

# Rádce nájemníka bytu

8. zcela přepracované vydání



- **sjednávání nájemného podle nového občanského zákoníku**
- problematika vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu
- aktuální změny v nájemních vztazích
- vzory smluv a podání
- práva a povinnosti nájemce a pronajímatele
- odpovědi na nejčastější otázky a problémy z praxe
- výběr základních právních předpisů



 GRADA®

# Rádce najíemníka bytu

8. zcela přepracované vydání

Milan Taraba  
Lenka Veselá

***Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy***

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.*

*Edice Právo pro každého*

**Ing. Milan Taraba, Mgr. Lenka Veselá**

## **Rádce nájemníka bytu**

8. zcela přepracované vydání

Vydala GRADA Publishing, a.s.  
U Průhonu 22, Praha 7 jako svou 6032. publikaci

Realizace obálky Michal Němec  
Sazba Jan Šístek  
Odborná redaktorka: Ing. Michaela Průšová  
Počet stran 256  
První vydání, Praha 2015  
Vytiskla tiskárna Printo, spol. s r.o., Ostrava-Poruba

---

© **GRADA Publishing, a.s., 2015**

ISBN 978-80-247-5957-9 (ePub)  
ISBN 978-80-247-5956-2 (pdf)  
ISBN 978-80-247-5030-9 (print)

GRADA Publishing: *tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400, [www.grada.cz](http://www.grada.cz)*

# Obsah

Úvod	7
<b>1. Bydlení v otázkách a odpovědích</b>	<b>8</b>
1.1 Nájem bytu a domu, nájemní smlouva a její obsah	8
1.2 Nájemné, sjednávání nájemného	16
1.3 Služby spojené s užíváním bytu	24
1.4 Jistota	31
1.5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	34
1.6 Stav a kvalita bytu	45
1.7 Závady a poškození v domě a bytě, kontrola bytu, stavební úpravy	53
1.8 Společný nájem bytu, bydlení manželů, členové nájemcovy domácnosti	60
1.9 Podnájem bytu	66
1.10 Následky smrti nájemcem, přechod nájmu bytu	69
1.11 Zánik nájmu bytu	73
1.12 Vyklizení bytu po skončení nájmu	79
1.13 Nájem služebního bytu a bytu zvláštního určení	82
<b>2. Příspěvek na bydlení</b>	<b>84</b>
<b>3. Vzory smluv a podání</b>	<b>89</b>
3.1 Smlouva o nájmu bytu	89
3.2 Oznámení nájemce o zvýšení počtu osob žijících v bytě	94
3.3 Uplatnění práva na slevu z nájemného	95
3.4 Uplatnění práva na náhradu odůvodněných nákladů vynaložených na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu	96
3.5 Námitky nájemce ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu	97
3.6 Dohoda o zániku nájmu bytu	98
3.7 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu neurčitou	99
3.8 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu určitou	100
3.9 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou	101
3.10 Výzva pronajímatele před podáním výpovědi nájemci pro zvlášť závažné porušení povinností	102
3.11 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce	103
3.12 Námitky nájemce proti výpovědi pronajímatele	104
3.13 Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu z důvodu její neoprávněnosti	105

3.14	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu . . . . .	107
3.15	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí o vyklizení bytu . . . . .	108
3.16	Žaloba na určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé . . . . .	109
3.17	Žaloba na zrušení společného nájemního práva k bytu po rozvodu manželství . . . . .	111
<b>4.</b>	<b>Výběr základních právních předpisů . . . . .</b>	<b>113</b>
4.1	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (vybraná ustanovení) . . . . .	113
4.2	Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě . . . . .	173
4.3	Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob (vybraná ustanovení) . . . . .	179
4.4	Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. . . . .	180
4.5	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ze dne 19. února 2013. . . . .	183
4.6	Vyhláška č. 428/2001 Sb., Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (vybraná ustanovení) . . . . .	188
4.7	Vyhláška č. 372/2001 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele . . . . .	191
4.8	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (vybraná ustanovení) . . . . .	201
4.9	Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (vybraná ustanovení) . . . . .	245
<b>5.</b>	<b>Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice bydlení . . . . .</b>	<b>252</b>
<b>6.</b>	<b>Použitá literatura . . . . .</b>	<b>255</b>

# Úvod

Vážení čtenáři,

dostáváte do rukou již osmé, aktualizované vydání Rádce nájemníka bytu. Snažili jsme se tak jako v předchozích vydáních tohoto titulu o předání informací z oblasti nájemního bydlení jednoduchou formou otázek a odpovědí tak, jak je známe z praxe z našich poraden Sdružení nájemníků ČR. Rádce nájemníka bytu je praktickou publikací, která může být v mnohých směrech velice užitečným návodem k orientaci v různých problémech, které souvisí s nájemním bydlením. Vždyť bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka, má velký vliv na životní úroveň a celkovou kvalitu života. Právo na přijatelné bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech, bytová politika zaujímá významné místo i v programových prohlášeních vlád.

Kromě jiných nástrojů bytové politiky sehrává významnou roli legislativa. Cílem této publikace je seznámit širokou laickou i odbornou veřejnost s novinkami v této oblasti, zejména s novým občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.) a též odpovědět na nejčastější dotazy, se kterými se setkáváme ve své činnosti a v právní praxi. Součástí této publikace jsou opět vzory podání a souhrn základních právních předpisů.

Jsme rádi, že můžeme poděkovat nakladateli a ocenit jeho výrazný podíl na lepší informovanosti občanské veřejnosti. Současně děkujeme i kolegům ze Sdružení nájemníků ČR za spolupráci při přípravě této knihy.

autoři

# 1. Bydlení v otázkách a odpovědích

## 1.1 Nájem bytu a domu, nájemní smlouva a její obsah

Nájem bytu či domu je jedním z nejběžnějších právních důvodů bydlení, kdy zpravidla vlastník nemovitosti – „pronajímatel“ – přenechává jiné osobě – „nájemci“ – nemovitost do dočasného užívání, a to buď na dobu určitou, či bez určení doby užívání. Podstatným a charakteristickým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, to znamená, že nájemce je za užívání nemovitosti povinen pronajímateli hradit tzv. „nájemné“. Pokud by pronajímatel přenechal byt jiné osobě do užívání, aniž by platbu za toto užívání požadoval, nejednalo by se o nájemní smlouvu, ale o „smlouvu o výpůjčce“ (§ 2193 a násl. občanského zákoníku).

Od nájemní smlouvy je třeba také odlišovat tzv. „podnájemní smlouvu“. Podnájem je vztah, kdy nájemce bytu či domu dále tento byt či dům nebo jeho část poskytne do užívání další osobě – „podnájemci“. Podnájem na rozdíl od nájmu není chráněn zákonem. V podnájemní smlouvě lze sjednat jak výpovědní důvody, tak výpovědní lhůtu nebo důvody odstoupení od smlouvy odlišně, než je tomu u nájemní smlouvy. Obecně pak platí, že pokud není přímo v podnájemní smlouvě stanoveno jinak, lze podnájem vypovědět i bez uvedení důvodů. Podnájem vždy zaniká nejpozději se zánikem nájmu nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Institut nájmu bytu a domu je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, a to konkrétně v pododdílu druhém v ustanoveních § 2235–2301. Jedná se o úpravu speciální, která má vždy přednost před obecnou úpravou nájemní smlouvy zakotvenou v ustanoveních § 2201–2234 občanského zákoníku. V případech, kde speciální právní úprava věc neupravuje, je třeba použít obecné úpravy. Jde například o oprávnění pronajímatele požadovat přístup do bytu užívaného nájemcem za účelem kontroly, změna vlastnictví bytu a v tomto směru postavení pronajímatele a nájemce, povinnost nájemce umožnit prohlídku bytu po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu apod.

Zvláštní právní úprava nájmu bytu a domu se nepoužije také v případě, kdy účelem nájmu není zajištění bytových potřeb nájemce, ale je jím něco jiného, například nájemcova rekreace či se jedná o „jiný zjevně krátkodobý účel“ (např. užívání bytu studentem po dobu trvání semestru na vysoké škole). Totéž se týká i situace, kdy na straně nájemce bude právnická osoba; právnická osoba nemůže bydlet a nemůže tedy mít ani bytovou potřebu. Ve všech těchto případech se použije obecná právní úprava, tj. zejména ustanovení § 2201–2234 občanského zákoníku.

Nájemní vztah, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce či členů nájemcovi domácnosti, je novým občanským zákoníkem nadále chráněn, resp. je chráněn nájemce, a to důrazněji, než tomu bylo v předchozím právním předpise (zákon č. 40/1964 Sb.). Tato ochrana vyplývá z několika ustanovení. Hned v úvodním ustanovení pododdílu



druhém § 2235 je stanoveno, že zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci byt či dům k zajištění bytových potřeb nájemce případně i členů jeho domácnosti, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení pododdílu druhého. Pokud je tedy např. nájemci ust. § 2258 zaručeno právo chovat v bytě zvíře či dle ust. § 2272 právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv, nelze mu toto právo nad rámec zákona v nájemní smlouvě zkrátit, podmiňovat, omezit či zakázat. K takovému ustanovení nájemní smlouvy by se nepřihlíželo a bylo by tedy nevyhmatelné.

Důležitým ustanovením v tomto směru je i ustanovení § 2239, tzv. „zakázaná ujednání“, podle nějž se nepřihlíží k ujednání ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Pokud tedy nájemce bude pronajímateli dlužit nájemné, pronajímatel může jako příslušenství k dluhu požadovat pouze zákonné úroky z prodlení, jejichž výše je dána nařízením vlády č. 351/2013 Sb., pokud nájemce bude dlužit na platbách za služby spojené s užíváním bytu, může pronajímatel požadovat tzv. poplatek z prodlení, jehož výše je dána zákonem č. 67/2013 Sb. (zákon o službách). Žádné další sankce za pozdní platby či za jiné nesplnění povinností nájemce bytu či domu, kdy účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, platně sjednat nelze. Stejně tak nájemní smlouva k bytu nemůže obsahovat klauzuli ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. V praxi se může jednat např. o každodenní kontroly užívání bytu. Judikatura soudů, která nám tyto „nepřiměřené povinnosti vzhledem k okolnostem“ má blíže definovat, se však teprve vytváří.

Předmětem nájmu je byt či dům. Občanský zákoník nově definuje byt v ustanovení § 2236 jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Určení místnosti nebo souboru místností pro bydlení zpravidla vyplývá ze správního rozhodnutí (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas), nicméně i některé nebytové prostory či jiné prostory mohou splňovat předpoklady pro bydlení nájemce. Nový občanský zákoník na rozdíl od předchozí právní úpravy klade důraz právě na faktický stav pronajatého prostoru a na účel, ke kterému je pronajat. Pronajímatel a nájemce se tak mohou dohodnout, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor (tj. byt či dům) a z nájemní smlouvy budou zavázáni stejně, jako by jim obytný prostor byl. Ustanovení § 2236 odst. 2 pak dále přímo stanoví, že skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být nájemci na újmu.

Občanský zákoník se však bohužel na tomto místě dostává do střetu s veřejnoprávními předpisy. Tak například ustanovením § 126 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) je uloženo stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci, pak k účelu vymezenému v povolení stavby. Pronajímateli, který v rozporu s tímto ustanovením pronajme např. nebytový prostor pro účely bydlení nájemce, hrozí sankce ve formě pokuty ze strany stavebního úřadu. Problém bude mít i nájemce takového prostoru, pokud bude žádat příslušný úřad práce o příspěvek na bydlení, kdy mu jeho žádost bude z výše uvedeného důvodu zamítnuta.

Nájemní smlouva, kdy předmětem nájmu je byt či dům a nájem je sjednán za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, nadále vyžaduje písemnou formu, vyplývá to z ustanovení § 2237 občanského zákoníku. Žádné další podstatné náležitosti smlouvy však zákon již nestanoví. Důležité tedy je, aby z nájemní smlouvy vyplývalo, kdo a s kým ji uzavírá, ohledně jakého prostoru a za jakou výši nájemného. Podle uvedeného ustanovení však pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

Může nastat situace, že strany neuzavřely platnou smlouvu nebo že neuzavřely smlouvu vůbec, ale nájemce byt dlouhodobě užívá v dobré víře, že nájem je po právu a strany se chovají, jakoby nájem platně vznikl a trval. Zákon tedy ochraňuje nájemce před tím, aby pronajímatel namítal neplatnost smlouvy pouze proto, že nebyla uzavřena v písemné formě. Podle následujícího ustanovení § 2238 se nájemní smlouva považuje bez dalšího za řádně uzavřenou tehdy, pokud nájemce byt po dobu tří let v dobré víře užívá s vědomím, že nájem je po právu.

Lze však jedině doporučit, aby nájemní smlouvu strany uzavíraly písemně, a to s náležitostmi, které byly uvedeny v ustanovení § 686 předchozího právního předpisu (zákon č. 40/1964 Sb.). Nájemní smlouva by tedy měla obsahovat označení pronajatého prostoru, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru nebo jejich výši. Označení prostoru a jeho příslušenství by mělo být natolik určité, aby ho nebylo možné zaměnit s jiným prostorem. Rozsahem užívání se rozumí, zda je prostor přenechán určité osobě do výlučného užívání jako výlučnému nájemci nebo do společného užívání s jinými osobami jako společným nájemcům, případně do užívání omezeného právem jiných osob odlišných od nájemce. Obsahem nájemní smlouvy by mělo být i ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním prostoru nebo určená výše těchto plateb.

Součástí nájemní smlouvy nemusí být ujednání o době, na kterou se smlouva uzavírá, platí, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 2204 odst. 1). Ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době a v rozsahu zvláštních ustanovení zákona o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235–2301).

Občanský zákoník obsahuje rovněž úpravu vztahující se k bytům, které jsou označovány jako byty družstevní. Družstevní byt je definován v ustanovení § 729 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních

předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu.

Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.

Jedná-li se o byt, který je ve vlastnictví právnické osoby, obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva.

V případě nájemců, kteří nejsou členy bytového družstva či jiné právnické osoby, se tedy o nájem družstevního bytu tak, jak je se všemi svými specifiky vnímám občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, nejedná. Stanovy bytového družstva dopadají pouze na jeho členy, nikoliv na nájemce, kteří členy bytového družstva nejsou.

Nový občanský zákoník znovu upravuje a opětovně do právního řádu zavádí „nájem služebního bytu“. Jde se o nájem bytu (či domu), který je ujednáán v souvislosti výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a kdy nájemcova práva mohou být omezena (§ 2297 a násl.). Dále je občanským zákoníkem upraven institut „nájmu bytu zvláštního určení“. Definice bytu zvláštního určení zní tak, že se jedná o byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce.

Nový občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností. Není tedy třeba původní nájemní smlouvy měnit či vytvářet nové. Vznik nájmu, stejně tak i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (tj. 1. 1. 2014) se však posoudí podle původní právní úpravy (§ 3074 obč. z.)

### **Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu**

- **Je nějaký rozdíl mezi nájmem věci a nájmem bytu? Nestačila by obecná úprava nájmu i pro byty?**

V našem právním řádu jsou zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu uvedena v občanském zákoníku v pododdílu druhém v ustanoveních § 2235–2301. Podobně jako v jiných vyspělých zemích v návaznosti na sociální práva je nájem bytu chráněn zákonem a nelze ho tedy ze strany pronajímatele vypovědět bez udání důvodů. U nájmu věci je tato výpověď možná. Některá obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě platí i pro nájem bytů, vzhledem k důležitosti a specifčnosti problematiky bydlení je však nutné a potřebné nájem bytu chránit specifickými ustanoveními občanského zákoníku obdobně jako je tomu třeba v pracovním právu ve vztahu zaměstnanec – zaměstnavatel.

### **Platnost tzv. dekretů a nájemních smluv**

- **Bylo třeba po přijetí nového občanského zákoníku nějak měnit nájemní smlouvy? Máme k našemu nájemnímu bytu pouze dekret z roku 1975 a z téže**

**doby Dohodu o užívání bytu sepsanou mezi námi a bytovým podnikem, bude nám platit i nadále, nebo musíme uzavřít novou nájemní smlouvu, jak nám tvrdí pronajímatel?**

Tzv. dekret k bytu a uzavřená dohoda o užívání bytu vám zůstávají v platnosti i do budoucna. Po přijetí nového občanského zákoníku nebylo a není nutné měnit nájemní smlouvu či uzavírat novou. Nový občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností. Veškeré změny nájemních vztahů, které nevyplývají přímo ze zákona, lze upravit uzavřením dodatku k nájemní smlouvě/dekretu.

### **Nájemní smlouva na dobu určitou a nároky z ní vyplývající**

- **Na jakou dobu může být nájemní smlouva sjednána? Mám nájemní smlouvu sjednanou na dobu 2 let, ale není v ní žádné ujednání, co bude po uplynutí této doby následovat. Mám nárok na prodloužení nájemní smlouvy nebo se prodlouží nájemní smlouva přímo ze zákona? Mám nárok na náhradní byt?**

Nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou, bez určení doby – tj. na dobu neurčitou nebo na dobu výkonu určité práce. Nájemní smlouva na dobu určitou skončí nejdříve uplynutím doby, na kterou je sjednána. Může však skončit i uzavřením písemné dohody o zániku nájmu nebo písemnou výpovědí nájemce či pronajímatele, kdy pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku v ustanoveních § 2288 a § 2291.

Pokud by nájemní smlouva měla skončit uplynutím doby, na kterou byla sjednána, a nemáte-li v ní sjednány podmínky jejího prodloužení, pak se použije ustanovení § 2285, které zní následovně: „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“

Pokud pronajímatel nebude mít o prodloužení nájemní smlouvy zájem a vyzve-li vás k vyklizení bytu, nárok na náhradní byt nemáte. Povinnost pronajímatele zajišťovat v některých případech nájemci náhradní byt, skončila s účinností nového občanského zákoníku.

### **Nájem družstevního bytu**

- **Jak vznikne nájem bytu, který je v majetku bytového družstva?**

Nájem bytu mezi bytovým družstvem jako vlastníkem domu s byty a členem tohoto bytového družstva vznikne na základě nájemní smlouvy uzavřené za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Bytové družstvo jako vlastník bytového domu nebo bytů však může uzavírat podobně jako jiný vlastník nájemní smlouvy i s nečleny družstva. Nájemní smlouva by měla být uzavřena v písemné formě a měla by obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, ať již se nájemní smlouva uzavírá s nájemcem – členem bytového družstva či nájemcem – nečlenem bytového družstva.

### Uzavření nové nájemní smlouvy

- **Ráda bych si přes realitní kancelář pronajala byt, na co si mám dát při uzavírání nájemní smlouvy pozor?**

Rozhodně bych vám doporučila nechat si předem zkontrolovat vše, co budete podepisovat, ať už se jedná o zprostředkovatelskou smlouvu mezi vámi a realitní kanceláří a nájemní smlouvu k bytu. Solidní realitní kancelář vám bude ochotna návrhy smluv předem ke kontrole poskytnout. Zkontrolovat smlouvy vám může advokát, zabývající se bytovou problematikou nebo se můžete obrátit na některou z poraden Sdružení nájemníků ČR ([www.son.cz](http://www.son.cz)).

Při jednání o nájemní smlouvě je především důležité dát si pozor na to, zda vám osoba nabízející jeho pronájem má skutečně oprávnění jej pronajmout, dále je třeba zkontrolovat obsah nájemní smlouvy, např. zda v ní nejsou ustanovení, která jsou v rozporu s občanským zákoníkem nebo která by byla pro vás nevýhodná.

- **V naší obci v současné době probíhá tzv. privatizace bytů. Obec jako vlastník našeho domu nás v těchto dnech vyzvala, abychom se vyjádřili k nabídce na koupi panelového domu, ve kterém bydlíme. Máme založit bytové družstvo, podmínkou je zájem alespoň poloviny dosavadních nájemníků. Nabídka není nijak konkrétní a navíc se máme vyjádřit do dvou měsíců. Jaké nám vzniknou problémy při odmítnutí nabídky? Lidé, kteří nemají dostatek prostředků na úhradu svého podílu, se bojí, že pokud dům nekoupíme a obec ho prodá někomu jinému, případný nový vlastník stanoví libovolné nájemné nebo bude chtít, aby se stávající nájemci z bytu vystěhovali. Za jakou kupní cenu je obec povinna byty prodávat? Podle jakého zákona?**

K prodeji domu a jednotlivých bytových jednotek tedy nejdříve obecně.

Právní úprava je dána zákonem č. 89/1964 Sb., občanským zákoníkem. Bytové družstvo je pak upraveno zákonem č. 90/2012 Sb., zákonem o obchodních korporacích. Obec ještě nad rámec zákona obvykle přijímají určité „zásady“ či „pravidla“ pro realizaci prodeje bytových jednotek a domů.

Předně je zcela na rozhodnutí vlastníka nemovitosti, zda vůbec nemovitost prodá a pokud ano, za jakou kupní cenu. Všichni prodávající a kupující jsou si v tomto ohledu rovni, obec nemají ze zákona povinnost se chovat jinak než soukromí vlastníci nemovitostí. Pokud obec nabídne nemovitost přednostně nájemcům za cenu nižší, než je cena „obvyklá“ či „tržní“ v dané obci, pak je to pouze rozhodnutí a „dobrá vůle“ takové obce. V žádném případě nájemci nárok na nižší kupní cenu nemají.

Pokud se nemovitost prodává jako celek (tj. celý dům jednomu kupujícímu), pak nájemci jednotlivých bytů nemají ze zákona předkupní právo. Je zcela na rozhodnutí vlastníka domu, zda vůbec nemovitost prodá, pokud ano – komu a za jakou kupní cenu.

V případě prvního prodeje jednotlivých bytových jednotek má obec povinnost (stejně jako jakýkoliv jiný vlastník nemovitosti) postupovat podle ust. § 1187 občanského zákoníku a přednostně nabídnout převod jednotky nájemci, který jednotku užívá. Výše kupní ceny je opět zcela na uvážení vlastníka/prodávajícího, výši kupní ceny vlastník

žádným způsobem nemusí zdůvodňovat. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, jeho předkupní právo k bytové jednotce zaniká a může být převedena jiné osobě.

V obou uvedených případech nájemce bytovou jednotku kupovat nemusí. Pokud celá nemovitost či jednotlivá bytová jednotka bude v budoucnu převedena jiné osobě, pro nájemce se nic nemění. Nový vlastník automaticky ze zákona vstupuje do postavení pronajímatele a je povinen respektovat stávající nájemní smlouvy/dekrety. V žádném případě nájemce nemusí uzavírat s novým vlastníkem novou nájemní smlouvu, nájemci nadále platí původní nájemní smlouva/dekret se všemi sjednanými podmínkami (tj. zejména výše nájemného).

V žádném případě není nájemce povinen se z bytu vystěhovat. Změna vlastníka není důvodem k výpovědi z nájmu bytu, stejně tak odmítnutí podpisu nové nájemní smlouvy s novým vlastníkem. Pro nájemce se v podstatě změnou vlastnictví bytu změní pouze číslo účtu či adresa, na kterou bude hradit nájemné. Nájemce se nemusí z bytu stěhovat do žádného jiného bytu, pakliže sám nebude chtít.

V poslední době si obce, které nájemci neodkoupí, navíc ponechávají ve svém vlastnictví jako byty „sociální“ či byty pro potřeby občanů obce a ani je jiným osobám než nájemcům nenabízejí.

#### **Změna vlastnictví bytu není důvodem k uzavření nové nájemní smlouvy**

- **Byt, který s manželem užíváme již 18 let na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou, nyní koupil nový vlastník. Chce, abychom s ním uzavřeli novou nájemní smlouvu za vyšší nájemné a pouze na dobu určitou na 1 rok. Jsme povinni takovou smlouvu uzavřít, když s ní nesouhlasíme?**

Nový vlastník vstupuje koupí nemovitosti do postavení pronajímatele, tj. do práv a povinností původního vlastníka (§ 2221). Pro nájemce se tedy nic nemění, není třeba vystavovat a uzavírat novou nájemní smlouvu či dodatek k ní, nadále vám platí původní nájemní smlouva na dobu neurčitou, kterou jste uzavřeli s původním vlastníkem. Pronajímatel nemá právo z důvodu změny vlastnictví nájem bytu vypovědět (§ 2224)

#### **Přihlášení se k trvalému pobytu nezakládá žádné právo k bytu**

- **Žiji již několik let v domě na venkově, který vlastní můj přítel napůl se svým synem z prvního manželství. V domě jsem hlášena k trvalému pobytu. V nedávné době jsem si za hotovost, kterou jsem dostala od svých rodičů, pořídila družstevní byt a stala se členkou bytového družstva, tento byt však dále pronajímám a nebydlím v něm. Musím být v bytě přihlášena i trvale, nebo můžu mít trvalé bydliště stále v domě svého přítele? Pokud se s přítelem něco stane, mám na základě trvalého bydliště právo v domě zůstat?**

Údaj o trvalém pobytu je pouze údajem evidenčním a nezakládá žádné právo k bytu ani k domu. Pokud by váš přítel zemřel, stala by se vlastníkem domu osoba, která by jej nabyla v rámci provedeného dědického řízení. S tímto dědicem byste se pak musela na

případně dalším užívání domu dohodnout. Zákonný nárok v domě zůstat byste však neměla. V družstevním bytě být hlášena k trvalému pobytu nemusíte. Byt máte právo užívat na základě vašeho členství v bytovém družstvu a uzavřené nájemní smlouvy.

#### **Pokud byt, který užíváte na základě nájemní smlouvy, nekoupíte zůstáváte nadále nájemci bytu**

- **Byty v našem domě se budou prodávat. Protože jsme starší a bezdětní manželé, rozhodli jsme se, že byt kupovat nebudeme. Nemáme na něj a zadlužit se nechceme. Přidělí nám nový vlastník náhradní byt?**

Náhradní byt vám nový vlastník přidělit nemusí, neboť změna vlastnictví bytu není důvodem k ukončení nájmu, navíc s účinností nového občanského zákoníku (tj. dnem 1. 1. 2014) povinnost pronajímatele zajišťovat náhradní byt, skončila. Pokud si byt nekoupíte, zůstanete nadále nájemci bytu, bez ohledu na to, zda váš dům nebo byt koupí někdo jiný. Na vašem postavení nájemců se nic nezmění, nadále vám zůstává v platnosti stávající nájemní smlouva. Novou nájemní smlouvu uzavírat nemusíte.

#### **Nájemce není povinen zpřístupnit byt zájemcům o jeho koupi**

- **Jsmo nájemci bytu u soukromého pronajímatele, který se rozhodl tento byt prodat přes realitní kancelář. Zaměstnankyně kanceláře nám volala, abychom náš byt zpřístupnili k prohlídce případným zájemcům o koupi. Pronajímatel nám tvrdí, že má na tento postup ze zákona právo a že jsme povinni byt zpřístupnit. Samozřejmě, že by se nám nelíbilo, aby si byt, ve kterém máme osobní věci, nábytek, elektroniku apod. prohlíželi cizí lidé, také se bojíme, aby si byt pouze někdo z domnělých zájemců pouze netipoval a pak ho nevykradl. Musíme byt k prohlídce zpřístupnit? Jaký zákon tuto věc upravuje?**

Nájemce bytu je podle obecných ustanovení o nájmu § 2233 občanského zákoníku povinen umožnit zájemci o jeho pronajmutí (nikoliv o jeho koupi) prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, avšak pouze tři měsíce před skončením nájmu, není-li v nájemní smlouvě sjednáno něco jiného. V případě, který popisujete, tedy nejste povinni byt zpřístupnit.

#### **Nájemní smlouva s více majiteli domu**

- **Můžete mi poradit, s kým musí být správně uzavřena nájemní smlouva bytu v případě, že jsou celkem čtyři majitelé domu, každý s podílem 1/4? Byla mi předložena smlouva jen s jedním z nich. Dále by mě zajímalo, jak ve smlouvě přesně vymežit byt, o který v rámci domu jde, když nejspíše není uděláno prohlášení vlastníka a byty nejsou očíslovány?**

Nájemní smlouva musí být obecně uzavřena s nadpoloviční většinou všech spoluvlastníků v domě. Podle mého názoru a s ohledem na ustanovení § 1129 NOZ bych navíc řekla, že se v některých případech (s ohledem na konkrétní podmínky nájemní smlouvy) může jednat o rozhodnutí „o významné záležitosti“ ve smyslu uvedeného ustanovení zákona, kdy je zapotřebí souhlasu dvouřetinové většiny spoluvlastníků. Nájemní smlouvu můžete

uzavřít i s jedním menšinovým spoluvlastníkem, pokud doloží plnou moc, ze které bude vyplývat, že je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu i jménem ostatních spoluvlastníků v domě. Pokud by však měla být nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než 10 let, bylo by třeba souhlasu všech spoluvlastníků s ohledem na ustanovení § 1132 NOZ. Předmět nájmu (byt) musí být vymezen nebo definován v nájemní smlouvě tak, aby bylo zřejmé, o jaký konkrétní byt v domě se jedná (např. byt o velikosti 2+1 o výměře podlahové plochy 55m<sup>2</sup> nacházející se ve 2. nadzemním podlaží – první byt vlevo od schodů – v domě č. p. 1234 v ulici Erbenova č. or. 11, v Praze 1 apod.).

## 1.2 Nájemné, sjednávání nájemného

Nájemní vztah je vztahem úplatným, jedním z pojmových znaků nájmu je tedy nájemné. Hradit nájemné za užívání bytu je jednou ze základních povinností nájemce. Způsob určení výše nájemného se lišil v závislosti na právní úpravě v době, kdy nájem vznikal.

Po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ke dni 31. 12. 2001, neexistoval až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. (31. 3. 2006) v České republice právní předpis, který by způsob zvyšování nájemného upravoval a který by pronajímateli umožňoval jednostranně zvyšovat nájemné, které dosud bylo vyhláškou regulováno. Pokud chtěl pronajímatel v období po zrušení vyhlášky až do přijetí zákona č. 107/2006 Sb. regulované nájemné zvýšit, mohl se na tomto zvýšení pouze dohodnout s nájemcem. Nájemce samozřejmě s takovým návrhem na úpravu nájemného nemusel souhlasit, v důsledku čehož byla zrušena postupná deregulace nájemného a regulované nájemné až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. zůstalo na úrovni cen z roku 2002. Tento stav byl příčinou mnohou soudních sporů nejenom v České republice, ale také na půdě Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku.

Teprve dne 31. 3. 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, který umožnil pronajímateli jednostranně (bez souhlasu nájemce) regulované nájemné zvýšit. Zákon dopadal v zásadě na všechny nájmy bytů s výjimkami, které byly stanoveny v § 1 odst. 2 tohoto zákona, a umožňoval pronajímateli zvýšit nájemné jedenkrát ročně, poprvé s účinností od 1. 1. 2007. Jednostranné zvyšování nájemného mělo své limity, které byly dány jednotlivými sděleními Ministerstva pro místní rozvoj ČR publikovanými každoročně ve Sbírce zákonů ČR.

Účinnost zákona č. 107/2006 Sb. a proces tzv. „deregulace“ nájemného ve většině obcí skončil ke dni 31. 12. 2010, s výjimkou bytů s regulovaným nájemným v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, kde účinnost zákona a deregulace nájemného končila ke dni 31. 12. 2012.

I z tohoto důvodu byla přijata novela občanského zákoníku zákonem č. 132/2011 Sb., kterou se změnilo ustanovení § 696 týkající se sjednávání nájemného a ve které byl



upraven postup pro pronajímatele a nájemce při jednání o úpravě a změně nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu. Účinnost ustanovení § 696 odst. 2 až odst. 4 nabylo účinnosti dne 25. 5. 2011 v obcích, kde skončila deregulace nájemného k 31. 12. 2010. V obcích, kde skončila deregulace nájemného k 31. 12. 2012, nabyla tato část ustanovení občanského zákoníku účinnosti ke dni 1. 1. 2013.

Podle ustanovení § 696 odst. 1 zůstalo nadále v platnosti, že se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo jeho změna v průběhu trvání nájemního vztahu sjednávala dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Teprve pokud k této dohodě nedošlo, platil postup podle ustanovení § 696 odst. 2 až odst. 4 občanského zákoníku v následujícím znění:

- Odst. 2 *„Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudou.“*

Odst. 3 *„Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.“*

Odst. 4 *„Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.“*

Původní předpis tedy jednoznačně upřednostňoval dohodu o nájemném, teprve pokud k dohodě nedošlo, mohl na návrh pronajímatele či nájemce výši nájemného určit příslušný soud.

Problematika sjednávání nájemného podle nového občanského zákoníku je obdobná. I nový občanský zákoník upřednostňuje dohodu o nájemném před soudním rozhodnutím.

Nájemné je obvykle vyjadřováno pevnou částkou za konkrétní platební období, ustanovení § 2246 obsahuje vyvratitelnou domněnku, že nájemné se sjednává za jeden měsíc. Toto ustanovení však nevylučuje možnost si sjednat nájemné za jiné období, čtvrtletně, pololetně apod. Konkrétní výše nájemného bude upravena v nájemní smlouvě, může však nastat situace, že výše nájemného sjednána nebude. Pro tento případ je ve shora uvedeném ustanovení zakotveno pravidlo, podle kterého vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

Při jednání o nájemném by nájemce a pronajímatel měli přihlížet zejména ke stavu, dispozici, velikosti a vybavení bytu (zejména z hlediska podoby sociálního zařízení, způsobu vytápění, způsobu ohřevu vody, úložných prostor v bytě apod.), dále k typu (cihla, panel), stáří a technickému stavu domu. Důležitými ukazateli jsou také vybavení domu (výtah,

recepcie, dostupné služby, možnosti parkování), poloha domu z hlediska umístění (centrum, či okraj obce), okolní zástavby (sídlíště, vilová čtvrť), z hlediska zeleně, dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti (lékař, pošta, škola, obchody, restaurace). Nemalou roli hraje i poloha domu z hlediska zatížení životního prostředí emisemi – chemickými látkami, prachem a hlukem, tedy zda se dům nachází v těsné blízkosti frekventovaných silnic, železnic, nebo naopak v blízkosti klidných ulic či náměstí, zda jeho součástí je balkon, lodžie či terasa.

Je dobré, pokud si strany v nájemní smlouvě dohodnou nejenom vyšší nájemného, ale také postup pro jeho zvyšování. Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Pronajímatel může nájemci navrhnout zvýšení nájemného pouze jednou za 12 měsíců, a to až do výše tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ v daném místě, pokud navržené nájemné spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %. Postup pro zjištění tzv. „srovnatelného nájemného obvyklého“ upravuje Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., jehož úplné znění je obsahem 4. části této publikace.

Musíme v této souvislosti zmínit i přechodná ustanovení nového občanského zákoníku, podle nichž se tento postup nepoužije v případech, kdy nájemné nebylo svobodně sjednáno, ale stanoveno s odkazem na jiný právní předpis. Tímto předpisem byl zejména shora citovaný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který nastartoval proces tzv. „deregulace nájemného“. Pokud se tedy pronajímatel s nájemcem po skončení „deregulace nájemného“ dosud nedohodl na dalším zvýšení nájemného, může nájemci zaslat kdykoliv návrh na zvýšení nájemného až do výše „srovnatelného nájemného obvyklého“ bez ohledu na „limit“ 20 %.

Pokud nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, musí souhlas sdělit písemně pronajímateli, a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení návrhu. Povinnost hradit zvýšené nájemné v tomto případě vzniká prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu. Pokud nájemce s návrhem nesouhlasí, může, ale nemusí ve stejné lhůtě nesouhlas sdělit pronajímateli. Pronajímatel je ve lhůtě dalších třech měsíců oprávněn navrhnout, aby výši nájemného určil soud. Pronajímatel se tedy nemůže obrátit na soud přímo, aniž by nájemci předtím návrh nezaslal. Pokud pronajímatel podá žalobu na určení obvyklého nájemného po uplynutí tříměsíční lhůty, soud jeho návrhu nevyhoví, namítne-li nájemce, že žaloba byla podána opožděně. Stejný postup se použije v případě, že nájemce navrhuje snížení nájemného.

### Modelový příklad

Nájemci byl doručen návrh na zvýšení nájemného dne 17. 10. 2014, tento den si nájemce návrh na zvýšení nájemného převzal na poště.

- a) Nájemce s návrhem souhlasí. Souhlas musí sdělit pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, tj. nejpozději do 17. 12. 2014. Povinnost hradit zvýšené nájemné vzniká nájemci prvním dnem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu, tj. dne 1. 1. 2015.