

Nájem bytu

**© Markéta Selucká
2011**

Nájem

- § 663 a násl. OZ – obecný
- § 685 a násl. OZ – nájem bytu
- § 717 a násl. OZ – nájem obytných místností
- § 721 a násl. OZ – podnikatelský nájem věcí movitých
- Zák. 116/1990 Sb., nájem a podnájem nebytových prostor
- § 58 a násl. OZ – timeshare
 - (Směrnice 94/47/ES, o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitostí; Směrnice 2008/122/ES, o ochraně spotřebitele ve vztahu k některým aspektům smluv o dočasném užívání ubytovacího zařízení (timeshare), o dlouhodobých rekreačních produktech, o dalším prodeji a o výměně)

Nájem bytu je chráněn

- **Ustanovení § 685 odst. 3 OZ**
- **Proč poskytovat zvláštní ochranu slabší kontraktační straně?**
- **čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (120/1976 Sb.)**
- **čl. 16 Evropské sociální charty (14/2000 Sb. m. s.)**
- **čl. 4 Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě (15/2000 Sb. m. s.)**
- **Idea rovnosti jako základ soukromého práva**
- **Rovnost formální a rovnost faktická**

Právní pojem „byt“

- pro účely zákona o vlastnictví bytů (§ 2 písm. b) 72/1994 Sb. „ZVB“)
- „bytem (je) místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“)
- **Judikatura např. rozsudek NS 2 Cdon 1010/97**
- „Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je pak logicky předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty - je pojmovým znakem bytu jako občanskoprávní kategorie.
- neexistuje obecně závazný výklad pojmu byt
- Předmětem nájmu bytu může být výlučně byt v právním slova smyslu

Byt dle ZVB ≠ bytu jako předmět nájmu

- **vlastnictví bytu výlučně dle ZVB (§ 125/1 OZ) „vyčleněny jednotky“ = věc v právním slova smyslu; fikce**
- **Nájem bytu – jednotky nemusí být vyčleněny – pravomocné kol. rozh.**
- **Dva právní pojmy bytu - nekoncepční**

Druhy bytů

- Byt „nedružstevní“ (byt „bez přívlastku“)
- Byt družstevní (byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům) (např. **R 12/2001**)
- Byt služební (§ 7 odst. 1 zák. 102/1992 Sb.)
- Byt zvláštního určení a byty v domě zvláštního určení (§ 9 odst. 1 zák. 102/1992 Sb.)

Byty družstevní

- **členství nájemce v bytovém družstvu a nájemní vztah k družstevnímu bytu (§ 714 OZ)**
- **Převod členského podílu bytového družstva**
- **mezi členy navzájem, tak i mezi členem a nečlenem**
- **Písemnou formu (§ 40 OZ)**
- **Dohoda o převodu členského podílu nepodléhá souhlasu představenstva bytového družstva**

Byt a jeho příslušenství

- **§ 121 odst. 2 OZ („Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“)**
- **Vedlejší místnosti: různé neobytné haly, komůrky, špiže, kuchyně, záchod či koupelna**
- **Vedlejší prostory: sklep, kůlna**
- **Vedlejší prostory jsou umístěny mimo vlastní byt**
- **Garáž jako příslušenství bytu (Usnesení **NS 20 Cdo 1782/2001**)**

Byt jako součást věci hromadné

- Byt a garáž
- Byt a nebytový prostor
 - Obcházení zákona (§ 39 OZ)

Nájemní smlouva k bytu

- **§ 685 a násl. OZ – typová smlouva**
- **§ 663 a násl. OZ – obecný nájem**
- **Vztah lex generalis ku lex specialis**
- **obecné náležitosti právních úkonů (§ 34 a násl. OZ)**
- **obecné náležitosti kladené na kontraktaci smluv (§ 43 a násl. OZ)**
- **§ 488 a násl. OZ**

Subjekty

- Pronajímatel
- Nájemce
 - Právnícká osoba nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 685 a násl. ObčZ jako nájemce. Není však vyloučeno, aby uzavřela smlouvu o nájmu bytu ve smyslu § 663 a násl. ObčZ a aby tak byt získal charakter bytu služebního ve smyslu § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb. **C 4656 (NS 26 Cdo 1973/2006)**

Obsahové náležitosti

- **Nájemní smlouva nevznikne, pokud se strany neshodnou na obsahových náležitostech smlouvy (§ 686 OZ)**
 - **Označení bytu a jeho příslušenství** (např. „Byt č. 2, ve II. patře bytového domu č.p. 528 na ulici Veverů, v Brně. Jedná se o byt 2+1 o celkové výměře 80 m² se dvěma pokoji, kuchyní, koupelnou, záchodem, šatnou a sklepem č. 2 v podzemním podlaží o výměře 15 m²“)
 - **Rozsah užívání bytu**
 - **Způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo přímo jejich výši**
-
- **Určité vymezení doby; jinak doba neurčitá (§ 686 odst. 2 OZ)**
 - Rozvazovací podmínka ?
 - **§ 685 odst. 1 OZ – doba výkonu práce**
 - **Písemná forma (výjimka od 1.1.1992 do 31.12.1994; § 879b OZ)**

Nájem na dobu určitou

- Nájem na 100 let
 - Ujednání o délce nájmu (§ 663 OZ) přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Zastává proto závěr, podle něhož takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali. (NS 28 Cdo 2747/2004)

Nájemné a jeho výše I.

- **Dohoda stran**
- **Regulace nájemného (§ 696/1 OZ)**
 - **zákon č. 107/2006 Sb.**
 - **III. ÚS 3158/07**
 - <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapy-najemneho>

Nájemné a jeho výše II.

- **Navrhuje se nové znění 696 (tisk 188)**
- **pronajímatel může písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného.**
- **Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.**
- **Soud může - dohodou, neurčitou, došlo k podstatné změně okolností**
- **Nájemce může navrhnout snížení.**

Kauce na nájemné § 686a OZ

- Do novely – autonomie vůle
- Právo žádat – pronajímatel
- 3 x nájemné a zálohy
- Zvláštní účet – společný

Použití:

- Pohledávky na nájemném
- Za poskytovaná plnění
- Jiné závazky v souvislosti s nájmem
- Písemně uznané nebo vykonatelné, zápočet

Doplnění a vrácení kauce

- do jednoho měsíce od oprávněného použití
- po ukončení pronajímatel povinen vrátit
- Včetně příslušenství
- Lhůta jednoho měsíce od vyklizení a předání

Další důvody vzniku nájmu bytu

- **uzavřením manželství s nájemcem bytu**
- **smrtí či trvalým opuštěním domácnosti nájemcem bytu**
- **dohodou o výměně bytu**
- **dohoda o společném nájmu bytu zavřená na základě ustanovení § 700 odst. 2 OZ**
- **vznik na základě ustanovení § 871 OZ (transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu)**

Práva a povinnosti smluvních stran

- Pronajímatel musí předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání**
- zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu**

Byt nezpůsobilý k ř.u.

- § 687/2 OZ
- Dohoda
- Provede úpravy – byl způsobilý k ř.u.
- Vymežit vzájemná práva a povinnosti
- Výslovný souhlas se stavebními úpravami ve smyslu OZ a stavebního zákona
- Výpověď § 711/2 písm. b) OZ – bez přiv.

Práva a povinnosti nájemce

- **Nájemce a osoby s ním spolužijící musí užívat byt řádně (§ 689/1 OZ – odstranění asymetričnosti)**
- **Řádné užívání bytu je slučitelné s účelem, k němuž je byt určen, tzn. které je slučitelné s účelem bydlení**
- **Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti mají právo byt užívat, mají právo užívat společné prostory a zařízení domu a také mají právo požívat plnění, které je poskytováno v souvislosti s užíváním předmětného bytu (§ 688 OZ)**
- **Nájemce má vykonávat práva tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv (§ 690 OZ)**

Oznamovací povinnost nájemce

- Počty osob spolužijících
- Písemná forma (jméno, příjmení, datum narození, příslušnost)
- Lhůta 15 dnů (od změny)
- Nesplnil do jednoho měsíce - § 711/2 písm. b) OZ – bez přiv.
- Problémy: pronajímatel shromažďuje osobní údaje
- Definice osoby spolužijící
- Krátkodobá návštěva; individuální řešení

Počet osob v bytě žijících – návrh novelizace OZ (tisk 188)

- počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
- vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

Údržba a opravy bytu

- **Dohoda stran (§ 687 odst. 2 OZ)**
- **Drobné opravy v bytě (Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník; vymezení věcné a kvantitativní)**
- **Oznamovací povinnost nájemce a povinnost nájemce umožnit pronajímateli opravy zrealizovat**
- **Nájemce má povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo které způsobil osoby s ním spolužijící (§ 693 OZ)**
- **Pronajímatel závady znemožňující řádné užívání neodstraní – upozornění – odstraní – úhrada účelně vynaložených nákladů**

Stavební úpravy v bytě

- **Nájemce jen se souhlasem pronajímatele**
- **Pronajímatel jen se souhlasem nájemce**
- **Nájemce může souhlas odepřít jen z vážných důvodů (zdravotní stav, věk apod.) (§ 695 OZ)**
- **Pronajímatel se bude domáhat u soudu uložení povinnosti nájemci strpět provedení oprav**
- **Souhlas nájemce není třeba v případě, že úpravy nařídil příslušný orgán státní správy**

Absolutní zánik nájmu bytu

- **Absolutní = Byt je volný**
- **Dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem**
- **Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán**
- **Zničením (zánikem) bytu (pronajaté věci) (§ 680 odst. 1 OZ)**
- **Splynutím osoby nájemce a pronajímatele v jednu osobu**
- **Výpovědí ze strany nájemce**
- **Výpovědí ze strany pronajímatele**
- **Smrtí nájemce bez přechodu nájmu bytu**

Relativní zánik nájmu bytu

- **Smrt výlučného nájemce bytu (přechod nájmu)**
- **Trvalé opuštění domácnosti výlučného nájemce bytu (přechod nájmu)**
- **Změnou vlastnického práva k bytovému domu či bytu (§ 680 odst. 2 OZ)**
- **Výslovný zákaz obnovy nájmu bytu (§ 686a OZ ve smyslu § 676/2 OZ)**
 - **Možnost sjednat obnovu?**

Přechod nájmu družstevního bytu

- ke dni smrti člena družstva na základě speciální sukcese**
- bytové družstvo se k přechodu nijak nevyjadřuje**
- V rámci rozhodnutí soudu v řízení o dědictví (§ 175a a násl. o.s.ř.) by proto mělo být konstatováno, který z dědiců předmětný členský podíl v bytovém družstvu nabyl**
- Jediný dědic – výlučným nájemcem**
- Více dědiců - dohoda**

Výpověď' ze strany nájemce

- **bez udání důvodů**
- **písemná forma**
- **Ize vypovědět nájem bytu jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou**
- **Ihůta ke skončení nesmí být kratší než tři měsíce, tak aby skončila ke konci kalendářního měsíce**
- **odstěhování se z bytu není konkludentní formou výpovědi nájmu bytu ze strany nájemce**
- **ústní výpověď' je absolutně neplatná (§ 40 OZ)**

Výpověď ze strany pronajímatele

- **jen z důvodů taxativně uvedených**
- **písemná forma (vyjádření vůle ukončit, musí dojít, přesně specifikovat důvody, nemusí být podřazeno, lhůta, poučení o právu podat žalobu na určení, závazek zajistit bytovou náhradu)**
 - **NS 26 Cdo 2498/2007 – i přístřeší**
- **Ize vypovědět nájem bytu jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou**
- **Ihůta ke skončení nesmí být kratší než tři měsíce, tak aby skončila ke konci kalendářního měsíce**
- **ústní výpověď je absolutně neplatná (§ 40 OZ)**

Bez přivolení

- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě; (§ 711 odst. 2 písm. a) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. c) OZ)
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu **ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3** (§ 711 odst. 2 písm. b) OZ)
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné **nebo** úhradu za plnění spojená s užíváním bytu **za dobu delší než tři měsíce**; před novelou § 711 odst. 1 písm. d) OZ)

Bez přivolení

- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt; (§ 711 odst. 2 písm. c) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. g) OZ)
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas; (§ 711 odst. 2 písm. d) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. h) OZ)
- jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; (§ 711 odst. 2 písm. e) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. i) OZ)

- Judikatura NS – skutkové podstaty – aplikovatelná - § 711/2 písm. b) ???
- Poučení nájemce o možnosti podat žalobu na určení neplatnosti
- Lhůta 60 dnů od doručení
- Ve výpovědi lhůta kratší či bez výpovědní lhůty, není důvod, nepoučil nájemce - § 40 OZ – AN

Bytová náhrada

- Standardně – výpověď dle § 711/1 OZ
- Přístřeší (**NS 20 Cdo 2482/2000**)
- Nemožnost aplikovat § 712/5 OZ – špatný odkaz
- povinnost vyklidit – přístřeší – jakmile zajistí (§ 712/6 OZ); nelze § 711/4 OZ)
- Žaloba ve lhůtě 60 dnů – až pravomocným ukončením (§ 711/5 OZ)
- Zachována možnost aplikace ust. § 3 OZ – nemravnost výkonu práva

Výpověď s přivolením

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence; (§ 711a odst. 1 písm. a) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. a) OZ)
- jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat; (§ 711a odst. 1 písm. b) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. b) OZ)
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat; (§ 711a odst. 1 písm. c) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. e) OZ)
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat; (§ 711a odst. 1 písm. d) OZ; před novelou § 711 odst. 1 písm. f) OZ)
- Konstrukce zachována

Soudní přivolení k výpovědi

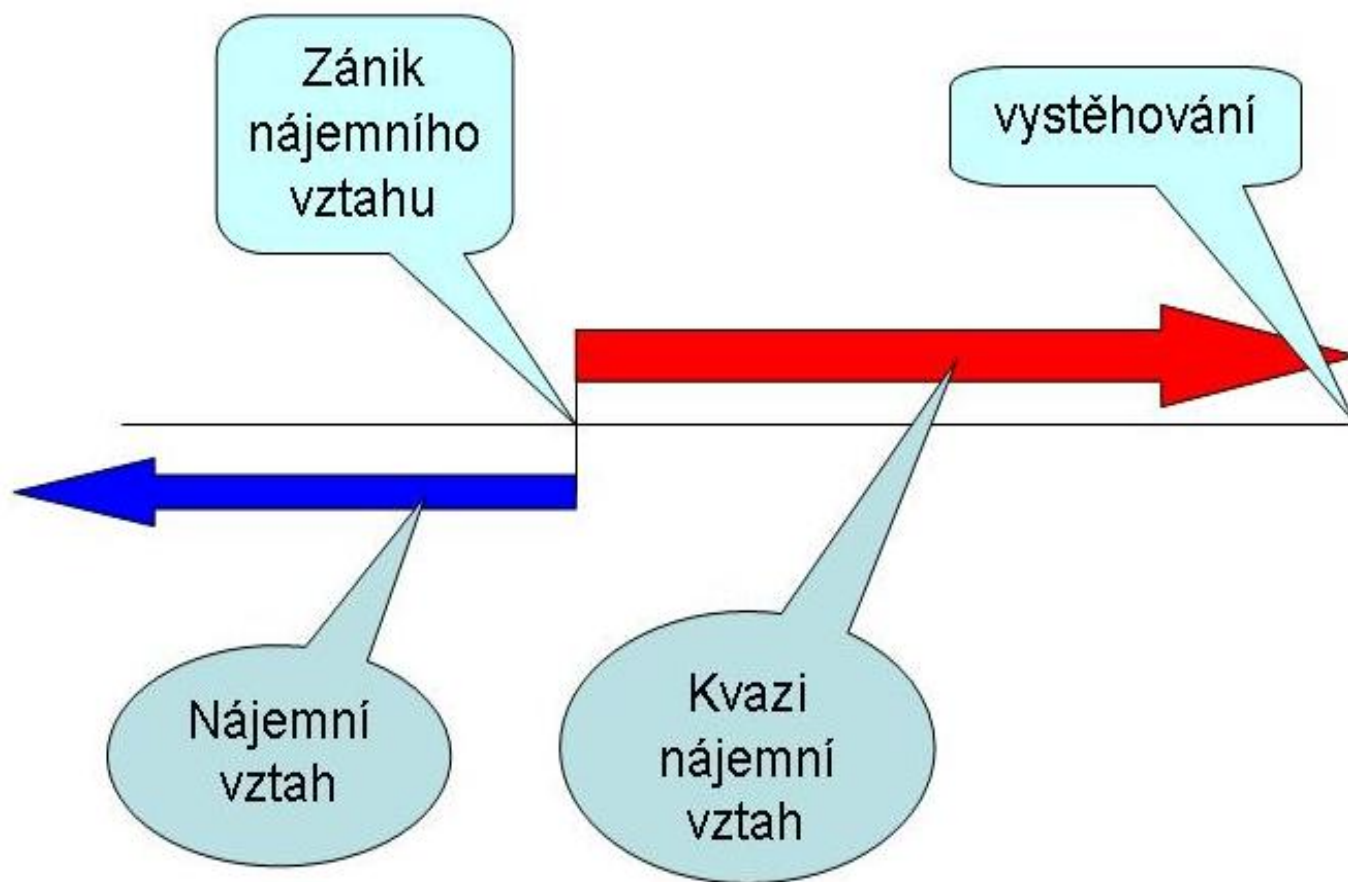
- **Výpověď jako součást žalobního návrhu**
- **Více výpovědních důvodů v jedné výpovědi**
- **Soud určí den zániku nájmu s tím, že musí být dodržena tříměsíční zákonná lhůta**
- **Soud stanoví povinnost nájemci vyklidit předmětný byt a stanoví lhůtu pro vyklizení. Dále určí počátek běhu lhůty pro vyklizení a rozhodne o bytové náhradě a o jejím druhu.**
- **Výkon práva odporující dobrým mravům (§ 3 OZ)**

- **„nájemce“ je povinen předmětný byt vyklidit teprve tehdy, až je mu zajištěna bytová náhrada**
- **Bytová náhrada standardně – náhradní byt, resp. přiměřený NB (NS 2 Cdon 1401/97)**
- **(s tržním n. = s reg.; okolnosti – nenachází se – vyloučení realizace vlastnického práva; III. ÚS 114/94, IV. ÚS 524/03)**
- **Moderační právo – menší byt, náhradní ubytování**
- **§ 711a/1 b) OZ – bezdůvodně - přístřeší**
- **povinnost vystěhovat – náhradní byt - § 711a/6 OZ – 15 dnů od zajištění; přístřeší - zajištění**

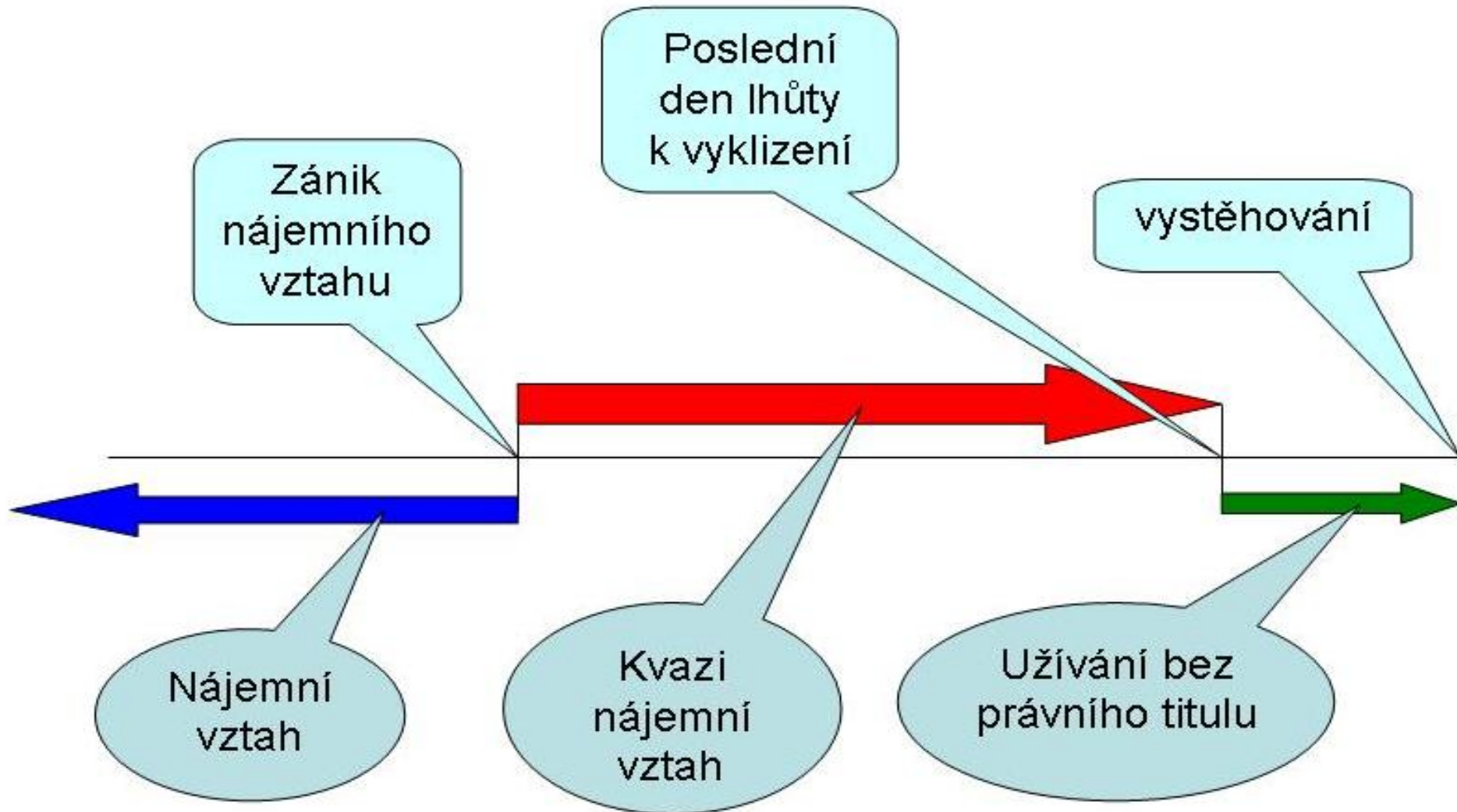
Právo na bydlení

- **tzv. právo na bydlení (§ 712 odst. 6 OZ)**
- **nájemce má práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.**
- **zajistil přístřeší; zajistil NB -15 dnů uběhlo – užívání bez právního titulu – tržní nájemné (NS 33 Odo 24/2004)**

Quasi nájem I. - § 712 odst. 6



Quasi nájem II. - 712 odst. 6



Registrovaný partner

- **115/06 Sb., účinnost od 1.7.2006**
- **Přechod – mírnější režim**
- **Právo na bydlení - § 705a/2 OZ**
- **Nevzniká společný nájem bytu partnery**
- **Jen obecný společný nájem dle § 700/2 OZ**
- **Zrušením, vyslovením neplat. či neex. – zaniká právo na bydlení**
- **Smrt partnera nájemce služeb. bytu – bytová náhrad - § 713 OZ – právo na bydlení**

Doporučená literatura:

- Fiala, Korecká, Kurka. Vlastnictví a nájem bytů. Praha : Linde.**
- Selucká. Nájem a podnájem bytu. Brno : Computer Press, 2005.**
- Balík et al. Výpovědní důvody z nájmu bytu. Praha : Linde.**
- Dejlová. Zánik nájmu bytu. Praha : C.H.Beck.**

Děkuji za pozornost.