

## Příklady na 7. seminář

1. Pat a Mat, oba studenti PrF MU našli perfektní bydlení pro studenty. 2+kk, v Bystrci za 15.000,- Kč. Protože se však nemohli shodnout, na koho bude smlouva psaná, pronajímatel každému z nich pronajal jeden pokoj, tedy uzavřel zvlášť smlouvu s Patem a zvlášť s Matem. Součástí obou smluv pak bylo právo užívat koupelnu, WC atd., ale dva pokoje byly smluvně rozděleny mezi Pata a Mata. Smluvně měli ujednáno, že vypovědět nájem lze kdykoli, a to bez výpovědní doby. Zhodnoťte situaci.
2. Po špatných zkušenostech s nájmem částí bytu se Pat s Matem rozhodli, že smlouva bude psána na Pata s tím, že Mata vezme stran částí bytu do podnájmu. Pronajímatel za ním však přišel a předal mu výpověď z nájmu s tím, že od dalšího měsíce se mu počítá výpovědní doba, a že už ho nechce víc vidět. Jak může Pat tuto situaci řešit? Co by se stalo v případě, kdyby Pat s Matem uzavřeli podnájemní smlouvu v prosinci 2013 a pronajímatel na tento způsob soužití přišel až v únoru 2014?
3. Manželé Klackovi si chtěli pronajmout byt. V nájemní smlouvě však měli zvláštní ustanovení o tom, že „poměry v domě nedovolují chov jakýchkoli zvířat, přičemž tento chov působí všem obyvatelům obtíže poměrům v tomto domě nepřiměřené“. Smlouvu podepsali, neb potřebovali mít kde hlavu složit a nyní se vyrovnávají s tím, že si nemohou pořídit ani rybičky. Posuďte tento projev autonomie vůle v soukromém právu. Jak by se situace změnila, pokud by nájemci při podpisu nájemní smlouvy podepisovali rovněž dohodu nájemců o chovu zvířat, ve které by bylo sjednáno, že žádný nájemce nemůže v bytě chovat jakékoli zvíře. Dále pak posuďte situaci pro případ, že by vznik nájemní smlouvy byl vázán na odkládací podmínku uzavření dohody o nechování zvířat v domě s ostatními nájemci. Zhodnoťte situaci.
4. Pronajímatel a nájemce spolu uzavřeli nájemní smlouvu, ve které byla sjednána doba nájmu v čl. V. „od 1.3.2014 do 3.5.2016“ a v čl. VII. byla sjednána doba „od 1.3.2014 do 30.6.2016“. Zhodnoťte celou situaci.
5. Pan Karel Novák je nájemcem bytu, do kterého bylo z důvodu výstavby a rekonstrukce vodovodu na dva měsíce přerušena dodávka pitné vody. Nájemce se dožadoval toho, aby mu byl ze strany pronajímatele zajištěn jiný zdroj pitné vody, ten to však odmítl s tím, že za to nemůže, a že mu nic zajišťovat nebude, až se vodovodní rozvod opraví, pak bude dodávka obnovena. Zhodnoťte celou situaci.
6. Pan K. Dundee má pronajatý byt, kde dle nájemní smlouvy i podniká ve vycpávání krokodýlů. Na nemovitosti pronajímatele má dle smlouvy i štít s vycpaným krokodýlem a nápis. Celé jeho podnikání se ale líbí společnosti Lacoste, a tak se spolu domluví, že jim za úplatu celé podnikání pan Dundee přenechá. Společnost Lacoste sází na zavedené místo podnikání, chce tedy i byt pana Dundeeho. Pan Dundee v tom nevidí problém, koneckonců, smlouva s pronajímatelem byla uzavíraná za účelem tohoto podnikání, on už nepodniká, podnikatelem v tomto odvětví je společnost Lacoste. Nájem tedy na ni převedl a zmizel i s kloboukem. Jak k tomu přijde pronajímatel?
7. Nájemce byl upozorněn doporučeným dopisem od pronajímatele, že dne 5.12.2014 se dostaví v době od 8 do 15 hod. do bytu zaměstnanci Vodovodů a kanalizací

## Příklady na 7. seminář

Brno, a.s., kteří provedou v bytě výměnu stávajících vodoměrů. Nájemce byl v tuto dobu v zaměstnání a přístup do bytu pracovníkům nijak neumožnil. Zhodnoťte celou situaci.

8. Nájemce Jan Novák se dne 6.8.2014 vystěhoval z bytu, který užíval na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou do 31.12.2014. Předal řádně pronajímateli byt, odevzdal klíče atd. Dne 20.12.2014 obdržel výzvu od pronajímatele, aby mu uhradil dlužné nájemné za měsíce září až prosinec 2014. On to však odmítl s tím, že přece dne 6.8.2014 uzavřeli ústně dohodu o skončení nájmu bytu, který byl založen nájemní smlouvou sjednanou na dobu určitou.
9. Předmětem pachtovní smlouvy byl pozemek parc. č. 78, zahrada, v katastrálním území a obci Kotěhůlky. Spolu se zahradou byl propachtován inventář, kterým byly pracovní nástroje v kůlně umístěné na této zahradě. Inventář byl řádně sepsán. Pachtýř při rytí zahrady zničil rýč, který patřil do inventáře. Následně koupil nový rýč, ale po skončení pachtu se po propachtovateli domáhal jeho vydání. Po právu?
10. Nájemce prostoru sloužícího k podnikání uzavřel s pronajímatelem nájemní smlouvu dne 15. 3. 2012. Na základě této smlouvy provozoval v prostoru pekařství. Za dobu nájmu si nájemce vytvořil stálou klientelu z obyvatel okolních panelových domů. Výpověď z nájmu mu v souladu se smlouvou i ustanoveními zákona byla doručena dne 14. 4. 2014. Nájemce byl nucen se vystěhovat, ale dozvěděl se, že nájemní vztahy se posuzují již podle nového občanského zákoníku a tím pádem by měl nárok na náhradu za ztrátu zákaznické základny podle § 2315. Zhodnoťte, zda mu toto právo náleží.