

# Byt v soukromém a veřejném právu

---

## *Nájem bytu a domu - příklady*

1. Paní Jana Fíková pronajala druhé podlaží svého rodinného domku. Nájemní smlouva byla uzavřena dle ustanovení § 2235 a násl. OZ a jejím předmětem byl dle smlouvy „byt v druhém podlaží domu“. Zhodnoťte platnost takové smlouvy.
2. Pan Marián Špagetka pronajal ateliér nájemci Janě Fíkové, kdy nájemní smlouvu uzavřeli podle ustanovení § 2235 a násl. OZ. Ateliér vy smlouvě označen jako „byt č. 32 v podkroví“. Nájemce užíval byt řádně. Zhodnoťte platnost takové smlouvy.
3. Pan Jan Štaflík uzavřel dne 2. 3. 2019 nájemní smlouvu s XYZ, a. s. podle ust. § 2235 a násl., kdy předmět byl vymezen jako “byt číslo 5 v bytovém domě č. p. 23 na ulici Tábor v Brně. Jak se později ukázalo, předmětný byt užívala paní Anna Fíková, a to na základě ustanovení služebnosti bytu. Zhodnoťte platnost takové smlouvy.
4. Pronajímatel a nájemce spolu uzavřeli nájemní smlouvu, ve které nebyla sjednána doba trvání nájmu. Je taková smlouva platná?
5. Pan Petr Čuk, nar. 5. 10. 2015 je vlastníkem bytu č. 2 v bytovém domě č. p. 28 v Brně, ulice Koliště. Vlastník chce byt pronajmout svému strýci Pavlu Čukovi. Jakým způsobem to může zrealizovat?
6. Pat a Mat, oba studenti PrF MU našli perfektní bydlení pro studenty. 2+kk, v Bystřici 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.
7. 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 lhůta, 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?
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

pořídít 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.

9. 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?