyvratitelnou domněnku. Toto ustanovení by bylo per analogiam aplikovatelné i v případě, že by si smluvní strany nájmu stanovily podmínku, která by ještě nenastala, a zároveň by od uzavření smlouvy o nájmu uplynulo více jak padesát let.¹¹

Zákonodárce, resp. předkladatel návrhu nového občanského zákoníku tak přijetím, resp. navržením § 2024 zareagoval na předchozí právní úpravu, kdy panovalo značné množství nejasností a právní nejistoty, které vyřešila až judikatura v roce 2007, která tehdy stanovila, že nájem sjednaný na dobu přesahující průměrnou délku lidského života, která pro tyto účely byla považována sto let, bude považován za nájem sjednaný na dobu neurčitou.¹² Strany tak nabyly možnost vypovědět nájem, i když to tak původně nezamýšlely.

V souvislosti s problematikou délky trvání nájmu, resp. možností jej sjednat na dobu určitou, či neurčitou je třeba také zmínit ustanovení § 2000 nového občanského zákoníku, podle kterého *„byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilo do té míry,*

⁹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1072, § 2204. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

¹¹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1704, § 2204. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

že na závazné straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. vzdá-li se strana předem práva domáhat se zrušení závazku, nepřihlíží se k tomu. To neplatí, je-li zavázanou stranou právnická osoba.“

Zákonodárce se tak evidentně snažil zabránit vzniku nevypověditelných závazků na dobu neurčitou. Nebrání tedy vzniku dlouhodobých závazků, nicméně umožňuje jejich přezkoumatelnost soudem a vypověditelnost při změně okolností.¹³

Další aspekt, který je třeba v souvislosti s problematikou doby nájmu zmínit, je skutečnost, že doba nájmu je v některých případech omezena zvláštními právními předpisy. Například podle zákona o majetku státu může být smlouva o nájmu věci, kterou organizační složka státu dočasně nepotřebuje, uzavřena se státem maximálně na dobu osmi let, přičemž ze závažných důvodů může Ministerstvo financí povolit výjimku.¹⁴ Jiným příkladem omezení doby nájmu zvláštním právním předpisem je pronajmutí místa na hrob, kdy je v zákoně o pohřebnictví doba takového nájmu limitována dodržením tzv. tlečí doby stanovené pro veřejná pohřebiště.¹⁵

¹³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 491, § 2204.

¹⁴ § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

¹⁵ § 22 odst. 3 a § 25 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví

3 Speciální úprava nájmu bytu a domu

Nájem bytu a nájem domu je upraven v ČÁSTI IV., Hlavě II., Dílu 2., Oddílu 3, pododdílu 2 občanského zákoníku v §§ 2235 až 2301. Jedná se o speciální ustanovení a jako taková tedy budou mít aplikační přednost před obecnou právní úpravou nájmu, která je rozebrána v předcházející kapitole, a která tedy bude pro nájem bytu a domu aplikována subsidiárně. Potřeba a společenský zájem na existenci speciální právní úpravy nájmu bytu a domu je dána již historicky křehkým a ve své podstatě i slabším, či spíše zranitelnějším postavením nájemce. Jejím cílem a smyslem tedy je eliminovat dominantní postavení pronajímatele a zamezit jeho zneužívání, např. nepřiměřeným zvyšováním nájemného apod.

Zakotvení speciální právní úpravy je obecně zpravidla dáno tím, že zákonodárce považuje za účelné stanovit v některých případech zvláštní práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu. Obecně lze říci, že taková potřeba vzniká buď z důvodu specifického účelu, za kterým je nájem sjednán, nebo z důvodu specifického předmětu nájmu.

3.1 Účel nájmu bytu a domu

Zatímco ve starém občanském zákoníku byl rozhodujícím kritériem pro aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu předmět nájmu, tedy byt¹⁶, v novém občanském zákoníku je rozhodujícím kritériem účel nájmu bytu a domu.

Tato skutečnost vyplývá z ustanovení § 2235 občanského zákoníku, kde je v odstavci 1 uvedeno pozitivní vymezení účelu nájmu bytu a to tak, že *„zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a případně i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu“*.

¹⁶ HULMÁK, Milan, NOVOTNÝ, Marek. § 685 [Nájemní smlouva]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1947. ISBN 978-80-7400-108-6.

Z dikce ustanovení § 2235, odst. 1 zcela zjevně vyplývá, že účelem nájemní smlouvy je přenechání bytu nájemci k zajištění jeho bytových potřeb. Tuto skutečnost ostatně deklaruje i důvodová zpráva k občanskému zákoníku.¹⁷

Občanský zákoník ovšem obsahuje také vymezení negativní definice účelu nájmu bytu, tedy situace, kdy se zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu aplikovat nebudou, resp. co účelem nájmu bytu není, a to v ustanovení § 2235, odst. 2, podle kterého se „*ustanovení tohoto pododdílu nepoužijí, přenechá-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu*“.

Pojmy „rekreace“ a „jiný zjevně krátkodobý účel“ občanský zákoník ovšem dále nedefinuje, což vede pochopitelně k úvaze, ve kterých případech bude možné zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu aplikovat a ve kterých nikoliv.

Aplikační pomůckou pro definici zjevně krátkodobého účelu“ je bezesporu důvodová zpráva k občanskému zákoníku, která uvádí ovšem pouze demonstrativní výčet „... *rekreační nebo prázdninové pobyty (tzv. letní byty) nebo nájmy bytů za účelem dočasného ubytování studentů v univerzitním městě nebo k zajištění několikaměsíční stáže odborníka apod.*“¹⁸

Je tedy zjevné, že krátkodobost, respektive dlouhodobost nájmu bytu a domu bude nutné posuzovat vždy individuálně s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem a pochopitelně také zejména s ohledem na účel nájmu. Výše uvedené ustanovení by však mělo být interpretováno spíše konzervativně, respektive úžeji než extenzivně, neboť ve svém důsledku „vytěsnil“ aplikaci ochranných ustanovení o nájmu bytu.¹⁹ Tato okolnost by mohla vést k účelovému zneužívání zákona či obcházení úmyslu zákonodárce o výše zmiňovanou vyrovnanost vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem tak, že namísto řádných smluv na dobu určitou by byly uzavřeny smlouvy ke quasi rekreačním či quasi krátkodobým účelům, na které by se ovšem nevztahovala zvláštní ochranná ustanovení, což by bylo motivací

¹⁷ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 2. ISBN 978-80-7478-837-6.

¹⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 851. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹⁹ KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 135-136. ISBN 978-80-7400-524-4.

a účelem pro jejich uzavření. O účelovosti tohoto typu by mohla svědčit zejména několikanásobná prolongace takovýchto smluv.²⁰

Pomyslnou „hranici“ krátkodobosti bude muset nepochybně upřesnit judikatura, nicméně z podstaty tohoto aspektu je zřejmé, že půjde o upřesnění pouze rámcové.

3.2 Předmět nájmu bytu

Nový občanský zákoník, na rozdíl od předchozí právní úpravy, obsahuje definici bytu, a to v ustanovení § 2236, kde je uvedeno, že „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří bytový prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“

V této souvislosti je třeba si zároveň uvědomit, že obecná část závazkového práva rozlišuje mezi takzvaným přímým a nepřímým předmětem závazku, přičemž přímým předmětem je určité lidské chování či plnění, zatímco nepřímým předmětem je například právě byt.

Rovněž je třeba si uvědomit, že byt ze své podstaty bude zpravidla (stejně jako dům) součástí jiné věci. Byt bude obvykle součástí nějakého domu a dům pak součástí pozemku, na němž stojí. Hovoříme o takzvané superficiální zásadě.²¹ Protože nepřímým předmětem vlastnického práva může být jen věc v právním smyslu, pak byt jako takový vlastnit nelze, respektive musel by být za věc v právním smyslu prohlášen zákonem.²²

Protože je ale stavba obvykle součástí pozemku, bude součástí pozemku i byt, který je v konkrétní stavbě specifikován. Problematiku pozemků a staveb upravuje občanský zákoník ve své ČÁSTI PÁTÉ, HLAVĚ II., Oddílu 5., § 3054 a násl. pokud se stavba umístěná na pozemku nestala

²⁰ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 18-19. ISBN 978-80-7502-135-9.

²¹ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 9. ISBN 978-80-7478-837-6.

²² PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 61, ISBN 978-80-7400-665-4.

ve smyslu § 3055 odstavec 1 občanského zákoníku součástí pozemku, na kterém stojí, a zůstala tak samostatnou nemovitou věcí, může se pak byt stát součástí dané stavby.

V souvislosti s právní úpravou bytu pak nemůžeme opominout ani problematiku institutu bytového spoluvlastnictví a bytové jednotky, které jsou upraveny v ČÁSTI TŘETÍ, HLAVĚ II., Oddílu 5., pododdílu 1 a 2, kde byt je součástí jednotky, kterážto je věcí nemovitou.

V neposlední řadě je třeba zmínit i ustanovení § 3063 občanského zákoníku, které stanoví, že nabyli-li nabyvatel vlastnické právo alespoň k jedné bytové jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, tedy před 1. lednem 2014, podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po 1. lednu 2014 vlastnické právo k dalším jednotkám v takovém domě podle dosavadních právních předpisů.

Výše uvedená skutečnost, že byt je zpravidla součástí pozemku, však nijak nebrání tomu, aby byl pronajat samotný byt bez současného pronajmutí pozemku, což upravuje ustanovení § 2202 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, kde je uvedeno, že „*pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.*“²³

Pokud se vrátíme k výše zmíněné definici bytu uvedené v § 2236 odstavec 1 občanského zákoníku, vyplývá z ní, že abychom předmět nájmu mohli považovat za byt v jejím smyslu, musí být naplněny následující znaky:

1. jedná se o místnost nebo soubor místností,
2. jsou částí domu,
3. tvoří obytný prostor,
4. jsou určeny k účelu bydlení,
5. jsou užívány k účelu bydlení.

ad 1. Místnost či jejich soubor občanský zákoník či jiná právní norma soukromého práva nedefinuje. Proto je třeba užít právo veřejné, konkrétně pak vyhlášku ministerstva pro místní rozvoj číslo 268/2009 Sbírky, o technických požadavcích na stavby, která v § 3 písmeno h) definuje

²³ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČIK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 8-9. ISBN 978-80-7478-837-6.

místnost jako „*prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami*“.

ad 2. Nenaplnění tohoto znaku nemusí dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku vždy nutně znamenat překážku v aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu.²⁴

ad 3. I tento pojem je do značné míry neurčitý, neboť ani ten není občanským zákoníkem definován a bude tedy ovlivněn subjektivním chápáním každého pronajímatele i nájemce. Nicméně i v tomto případě je podpůrně možné vyjít z již výše citované vyhlášky o technických požadavcích na stavby, kdy sice ani ta nedefinuje obytný prostor, ale v § 3 písmeno i) definuje obytnou místnost, a to tak, že se musí jednat o prostor s přímým denním osvětlením, přímým větráním a vytápěním, s možností regulace tepla.

V souvislosti s atributem specifikace obytného prostoru je důležité zmínit i ustanovení § 2236 odstavec 1 věty druhé občanského zákoníku, které připouští aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu i v případě, že k obývání bude nájemci pronajímatelem pronajat jiný než obytný prostor.

Obytný prostor však důvodová zpráva občanského zákoníku chápe ve smyslu takového obecného požadavku na kvalitu místností, kdy musejí být způsobilé uspokojit bytovou potřebu nájemce. Takový prostor tedy musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.^{25, 26}

ad 4. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že i v případě nenaplnění tohoto znaku, tedy že prostory nebudou určeny k účelům bydlení a přesto si je nájemce od pronajímatele pronajme, zvítězí ochrana zákonodárce vůči nájemci a aplikace příslušných ustanovení o ochraně nájmu bytu tím nebude dotčena.

Tento znak (místnost či soubor místností určených k účelu bydlení) bude obvykle stvrzen tím, že v kolaudačním rozhodnutí bude stanoveno, že předmětné místnosti lze užívat k účelu bydlení. Jeho absence však může

²⁴ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 851. ISBN 978-80-7208-922-2.

²⁵ HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 347. ISBN 978-80-7400-287-8.

²⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 2235-2238.

znamenat „pouze“ riziko správného postihu za správní delikt, nicméně z hlediska soukromoprávního mít de jure žádnou relevanci nebude.²⁷ Z hlediska případných důsledků je na místě rovněž zmínit, že v případě, že by nájemce byl žadatelem o přiznání příspěvku na bydlení ve smyslu zákona číslo 117/1995 Sbírky, o státní sociální podpoře, byla by mu taková žádost zamítnuta, neboť pro účely posouzení takové žádosti se bytem ve smyslu výše uvedeného zákona rozumí pouze takové byty, které „*uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny podle stavebního zákona nebo jsou zkolaudovány jako byt*“²⁸

Před 1. lednem 2014, tedy za účinnosti starého občanského zákoníku, by však situace byla zcela opačná, to znamená, že dopady by byly naopak zcela zásadní, neboť proto, aby mohl být byt regulérně předmětem nájmu, byla nutná existence pravomocného kolaudačního rozhodnutí, které místnost či místnosti k účelu bydlení určilo.²⁹

ad 5. Uvedení užívání bytu k účelu bydlení jako jeden ze znaků bytu se jeví jako poněkud diskutabilní, neboť jeho případné nenaplnění, tedy že v konkrétním případě nebude konkrétní byt dočasně či dokonce dlouhodobě užíván konkrétním nájemcem k účelu bydlení a tudíž tento byt pak v důsledku toho již de iure není bytem, se nejeví jako zcela smysluplné, zejména s ohledem na princip zajištění bytových potřeb nájemce a princip účelu nájmu bytu artikulovaný občanským zákoníkem v ustanovení § 2235, o kterém již bylo pojednáno poměrně podrobně výše.

3.3 Příslušenství bytu

Starý občanský zákoník ve svém ustanovení § 121 odstavec 2 příslušenství bytu definoval jako „*vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány*“ a zároveň v ustanovení § 686 odstavec 1 klasifikoval obligatornost označení příslušenství bytu jako podstatnou náležitost nájemní smlouvy. Právní

²⁷ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 851. ISBN 978-80-7208-922-2.

²⁸ Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, § 24 odst. 5.

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997.

teorie i praxe pojem příslušenství bytu tehdy interpretovala poměrně extenzivně, kdy za ně považovala jak vedlejší místnosti, které ležely mimo byt a byly určeny k tomu, aby byly s bytem užívány (například dřevník, venkovní sklípek, kůlna), tak i vedlejší místnosti v bytě, které bylo možné považovat za obytné, a byly určeny k tomu, aby byly užívány spolu s obytnými místnostmi (například toalety, koupelny, haly, neobytné kuchyně, předsíně apod.).³⁰ Za příslušenství bytu však není možné považovat garáž, byť by byla umístěna v téže stavbě jako byt, neboť dle názoru nejvyššího soudu garáž neslouží k uspokojování bytových potřeb, a tudíž být příslušenstvím bytu nemůže.³¹

Nový občanský zákoník však pojem příslušenství bytu nepoužívá, stejně tak jako příslušenství domu.

Nový občanský zákoník však příslušenství bytu nijak nedefinuje. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 510 definuje „pouze“ příslušenství věci, a to jako „vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení“. Vedle toho je třeba připomenout již rovněž výše konstatovanou skutečnost, a to, že hlavní věcí může být jen samostatná věc v právním smyslu, totéž pak platí i pro věc vedlejší. Byt však samostatnou věcí v právním smyslu není a bude tedy zpravidla součástí pozemku či jednotky. Z toho plyne celkem jednoznačný a praktický závěr, že již není vhodné užívat ve smlouvách o nájmu termín „příslušenství bytu“, neboť tento žádným příslušenstvím nedisponuje. Disponuje jím však jednotka, která ze zákona nemovitou věcí je (§ 1159 věta druhá občanského zákoníku). Za příslušenství jednotky pak můžeme považovat nebytovou jednotku užívanou jako komoru či stavbu, jež není součástí pozemku (například mobilní zahradní domek), ovšem jen za předpokladu, že taková jednotka či stavba bude naplňovat pojmové znaky příslušenství ve smyslu ustanovení § 510 občanského zákoníku.

Neujednají-li se smluvní strany v nájemní smlouvě, že předmětem nájmu společně s bytem jsou i některé konkrétně určené vedlejší místnosti nacházející se mimo vlastní obytný prostor za uzamykatelnými dveřmi, pak k nim nájemce právo užívání nenabude.³²

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999.

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999.

³² SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČIK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 6. ISBN 978-80-7478-837-6.

3.4 Služební byt

Institut služebního bytu byl zakotven již ve starém občanském zákoníku, ovšem jen do 31. října 2011, kdy byl zákonem číslo 132/2011 Sb. (novela OZ) zrušen. Nicméně nový občanský zákoník tento institut opět oživil, ovšem s pozměněnou definicí. Ta je obsažena v ustanovení § 2297 a násl. a vyplývá z něj, že ve smlouvě musí být výslovně určeno, že se jedná o smlouvu o nájmu služebního bytu, respektive pronajímaný byt musí být označen jako služební. Dále pak k ujednání o nájmu bytu dojít v souvislosti s výkonem zaměstnání.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku pak hovoří o tom, že ustanovení o nájmu služebního bytu jsou aplikovatelná nejenom na byty prohlášené za služební pronajímatelem, respektive zaměstnavatelem, ale například i na byty školníků, topičů, domovníků apod.³³ Práce však může být vykonávána nájemcem i pro osobu odlišnou od pronajímatele.³⁴ V takovém případě by měla být mezi pronajímatelem bytu označeného za služební a zaměstnavatelem nájemce uzavřena smlouva upravující jejich práva a povinnosti, a to pochopitelně ještě před uzavřením smlouvy o nájmu služebního bytu mezi pronajímatelem a nájemcem. O existenci takové smlouvy by se měl budoucí nájemce služebního bytu ve vlastním zájmu přesvědčit.³⁵

§ 2297 rovněž připouští možnost omezení práv nájemce služebního bytu oproti zákonné úpravě standardního nájmu bytu. Tato omezení však musí být přiměřená (§ 2239 OZ). Možnost omezení práv nájemce služebního bytu je chápána jako určitý protipól poskytnutí služebního bytu jako takového, které je zpravidla považováno za určitý druh benefitu pro zaměstnance poskytovaný zaměstnavatelem. Protože výše nájmu služebního bytu nemusí být vždy tržní nebo se tyto byty mohou nacházet v pro nájemce atraktivních lokacích (například

³³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 2297-2299.

³⁴ HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 482. ISBN 978-80-7400-287-8.

³⁵ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 141. ISBN 978-80-7502-135-9.

areál školy či podniku, kde nájemce pracuje). S tím pak mohou souviset i některá omezení jako je například zákaz chovu zvířat či zákaz podnájmu i pokud nájemce v bytě bydlí apod.³⁶ Taková omezení by pochopitelně měla být sjednána v nájemní smlouvě služebního bytu.

I skončení nájmu služebního bytu vykazuje určité odlišnosti od obecné právní úpravy nájmu bytu. Nájem služebního bytu nepřechází smrtí nájemce na členy jeho domácnosti (§ 2299). Osoba, která bydlela ve služebním bytě, společně se zemřelým nájemcem má právo v bytě dál bydlet, ovšem pokud ji pronajímatel vyzve k vyklizení bytu, musí tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne obdržení takové výzvy.

Přestane-li nájemce služebního bytu vykonávat práci, se kterou je nájem spojen, pro zaměstnavatele bez závažného důvodu, nájem pak skončí ve smyslu podmínek ustanovení § 2298 občanského zákoníku, tedy posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal práci vykonávat.

Pokud pak přestane nájemce služebního bytu vykonávat práci, se kterou je nájem spojen, z důvodu spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, případně z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, pak nájemci skončí nájem uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal práci vykonávat.

3.5 Byt zvláštního určení

Jedná se o další zvláštní případ nájmu bytu upravený občanským zákoníkem, a to v §§ 2300 a 2301. Byt zvláštního určení na rozdíl od nájmu bytu služebního nemusí být jako takový v nájemní smlouvě označen. Smlouvu lze uzavřít pouze na základě písemného doporučení osoby, která na své náklady byt zřídila, nebo jejího právního nástupce, s tím, že předmětem nájmu bude právě byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením pro takové osoby, případně byt v domě s pečovatelskou službou. Zřizovatelem chápeme de facto kohokoliv, kdo vynaložil prostředky ke zřízení bytu

³⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), s. 1311. ISBN 978-80-7478-638-9.

zvláštního určení, tedy ať už k jeho nové výstavbě či rekonstrukci již existujícího.³⁷ V současné době se jedná nejčastěji o obce.

Prokázání skutečnosti, že je předmětný byt k takovému zvláštnímu určení skutečně určen, občanský zákoník dále nijak neprecizuje, takže k prokázání či osvědčení této skutečnosti bude nutné aplikovat některou z veřejnoprávních norem, respektive mít k dispozici např. kolaudační souhlas.³⁸

Rovněž tak i definici osoby se zdravotním postižením v občanském zákoníku nenalezneme. I v tomto případě je třeba bude nutné hledat definici osoby se zdravotním postižením ve veřejnoprávním předpise.³⁹ Obecně se však bude jednat o takovou osobu, která má určité omezení vyplývající z jejího zdravotního stavu a byt zvláštního určení bude určitým způsobem upraven tak, aby potřebám takové osoby odpovídal, např. bezbariérový přístup apod.⁴⁰

Jak bylo uvedeno již výše, byt zvláštního určení vykazuje určité odlišnosti od obecné úpravy nájmu bytu, což se týká i problematiky výpovědi z nájmu a přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nebo dědice. Pronajímatel může nájem takového bytu vypovědět pouze se souhlasem zřizovatele bytu zvláštního určení, respektive jeho právního nástupce.

Zemře-li nájemce a žije-li s ním další člen jeho domácnosti, který je také zdravotně postižený nebo dosáhl věku sedmdesáti let a žil s nájemcem alespoň jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, pak nájem bytu zvláštního určení ke dni smrti nájemce na tohoto dalšího člena domácnosti přejde. Zákon připouští, že se pronajímatel a tato osoba mohou dohodnout i jinak.

Možnost takového přechodu nájmu je umožněn až s účinností od 28. února 2017, a to novelou občanského zákoníku číslo 460/2016 Sb. Před účinností této novely smrtí nájemce nájem bytu zvláštního určení skončil.

Nedojde-li k takovému přechodu nájmu, nájem bytu zvláštního určení skončí, a to tak, že pronajímatel vyzve členy nájemcovy domácnosti, kteří s ním v bytě žili

³⁷ HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 486. ISBN 978-80-7400-287-8.

³⁸ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo (ANAG), s. 108. ISBN 978-80-7263-901-4.

³⁹ Zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, § 67 odst. 2

⁴⁰ Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

ke dni jeho smrti a nemají vlastní byt, aby byt zvláštního určení vyklidili do šesti měsíců ode dne obdržení výzvy od pronajímatele. Pokud se v bytě výše uvedené osoby nenachází, pronajímatel vyzve nájemcovi dědice k vyklizení bytu nejpozději do třech měsíců od obdržení výzvy pronajímatele k vyklizení.

3.6 Družstevní byt

Jedná se o další typ zvláštního nájmu bytu, který byl značně rozšířen zejména v sedmdesátých a osmdesátých letech minulého století, což bylo dáno především nedostatečnou výstavbou bytů ve vlastnictví státu, eliminováním soukromého vlastnictví a připouštěním toliko vlastnictví tzv. osobního, takže fyzická osoba, pokud nezískala do užívání, respektive nájmu byt od státu, neměla prakticky jinou možnost, jak získat do nájmu byt než právě formu družstevního bytu. V současné době se stále jedná o značně rozšířenou formu, ale již zdaleka ne v takové míře.

Občanský zákoník družstevní byt nedefinuje. Právní úpravu nalezneme v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“), konkrétně v ustanovení § 729 odst. 1 a 2. Pro družstevní byt je charakteristické, že se jedná o byt nebo nebytový prostor, který se nachází v budově, která je ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a to jej poskytlo do nájmu členovi tohoto bytového družstva. Podmínkou ovšem je, že nájemce je členem bytového družstva a on sám nebo jeho předchůdce se podílel na pořízení bytu formou členského vkladu, který měl podobu buď peněžní, tedy poukázání určité finanční částky bytovému družstvu, nebo naturální, jako např. odpracování určitého objemu stavebních prací apod.

Člen bytového družstva má ve smyslu ustanovení § 742 zákona o obchodních korporacích právo na uzavření nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou a spolu s ním i na stanovení nájemného spojeného s užíváním bytu. Podrobnosti a podmínky dále upravují zákon o obchodních korporacích, stanovy bytového družstva a až subsidiárně pak občanský zákoník.

Nájem družstevního bytu ve svém principu sdílí členství nájemníka – člena družstva v družstvu. Jinými slovy, zanikne-li členství nájemníka v družstvu, zaniká i nájem družstevního bytu. Případným převodem družstevního podílu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu či právo na uzavření smlouvy o nájmu dochází tedy i k převodu nájmu družstevního bytu, resp. k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Zemře-li pak nájemce-člen bytového družstva, přechází ve smyslu § 737 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, nájem na dědice družstevního podílu. Pokud jde o problematiku skončení nájmu, v případě družstevního bytu se příslušná ustanovení občanského zákoníku o výpovědi se ve smyslu ustanovení § 734 odst. 2 zákona o obchodních korporacích neaplikují.

3.7 Nájem domu

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 2236 odst. 3 připouští, že k zajištění bytových potřeb nájemce je možné pronajmout i dům a zároveň konstatuje, že v takovém případě se ustanovení o nájmu bytu použít přiměřeně. Nicméně definici domu občanský zákoník neobsahuje. I v tomto případě tedy bude nutné, obdobně jako v případě bytu, vycházet z norem veřejného práva, tedy zejména kolaudačního souhlasu. Dům lze proto definovat jako samostatnou stavbu, v níž se může nacházet jeden byt, pak hovoříme o rodinném domě, nebo více bytů, pak hovoříme o bytovém domě.⁴¹ Je třeba si také uvědomit, že v domě se vedle bytu či několika bytů mohou vyskytovat také prostory, které nejsou určeny k bydlení, jako je např. garáž.⁴²

4 Vznik nájmu

Nejobvyklejším způsobem vzniku nájmu bytu a domu je nájemní smlouva. Vedle toho existují i další právní skutečnosti, jejichž důsledkem je vznik nájmu bytu a domu, jako je smlouva o postoupení nájemní smlouvy, přechod nájmu bytu,

⁴¹ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 39 a § 40.

⁴² HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 346, § 2236. ISBN 978-80-7400-287-8.

uplynutí doby, sňatek s nájemcem a v neposlední řadě i přistoupení k již existujícímu nájmu se souhlasem stran.

4.1 Nájemní smlouva a její náležitosti

Pro proces uzavírání nájemní smlouvy bytu (tzv. kontraktační proces) platí zásada smluvní volnosti. To znamená, že ani jednu ze smluvních stran nelze nutit k tomu, aby nájemní smlouvu uzavřeli. Je tedy plně v jejich dispozici, zda a s kým smlouvu uzavřou, přičemž tím ovšem není dotčena případná odpovědnost za vzniklou škodu.⁴³

Aby byla nájemní smlouva platná, musí být, ostatně jako každé právní jednání, učiněna vážně, srozumitelně a určitě. Nový občanský zákoník je v otázce určitosti smlouvy o poznání rozvolněnější. Postačí, aby předmět nájmu byl individualizován tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným. Je tudíž vhodné, aby byt byl označen číslem, umístěním v domě a zároveň i dostatečně určitě specifikován zastavěný pozemek. K této záležitosti se vyjádřila i judikatura, ze které vyplývá závěr, že pokud by byl nesprávně vymezen předmět nájmu co do podlaží, na němž se nachází, a pokud by ve smlouvě nebylo uvedeno ani číslo bytu, nemá tato skutečnost vliv na platnost nájemní smlouvy, resp. že nesprávné vymezení nezakládá neplatnost smlouvy pro neurčitost.⁴⁴

To však nevylučuje eventualitu, aby taková okolnost nemohla způsobit nicotnost smlouvy z důvodu chybějícího předmětu nájmu ve smyslu ustanovení § 553 OZ. Ta však může být zhojena, byl-li by projev vůle mezi stranami dodatečně vyjasněn. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemní smlouva nemusí být bezpodmínečně v písemné formě, může k takovému vyjasnění dojít i konkludentně, např. předáním bytu.

Smluvní volnost je dále limitována ustanoveními chránícími nájemce coby křehčí stranu nájemního vztahu, viz ustanovení § 2235 odst. 1 „*Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a případně, i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem*

⁴³ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 23-24. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁴⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005.

nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“

Z výše citovaného ustanovení tedy vyplývá, že v nájemní smlouvě nelze účinně sjednat krácením nájemcových práv. Takové ujednání ve smlouvě by ze strany pronajímatele nebylo vymahatelné.

Dalším z ochranných ustanovení občanského zákoníku je jeho ustanovení § 2237. To sice předepisuje pro smlouvu o nájmu a bytu písemnou formu. Zároveň však říká, že pronajímatel nemá právo vůči nájemci namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Hovoříme o tzv. relativní neplatnosti.

Pokud by nastala situace, že nájemce bude užívat byt v dobré víře a nebude existovat písemná nájemní smlouva, pronajímatel nemůže užívání bytu nájemci zakázat, ale nájemce musí plnit své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Nedostatek písemné formy pak bude zhojen, uplynutím 3 let. Do této doby by byl nájemní vztah posuzován podle obecných ustanovení o nájmu, po uplynutí 3 let již podle zvláštních ustanovení o nájmu domu a bytu (§ 2238 OZ).

4.1.1 Zakázaná ujednání ve smlouvě o nájmu bytu a domu

Obsah nájemní smlouvy v zásadě závisí na vůli smluvních stran. Nicméně při jejím uzavírání musí být bráno v potaz ustanovení § 2239 OZ o **zakázaných ujednáních**, ze kterého vyplývá, že se nepřihlíží k ujednáním ukládajícím vzhledem k okolnostem nájemci zjevně nepřiměřenou povinnost.

Toto ustanovení prošlo významnou změnou novelizačním zákonem č. 163/2020 Sb., s účinností k 1. 7. 2020. Dříve totiž výše uvedené ustanovení § 2239 OZ vylučovalo nejenom povinnosti zjevně nepřiměřené, ale také smluvní pokutu uloženou pronajímatelem nájemci. Zatímco tedy dříve byl jedinou možnou formou utvrzení závazku institut jistoty (§ 2254 OZ), od 1. 7. 2020 se k němu přidal i institut smluvní pokuty.

Nájemce si proto s pronajímatelem mohou sjednat oba instituty.⁴⁵ Na ochranu nájemcových práv však zákonodárce stanovil horní hranici jistoty

⁴⁵ ČERVENKOVÁ, Jitka. *Víte už o novém právu pronajímatele zahrnout smluvní pokutu do nájemní smlouvy?* In: prazskypatriot.cz [online], 2. července 2020 [cit. 10. října 2020]. Dostupné

a smluvní pokuty v souhrnu jako trojnásobek měsíčního nájemného. Pokud by nájemcova povinnost tento trojnásobek přesáhla, může se bránit soudní cestou. Smluvní pokuta nemusí zajišťovat pouze finanční aspekty, ale i jiné nájemcovy povinnosti, které si s pronajímatelem ujednají (např. rušení nočního klidu apod.). I zde však platí, že se nepřihlíží k povinnostem, které jsou s ohledem na okolnosti zjevně nepřiměřené.

4.1.2 Jistota

Jedná se o institut k zajištění dluhu nájemce. Předchozí právní úprava používala termín kauce. Strany mají možnost si ve smlouvě sjednat povinnost nájemce zaplatit pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu (§ 2254 OZ). Novelizační zákon č. 460/2016 Sb. snížil maximum kauce z šestiměsíční na tříměsíční výši nájemného. Zákon umožňuje, aby pronajímatel požadoval jistotu i po členovi domácnosti, na kterého přešel nájem smrtí zemřelého nájemce, pokud bývalý nájemce jistotu nesložil.

Ve srovnání s předcházející právní úpravou již pronajímatel nemusí ukládat jistotu na zvláštní účet. Může být uložena libovolně, nicméně pronajímatel ji musí být schopen v rozhodný okamžik vrátit.⁴⁶ Pronajímatel je povinen jistotu vrátit po skončení nájmu v plné výši, resp. poníženou o pohledávky pronajímatele vůči nájemci. Rozhodným okamžikem tedy není faktické vyklizení bytu, ale konec nájemního vztahu.⁴⁷

Nájemce má vedle toho nárok i na úroky z jistoty za dobu, kdy tato byla v dispozici pronajímatele. Poměrně problematické je ovšem jejich stanovení. Nejjednodušší je patrně sjednání úroků v nájemní smlouvě, což vyloučí pochybnosti o jejich výši. S ohledem na dikci ustanovení § 2235 OZ se však nájemce ve smlouvě nemůže účinně svého nároku na úrok z jistoty zříci, resp.

online z <https://www.prazskypatriot.cz/vite-uz-o-novem-pravu-pronajimatele-zahrnout-smluvni-poktu-do-najemni-smlouvy/>

⁴⁶ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 54. ISBN 978-80-7502-135-9

⁴⁷ DEJLOVÁ, Hana. § 2254 [Jistota]. In: KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 236. ISBN 978-80-7400-524-4.

k takovému ujednání by se nepřihlíželo.⁴⁸ Pokud však výše úroku smluvně ujednána není, nájemci přísluší úroky z jistoty od jejího poskytnutí minimálně ve výši zákonné sazby (§ 2254 odst. 2 OZ).

4.2 Jiné způsoby vzniku nájmu

4.2.1 Smlouva o postoupení nájemní smlouvy

Postoupení nájemní smlouvy je tedy jednou z možností vzniku nájmu. Je upravena v ustanovení § 1895 OZ, což je ustanovení upravující převzetí dluhu. Postoupení nájmu znamená změnu jedné ze smluvních stran, na jejíž místo nastoupí třetí osoba. Podmínkou je ale naplnění dvou základních předpokladů, a to souhlas třetí osoby s postoupením (je možný předchozí i dodatečný) a že nebylo dosud plněno.

Zákon pro postoupení neurčuje obligatorní formu, lze tedy sjednat postoupení písemně, ústně i konkludentním jednáním. V některých případech však písemná forma být vyžadována může na základě § 560 OZ – např. převod věcného práva k nemovitosti. K postoupení nejčastěji dochází v případě plnění, která mají opakující se charakter. Postoupena jsou všechna práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu v tom stavu, v jakém byly ke dni účinnosti postoupení.⁴⁹ Nový nájemce či pronajímatel tak nastoupí do shodného postavení jako postupitel.

4.2.2 Přejedání nájmu bytu na dědice

Pravidla přechodu nájmu bytu na dědice upravuje ustanovení § 2282 OZ tak, že „nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti,

⁴⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. § 2254 [Jistota]. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1215-1216. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁴⁹ DVORÁK, Bohumil. § 1895 [Převod práv a povinností ze smlouvy]. In: HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVORÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. *Občanský zákoník V., Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054)* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 792, ISBN 978-80-7400-535-0.

přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí“. Z uvedené dikce tedy vyplývá, že práva a povinnosti z nájemní smlouvy přecházejí nejprve na členy domácnosti nájemce a až pokud je zřejmé, že se tak nestane, přechází na nájemcovy dědice. Osoby, které užívaly byt spolu se zemřelým nájemcem, odpovídají za úhradu dluhů, které vznikly před smrtí nájemce, spolu s nájemcovým dědicem. Všichni jsou pak zavázáni za úhradu dluhu společně a nerozdílně. Dluhy vzniklé až po smrti nájemce přecházejí již jen na dědice. Pokud by byt užívaly i jiné osoby než na které přešlo po smrti nájemce právo nájmu bytu, může se nájemce, resp. dědic domáhat bezdůvodného obohacení takovýchto osob bezprávním užíváním bytu.⁵⁰

4.2.3 Přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti

Pokud ke dni smrti nájemce žije v jím pronajatém bytě i další člen jeho domácnosti (nejde-li o společný nájem bytu) a tento další člen nemá vlastní byt, přejde ve smyslu § 2279 OZ na tohoto člena nájemcovy domácnosti nájem. Pokud je členem nájemcovy domácnosti jiná než výše uvedená osoba, přejde na ni nájem jen se souhlasem pronajímatele. Ve smyslu ustanovení § 2280 OZ svědčí přednostní právo na přechod nájmu potomkovi nájemce, byl-li členem nájemcovy domácnosti a nemá vlastní bydlení. Je-li takových osob více, přechází na ně práva a povinnosti společně a nerozdílně. Každá z nich však může sama za sebe do jednoho měsíce od smrti nájemce oznámit pronajímateli, že nechce dále v nájmu pokračovat.

Nájem, který přejde na člena nájemcovy domácnosti, trvá maximálně dva roky, s tím, že osoby mladší osmnácti let požívají zvláštní ochrany, v jejich případě bude doba nájmu trvat do jejich dvaceti let.

V případě smrti nájemce družstevního bytu, je třeba si uvědomit, že nájemce nebyl vlastníkem věci, ale podílu v bytovém družstvu. Smrtí nájemce proto nájem

⁵⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3032/2006.

přejde na dědice, kterému (popřípadě kterým) připadne členský podíl ve smyslu zákona o obchodních korporacích.⁵¹

4.2.4 Sňatek s nájemcem

V této souvislosti hovoříme o společném bydlení manželů, které občanský zákoník upravuje v části druhé – rodinné právo, konkrétně pak v ustanovení § 745 OZ, podle kterého *„Je-li obydlim manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy, vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. To platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva.“* Pokud si manželé ujednají něco jiného, společné nájemní právo jim nevznikne.

Společné bydlení manželů tedy může vzniknout dvěma způsoby, a to tak, že nájem bytu nebo domu jednoho z manželů již existuje, a následně je uzavřeno manželství, nebo tak, že nájemní smlouva bude sjednána jedním z manželů až po uzavření manželství.

Meritem společného nájmu je to, že nájem může vypovědět jen jeden z manželů. Společný nájem dle judikatury nespadá do společného jmění manželů.⁵² Nájemní právo vzniká, trvá a zaniká nezávisle na společném jmění, což rovněž konstatovala judikatura nejvyššího soudu.⁵³

Společný nájem zanikne okamžikem zániku nájemního práva obou manželů, nebo zanikne-li byt nebo dům. Společný nájem manželů zanikne také v důsledku zániku manželství, eventuálně zánikem rodinné domácnosti, ať již dohodou manželů nebo jejím opuštěním jednoho z manželů s úmyslem žít trvale někde jinde. V případě smrti jednoho z manželů pak ve smyslu § 766 OZ zůstává nájemcem pozůstalý manžel.

⁵¹ CILEČEK, Filip. § 602 [Podmínky přechodu]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KÜHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, s. 945. ISBN 978-80-7400-540-4.

⁵² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4486/2007.

⁵³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4486/2007.

4.2.5 Přistoupení, k již existujícímu nájmu se souhlasem stran

Osoba nemusí být v době uzavření nájemní smlouvy jejím účastníkem, může k ní však přistoupit i následně. Tuto možnost připouští ustanovení § 2270 OZ. Pokud s přistoupením souhlasí dosavadní nájemce i pronajímatel, stane se přistupující osoba společným nájemcem. Dohodou o přistoupení tak dojde ke změně původní nájemní smlouvy co do počtu jejích účastníků. Společní nájemci pak v důsledku této skutečnosti budou mít stejná práva a povinnosti, ze kterých budou odpovídat společně a nerozdílně. Ve smyslu § 1117 OZ, v jehož smyslu bude mít každý ze spoluvlastníků právo k celé věci a zároveň bude omezen stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Jinými slovy, každý nájemce (spolunájemce) tedy bude moci užívat celý byt, ale zároveň bude také omezen každým dalším nájemcem, resp. spolunájemcem užíváním celého bytu.

4.3 Odevzdání bytu – v souvislosti se vznikem nájmu

Odevzdání bytu judikatura Nejvyššího soudu ČR charakterizuje tak, že je ve své podstatě jednorázovou povinností, která je vázána ke vzniku práva nájmu. Z logiky věci se proto jejího plnění nelze domáhat v průběhu trvání nájemního poměru poté, co již jednou byla splněna.⁵⁴

Občanský zákoník jej pak upravuje v ustanovení § 2242 a násl. OZ. Odstavec 1 stanoví, že *„není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt 1. dne následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče, a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.“*

V praxi bude zpravidla na dohodě stran, kdy dojde k obývání bytu. Zákon hovoří o tom, že byt je zpřístupněný odevzdáním klíčů. Dle judikatury však ke zpřístupnění může dojít i předáním např. čipové karty umožňující vstup, či jiný způsob, resp. nástroj, na kterém se nájemce a pronajímatel dohodnou.⁵⁵

⁵⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004.

⁵⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001.

Pronajímatel musí nájemci odevzdat spolu s bytem vše, co je třeba k řádnému užívání věci (§2206 OZ), tedy i například informace typu umístění hlavního uzávěru vody, plynu, návody, apod.⁵⁶

Okamžik odevzdání bytu si strany mohou určit buď stanovením konkrétního data, nebo odkládací podmínkou (např. po řádné kolaudaci).⁵⁷ Pokud si strany termín odevzdání bytu nedohodnou, pak ze zákona začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva o nájmu nabyde účinnosti.

Další podmínkou, resp. překážkou odevzdání bytu je skutečnost, že nájemci nesmí nic bránit v přístupu do bytu. Takovou překážkou může být například – stavební úprava nebo skutečnost, že byt obývají jiné osoby.

Podle ustanovení § 2242 odst. 2 OZ si mohou strany dohodnout, že bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Zpravidla půjde o situace, kdy byt má projít stavebními úpravami, které někdy může chtít provést i sám nájemce, aby si tak byt přizpůsobil. O tom ale bylo podrobněji pojednáno v kapitole 2.2. Předmět nájmu bytu.

V zájmu spokojenosti všech účastníků nájemního vztahu lze proto doporučit, aby si strany stav bytu ujednaly co nejpregnantněji, jinak hrozí jejich odlišné chápání toho, kdy je byt způsobilý k nastěhování a obývání ve smyslu ustanovení § 2243 OZ, který hovoří o tom, že není-li stanoveno ve smlouvě jinak, nebo není-li nic ujednáno, *„je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících“*.

Pokud by nájemce považoval byt za nezpůsobilý k nastěhování a obývání, mohl by ve smyslu ustanovení § 2244 OZ odmítnout se nastěhovat a případně i odmítnout platit nájemné, nebo se nastěhovat, ale zároveň žádat přiměřenou slevu z nájemného (§ 2245 OZ).

⁵⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1184, § 2242. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁵⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1185, § 2242. ISBN 978-80-7478-638-9.

5 Subjekty nájmu a jejich práva a povinnosti

Obsahem každého nájemního právního vztahu jsou vzájemná práva a povinnosti jeho účastníků, které zpravidla vyplývají buď ze vzájemného smluvního vztahu, nebo zákonné úpravy. Cílem nájemce je logicky zajištění jeho bytové potřeby a vedle toho pronajímatel se zpravidla snaží pronájmem získat finanční prospěch, využít prázdnou nemovitost, v případě služebního bytu poskytnout benefit zaměstnanci a motivovat ho apod.

Dostatečně určité a srozumitelné vymezení vzájemných práv a povinností je elementárním předpokladem pro řádné fungování nájemního vztahu a přispívá tak k naplnění jeho účelu a smyslu. Jak bylo již konstatováno v úvodu této práce, zákonodárce se snaží garantovat vyváženost vzájemných práv a povinností účastníků nájmu bytů a s ohledem na jejich křehkost a určité slabší postavení nájemce mu také přiznává právě v zájmu oné vyváženosti i zvláštní ochranu.

5.1 Pronajímatel

Pronajímatelem může být z povahy věci jakákoliv osoba, které svědčí právo s věcí nakládat. Zpravidla se tedy bude jednat o vlastníka věci. Ovšem může jím být i např. oprávněný ze služebnosti, pachtýř, nájemce, vypůjčitel nebo držitel.⁵⁸ V případě, že pronajímatelem bude osoba, jejíž užívací právo je odvozené, je nutné rozlišovat primární a sekundární závazek. Jinými slovy, pronajme-li si obchodní společnost od vlastníka bytu byt, který chce dále pronajmout, bude primárním závazkem právní vztah mezi vlastníkem bytu a obchodní společností. Tento se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu, protože, jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách této práce, obchodní společnost tímto právním vztahem nebude a ani nemůže uspokojovat svoji bytovou potřebu. Sekundárním závazkem pak bude vztah mezi obchodní společností a dalším subjektem, který se již zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu řídit může, resp. musí, pokud tím

⁵⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1446/2007.

subjektem bude např. jednatel dotyčné obchodní společnosti, který tak v předmětném bytovém domě či bytě bude uskutečňovat svoji bytovou potřebu.

5.2 Nájemce

Nájemcem může být principiálně jakákoliv fyzická osoba, jejíž bytová potřeba má být uspokojena.

Vedle toho právnická osoba svoji bytovou potřebu zajišťovat dost dobře nemůže, neboť tato je ve smyslu právní teorie „jen“ právní fikcí.⁵⁹ O tomto pojetí ostatně svědčí i judikatura Nejvyššího soudu ČR.⁶⁰

5.3 Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy

Základní práva a povinnosti stran nájmu jsou upraveny v ustanoveních § 2205 a násl. občanského zákoníku.

Mezi nejvýznamnější povinnosti pronajímatele patří:

- povinnost přenechat věc nájemci tak, aby mohl tuto věc užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat věc ve stavu, aby mohla sloužit užívání, ke kterému byla pronajata,
- zajistit nájemci nerušené užívání věci po celou dobu nájmu.

Mezi základní povinnosti nájemce náleží:

- povinnost užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému, a není-li ujednan, tak k obvyklému účelu,
- platit nájemné.

5.3.1 Práva a povinnosti pronajímatele

⁵⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první.* 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. s. 268, ISBN 978-80-7552-187-3.

⁶⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 2818/1999 nebo 26 Cdo 1385/2005.

Povinností pronajímatele je předat byt nájemci k užívání fyzicky, a to v ujednané době, jinak následující den po požádání nájemcem, a to se vším, co je třeba k řádnému užívání věci. Tyto povinnosti vyplývají z obecného ustanovení § 2206 občanského zákoníku, přičemž speciální ustanovení k němu pak představuje § 2242 odst. 1 (odevzdání bytu), který upravuje problematiku odevzdání bytu. Ten stanoví, že „není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu“. Zákon rovněž připouští, že se pronajímatel a nájemce mohou dohodnout, že k obývání bude předán i byt nezpůsobilý, ovšem pod podmínkou, že budou zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy takového bytu, a to včetně způsobu úhrady nákladů na provedení nezbytných úprav. Pokud takové ujednání chybí, měl by být byt čistý, funkční, zdravotně nezávadný, jinými slovy ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, způsobilý k nastěhování a obývání a zároveň je v něm zajištěno i poskytování nezbytných plnění s užíváním bytu spojených a souvisejících. Pronajímatel musí po celou dobu trvání nájmu udržovat byt v souladu s bydlením nájemce nejen fakticky, resp. fyzicky, ale i právně.

Spolu s bytem by měly být nájemci předány i veškeré informace pro bezpečné užívání bytu. Od 1. 1. 2016 mají např. pronajímatelé jednotek povinnost předat nájemci průkaz energetické náročnosti či jeho ověřenou kopii.⁶¹

Pokud je byt určený k převzetí pro jeho vady nezpůsobilý k obývání a nastěhování, má nájemce možnost převzetí bytu odmítnout. Totéž platí i pro případ, že by stav bytu neodpovídal sdělení pronajímatele. Právo nájemce odmítnout se nastěhovat naopak nájemci nesvědčí, znal-li stav bytu již při uzavření smlouvy, popř. pokud pronajímatel nájemce včas a řádně vyzval k prohlídce bytu před uzavřením smlouvy a ten si jej neprohlédl (§ 2244 OZ).

Pronajímatel má povinnost výše uvedené vady odstranit, aby byl byt způsobilý k obývání. Do té doby nemá nájemce povinnost platit nájem a nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu. (§ 2245 OZ).

⁶¹ Zákon č. 400/2006 Sb., o hospodaření s energií.

5.3.2 Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je povinen ve smyslu ustanovení §§ 2255 a 2256 OZ užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou, což znamená, že nájemce by měl být povinen užívat v souladu s nájemní smlouvou a pochopitelně i v souladu s účelem, pro který byl byt pronajat. Pokud nebyl účel nájmu ujednán, mělo by se jednat o účel obvyklý. Tedy v tomto případě zajišťování bytových potřeb.

Zákon dokonce umožňuje nájemci v bytě pracovat nebo podnikat, pokud tím nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Jedná se o poměrně vágní termíny, které již řešila i judikatura,^{62, 63} která aplikuje formulaci z § 2258 OZ týkající se práva chovat v bytě zvíře, konkrétně pak formulaci „nezpůsobí-li ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě“. Judikatura také nepovažuje za porušení povinností nájemce, pokud tento umístí do nájemního bytu sídlo svého podnikání bez souhlasu pronajímatele, pokud je byt užíván v souladu se svým účelem.⁶⁴ Nájemcům, kteří mají sjednány nájemní smlouvy před 1. lednem 2014, tedy před účinností nového občanského zákoníku, rovněž svědčí právo pracovat nebo podnikat v bytě, a to na základě ustanovení § 3074 odst. 1 OZ.

Další povinností nájemce je udržovat po dobu nájmu podle místních poměrů obvyklý a náležitý pořádek v domě a dodržovat rozumné pokyny pronajímatele pro jeho zachování (§ 2256 OZ). Dalším mantinelem pro úvahy, kam až může pronajímatel se svými pokyny zajít, je ustanovení § 2239 OZ, podle kterého by se nemělo jednat o pokyny zjevně nepřiměřené. Na tato pravidla a pokyny je třeba nahlížet jako na pravidla chování, která explicitně nevyplývají ze zákona ani z nájemní smlouvy, ale jsou zpravidla artikulována v dokumentech typu domovní řád.⁶⁵ Jedná se o pokyny upravující standardní dennodenní pravidla fungování a chování, jako je např. zamykání dveří, dodržování klidu, čistoty, úklid společných

⁶² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.

⁶³ KŘEČEK, Stanislav. *Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o.z.) v souvislostech*. Bulletin advokacie, 2015, č. 10, s. 56-58.

⁶⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008.

⁶⁵ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 60-63. ISBN 978-80-7502-135-9.

prostor apod.⁶⁶ Pochopitelně stanovení takových pravidel vyvolává otázku případných důsledků v případě jejich nedodržování. V zásadě, pokud nebudou obsaženy v nájemní smlouvě, resp. na ně nebude odkázáno, pak je jejich vymahatelnost problematická, ovšem v určitých až extrémních případech si lze představit, že by mohla vést až k jednostranné výpovědi z nájmu.⁶⁷

Nájemce má rovněž povinnost (§ 2257 odst. 2) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Konkrétní podrobnosti pak stanovuje prováděcí právní předpis.⁶⁸

Na rozdíl od předchozí právní úpravy nový občanský zákoník přiznává nájemci právo chovat v bytě zvíře, pokud jeho chov nezpůsobí pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže, které by byly nepřiměřené poměrům v domě. Případné zvýšené náklady na údržbu společných částí domu pak musí uhradit nájemce (§ 2258 OZ). Výše zmíněná absence této problematiky v předchozí právní úpravě vedla k tomu, že v nájemních smlouvách bývala často ustanovení zakazující právě chov zvířat v nájmu, a proto se s nimi ve starších nájemních smlouvách můžeme setkat ještě dnes. Ovšem vzhledem k aktuální právní úpravě by se k takovému ustanovení ve smlouvě nepřihlíželo.⁶⁹

5.3.2.1 Nerušené užívání bytu nájemcem

Jak bylo uvedeno již v kapitole 4.3., je právo nájemce na nerušené užívání věci po celou dobu nájmu jednou ze základních povinností pronajímatele, která dopadá nejen na pronajímatele samotného, ale také na jednání třetích osob, jako je např. soused, návštěva, členové společné domácnosti apod. Za nerušené užívání judikatura považuje i ochranu před nepřiměřeným hlukem či pachovými

⁶⁶ HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 393. ISBN 978-80-7400-287-8.

⁶⁷ JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2256 [Udržování pořádku v domě, dodržování pravidel a pokynů] In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony, s. 2436. ISBN: 978-80-7400-747-7.

⁶⁸ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

⁶⁹ HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 400. ISBN 978-80-7400-287-8.

imisemi.⁷⁰ Je pak na úvaze pronajímatele, jaký prostředek účinné ochrany zvolí. Za určitých okolností si lze představit i užití svépomoci ze strany nájemce.

5.3.2.2 Placení nájemného a dalších plateb

Placení nájemného a plateb s nájmem spojených je povinností nájemce jako de facto reciproční plnění za pronajímatele poskytnutý byt k užívání.

Ve smyslu ustanovení § 2246 si strany sjednávají nájemné pevnou částkou a pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, sjednává se za jeden měsíc. Jedná se o vyvratitelnou právní domněnku, čili není-li ve smlouvě ujednáno jinak, jedná se o měsíční nájemné a je na smluvních stranách, zda prokáží něco jiného. Není-li smluvními stranami stanovena výše nájemného, má pronajímatel nárok na nájemné v takové výši, která je v místě a čase uzavření smlouvy obvyklá pro byt obdobné kvality. Podrobnosti zjištění srovnatelného a v daném místě obvyklého nájemného stanoví prováděcí vládní předpis (115 OZ) Z principu je to nájemné, které je v dané době placeno za srovnatelný byt ve srovnatelném místě v obdobném domě za dalších obdobných podmínek determinujících výši nájemného. Mezi ty nejdůležitější patří souhrn práv a povinností vyplývajících z nájmu a obytná hodnota bytu.

Velmi významným aspektem pro obě smluvní strany pak je bezesporu problematika možnosti zvýšení nájemného, kterou upravuje § 2248 a násl. Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Neujednají-li si ho, popř. nevyloučí-li ho výslovně v nájemní smlouvě, má pronajímatel právo navrhnout písemně nájemci zvýšení nájemného, a to maximálně do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Takto navržené zvýšení je současně limitováno podmínkou, že pokud k němu došlo již v posledních třech letech. Pak zvýšení nemůže být vyšší než 20 %. Návrh na zvýšení, který by byl učiněn dříve než po uplynutí 12 měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který by neobsahoval výši nájemného a nedokládal splnění výše uvedených podmínek, je irelevantní.

⁷⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005.

V případě souhlasu nájemce se zvýšením nájemného, jej nájemce zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po doručení návrhu na zvýšení nájemného. Pokud nájemce pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu na zvýšení nájemného písemně nesdělí, že s návrhem na zvýšení souhlasí, má pronajímatel právo během následujících třech měsíců navrhnout, aby výši nájemného určil soud. Jedná se o prekluzivní lhůtu, což znamená, že návrhu podanému po této lhůtě soud nevyhoví pouze v případě, že nájemce namítne opožděné podání návrhu soudu.

Pokud by pro změnu nájemce navrhoval snížení nájemného, bude se postupovat analogicky.

Zákonodárce rovněž připouští možnost zvýšení nájemného na návrh pronajímatele, pokud tento provede stavební úpravy, které trvale zvyšují užitnou hodnotu bytu, nebo jimi dojde k úspoře energií. Hranici maximálně možného zvýšení stanovil zákonodárce pro tento případ až o 10 procent z celkově účelně vynaložených nákladů. Pokud by se jednalo o opravu domu s více nájemnými byty, pro akceptaci zvýšení nájemného postačí souhlas minimálně dvou třetin nájemců (§ 2250 OZ).

Nájemné se platí (pokud není mezi účastníky dojednáno jinak) předem na každý měsíc nejpozději pátého dne příslušného platebního období.

5.3.2.3 Služby spojené s užíváním bytu

Problematiku služeb spojených s užíváním bytu upravuje ustanovení § 2247 a násl. OZ, ze kterého vyplývá, že si strany nájmu sjednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby pronajímatel zajistí. V případě absence takového ujednání, má pronajímatel zákonnou povinnost zajistit po dobu nájmu dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, dodávky tepla, úklid společných částí domu, zajištění přímo rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a provoz výtahu, je-li jím dům vybaven. Výše uvedené

služby občanský zákoník označuje za služby nezbytné. Jejich zabezpečení pronajímatelem je tedy obligatorní a jako takové je vnímá i judikatura.⁷¹

Další podrobnosti problematiky služeb spojených s užíváním bytu s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Ve vztahu k občanskému zákoníku se tedy jedná o speciální právní úpravu. Poskytovatelem služeb je ve smyslu tohoto zákona v principu vlastník nemovitosti, jednotky, nebo společenství vlastníků jednotek na straně jedné a příjemcem pak nájemce bytu či vlastník jednotky ve smyslu zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví. Poskytovatel služeb má právo po příjemci požadovat placení záloh a úhradu nákladů za jím poskytované služby spojené s užíváním bytu. Výše záloh se sjednává mezi poskytovatelem a příjemcem, nebo o nich rozhodne společenství vlastníků jednotek či bytové družstvo. Vedle zálohových plateb zákon umožňuje účastníkům možnost sjednat i platbu paušálem složeným z úhrady nájmu a služeb, nebo jen služeb spojených s užíváním bytu. Přičemž platí, že paušální platby se nevyúčtovávají.

5.3.2.4 Oznamovací povinnost nájemce

Nájemce má ve smyslu obecného ustanovení § 2214 OZ povinnost oznámit pronajímateli vadu, kterou má odstranit pronajímatel, a to bezprostředně po jejím zjištění.

5.3.2.5 Povinnost oznámit nepřítomnost

Pokud nájemce ví o své více jak dvouměsíční nepřítomnosti v bytě, případně o tom, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, má ve smyslu ustanovení § 2269 OZ povinnost pronajímateli tuto skutečnost oznámit a zároveň určit i osobu, která po tuto dobu zajistí v případě potřeby vstup do bytu. Pokud by takovou osobu pronajímatel k dispozici neměl, přechází oprávnění ke vstupu do bytu na pronajímatele.

⁷¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 5135/2006.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku toto ustanovení charakterizuje jako ochranu pronajímatele v kontextu obecné prevence vzniku škody.⁷²

Jak vyplývá z výše uvedeného ustanovení, tak nájemce není povinen ohlašovat každou svoji delší nepřítomnost v bytě, ale pouze takovou, o které ví s předstihem. Smysl či spíše pozitivní efekt tohoto ustanovení je poměrně diskutabilní, neboť v případě např. náhlé zdravotní indispozice nájemce s fatálními dopady na jeho zdraví bude prakticky nerealizovatelné. Účel bude plnit zpravidla v situacích, kdy nájemce bude plánovaně odjíždět např. na dlouhodobou pracovní stáž do zahraničí. Absolutně neaplikovatelné je pak v situacích krajní nouze.⁷³

5.3.2.6 Změna počtu osob v domácnosti

Důvodová zpráva chápe domácnost buď jako obydlí, nebo jako společenství lidí.⁷⁴ Pronajímatel může po nájemci požadovat, aby s ním v jeho domácnosti žil jen přiměřený počet osob velikosti pronajatého bytu, aby tak všichni členové domácnosti žili v pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (§ 2272 OZ). Pokud si pronajímatel v nájemní smlouvě nevyhradí právo souhlasu s přijetím nového člena nájemcovi domácnosti, má nájemce možnost přijmout do své domácnosti kohokoliv. Případný pronajímatelův souhlas musí mít písemnou formu. Možnost pronajímatelovy výhrady se však nevztahuje na osoby blízké nájemci, či na případy hodné zvláštního zřetele. Využije-li nájemce svého práva na rozšíření své domácnosti, má povinnost o této skutečnosti informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele, a to v objektivní lhůtě dvou měsíců od okamžiku změny. Ignorování této povinnosti občanský zákoník kvalifikuje jako závažné porušení.

Tato povinnost se nájemcům často jeví jako diskutabilní zásah do jejich soukromí. Ovšem vzhledem ke skutečnosti, že počet osob v domácnosti má vliv

⁷² Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. OZ, č. 89/2012 Dz, k § 2269.

⁷³ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 88. ISBN 978-80-7502-135-9.

⁷⁴ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. OZ, č. 89/2012 Dz, k § 2272.

např. na výši některých záloh spojených s užíváním bytu, jako např. spotřeba vody, plynu, elektřiny, je uložení této informační povinnosti namíště.

Problematikou změny počtu osob v domácnosti se zabývá i judikatura, která pod informační povinnost nájemce vztáhla mimo jiné i narození dítěte členovi domácnosti nájemce.⁷⁵

5.3.3 Prohlídka bytu či domu

Občanský zákoník řeší právo pronajímatele na prohlídku jím pronajaté věci v jeho obecných ustanoveních o nájmu (§ 2219 OZ) a to tak, že pronajímatel musí o svém úmyslu prohlédnout si pronajatou věc v přiměřené době předem informovat nájemce a ten má povinnost prohlídku pronajímateli v nezbytném rozsahu umožnit. Oznamovací povinnost není obligatorní v případě hrozby nebezpečí z prodlení či nezbytného zabránění škodě. Pokud v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi vzniknou nájemci podstatné obtíže, má tento právo na slevu z nájemného.

I v těchto případech můžeme spatřovat již několikrát zmiňovaný střet práva vlastnického na straně pronajímatele a práva na ochranu soukromí či bydlení na straně nájemce. I zde je evidentní snaha zákonodárce o pokud možno nekonfliktní vybalancování těchto práv. Nájemce sice nese odpovědnost za užívání věci s péčí řádného hospodáře se všemi důsledky, což by z jeho úhlu pohledu mohlo být interpretováno jako dostatečný důvod nikoho třetího do své domácnosti nepouštět, nicméně možnost pronajímatele přiměřeným způsobem kontrolovat svoji věc je rovněž společenský zájem, jemuž se rozhodl zákonodárce poskytnout právní ochranu a garanci.

Zákon nepředepisuje pro oznámení žádnou formu, lze ji však sjednat v nájemní smlouvě.⁷⁶ Pokud jde o četnost prohlídek, neměl by být pochopitelně

⁷⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009.

⁷⁶ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2219 [Prohlídka věcí] In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony, s. 2396. ISBN: 978-80-7400-747-7.

šikanózní povahy, což ovšem nevylučuje jejich určitou periodicitu.⁷⁷ Ostatně i judikatura připustila v případě šikanózní úrovně prohlídek aplikaci § 8 OZ, který konstatuje, že „zjevné zneužití práva nepožívá ochrany“.⁷⁸ Pokud by tedy nájemce neumožnil pronajímateli prohlídku pronajatého bytu z důvodu její reálné šikanóznosti a pronajímatel by mu navzdory tomu dal z důvodu odepření prohlídky výpověď z nájmu, byla by považována za neplatnou.⁷⁹ V opačném případě, tedy že by nájemce bezdůvodně odmítal umožnit prohlídku, by výpověď z nájmu byla ve smyslu ustanovení § 2288, odst. 1 písm. a) OZ byla relevantní.

5.3.4 Úpravy a jiné změny bytu

Zatím co předchozí právní úprava řešila problematiku úprav a změn bytu pouze rámcově, nový občanský zákoník je podstatně konkrétnější v presumování situací a stavů, které mohou nastat a jak mají být řešeny.

5.3.4.1 Úpravy prováděné pronajímatelem

V § 2259 OZ zákonodárce stanovil, že: „Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce“.

Zákonodárce tedy určil, že úprava se týká bytu i domu. Vedle toho pak definuje tři podmínky, kdy lze úpravy bytu nebo domu provést. Tedy že nesmí dojít ke snížení hodnoty bydlení⁸⁰ a zároveň musí být provedena bez většího nepohodlí pro nájemce nebo na příkaz orgánu veřejné moci či v případě hrozící zvláště vážné

⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005.

⁷⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1826/2019.

⁷⁹ BAJURA, Jan. § 2219 [Povinnost nájemce umožnit přístup k věci]. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1118, ISBN 978-80-7478-638-9.

⁸⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002.

újmý. Nejvyšší soud ČR ovšem judikoval i případy, kdy má nájemce možnost úpravy v bytě či domě odmítnout, např. vysoký věk.⁸¹

V praxi bude poněkud diskutabilní, které úpravy lze ještě subsumovat pod pojem „větší nepohodlí“. Bude třeba vzít v potaz více faktorů, jako je např. rozsah a intenzita omezení nájemce, jeho věk, zdravotní stav, délka trvání úprav a jiné.^{82, 83} Rovněž posouzení míry snížení hodnoty bytu či domu bude ne vždy zcela exaktní záležitost. Dotčeným orgánem veřejné moci pak bude zpravidla místně příslušný stavební úřad.

V případech, kdy nebude vyžadován s provedením úprav nájemcův souhlas, je pronajímatel povinen ve smyslu ustanovení § 2260, odst. 1 OZ ještě před jejich zahájením uhradit nájemci zálohu na náklady, které mu v souvislosti s úpravami vzniknou a zavázat se k jejich celkové úhradě. Půjde například o náklady na případné stěhování či vyklizení bytu, zvýšené náklady na dojíždění do zaměstnání nebo i rozdíl v nájemném. V zásadě půjde o prakticky veškeré vícenáklady, které by bez vystěhování se nájemce tomuto nevznikly.⁸⁴ Platí zde však podmínka přiměřenosti. Nájemce si zkrátka nemůže pronajmout apartmá o rozloze 200 m² v luxusním mezinárodním hotelu vedle své upravované garsonky. Pokud to okolnosti dovolí, tak by pronajímatel měl nájemce informovat alespoň tři měsíce před zahájením úprav o jejich povaze, termínu zahájení, trvání a nezbytné době vyklizení bytu včetně poučení o následcích případného odmítnutí vyklizení.

Zákon dále řeší i případ, kdy se nájemce z bytu vystěhovat odmítne. „Neprohlásí-li nájemce pronajímateli do deseti dnů po oznámení, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl.“ V takovém případě má pronajímatel možnost podat návrh na rozhodnutí o vyklizení bytu soudu, a to v prekluzivní lhůtě deseti dnů od odmítnutí vyklizení nájemcem.

⁸¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007.

⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007.

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002.

⁸⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. § 2260 [Postup pronajímatele před započítáním změn domu nebo bytu bez souhlasu nájemce] In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1228-1229, § 2261. ISBN 978-80-7478-638-9.

Pokud má být doba nutného vyklizení bytu kratší jak jeden týden, postačí oznámit tuto skutečnost deset dnů před zahájením prací. Lhůta pro nájemce k prohlášení o svém vyklizení bytu se zkracuje na pět dnů.

Případný nesouhlas nájemce s vyklizením bytu by byl relevantní například v situaci, kdy by se obával snížení hodnoty svého bydlení, nebo že by se pronajímatel nezavázal poskytnout nájemci náhradu.

5.3.4.2 Úpravy prováděné nájemcem

Tuto problematiku upravil zákonodárce v ustanovení § 2263 OZ tak, že „souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.“

První souvětí výše citovaného ustanovení je identické s předchozí právní úpravou.⁸⁵ Nájemce si tedy se souhlasem pronajímatele může upravit byt nebo dům podle svých představ s tím, že však nesmí zasahovat do práv jiných nájemců. Druhé souvětí, tedy úprava týkající se zdravotně postižených osob, předchozí právní úprava neobsahovala. Je zřejmé, že tyto osoby potřebují obvykle speciální zařízení, jejichž instalace si právě mnohdy vyžaduje provedení stavebních úprav, jako je například pohyblivá plošina pro zdolávání schodů apod. Pokud by tedy pronajímatel úpravy tohoto typu bez vážných a spravedlivých důvodů odmítl, má nájemce právo domáhat se u soudu, aby pronajímatelův souhlas byl nahrazen rozhodnutím soudu.

Nájemce by si měl být ještě před provedením jakýchkoliv úprav v bytě vědom práva pronajímatele žádat při skončení nájmu nájemce o odstranění nájemcem provedených změn, jinými slovy o návrat v předešlý stav (§ 2263 odst. 2 OZ). Nájemcem provedené změny mohou pronajatý byt nebo dům zhodnocovat

⁸⁵ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, SVEJKOVSKÁ, Jana. *Nový občanský zákoník: Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. Praha: C. H. Beck, 2012. § 2263. ISBN 978-80-7400-423-0.

(například instalace vestavěných skříní či výměna podlahové krytiny), některé tento efekt v očích pronajímatele či budoucích potenciálních nájemníků mít nemusejí (např. přepažení místnosti apod.). Je třeba mít také na zřeteli, že odstranění některých úprav může být značně nákladné. Zejména v takovýchto případech se jeví jako žádoucí a praktické, aby se ještě před jejich realizací nájemce s pronajímatelem domluvil, že tento jejich odstranění požadovat nebude a z důvodu právní jistoty nájemce lze doporučit, aby taková dohoda měla písemnou formu.

Již v roce 2007 nejvyšší soud ČR judikoval, že pronajímatel se může domáhat odstranění úprav pouze na tom nájemci, který je provedl.⁸⁶

5.3.5 Odstranění poškození nebo vad bytu či domu

Pro odstranění poškození či vad jev první řadě nutné určit, zda je má za povinnost odstranit nájemce nebo pronajímatel. V této souvislosti je třeba vždy upřednostnit případná ujednání ve smlouvě o nájmu, protože její účastníci se mohou dohodnout i tak, že odstranění veškerých vad či poškození bude povinností pronajímatele.⁸⁷ Takže není-li v nájemní smlouvě ujednáno jinak, hradí a provádí běžnou údržbu a drobné opravy, které souvisejí s užíváním bytu nájemce (§ 2257 odst. 2 OZ). Ten je vady či poškození povinen odstranit také tehdy, pokud byly způsobeny okolnostmi, za které je odpovědný nájemce (§ 2267 OZ). V ostatních případech je povinen poškození či vady odstranit pronajímatel.⁸⁸ Odstranění poškození či vad občanský zákoník upravuje v ustanoveních § 2264 až 2268. Zákonodárce v nich stanovil nájemci oznamovací povinnost vůči pronajímateli, kterou musí nájemce vykonat, pokud zjistí poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je povinován pronajímatel.⁸⁹

⁸⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005.

⁸⁷ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 860. ISBN 978-80-7208-922-2.

⁸⁸ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 84. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁸⁹ JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2256 [Udržování pořádku v domě, dodržování pravidel a pokynů] In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*:

Zákon určuje nájemci pro splnění výše uvedené povinnosti dvě odlišné lhůty. Jejich použití je závislé na tom, zda je meritem poškození či vada, kterou je třeba odstranit bez prodlení, tu je nájemce povinen oznámit pronajímateli ihned, nebo zda je meritem poškození či vada sice brání obvyklému bydlení, ale její neprodlené odstranění zapotřebí není. Takové poškození či vadu je nájemce pronajímateli povinen oznámit bez zbytečného odkladu (§ 2264 odst. 1 OZ).

K této problematice se vyjádřila i judikatura, ze které vyplývá, že „z časového určení 'bez zbytečného odkladu' je třeba dovodit, že jde o velmi krátkou lhůtu, jíž je míněno bezodkladné, neprodlené, bezprostřední či okamžité jednání směřující ke splnění povinnosti či k učinění právního úkonu či jiného projevu vůle, přičemž doba trvání lhůty bude záviset na okolnostech konkrétního případu.“⁹⁰

Těmito slovy nám tedy Nejvyšší soud ČR říká, že lhůtu „bez zbytečného odkladu“ je nutné posuzovat a interpretovat vždy s ohledem na konkrétní okolnosti případu, čili že nemusí být vždy stejně dlouhá. Její případné rozpětí výše citovaný judikát pak dále rozvádí tak, že „jde o lhůtu v řádu dnů, maximálně týdnů, v co nejkratším časovém úseku, přičemž v praxi je nutno tento pojem vykládat podle konkrétního případu (tedy „ad hoc“) v závislosti od účelu, který chce zákonodárce konkrétním ustanovením za pomoci tohoto pojmu dosáhnout.“⁹¹

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že dojde-li například k ulomení části plynového potrubí, půjde o vadu, kterou je třeba odstranit bez prodlení. Pokud by došlo např. k poškození jednoho z umyvadel v bytě, nebude podle všeho nutné jej opravit či vyměnit neprodleně, a proto bude i dostatečné, pokud nájemce oznámí takovou událost pronajímateli bez zbytečného odkladu.⁹²

Občanský zákoník řeší v ustanovení § 2265 odst. 3 také důsledky nesplnění oznamovací povinnosti nájemcem, kde říká, že „neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo

komentář. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony, s. 2286. ISBN: 978-80-7400-747-7.

⁹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012.

⁹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012.

⁹² KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 81-82. ISBN 978-80-7502-135-9.

vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného“. V odborné literatuře je možné v souvislosti s tímto ustanovením nalézt poukázání na jeho nesprávnost s odůvodněním, že v případě, kdy poškození či vadu odstraní nájemce sám, pak má právo na náhradu nákladů, nikoliv na slevu z nájemného.⁹³

V ustanovení § 2264 odst. 2 OZ je nájemci stanovena zvláštní „prevenční“ povinnost, která je v obecnější podobě artikulována i v ustanovení § 2900 OZ.⁹⁴ *„Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.“*

Podle důvodové zprávy k občanskému zákoníku se za výše zmiňované účelně vynaložené náklady nájemce považují i jeho vlastní pracovní činnost nebo ztráta času.⁹⁵

Ve smyslu ustanovení § 2265 odst. 1 OZ má pronajímatel poté, co mu nájemce oznámí poškození či vadu, tyto odstranit v přiměřené době po tomto oznámení.

Podle ustanovení § 2265 odst. 2 OZ pak pokud pronajímatel nájemcem oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu a řádně neodstraní, má nájemce právo takové poškození nebo vadu odstranit, a v tom případě může po pronajímateli požadovat náhradu odůvodněných nákladů nebo slevu z nájemného. Pokud ovšem meritorní poškození nebo vada nejsou podstatné, pak posledně jmenovaný nárok nájemci nesvědčí.

V odborné literatuře se můžeme setkat s rozdílnou interpretací vztahu výše jmenovaného prvního a druhého odstavce ustanovení § 2265 OZ. V obou odstavcích zákonodárce užívá různé výrazy. V prvním uvádí termín *„doba přiměřená“*, ve druhém pak *„bez zbytečného odkladu“*.

⁹³ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 85-86. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁹⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1237. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁹⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 861. ISBN 978-80-7208-922-2.

Prof. JUDr. Josef Salač, Ph.D. a doc. JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D. zastávají názor, že se jedná o významově tytéž právní pojmy a jejich odlišné jazykové vyjádření považují za pouhý legislativní nedostatek.⁹⁶ Vedle toho JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D., má za to, že se jedná o pojmy významově odlišné a dovozuje, že pronajímatel je povinen odstranit poškození či vadu v „době přiměřené“, pokud se nejedná o poškození či vadu podstatnou. Pokud se o poškození či vadu podstatnou jedná, bude pronajímatel povinován je dle jeho názoru odstranit „bez zbytečného odkladu“.⁹⁷

Osobně se domnívám, že nebylo úmyslem zákonodárce vytvořit dva odlišné režimy pro odstraňování poškození a vad a že jde tudíž o pouhou nezamýšlenou nepřesnost.

Pokud by někdo dovozoval z dikce ustanovení § 2265 odst. 1 OZ, že pronajímatel má povinnost odstranit poškození či vadu jen tehdy, pokud mu byly nájemce oznámeny, byl by to vývod lichý, neboť pokud se o poškození či vadě pronajímatel dozví, i přes její neoznámení nájemcem, sám, je pronajímatel povinen poškození či vadu odstranit.⁹⁸

Pokud pronajímatel poškození či vadu bez zbytečného odkladu řádně neodstraní a nájemce nevyužije svého práva odstranit ji sám, tudíž ani nebude, resp. nemůže žádat náhradu odůvodněných nákladů, může trvat na odstranění poškození či vady pronajímatelem, k čemuž může pronajímateli poskytnout dodatečnou lhůtu.⁹⁹ Pokud pronajímatel ani v této dodatečné lhůtě, poškození či vadu neodstraní, pak má ve smyslu ustanovení § 2266 OZ nájemce právo nájem vypovědět, a to do konce bez výpovědní doby. To je ovšem podmíněno tím, že poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá a současně byla naplněna podmínka, že prodlení pronajímatele při odstranění

⁹⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1239. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁹⁷ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 84-85. ISBN 978-80-7478-837-6.

⁹⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1238. ISBN 978-80-7478-638-9.

⁹⁹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1241. ISBN 978-80-7478-638-9.

poškození nebo vady, nebo samo poškození nebo vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele.

Prof. JUDr. Josef Salač, Ph.D. a doc. JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D. vyjadřují, dle mého soudu zcela logickou, pochybnost o tom, že samotné poškození či vada mohou znamenat hrubé porušení povinnosti pronajímatele.¹⁰⁰

V ustanovení § 2267 OZ dává zákonodárce pronajímateli možnost, aby v situaci, kdy nájemce neodstraní poškození či vadu způsobené okolnostmi, za něž nájemce odpovídá, odstranil pronajímatel sám.

Zákonodárce rovněž pamatuje na situace, kdy užívání bytu brání právo třetí osoby nebo ustanovení zákona či rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona. V ustanovení § 2268 OZ konstatuje, že pro výše uvedené případy se ustanovení § 2264-2266 OZ, čili ustanovení o poškození či vadě použijí obdobně.

5.4 Podnájem v bytě a domě

Institut podnájmu obsahovala i předchozí právní úprava, která však byla o poznání rigidnější, neboť nájemce mohl dát byt do podnájmu jediné pod podmínkou písemného souhlasu pronajímatele¹⁰¹, zatímco dnes může nájemce s třetí osobou uzavřít smlouvu o podnájem i bez pronajímatelova souhlasu, ovšem pod podmínkou, že nájemce v bytě také sám bydlí. Pokud nájemce v bytě nebydlí, souhlas pronajímatele se zřízením podnájmu je nutný i podle současné právní úpravy (§ 2274 – 2278 OZ).

Z právní úpravy podnájmu tedy plyne, že smlouvu o podnájem může uzavřít s třetí osobou jediné nájemce. Pokud by se o to pokusil například vlastník bytu, jednalo by se de iure nikoliv o smlouvu o podnájem, ale o nájemní smlouvu.¹⁰²

¹⁰⁰ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1241. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁰¹ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, SVEJKOVSKÁ, Jana. *Nový občanský zákoník: Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. Praha: C. H. Beck, 2012. § 2274. ISBN 978-80-7400-423-0.

¹⁰² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004.

Příslušná ustanovení o členech domácnosti se aplikují přiměřeně. V důsledku toho je i v případě podnájmu nájemce povinen pronajímateli oznámit změnu počtu osob v domácnosti na straně jedné a pronajímatel má právo výhrady, aby v domácnosti žil počet osob přiměřený velikosti bytu a tyto tak v něm mohli žít za standardních pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínek na straně druhé (§ 2272 OZ).

Zákon pro souhlas pronajímatele předepisuje obligatorně písemnou formu. Pokud se pronajímatel k žádosti o souhlas s podnájmem nevyjádří do jednoho měsíce, je presumován jeho souhlas, pokud již dříve nebyl (například ve smlouvě o nájmu k předmětnému bytu) ujednán zákaz podnájmu. Poskytnutí bytu nebo jeho části nájemcem do podnájmu v rozporu se zákonem občanský zákoník kvalifikuje jako hrubé porušení povinností nájemcem.

Zákon nevyžaduje písemný souhlas pronajímatele s každým jednotlivým podnájmem, je tak možné, a pokud nájemce již od počátku nájmu uvažuje o možnosti sjednat podnájem, i praktické, aby navrhl pronajímateli udělit a zanést jeho generální souhlas s podnájmem do písemné smlouvy o nájmu již při jejím uzavření. Tuto eventualitu připouští i judikatura.¹⁰³

Analogicky mohou účastníci nájemní smlouvy ve smlouvě sjednat i generální nesouhlas s podnájmem, nicméně ten se může vztahovat pouze na typ podnájmu, kdy nájemce v bytě s podnajímečkem současně nebydlí, tedy na ten typ podnájmu, u kterého zákon souhlas pronajímatele s podnájmem obligatorně vyžaduje. Pokud by se tedy pronajímatel pokusil smluvně vyloučit podnájem sjednaný nájemcem s třetí osobou, kdy s ní nájemce současně bydlí, jednalo by se o tzv. zakázané ujednání ve smyslu ustanovení § 2239 OZ.

Pro situaci, kdy by se pronajímatel k žádosti o jeho souhlas s podnájmem do jednoho měsíce nevyjádřil, zákon presumuje pronajímatelův souhlas.

Z judikatury vyplývá povinnost podnajímečkem platit nájemci podnajímečné.¹⁰⁴ Jeho výše bude smluvní a nemělo by mít dopad ve smyslu důvodu pro zvýšení nájemného nájemci pronajímatelem.

Pokud jde o skončení podnájmu, ustanovení § 2277 OZ stanoví, že podnájem končí společně s nájmem a zároveň ukládá nájemci, pokud jeho nájem končí,

¹⁰³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/1999.

¹⁰⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004.

povinnost informovat o tom podnájemce, a to včetně rozhodných skutečností a zároveň zákon uvádí i jejich demonstrativní výčet, jako je den skončení nájmu či délka výpovědní doby nájmu a počátek jejího běhu. To pochopitelně nevylučuje, aby podnájem skončil dříve, než skončí samotný nájem.

V následujícím ustanovení § 2278 občanský zákoník stanoví, že podnájem skončí nejpozději s nájmem. Zákonodárce tak chtěl patrně jako ochranu pronajímatele zdůraznit, že nemůže nastat situace, aby po skončení nájmu bytu tento zůstal „obsazen“ podnájemcem.

6 Skončení nájmu bytu a domu

Nejčastějšími způsoby skončení nájmu, se kterými se můžeme setkat, bývají uplynutí doby nájmu na dobu určitou, dohoda pronajímatele a nájemce a výpověď daná pronajímatelem či nájemcem. Dalšími, již méně častými, způsoby jsou nemožnost plnění, splynutí nájmu, ukončení výkonu práce a vyklizení bytu. V souvislosti s problematikou skončení nájmu bytu považují za vhodné upozornit na skutečnost, že současná právní úprava již neobsahuje povinnost pronajímatele k zajištění bytové náhrady. Na jednotlivé způsoby skončení nájmu se vztahují jak obecná tak zvláštní ustanovení o nájmu resp. o nájmu bytu a domu.

6.1 Skončení nájmu dohodou

Skončení nájmu dohodou je typickým projevem autonomie vůle a smluvní svobody. Účastníci nájmu mohou projevit vůli jejich nájemní vztah ukončit, aniž by vznikl nový závazek nájmu. Jedná se o základní princip a východisko prolínající se celým právním odvětvím občanského práva, což ostatně konstatuje i důvodová zpráva občanského zákoníku.¹⁰⁵ Protože speciální ustanovení o nájmu bytu občanského zákoníku skončení nájmu dohodou neobsahují, budou se aplikovat obecná ustanovení o zániku závazků (§ 1981 OZ).

6.2 Uplynutí doby nájmu

I na tento druh skončení nájmu se budou vztahovat obecná ustanovení občanského zákoníku, konkrétně pak jeho ustanovení § 603, podle kterého práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny. Nájem tedy skončí

¹⁰⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, s. 495, § 1981.

uplynutím času, na který byl sjednán, bez toho, aniž by účastníci museli cokoli aktivně vykonat.¹⁰⁶

6.3 Ukončení výkonu práce

V současné právní úpravě je zastoupen tento typ zániku nájmu v ustanoveních § 2297 a násl., která pojednávají o nájmu služebního bytu. Institut služebního bytu jako takový je rozebrán v kapitole 2.4. Jedná se o byt pronajatý v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce, resp. ve smlouvě musí být uvedeno, že se jedná o nájem služebního bytu. Ukončení jejich výkonu je pak jedním z možných způsobů, resp. důvodů skončení nájmu služebního bytu, což nastane posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, aniž k tomu měl vážný důvod a v souvislosti s ním byl nájem bytu sjednán. Pokud by nájemce přestal práci vykonávat, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu či z důvodu na straně pronajímatele, eventuálně z jiného vážného důvodu, skončí pak nájem služebního bytu uplynutím lhůty dvou let ode dne, kdy přestal práci vykonávat.¹⁰⁷

6.4 Nemožnost plnění

Typickým příkladem nemožnosti plnění nájmu bytu či domu je jejich zánik. I v tomto případě je třeba hledat právní úpravu tohoto způsobu zániku nájmu v obecných ustanoveních o nájmu občanského zákoníku, konkrétně pak v ustanovení § 2226, který stanoví, že „zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí“. Znamená to, že věc zanikne celá. Pokud by věc během doby nájmu zanikla jen z části, přiznává zákonodárce nájemci právo na přiměřenou slevu z nájemního nebo může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.

¹⁰⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1072, § 603. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁰⁷ KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie. 2013, č. 11, s. 33 - 40.

Kdy bude imperfektní věc posouzena de iure jako zaniklá zcela nebo zčásti, bude záviset na konkrétních okolnostech případu. Vyjadřuje se k tomu i judikatura, která zničení definuje jako faktický zánik předmětu nájmu, není jím pouze dočasná ztráta způsobilosti k užívání.

6.5 Vyklizení bytu

Jedná se o způsob skončení nájmu bytu a domu, který předchází právní úprava neznala. Tento institut je spojen s následky smrti nájemce a je upraven v ustanovení § 2284 OZ a vztahuje se na případy, kdy nájemce zemře a nájem nepřejde na člena nájemcovy domácnosti, nájemcům není znám dědic ani po šesti měsících po smrti nájemce. V takovém případě má právo byt vyklidit a na náklady nájemcova dědice vyklizené věci uložit ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Jestliže je dědic bez zbytečného odkladu nepřevzme, může je pronajímatel vhodným způsobem prodat na dědicův účet.

6.6 Výpověď z nájmu

Výpověď bezesporu výrazným způsobem zasahuje do práva nájemce na uspokojování a zajišťování jeho bytových potřeb na straně jedné, a zároveň do práva pronajímatele očekávat přiměřený zisk z pronájmu na straně druhé. Proto zákonodárce stanovil pro platnost výpovědi z nájmu obligatorně písemnou formu a podmínku jejího doručení protistraně. Výpověď tedy můžeme označit za jednostranné právní jednání.

Výpovědi můžeme dělit podle různých kritérií, nejčastěji se však můžeme setkat s jejich dělením na výpověď danou nájemcem nebo pronajímatelem, tedy podle subjektu, který výpověď podal. Nebo podle kritéria, zda se jedná o vypovězení nájmu na dobu určitou či neurčitou. Můžeme se setkat i s dělením podle toho, zda v souvislosti s podáním výpovědi existuje nebo neexistuje výpovědní doba.

Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po jejím dojití protistraně (§ 2286 odst. 1 OZ). Občanský zákoník dojití blíže specifikuje ve svém ustanovení § 573, kdy pro dojití zakotvuje tzv. vyvratitelnou domněnku, když stanoví, že „*se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.*“ Problematikou se zabývala i judikatura, která považuje výpověď za doručenou, pokud je zřejmé, že se dostala do sféry dispozice nájemce.¹⁰⁸ V principu jde o to, aby protistrana měla možnost se s obsahem výpovědi seznámit.

Jak už bylo několikrát zmíněno, zákonodárce považuje nájemce ve srovnání s pronajímatelem za křehčí stranu nájemního vztahu, a proto pro případy vypovězení nájmu pronajímatelem stanoví o něco přísnější podmínky, jako je např. povinnost pronajímatele poučit nájemce o jeho právu vznést námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. Nesplnění této podmínky má za následek neplatnost výpovědi (§ 2286 odst. 2).

6.6.1 Výpověď daná nájemcem

Nájemce má ve smyslu ustanovení § 2287 OZ právo vypovědět nájem na dobu určitou v případě, že „*se okolností, z nichž strany při uzavírání závazku vycházely, změnilo do té míry, že nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby v něm pokračoval.*“ Nájemce může nájem na dobu určitou vypovědět pouze z tohoto důvodu, zatímco nájem sjednaný na dobu neurčitou může vypovědět bez udání důvodu.

I v těchto případech se mohou strany nájmu dohodnout jinak.

Nabízí se pochopitelně otázka, co je to vlastně tedy za okolnosti, které se musí změnit do té míry, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval a z nichž strany vycházely při uzavírání závazku. Důvodová zpráva hovoří o tom, že je nutné vyjít z maximy poctivého kontraktu a zpravidla, že ani doložku rebus sic stantibus není možné vykládat jen ve prospěch jen jedné

¹⁰⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004.

ze smluvních stran. Není proto možné dovolávat se změny takových okolností, kterou vyvolá zavázaná strana úmyslně nebo je způsobí vlastní nedbalostí. Pokud by nastala jako důsledek takového chování zavázané strany změna okolností, v důsledku které se plnění stane nemožným, nelze ji k uzavření smlouvy zavázat. Právo na náhradu škody druhé strany tím dotčeno však není.¹⁰⁹ Za okolnosti, za nichž nelze v nájmu rozumně pokračovat lze přitom označit pochopitelně i okolnosti objektivní.

6.6.2 Výpověď daná pronajímatelem

Důvody skončení nájmu pronajímatelem upravuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 2288.

V prvním odstavci ustanovuje **výpovědní důvody z nájmu na dobu určitou i neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce:**

- **hrubé porušení povinnosti z nájmu;** nájemce musí hrubě (nejen méně závažně) porušit svou z nájmu plynoucí povinnost.¹¹⁰ Takže např. „pouhé“ nerespektování pokynů pronajímatele, jež by nájemce nepovažoval za rozumné, nebo nerespektoval dohody, které ovšem nejsou obsahem smlouvy, případně zakázaná ujednání zkracující práva nájemce, nelze považovat za hrubá porušení povinností z nájmu. Například ani tzv. alternativní způsob života nelze automaticky považovat za hrubé porušení.¹¹¹ Soudní judikatura v tomto konkrétním případě vyžaduje i vnější negativní projevy ve formě zápachu, hluku apod.¹¹² Za hrubé porušení povinností ze strany nájemce označuje občanský zákoník také právní skutečnost, kdy by nájemce dal byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu se zákonem (§ 2276).

¹⁰⁹ ELIÁŠ, Karel. *Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu)*. Obchodněprávní revue. 2009, č. 6, s. 151-155.

¹¹⁰ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 118. ISBN 978-80-7502-135-9.

¹¹¹ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 119. ISBN 978-80-7502-135-9.

¹¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

- **úmyslný trestný čin spáchaný nájemcem;** ten může být spáchaný přímo na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti či na osobě bydlící v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku nacházejícímu se v tomto domě.¹¹³ Výpověď může dát pronajímatel nájemci jak za trestný čin, který spáchal sám nájemce, tak i člen jeho domácnosti. V případě, že by výše uvedený trestný čin spáchal společný nájemník, tak s ohledem na společnou a nerozdílnou odpovědnost společných nájemníků by v takovém případě byla dána výpověď nájemci i osobě ve společném nájmu.
- **veřejný zájem;** jedná se o možnost pronajímatele dát nájemci výpověď, jejímž cílem je vyklidit byt nebo dům (v němž se byt nachází), s nímž bude potřebné z důvodu veřejného zájmu naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.
- **obdobně závažný důvod;** obdobně závažným důvodem pro výpověď zákonodárce zamýšlel takový důvod, který svou závažností dosahuje intenzity stanovené zákonem.

Ve druhém odstavci upravuje **výpovědní důvody z nájmu na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce:**

- pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo svého manžela, který hodlá opustit rodinnou domácnost, a byl již podán návrh na rozvod, nebo již bylo manželství rozvedeno;
- pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného, nebo příbuzného svého manžela v přímé linii či vedlejší linii v druhém stupni (děti, vnuci, rodiče, snacha, zeť).

Pronajímatel své právo podat výpověď může realizovat pouze na základě jeho skutečné potřeby. V případě podání výpovědi pronajímatelem z jakéhokoli z výše uvedených důvodů stanovených v obou odstavcích § 2288 OZ, musí být ve výpovědi uveden její výpovědní důvod. Jeho absence by měla ve smyslu ustanovení § 553 odst. 1 OZ za následek nicotnost tohoto právního úkonu pro jeho neurčitost a nesrozumitelnost.

¹¹³ KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 120. ISBN 978-80-7502-135-9.

Pokud by výpověď podaná pronajímatelem byla neopodstatněná, resp. se tak nájemci jevila, má tento právo, ve smyslu ustanovení § 2290 OZ podat návrh na přezkoumání její oprávněnosti soudem, a to ve dvouměsíční lhůtě od dojití výpovědi nájemci,¹¹⁴ což znamená, že soud nebude zkoumat platnost, ale zda výpověď nájemce mohl vůbec dostat a dostal z relevantních důvodů.

6.6.3 Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby

Podle ustanovení § 2291 OZ pronajímatel má právo vypovědět nájem nájemci bez výpovědní doby a požadovat po něm, aby mu byt bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu, odevzdal, to vše pod podmínkou, že nájemce porušil svou povinnost zvláště závažným způsobem.

Porušení povinnosti zvláště závažným způsobem by mělo být porušením dosahujícím vyšší intenzity než jen hrubé porušení povinnosti.¹¹⁵ Takový důvod umožňuje vypovědět nájem sjednaný jak na dobu neurčitou, tak určitou. Po doručení výpovědi má nájemce povinnost byt pronajímateli odevzdat bez zbytečného odkladu, resp. nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu, přičemž je třeba mít na zřeteli, že podle obecných pravidel pro výpověď se tato považuje za doručenou dojitím druhé straně. Zákonodárce si uvědomuje tak možnou existenci tak silných důvodů, že po pronajímateli nelze spravedlivě žádat výpovědní dobu, a proto umožňuje pronajímateli, v případě že takové okolnosti nastanou, podat výpověď nájemci bez výpovědní lhůty.

Zákonodárce také poskytl **demonstrativní výčet porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem** (§ 2291 odst. 2 OZ). Jedná se o neplacení nájemného a nákladů za služby za minimálně tři měsíce. Podle judikatury Nejvyššího soudu se však nemusí jednat o neplacení bezpodmínečně v řadě za sebou, nájemce bude v prodlení v okamžiku, kdy bude v prodlení (byt zčásti) s placením nájemného za čtvrtý měsíc.¹¹⁶ Dalším případem z demonstrativního výčtu je poškozování bytu nebo domu závažným nebo

¹¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

¹¹⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1299, § 2291. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006.

nenapravitelným způsobem, dále pak způsobení závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí a v neposlední řadě pak i neoprávněné užívání bytu k nedojednanému účelu či nedojednaným způsobem. Přičemž podle odborné literatury by v případě poškození bytu v tomto kontextu mělo jít zejména o poškození kvalitativního než estetického charakteru (např. vylámané sádrokartonové příčky).¹¹⁷

Zákonodárce ovšem spolu s tím, že pronajímateli dal právo za výše uvedených okolností dát nájemci výpověď bez výpovědní doby, uložil pronajímateli také povinnost (§ 2291 odst. 3) ještě před doručením výpovědi nájemci jej vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování či odstranil protiprávní stav a také ukládá pronajímateli povinnost uvést ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti. Nesplnění těchto povinností sankcionuje zákonodárce její nicotností (k výpovědi se nepřihlíží). Pochopitelně, že termín typu přiměřená lhůta apod. bude záležet na konkrétních okolnostech případu.

6.7 Odevzdání bytu - v souvislosti se skončením nájmu

Jak již bylo konstatováno v úvodu této práce, jedním z charakteristických znaků nájmu bytu je jeho dočasnost. Nájemce užívá byt za účelem zajišťování svých bytových potřeb či potřeb členů jeho domácnosti. Je zřejmé, že nájem, ať již bude sjednaný na dobu určitou či neurčitou, jednoho dne skončí.

Občanský zákoník v souvislosti se skončením nájmu upravuje problematiku s tím související, tedy odevzdání bytu nájemcem pronajímateli ve svých speciálních ustanoveních § 2292 - § 2296.

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu. Zákonodárce ve snaze předejít případným pochybnostem dále stanovil, že byt je odevzdán, pokud pronajímatel obdržel klíče a nic mu neznemožňuje jeho přístup do bytu. Vyklizení a odevzdání bytu by tedy mělo spočívat v předání prostředků

¹¹⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). s. 1301, § 2291. ISBN 978-80-7478-638-9.

umožňujících přístup do bytu, tedy nejen klíčů jako takových, ale i čipů, magnetických karet apod.¹¹⁸ O předání těchto prostředků se zpravidla sepíše protokol, do kterého se uvede i stav bytu či domu, případné škody či změny v bytě či domě provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele, stav měřidel apod.¹¹⁹

V reálném životě však může nastat i situace, kdy nájemce opustí byt bez jeho řádného předání pronajímateli či kontaktování pronajímatele vůbec. Zákonodárce proto stanovil, že pokud se byt nachází ve stavu, kdy je nepochybné, že jej nájemce opustil a dále jej neužívá, platí, že ke dni vzniku takového stavu se byt považuje za odevzdaný. Hovoříme o konkludentním odevzdání bytu. Takové právní jednání a jeho důsledky z něj plynoucí bude nutné vždy zhodnotit a kvalifikovat podle konkrétních okolností případu. Pokud např. nájemce hodil klíče do schránky a v bytě nemá své osobní věci a byt evidentně neužívá, lze takový byt považovat za konkludentně odevzdaný ke dni vzniku takového stavu a za návrh dohody o uzavření nájmu, resp. podanou výpověď z nájmu. Její relevantnost bude, jak je již uvedeno výše, záležet na dalších konkrétních okolnostech případu, např. zda byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou apod.

Občanský zákoník rovněž ukládá nájemci povinnost odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Nájemce je povinen **odstranit v bytě všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele**, pokud mu ovšem pronajímatel nesdělí, že odstranění nepožaduje. Nájemce i přes souhlas pronajímatele se zachováním výše uvedených změn nemůže požadovat po pronajímateli vyrovnání, a to ani v případě, že by se změnami byt zhodnotil.

Naproti tomu pronajímatel, pokud by jím ex post akceptovanými změnami došlo ke snížení hodnoty bytu, po nájemci náhradu ve výši snížení hodnoty bytu žádat může.

¹¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001.

¹¹⁹ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. § 2292 [Odevzdání bytu pronajímateli]. In: HULMÁK, Milan a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 474. ISBN 978-80-7400-287-8.

Nájemce je rovněž povinen **odstranit všechny změny, které v bytě provedl se souhlasem pronajímatele**, jen pokud si strany ve smlouvě ujednaly, že při skončení nájmu uvede nájemce byt do původního stavu.

Zvláštní úprava se pak týká zařízení a předmětů upevněných ve zdech, podlaze a stropu bytu, které bez nepřiměřeného snížení hodnoty či poškození bytu nebo domu nelze odstranit. Ty přecházejí ve smyslu ustanovení § 2294 OZ do vlastnictví vlastníka nemovitosti, resp. nemovité věci (pozn.: byt ve smyslu OZ, až na specifické výjimky, není věcí, ale součástí věci – viz kapitola 2.2). Nájemce má právo na odpovídající vyrovnání od pronajímatele pouze za výše uvedená zařízení a předměty upevněné jen s pronajímatelovým souhlasem, a to bez zbytečného odkladu se splatností nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pokud se strany nájmu ohledně úprav provedených se souhlasem pronajímatele nedohodly na jejich vypořádání, dopadá na ně obecné ustanovení § 2220 OZ o nájmu. Pronajímatel by se měl s nájemcem vypořádat dle míry zhodnocení předmětu nájmu. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu. To pochopitelně evokuje úvahu nad problematikou ohodnocení případného zhodnocení či znehodnocení předmětu nájmu, ale to není meritem této práce.

Pokud nájemce v den skončení nájmu pronajímateli byt neodevzdá, svědčí pronajímateli právo na náhradu ujednaného nájemného ode dne, kdy nájem bytu skončil do dne, kdy byl byt odevzdán (§ 2295 OZ).

Jedná se o zřejmou ochranu pronajímatele před neoprávněným užíváním bytu nájemcem, který měl byt odevzdat pronajímateli ke dni skončení nájmu, ale neučinil tak. Pronajímatel se může v takovém případě domáhat vyklizení bytu u věcně a místně příslušného soudu.

V této souvislosti je třeba ještě upozornit na ustanovení § 2285 OZ, které stanoví, že nájem se považuje za znovu sjednaný na stejnou dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let, pokud nájemce pokračuje v užívání bytu více jak tři měsíce po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel jej písemně nevyzval, aby byt opustil.

Judikatura Nejvyššího soudu ČR dospěla v souvislosti s výše popsanou situací k závěru, že pokud nájem skončí a pronajímatel nechce pokračovat v závazku, musí vyzvat nájemce k vyklizení bytu.¹²⁰

Předchozí právní úprava připouštěla automatickou prolongaci pouze v případě nájemních smluv na dobu určitou, zatímco nový občanský zákoník připouští i prolongaci smluv na dobu neurčitou.

7 ZÁVĚR

Předložená diplomová práce se věnuje problematice nájmu bytu a domu, což je nepochybně problematika aktuální a její některé aspekty mohou být i potenciálně hybatelem celospolečensky významných událostí a jevů. Autor práce si v jejím úvodu položil za cíl nalézt cestou elementární a komplexní analýzy zejména platné právní úpravy a jejího pojetí nájmu bytu a domu odpověď na otázku, **zda se právní postavení nájemce a pronajímatele ve srovnání s předcházející právní úpravou změnilo**, a to jak co do zákonodárcova pojetí jejich vzájemného postavení, tak co do míry jejich právní ochrany.

Vzhledem ke vztahu speciality ustanovení o nájmu bytu a domu a subsidiární aplikovatelnosti obecných ustanovení o nájmu autor práce nejprve v druhé kapitole rozebral institut obecného nájmu, jeho pojmové znaky, předmět, dobu nájmu.

Ve třetí kapitole pak rozebral jak institut nájmu bytu a domu, tedy jeho účelu a předmětu, včetně problematiky příslušenství bytu, tak i příslušná ustanovení zvláštních kategorií bytu, jako jsou služební byt, byt zvláštního určení a družstevní byt. Autor neopomenul rozebrat ani nájem domu. Z této části práce mimo jiné vyplývá, že zákonodárce uchopil nově pojem bytu jako součást věci hlavní a značně eliminoval provázanost soukromoprávní úpravy s právem veřejným.

Ve čtvrté kapitole se autor zabývá problematikou vzniku nájmu. V zájmu přehlednosti a systematičnosti autor tuto kapitolu rozčlenil na podkapitoly. V první

¹²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002.

se autor věnuje problematice nájemní smlouvy, jejím náležitostem, včetně zakázaných ujednání a institutu jistoty. Ve druhé podkapitole autor rozebírá možné způsoby vzniku nájmu a v podkapitole třetí pak se vznikem nájmu související institut odevzdání bytu.

V páté kapitole autor rozebírá subjekty nájmu, tedy pronajímatele a nájemce a jejich stěžejní práva a povinnosti. Z této části předložené práce vyplývá, že dosavadní koncepce, kterou obsahují i mezinárodní smlouvy a aprobovala ji i naše judikatura, totiž že nájemcem bytu, jehož bytová potřeba má být nájmem bytu či domu saturována, může být pouze fyzická osoba.

V šesté kapitole se autor zabývá problematikou skončení nájmu bytu a domu. Vyplývá z ní mimo jiné závěr, že pro strany nájmu je v zásadě nejvýhodnější a podle všeho i nejjednodušší jejich vzájemná dohoda.

Po komplexní analýze jednotlivých nosných ustanovení právní úpravy nájmu rozebraných v předložené diplomové práci dospěl autor k závěru, že nový občanský zákoník si zachoval ochranný přístup vůči nájemci, kterého i nadále pokládá za tu křehčí a slabší stranu nájmu. **Lze tedy konstatovat, že v tomto základním přístupu zůstal zákonodárce konzistentní.** Nicméně budeme-li porovnávat jednotlivé segmenty nájemního vztahu, jisté posuny ve srovnání s předchozí právní úpravou pochopitelně nalezneme, a to jak ty, které postavení nájemce ještě více posilují, tak i naopak.

Jako příklad těch změn, které posilují ochranu nájemce, jsou ustanovení, která posilují jeho právní jistotu před neodůvodněnou ztrátou bydlení, např. ústně uzavřené nájemní smlouvy kvalifikoval starý občanský zákoník jako absolutně nesplatné, zatímco podle nového občanského zákoníku se neplatnosti takové smlouvy pronajímatel pro nedostatek její písemné formy domáhat nemůže. Jako další příklad lze uvést ustanovení § 2236 odst. 2 nového občanského zákoníku, které nově stanoví, že pokud si nájemce pronajme za účelem bydlení nebytový prostor, respektive prostor, který není určený k bydlení, nemůže mu být tato skutečnost na újmu.

Vedle toho však můžeme v nové právní úpravě nalézt i příklady oslabení právního postavení nájemce. Nová právní úprava již třeba neobsahuje institut

přivolení soudu k výpovědi pronajímatele či povinnost pronajímatele zajistit za určitých okolností nájemci bytovou náhradu či přístřeší po skončení nájmu výpovědí danou pronajímatelem. Rovněž možnost podat výpověď nájemcem z nájmu bytu na dobu určitou bez udání důvodu již podle nové právní úpravy možná není.

Vedle pouhého konstatování těchto skutečností je však třeba mít na paměti rovněž v úvodu této práce zmiňovaný historický kontext. Autor práce tím má na mysli například tu okolnost, že v druhé polovině minulého století (a to včetně jeho devadesátých let) trh s nájemními byty prakticky neexistoval. Jinými slovy, šance bývalého nájemce získat nový nájem bytu byla velmi omezená, ne-li přímo nereálná. Zatímco dnes trh s nájemními byty v zásadě funguje a možnost získat do užívání byt formou jeho pronájmu minimálně na dobu určitou prakticky není problém. Autor práce chce poukazem na výše uvedené okolnosti demonstrovat to, že byt' by se vypuštění ustanovení o přivolení soudu k výpovědi pronajímatelem či povinnost pronajímatele zajistit za určitých okolností nájemci bytovou náhradu mohla na první pohled jevit jako poměrně drakonická, ve skutečnosti k zásadnímu oslabení postavení nájemce nevedou.

Výše popsaná situace, zejména s ohledem na její zasazení do časové osy let minulých, je vcelku výstižně signifikantní pro odpověď na další z otázek, kterou si autor práce v úvodu položil, tedy **zda přijetí nové právní úpravy nájmu bytu a domu bylo smysluplné a účelné.**

Dle autora práce **přijetí nové právní úpravy nájmu bytu a domu smysluplné a účelné bylo.** Je třeba si v této souvislosti uvědomit dvě věci, jednak že předchozí právní úprava, tedy starý občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.) byl přijat v roce 1964 a jednak že právní úprava nájmu bytu a domu je součástí celého segmentu soukromoprávních vztahů, se kterými je nájem natolik bytostně svázán (ať jde již o institut vlastnictví jako takového či přístup k pojetí smluvní svobody apod.), že je od nich fakticky neoddělitelný. Je pochopitelně pravdou, že starý občanský zákoník byl mnohokrát novelizován, a zejména v devadesátých letech prošel poměrně zásadními úpravami, výše zmíněný příklad však názorně demonstruje takovou změnu reality ve společnosti, že snaha zákonodárce o přijetí

nového občanského zákoníku coby stěžejního elementárního soukromoprávního kodexu je pochopitelná a v principu i správná.

Nová právní úprava nájmu bytu a domu některé starší problémy spojené s předchozí právní úpravou nepochybně vyřešila, mnohdy jednoduše tím, že do nové právní normy přetransponovala závěry, ke kterým dospěla tehdejší judikatura. Její častá citace či odkazy na ni v této práci jsou toho dostatečným důkazem.

Vedle toho ovšem nový občanský zákoník, ostatně jako každá nová právní norma (obzvlášť tohoto rozsahu a významu) s sebou přinesl celou řadu nových otázek, na které bude patrně muset zareagovat zákonodárce, nebo alespoň judikatura. Jako příklad lze uvést nejasnost, čím je naplněna podmínka členství v nájemcově domácnosti v souvislosti s přechodem nájmu bytu, zda musí výpověď z nájmu na dobu určitou obsahovat odůvodnění, co všechno je příslušenstvím bytu a podobně. V této souvislosti je třeba si rovněž uvědomit, že určitá nejasnost či nepřesnost obdobných ustanovení může mít pro strany nájmu za určitých okolností například i trestněprávní nebo správně delikttní konsekvence.

Pokud jde o odpověď na poslední autorem si kladenou otázku, tedy **zda přijetí nového občanského zákoníku přispělo k vyšší právní jistotě jeho adresátů a k předvídatelnosti práva**, pak autor je s ohledem na výše uvedené skutečnosti, ale zejména pak i s ohledem na obsah předložené diplomové práce jako celku, přesvědčen, že **v této fázi nikoliv**. Nicméně s ohledem na aspekt běhu času, kdy nepochybně dojde k určitému ustálení aplikační praxe, a to ať už **vlivem judikatury, či zpřesňující normotvorby zákonodárce**, je autor přesvědčen, že **míra právní jistoty adresátů právní úpravy nájmu i předvídatelnost práva jako celku poroste**.

Z pohledu autora předložené diplomové práce došlo k naplnění cílů, které si v úvodu své práce vytyčil. Autor provedl a poskytl systémový přehled právní úpravy nájmu bytu a domu, v rámci něhož i poukázal na některé věcné nedostatky či interpretační nejasnosti, včetně jejich řešení případnou judikaturou či náhledem jednotlivých právních autorit na ně, a to na základě použitých metod analýzy a syntézy a metod jazykové, teleologické, systematické, logické i historické

interpretace. Autor tak dospěl k závěrům, které byly i odpověďmi na jím v úvodu této práce položené otázky.

SEZNAM LITERATURY

Monografie odborné literatury, komentáře, učebnice

BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-901-4

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3

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

HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8

HULMÁK, Milan, PETROV, Jan, LAVICKÝ, Petr, DVOŘÁK, Bohumil, ŠILHÁN, Josef, DÁVID, Radovan, RICHTER, Tomáš, LASÁK, Jan. *Občanský zákoník V., Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054)* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0

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

KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-717-9031-1

KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. *Bydlení v České republice v číslech: srpen 2019*. ISBN: 978-80-7538-223-8

PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN: 978-80-7400-747-7

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš, HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-837-6

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, SVEJKOVSKÁ, Jana. *Nový občanský zákoník: Srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-423-0

ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KÜHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 20017. ISBN 978-80-7400-540-4

ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-638-9

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1947. ISBN 978-80-7400-108-6

Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v posledním znění

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění)

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřbnictví

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

Zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti

Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Zákon č. 400/2006 Sb., o hospodaření s energií

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Judikatura soudů České republiky

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1998/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 2818/1999 nebo 26 Cdo 1385/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3032/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 2. 2009, sp. zn. 32 Cdo 4486/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 504/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2001
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1446/2007
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 5135/2006
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3307/2009
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1826/2019
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 170/2002
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 4. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005
Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 7. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2492/1999
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001
Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002

Odborné články

ELIÁŠ, Karel. *Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu)*. Obchodněprávní revue. 2009, č. 6

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie. 2013, č. 11

KŘEČEK, Stanislav. *Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o.z.) v souvislostech*. Bulletin advokacie, 2015, č. 10

Internetové zdroje

ČERVENKOVÁ, Jitka. *Víte už o novém právu pronajímatele zahrnout smluvní pokutu do nájemní smlouvy?* In: prazskypatriot.cz [online], 2. července 2020 [cit. 10. října 2020]. Dostupné online z <https://www.prazskypatriot.cz/vite-uz-o-novem-pravu-pronajimatele-zahrnout-smluvni-poktu-do-najemni-smlouvy/>