

Nájem bytu

© JUDr. Markéta Selucká

Nájem bytu je chráněn

- Ustanovení § 685 odst. 1 věta druhá 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.)
- „bytem (je) místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“)
- **Judikatura např. rozsudek NS ČR 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**

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.)

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 čj. 20 Cdo 1782/2001)**

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)

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 Veverí, 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 výše
-
- Určité vymezení **doby**; jinak doba neurčitá (§ 686 odst. 2 OZ)
 - **Písemná** forma (výjimka od 1.1.1992 do 31.12.1994; § 879b OZ)

Nájemné a jeho výše

- Dohoda stran
- Regulace nájemného (§ 696 OZ)
 - Např. vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů; cenový výměr Ministerstva financí č. 01/2002, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami; Nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů
- Judikatura Ústavního soudu

Svět a regulace nájemného

- Mellacher a ostatní proti Rakousku ze dne 19.12.1989 (A-168)
- Marie Hutten-Czapska v. Polsko (stížnost č. 35014/97)
- Německo – tržní nájemné
- Švédsko – o 5% nájemné vyšší než tržní je nemravné; kolektivní vyjednávání

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 uzavřená na základě ustanovení § 700 odst. 2 OZ
- vznik na základě ustanovení § 871 OZ (transformace práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu; § 685 odst. 1 věta druhá OZ)

Práva a povinnosti smluvních stran

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

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 způsobily osoby s ním spoluzijící (§ 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

*Výpovědi ze strany nájemce

*Výpovědi 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)

Výpověď ze strany nájemce

- * bez udání důvodů
- * písemná forma
- * lze vypovědět nájem bytu jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou
- * lhůta 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 a se souhlasem soudu (§ 711 OZ)
- * písemná forma
- * lze vypovědět nájem bytu jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou
- * lhůta ke skončení nesmí být kratší než tři měsíce, tak aby skončila ke konci kalendářního měsíce
- * ústní výpověď je absolutně neplatná (§ 40 OZ)
- * Náležitosti právních úkonů (určitost, srozumitelnost atd.)

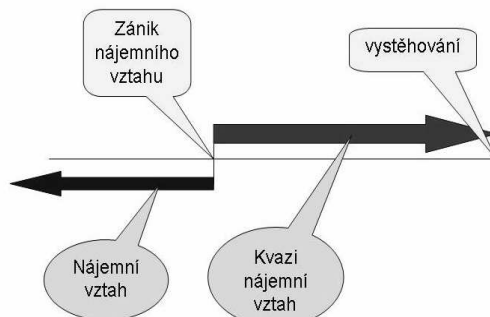
Soudní přivolení k výpovědi

- * 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 běžení lhůty** pro vyklizení a rozhodne o **bytové náhradě** a o jejím druhu.
- * Výkon práva odporující dobrým mravům (§ 3 OZ)

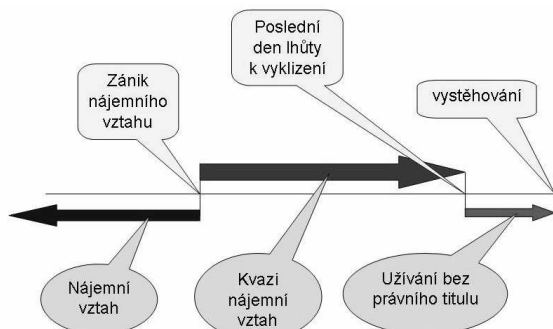
Vyklizení „nájemce“ bytu

- * „nájemce“ je povinen předmětný byt vyklidit teprve tehdy, až je mu zajištěna bytová náhrada
- * 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.

Quasi nájem I. - § 712 odst. 6



Quasi nájem II. - § 712 odst. 6



Přechod nájmu bytu

- * smrt či trvalé opuštění bytu výlučným nájemcem
- * existence nájmu bytu
- * právní nástupnictví sui generis
- * Trvalým opuštěním domácnosti bude rozuměno jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již ji neobnovit

Jednotlivé skupiny

- děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť, snacha (žili se zemřelým výlučným nájemcem v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt)
 - ti, kdo pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou (žili ve společné domácnosti po dobu tří let před jeho smrtí a nesmí mít vlastní byt)
- § 115 OZ – společná domácnost ad a) méně striktně

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

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

Zánik nájmu družstevního bytu

- specifickým důvodem zánik členství v bytovém družstvu
- vyloučení člena
- prohlášením konkurzu na majetek člena
- písemnou dohodou
- vystoupením
- zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- zánikem družstva
- vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce

Doporučená literatura:

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