

Občanské právo III – cvičení

Nájem, pacht

(seminář č. 7)

Příprava na seminář:

- nastudování § 2201 až 2357 NOZ
 - nastudování rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1832/2006
 - nastudování rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2358/2003
 - vypracování a odevzdání příkladů
-

1) Kamarádi Honza a Libor se vydali do Brna, aby tam vystudovali Fakultu informatiky Masarykovy univerzity. Protože pocházeli z Klobouků u Brna, univerzita jim neposkytla ubytování na kolejích. Chlapci tedy vyhledali vhodný byt 2+kk a jednali s majitelem o pronájmu. Protože Honza ani Libor nechtěli mít "napsaný celý byt na sebe", uzavřeli s majitelem dne 26. září 2015 dvě samostatné nájemní smlouvy na dobu neurčitou: Honza si pronajal pokoj na severovýchodní straně o rozloze 17 m² a Libor si pronajal pokoj na severozápadní straně o rozloze 14 m². Dne 15. ledna 2016 doručil pronajímatel oběma nájemcům neodůvodněnou výpověď. Honza i Libor se ohradili, že nájem může pronajímatel vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku. Reakce pronajímatele byla, že § 2288 občanského zákoníku se na danou situaci vůbec nevztahuje, protože předmětem obou smluv je toliko pronájem pokoje, nikoli bytu ani domu.

- **Může pronajímatel vypovědět Honzovi a Liborovi nájem bez udání důvodu?**

2) Sedmikráska, s. r. o. vedle provozování své hlavní činnosti vlastnila i několik bytů v Praze, které pronajímala. Když přesunula svoji centrálu do Prahy, vypověděla nájem s odůvodněním podle § 2288 odst. 2 písm a) občanského zákoníku, totiž že byty potřebuje pro vlastní potřebu, když někteří zaměstnanci z Ostravy a z Opavy nemají v Praze kde přebývat (výpovědi byly doručeny v březnu 2016).

- **Může Sedmikráska, s. r. o. vypovědět nájem?**

3) Pan Svoboda měl v nájmu byt od pronajímatele Sen, s. r. o. Když se dostal do prodlení se zaplacením nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, zvolila společnost Sen poměrně razantní opatření: dne 12. dubna 2016 odpojila nájemci elektřinu a vodu.

- **Je postup pronajímatele v souladu se zákonem?**

4) Pan Němeček si v rámci zařizování nově pronajatého bytu na Kovářské ulici objednal i internet. Když přijel technik a provedl příslušné měření, oznámil panu Němečkovi, že bude potřeba nainstalovat za okno satelitní přijímač za 1.000 Kč. Protože nebyla jiná možnost, pan Němeček souhlasil, talíř byl nainstalován a internet začal fungovat. Následně dne 4. února 2016 přišla panu Němečkovi výpověď od pronajímatele z důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského

zákoníku, odůvodněná tak, že umístěním satelitního přijímače na venkovní zeď domu došlo k hrubému porušení povinnosti vyplývající z nájmu.

- Je výpověď oprávněná?

5) Pan Krčma si pronajal byt v centru Brna, aby to měl blízko do práce (nájem byl sjednán na dobu 1 roku). Když po několik měsících dostal z práce výpověď, rozhodl se vrátit domů do Hradce Králové vypověděl nájem bytu. Pronajímatel mu však obratem sdělil, že nájem byl sjednán na dobu určitou a vypovědět jej nelze.

- Je výpověď oprávněná?

6) Nájemce bytu zemřel. Ve společné domácnosti s nájemcem žili jeho manželka a syn.

- Pamatuje na tuto situaci občanský zákoník?

7) 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 nájmu „od 1. 3. 2014 do 30. 6. 2016“.

- Zhodnoťte celou situaci.

8) 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 poříditi 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.
