

Příklady na 9. 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

Příklady na 9. seminář

kanalizací Brno, a.s., kteří provedou v bytě výměnu stávajících vodoměrů. Nájemce byl v tuto době 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. Pan Česílko půjčil v roce 2014 svému kolegovi v práci částku 40.000 Kč, aby si mohl koupit ojetý automobil. Smlouva o půjčce nebyla sepsána, byla uzavřena pouze ústně. Doba, kdy měl kolega peníze vrátit, nebyla přesně určena, oba se dohodli na tom, že až bude kolega peníze mít, sám se ozve a vrátí je. V roce 2018 se pan Česílko dostal do finanční tísně a požádal svého kolegu, aby mu peníze vrátil. Ten to odmítl s poukazem na to, že již uběhly tři roky a dluh je promlčen. Může se pan Česílko nějak bránit? Jaký postup byste mu doporučili? Změnila by se situace, kdyby si dohodli, že až bude pan Česílko peníze potřebovat, sám se ozve a kolega peníze vrátí?