

Mgr. Robert Pšenko
Mgr. Lukáš Obšasník

Vyznejte se v paragrafech bydlení

Vybrané
kapitoly
z nového
občanského
zákoníku

Mgr. Robert Pšenko
Mgr. Lukáš Obšasník

Vyznejte se v paragrafech bydlení

Vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku

BizBooks
Brno
2014

Vyznejte se v paragrafech bydlení

Mgr. Robert Pšenko
Mgr. Lukáš Obšasník

Obálka: Petr Holub
Sazba: Martina Mojzesová
Odpovědná redaktorka: Martina Skovajsová
Technický redaktor: Jiří Matoušek

Objednávky knih:
www.albatrosmedia.cz
eshop@albatrosmedia.cz
bezplatná linka 800 555 513
ISBN 978-80-265-0265-4

Vydalo nakladatelství BizBooks v Brně roku 2014 ve společnosti Albatros Media a. s. se sídlem Na Pankráci 30, Praha 4. Číslo publikace 16 698.

© Albatros Media a. s. Všechna práva vyhrazena. Žádná část této publikace nesmí být kopírována a rozmnožována za účelem rozšiřování v jakékoli formě či jakýmkoli způsobem bez písemného souhlasu vydavatele.

1. vydání

ALBATROS  **MEDIA** a.s.

Obsah

Předmluva.....	7
----------------	---

Část I. Nájemní bydlení 9

1. Bytová potřeba 10

Co je to vlastně nájem?	11
Nájem bytu i domu, vždy za účelem bydlení	13

2. Nájemní smlouva..... 15

Obsah nájemní smlouvy – jak se nenechat nachytat?	17
Smluvní strany – kdo a s kým?	17
Předmět nájmu – co si vlastně můžeme pronajmout?	18
Označení bytu a jeho vybavení – tak copak to tu máme?	20
Nájemné a další platby – za co to platím?	21
Jistota alias kauce – a co když nezaplatím?	26
Zvyšování a snižování nájemného – tak kolik?	27

3. A budeme se stěhovat!..... 29

Ono se to rozbilo...	32
Kdopak nám ji opraví?	32
Rekonstrukce	34
Vaši domácí mazlíčci	37
Hlavně klid a pořádek v domě	39
Podnájem – jak ušetřit a nestěhovat se do menšího	43
Společný nájem	47
Přechod nájmu	48

4. Zánik nájmu..... 49

Dohoda	49
Uplynutí doby nájmu	49
Výpověď	50
Výpověď nájemce	51
Výpověď pronajímatele	52

5. A to není všechno	58
Zadržovací právo	58
Družstevní byt	58
Služební byt	59
Byt zvláštního určení	60
Část II. Bytové vlastnictví	61
6. Bytové vlastnictví	62
Máme byt v osobním vlastnictví aneb které nemovitosti mohou být bytem	63
Co jsou společné části domu	64
Nové pravidlo	65
7. Kdy vzniká bytová jednotka	68
Jaké jsou náležitosti smlouvy o výstavbě	69
Jaké jsou náležitosti prohlášení vlastníka při rozdělení domu na dům s jednotkami	72
8. Práva a povinnosti vlastníka bytové jednotky	75
Jaké jsou povinnosti a práva vlastníka jednotky?	75
Kolik nás tu bydlí?	76
Vlastník jednotky má právo znát správce	78
Příspěvek na péči o dům	79
Účty v domě	80
Stavební úpravy	81
Odpovědnost za škodu	83
Rozdělení jednotky na podíly	83
Chci převést vlastnické právo k jednotce, jak na to?	85
Dluhy	86
Předkupní právo	86
9. Správa domu a pozemku	88
Co se skrývá za pojmem správa domu a pozemku	88
Jak funguje správa domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků	89
10. Společenství vlastníků	91
Je nutné mít v domě společenství vlastníků?	91
Jak nakládá společenství vlastníků s majetkem?	92
Jaké jsou předpoklady k založení společenství vlastníků	94

Jaká jsou pravidla správy domu a pozemku při zakládání společenství vlastníků	96
Kdy a jak vzniká společenství vlastníků	97
Co musí minimálně obsahovat stanovy společenství vlastníků	98
Jak je to s platností dosavadních stanov společenství vlastníků jednotek	99
Jaké existují orgány společenství vlastníků	100
Jaká je působnost jednotlivých orgánů společenství vlastníků	100
Jaká je struktura orgánů společenství vlastníků	101
Členství v orgánech společenství vlastníků	101
Má člen orgánů společenství vlastníků odpovědnost?	102
Působnost shromáždění	104
Co je to rozhodování shromáždění formou per rollam	106
Je možné společenství vlastníků zrušit?	107
O autorech	109

Předmluva

Bydlení a nový občanský zákoník

Nový občanský zákoník autoři psali více než jedenáct let, zákon byl po mnohých tahačích podepsán prezidentem republiky 20. února 2012. Můžeme o něm říci, že tvoří základní kámen soukromého práva České republiky.

Možná se ptáte, co je to vlastně soukromé právo a proč by mělo zajímat zrovna vás. Je to však jednoduché a napoví jeho definice: Soukromé právo zahrnuje téměř všechny vztahy v každodenním životě, jak obchodní, spotřebitelské, tak sousedské, dědické, dále ochranu osob a osobnosti, úpravu subjektů práv a rodinného života. A kromě těchto také upravuje vztahy spojené s bydlením.

Nový občanský zákoník je tedy určen všem občanům – podnikateli malému i velkému, spotřebiteli, zákazníkovi, nájemníkovi, pronajímateli. Dopad na každého z nás a velký rozsah zákoníku přímo svádí ke vzniku problémů při praktické aplikaci a používání tohoto zákona v běžném životě.

Nový občanský zákoník například zmiňuje problematiku spojenou s bydlením „ve vlastním“. Podrobně totiž upravuje sousedská a vlastnická práva. Tato kniha se ale také zaměřuje na problémy spojené s nájemním bydlením, což často není jen dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, ale také vztahy v rámci bytového domu, ať již se jedná o dům v majetku společenství vlastníků, nebo bytového družstva.

Tato kniha se spolu s dalšími publikacemi této edice zaměří na nejpálčivější problémy nové zákonné úpravy, které jsou každému z nás nejbližší. Měla by čtenářům, ať již v pozici pronajímatele či nájemce, posloužit jako rychlá příručka, vodítko, které je vezme za ruku a povede při proplétání složitou sítí právních předpisů.

Ať již tuto knihu držíte v ruce z jakéhokoli důvodu, mějte na paměti, že každá mince má dvě strany, a právě u tématu bydlení to platí dvojnásob.

V případě bydlení zákon stanoví k právům nájemníka odpovídající povinnosti pronajímatele a povinnostem nájemce pak práva pronajímatele. Předem zdůrazňujeme, že je nejlepším řešením, když se strany přes všechny své rozpory rozumně dohodnou. Především tuto myšlenku totiž prosazuje nová úprava, která ale slabší stranu, tedy nájemce, chrání a stanovuje minimální rozsah práv, jichž se nemůže vzdát ani dohodou.

Buďte tedy ostražití, nenechte se nachytat a v případě nejistoty se nebojte podívat do zákona.

Tato publikace vychází ze znění zákona č. 89/2012 Sb. k 1. 7. 2014 a věnuje se základním institutům spojeným s oblastí bydlení s důrazem na změny oproti staré úpravě. Není to ale přímo právní rada – v případě řešení konkrétního právního problému se vždy můžete obrátit na odborníka. Stejně jako v životě, tak i v právu, které by jej mělo odrážet, totiž platí, že je lepší být přehnaně opatrný, než později litovat.

Mgr. Robert Pšenko

Mgr. Lukáš Obšasník

Část I.

Nájemní bydlení

Mgr. Robert Pšenko



Bytová potřeba

Příklad

Pan Zručný dostal novou v práci v jiném městě a hledal si vybavené bydlení. Přes inzerát si našel telefonní číslo pana Poctivého, na které zavolał, a smluvil si prohlídku bytu. Ten se mu velmi líbil a s panem Poctivým uzavřeli smlouvu.

O několik dní později byl pan Zručný uprostřed noci probuzen hlídkou městské policie. Zavolał ji nějaký muž s tím, že je majitel bytu, že pana Zručného nezná a ten že nemá v bytě co pohledávat. Pan Zručný předložil hlídce smlouvu, která ovšem nebyla platná, protože majitel bytu panu Poctivému – svému nájemci – nikdy nedal souhlas s podnájemem. Pan Zručný tak se svými věcmi skončil uprostřed noci na ulici.

Nájem bytu je jedním z nejčastějších způsobů uspokojování bytové potřeby. Uspokojování bytové potřeby může znít až přespříliš vznešeně, ale každý z nás potřebuje někde bydlet. Pod bydlením si pak snadno představíme jednotlivé aspekty, které se všechny skrývají také pod bytovou potřebou, ať už se jedná o místo, kde si můžeme nechat své věci, kde můžeme usnout bez obav z probuzení městskou policií nebo rozzuřeným majitelem bytu. Bydlení je závislé na mnoha faktorech – rodině, finančních možnostech, práci. Bydlení je součástí základního živobytí, které si každý z nás musí vyřešit, aby se mohl věnovat jiným, podstatně zábavnějším činnostem.

Počátkem roku 2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který má dopad na celou sféru soukromého práva. Jeho součástí je také úprava

nájemního bydlení a nájemních smluv. Pro smlouvy obecně platí, že pokud byly uzavřeny do konce roku 2013, budou se řídit i nadále původní právní úpravou. Nájemní smlouvy za účelem bydlení jsou však výjimkou – práva a povinnosti vzniklé na základě nájemních smluv uzavřených ještě před 1. lednem 2014 se po účinnosti nového občanského zákoníku řídí novou úpravou. Zákodárce zvolil tuto konstrukci pro zjednodušení – aby se dlouhodobé nájmy trvající často mnoho let neřídily dvěma zákoníky podle toho, kdy byla nájemní smlouva uzavřena.

Nájem bytu se řídí novým zákonem

Od 1. 1. 2014 je v účinnosti nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nahrazuje starý občanský zákoník účinný do konce roku 2013. Nájem bytu se řídí novým zákonem ihned od počátku účinnosti nového zákona.

Nový občanský zákoník platný od ledna 2014 zavedl v nájemních vztazích, včetně těch, které byly uzavřeny před tímto datem, významné změny. S těmi by se měl seznámit každý, koho se nájemní bydlení týká.

Příklad

Paní Movitá pronajímá byt studentům. Nájemní smlouvu uzavřeli na dobu neurčitou v roce 2009 a ve vztahu k výpovědi smlouva odkazuje na zákonné výpovědní důvody. Od 1. ledna 2014 jsou rozhodnými důvody pro výpověď nájmu důvody uvedené v novém občanském zákoníku, přestože nájemní vztah vznikl ještě za účinnosti staré úpravy.

Z nového občanského zákoníku plyne, že ujednání ve starých smlouvách, která nejsou v rozporu s novou úpravou, budou platná. V případě, že by staré smlouvy obsahovaly ujednání, která nová úprava zakazuje (například smluvní pokuty vůči nájemci), nebude se k takovým ujednáním přihlížet, budou neplatná.

Co je to vlastně nájem?

Obecný nájemní vztah mezi smluvními stranami vzniká uzavřením nájemní smlouvy, a to i jinou formou než písemnou. Smluvními stranami takového smluvního vztahu jsou nájemce a pronajímatel. Každá smluvní strana má svá práva a své povinnosti. Mezi podstatné náležitosti nájemní

smlouvy (tedy náležitosti, které v případě jejich neuvedení mohou znamenat neplatnost nájemní smlouvy) patří:

- > identifikace všech účastníků smlouvy;
- > závazek pronajímatele přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci;
- > závazek nájemce platit za užívání nájemné.

Každý smluvní vztah je typický svým souhrnem práv a povinností. Pronajímatel a nájemce jsou tak nositeli každý svého vlastního souboru práv a povinností. Typicky každému právu jedné ze smluvních stran odpovídá povinnost na straně druhé smluvní strany:

- > Nájemce má právo dočasně užívat věc, která je předmětem nájmu.
- > Nájemce má povinnost platit nájemné.
- > Pronajímatel má právo na včasnou platbu nájemného.
- > Pronajímatel má povinnost přenechat a udržovat věc tak, aby ji nájemce mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, a zajistit nerušené užívání věci nájemcem po celou dobu nájmu.

Smlouvu o nájmu musíme odlišit zejména od smlouvy o podnájmu, které jsou v praxi často zaměňovány. Podstatným rozdílem je, že u smlouvy o nájmu musí být předmět nájmu ve vlastnictví pronajímatele. V případě podnájmu uzavírá smlouvu nájemce, který má již sám byt pronajatý a poskytuje jej další osobě.

Nová úprava zavádí vedle nájmu i tzv. pacht. Na rozdíl od nájmu, který směřuje pouze k užívání nemovitosti, se u pachtu předpokládá, že pachtyř vlastním přičiněním věc obhospodařuje tak, aby přinášela výnos. Typicky se tedy jedná o přenechání zemědělské půdy k hospodaření. Naopak přenechání půdy k umístění billboardu bude typickým nájmem.

Příklad

Pan Podnikavý si pronajímá kancelář, kterou využívá jako sídlo pro své podnikání. Jde o klasický příklad nájmu.

Naopak, pokud by si pronajal zařízení prostory s inventářem za účelem provozování obchodu či restaurace, půjde o pacht.

Na rozdíl od již uzavřených nájemních smluv, které automaticky podléhají novému zákonu, se nová úprava pachtu použije pouze na smlouvy naplňující znaky pachtu, které byly uzavřeny po 1. lednu 2014. Pokud tedy pronajímáte vybavený obchod, bude se na uzavřenou smlouvu aplikovat právní úprava nájmu, a to po celou dobu trvání této smlouvy.

Úprava nájmu k bydlení

Obecně si smlouvou o nájmu můžeme pronajmout sportovní nebo potápěčské vybavení, kolo, auto, loď, kancelář i dům. Úprava nájmu za účelem bydlení je však mnohem podrobnější.

Nový občanský zákoník pamatuje na různé předměty nájmu ve svých obecných ustanoveních. Kromě toho se ale dále podrobně zaměřuje také na jednotlivé zvláštní předměty nájmu a podrobně řeší osobité problémy, které mohou v praxi nastat. Obsahuje zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, o podnikatelském pronájmu věcí movitých, o nájmu dopravního prostředku a o ubytování. Nový občanský zákoník také ruší zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor a upravuje jako jeden ze zvláštních typů nájem prostoru sloužícího k podnikání.

Nájem bytu i domu, vždy za účelem bydlení

Nový občanský zákoník upravuje problematiku bydlení velmi podrobně, jelikož bydlení s sebou v praxi často přináší různá drobná nedorozumění. Těch je lépe se vyvarovat. Když už na ně dojde, je nutné dobře vědět, jakými právy je smluvní strana obdařena.

Právě u bydlení je velmi zřetelná nerovnováha mezi smluvními stranami. Bydlení je v novém občanském zákoníku stejně jako i ve staré úpravě chráněným vztahem. **Nájemce je chráněn, aby z pouhého rozmaru pronajímatele nepřišel o střechu nad hlavou, u pronajímatele jsou chráněny především jeho ekonomické zájmy.** Východiskem zákona tak je, že nájemce je slabší smluvní stranou, která si zaslouží zákonnou ochranu. To až do okamžiku, kdy poruší své povinnosti, které má vůči pronajímateli. Ochrana nájemníka je ovšem v porovnání se starou úpravou mnohem liberálnější a nevolí metody, které se v praxi ukázaly jako nepřilíš dobře vynutitelné (jako například podmínění výpovědi přivolením soudu nebo institut bytových náhrad). Nový občanský zákoník tyto instituty bez dalšího ruší.

Jako záruka ochrany práv nájemníka pak působí tzv. jednostranná kogentnost neboli jednostranná nezměnitelnost. Tato ochrana nájemníka spočívá v zákazu ujednání, která by byla v rozporu se zákonem k tíži nájemce. V praxi to znamená, že zákon stanoví jakousi minimální úroveň ochrany práv

nájemníka, od které se mohou strany odchýlit jen ve prospěch nájemce. Také není možné, aby smlouva ukládala nájemníkovi nad rámec zákona další povinnosti, které by jej zvláště závažným způsobem omezovaly.

Jen ve prospěch nájemce

Ve smlouvě o nájmu za účelem bydlení není možné omezit práva nájemníka daná zákonem nebo uložit nájemci povinnosti, které by jej zvláště závažným způsobem omezovaly.

Příklad

Pan Podnikavý pronajímá byt. Před 1. 1. 2014, tedy před účinností nového občanského zákoníku, dával do nájemních smluv ustanovení o tom, že nájemci si nesmějí do bytu vodit zvířata. Takové smluvní ujednání je od 1. 1. 2014 neplatné, jelikož nový občanský zákoník zvířata v bytě výslovně povoluje.

Ustanovení o tom, že pronajímatel může nájem ukončit výpovědí nad rámec zákonných důvodů, je nyní neplatné. Ovšem podobné ujednání ve prospěch nájemce je platné – můžeme si tedy ujednat další důvody výpovědi dané nájemcem, jelikož se jedná o ujednání ve prospěch nájemce.

Také není možné sjednat si ve smlouvě smluvní pokuty k tíži nájemce za porušení nájemní smlouvy, a to ani v případech již uzavřených nájemních smluv, kde smluvní pokuta mohla být podle staré úpravy platně sjednána. Smluvní pokuta vůči pronajímateli ale sjednána být může.

Smluvní pokuta vůči nájemci neplatí

Ujednání o smluvní pokutě vůči nájemci je neplatné, a to i u stávajících smluv.

Příklad

Před 1. 1. 2014, tedy před účinností nového občanského zákoníku, dával pan Podnikavý do nájemních smluv ustanovení o tom, že při pozdní platbě nájemného jsou nájemci jeho bytu povinni uhradit mu 500 Kč za každý den prodlení. Takové smluvní ujednání je od 1. 1. 2014 neplatné.

Naopak smluvní ujednání o tom, že pronajímatel je povinen zaplatit nájemci 500 Kč za každý den, kdy nepoteče teplá voda, je platné.

Nájemní smlouva

U obecného nájmu zákon připouští uzavření nájemní smlouvy také ústně nebo konkludentně, tedy výslovným jednáním. Smlouva je tedy uzavřena v okamžiku, kdy si v půjčovně lyží nazujete lyže a složíte zálohu, nebo v autopůjčovně přvezmete klíče od vozu. **Zákon však vyžaduje, aby nájemní smlouva u nájmu bytu a domu byla uzavřena písemně.**

Pokud by smlouva o nájmu bytu ale písemně uzavřena nebyla, neznamená to automaticky, že majitel domu nebo bytu zavolá policii, ať nájemce vyvedou. V souladu se zásadou, že „smlouvy se mají dodržovat“, je závazná také smlouva ústní. V rámci ochrany slabší smluvní strany však zákonodárce určuje, že **neplatnosti smlouvy z důvodu, že nebyla sjednána písemně, se může dovolat pouze nájemce.** V případě jakéhokoli soudního sporu tak nemůže pronajímatel namítat, že smlouva nebyla platně uzavřena kvůli snad i úmyslnému opomenutí pronajímatele.

Majitel tedy nemůže vystěhovat nájemce, kdy se mu zlíbí a ze svého rozmaru, a to ani v případě, že spolu nemají uzavřenou žádnou písemnou smlouvu a dohodli se jen ústně. Naopak nájemce může takovou neplatnost namítnout kdykoli a okamžitě se odstěhovat. Je tak na pronajímatelích, aby si ohlíželi, že mají podepsanou smlouvu, než si do svého bytu někoho nastěhují.

Smlouva písemně

U nájmu bytu nebo domu za účelem bydlení je nutné, aby smlouva byla uzavřena písemně. Nedostatek písemné formy ale může namítat pouze nájemce.

Přístup zákonodárce k platnosti smlouvy o nájmu je novinkou. Zatímco v dřívější úpravě soudy nedostatek některých ujednání ve smlouvě stíhaly neplatností smlouvy, v úpravě nové je zřetelná snaha, aby byly nájemní smlouvy hodnoceny spíše jako platné, a nájemci tak nebyla nedůvodně upírána zákonná ochrana. Smlouva o nájmu bytu tak nad rámec podstatných náležitostí stanovených pro smlouvu o nájmu obecně nevyžaduje dalších upřesnění.

Smlouva o nájmu nemusí přesně označovat předmět nájmu, stačí dostatečně vyjádřená shoda obou smluvních stran. Taková shoda pak bude nepochybná v případě uzavření smlouvy ihned po prohlídce bytu, nebo dokonce v jejím průběhu.

Smlouva o nájmu nemusí uvádět dokonce ani výši nájemného. Postačí, pokud je zřejmé, že vztah je sjednán jako úplatný. Nájemce je pak povinen hradit tzv. obvyklé nájemné.

Příklad

Pan Zručný si našel jiný byt, avšak ani tentokrát neuzavřel smlouvu písemně. Pouze si během prohlídky bytu s vlastníkem podali ruce, vlastník panu Zručnému předal klíče a pan Zručný zaplatil v hotovosti první nájem.

Taková smlouva je platná až do okamžiku, kdy by nedostatek písemné formy namítal pan Zručný.

Dokonce i v případě, že by bylo později shledáno, že smlouva o nájmu nebyla sjednána platně, například měla závažné chyby, zavádí nový občanský zákoník fikci, že při užívání v dobré víře déle než tři roky se považuje smlouva za řádně uzavřenou. Jedná se o takzvaný „faktický nájem,“ který je zákonem postaven na roveň písemné smlouvě.

Pozor na další smlouvy

Spolu s nájemní smlouvou jsou často uzavírány také další smlouvy, například smlouva o zprostředkování s realitní kanceláří. U těchto smluv doporučujeme vysokou míru opatrnosti, jelikož u nich zákon neposkytuje slabší smluvní straně takovou ochranu jako u smlouvy nájemní. V případě jakýchkoli pochybností se obraťte na profesionály.

Obsah nájemní smlouvy – jak se nenechat nachytat?

Přestože se nyní zákon dívá na smlouvy spíše jako na platné, již v okamžiku hledání bydlení lze více než doporučit, aby si každý potenciální nájemce zkontroloval, zda skutečně jedná s majitelem bytu, a požádal o předložení nájemní smlouvy alespoň několik dní před jejím podpisem. Tuto smlouvu je třeba si důkladně pročíst včetně všech jejích příloh a ujistit se, že opravdu chápete každé ustanovení. **Nebojte se klást otázky a žádat doplnění nebo úpravy smlouvy, byť budou možná nepodstatné.** V případě sjednávání nájemních smluv přes realitní kancelář se jistě velmi často setkáte s argumentem, že jde o standardní smlouvu, kterou mají takto uzavřenou všichni. Taková smlouva je ale skutečně důležitým dokumentem, a čím přesnější a specifičtější ji budete mít, tím lépe pro vás.

Smluvní strany – kdo a s kým?

Každá smlouva musí mít přesně označené smluvní strany tak, aby nemohlo dojít k jejich záměně. U fyzických osob je obvykle zcela dostačující uvést jméno, příjmení, datum narození a bydliště. V případě smlouvy o nájmu bytu pak nezapomeňte, že adresy uvedené ve smlouvě budou využívány i po skončení smluvního vztahu. U nájemce je proto nevhodné uvádět pouze adresu bytu, který si pronajímá, ale také alternativní kontakt a adresu pro doručování, například u rodičů. Často je také vhodné uvádět bankovní spojení. Předejdete tak zbytečným sporům o to, kam měly být jednotlivé platby nájemného či záloh na služby zasílány.

Právnícká osoba nemá bytovou potřebu

Právnícká osoba nemůže být nájemníkem bytu za účelem bydlení. Nemá totiž bytovou potřebu.

Údaje o vlastníkově bytu si vždy ověřte v katastru nemovitostí. Pokud je pronajmatelem právnícká osoba, typicky obchodní společnost, ověřte si všechny údaje v obchodním rejstříku. Také může být vhodné využít služeb insolvenčního rejstříku nebo rejstříku exekucí.

Předmět nájmu – co si vlastně můžeme pronajmout?

Předmětem nájmu jsou konkrétní prostory, ve kterých máte v úmyslu bydlet. V první řadě se musí jednat o byt – tj. místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení. Pod touto definicí je ale možné si představit spoustu věcí. Tím spíš, když se v praxi můžeme setkat s množstvím dalších termínů, mj. bytová jednotka, prostory, obytná místnost aj.

Základním znakem bytu je skutečnost, že se jedná o ucelenou jednotku schopnou plnit samostatně funkci bydlení, a nikoli o její pouhé jednotlivé části. Takovou jednotkou může být za určitých okolností i jediná místnost, například u garsoniér nebo tzv. studiových bytů.

Definice bytu

Definici bytu pro potřeby stavebních předpisů obsahuje v současné době vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Byt definuje jako soubor místností (popřípadě jednu obytnou místnost), který svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Byt by tedy měl být sám o sobě dostatečným k tomu, aby sloužil k trvalému obývání.

Velkou změnou oproti staré úpravě je zejména fakt, že platnost smlouvy již není závislá na existenci povolení stavebního úřadu. Do konce roku 2013 bylo nutné vždy zkoumat, zda jsou dané prostory řádně zkolaudovány jako bytové. Absenci takové kolaudace považovaly soudy za překážku platnosti smlouvy, ačkoli takovou skutečnost nájemce neměl nejmenší šanci ovlivnit.

Nový občanský zákoník ale již nevyvozuje pro nájemce žádnou sankci v okamžiku, kdy by dané prostory byly zkolaudovány například jako nebytové, pokud je nájemce hodlá využívat k bydlení.

Strany nájemní smlouvy by však měly pamatovat na riziko pokut, a to vůči nájemci dokonce až do výše 200 000, Kč, popřípadě zákazu užívání ze strany stavebního úřadu, pokud pronajatý prostor nebude splňovat kvalitu požadovanou stavebně-technickými a hygienickými předpisy.

Co je vhodné uvést do nájemní smlouvy

Do nájemní smlouvy k bytu je vhodné vždy uvádět, že jej nájemce hodlá užívat za účelem bydlení.

V praxi je obvyklé, že se pronajímají i prostory, které nejsou způsobilé samostatně plnit požadavky na trvalé bydlení. Takové prostory pak nejsou bytem ve smyslu zákona a k takovým nelze uzavřít nájemní smlouvu, která by se řídila speciálními ustanoveními, které se k bytu vztahují. Typickým příkladem je student, který si pronajímá jeden pokoj v bytě, kde bydlí vlastník. **V takovém případě, kdy určitá místnost nemůže být vymezena jako byt, ale například jako jedna z místností v bytě, nejedná se o nájem bytu, ale o obecný nájemní vztah.**

Takový vztah nezaměňujte s podnájemem. U podnájemní smlouvy vlastník bytu není smluvní stranou.

Příklad

Babička Podnikavá se po smrti svého manžela rozhodla, že pronajme jeden pokoj ve svém bytě studentovi. S tímto studentem sdílí kuchyni, koupelnu aj. Vzhledem k tomu, že pokoj není schopen samostatně plnit nároky trvalého bydlení, jedná se o obecný nájem.

Babička Movitá se po smrti svého manžela rozhodla, že k hornímu patru ve svém rodinném domě vybuduje samostatný vchod. Ačkoli takto oddělené prostory nikdy nenechala zkolaudovat jako oddělenou bytovou jednotku, mladá rodina, která v horním patře bydlí, je v pozici nájemce chráněna speciálními ustanoveními o nájmu bytu, jelikož horní patro je fakticky samostatným bytem.

Pronájem části bytu povolen

V souladu se zásadou smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů nelze vyloučit pronájem části bytu. Pak ale půjde o nájem podle obecných ustanovení nového občanského zákoníku, a ne o takový nájemní vztah, který by bylo možné podřadit pod zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Za byt pro potřeby nájmu za účelem bydlení zákon výslovně považuje také případný nájem domu. Dům totiž bezpochyby také splňuje všechny požadavky kladené zákonem na bytovou jednotku.

Požadavky na trvalé obývání ale splňují také jiné prostory. **Bytem ve smyslu zákona může být i hausbót nebo obytný vůz či maringotka.** I při pronájmu takových prostor tak bude nájemník zákonem chráněn jako nájemce bytu za účelem bydlení. V takovém případě je vhodné zdůraznit a výslovně uvést do nájemní smlouvy, že se jedná o nájem za účelem trvalého bydlení.

Kdy se nejedná o bydlení?

Uzavřít nájemní smlouvu k bytu na trvalé užívání nelze, pokud je to za účelem rekreace, hotelu nebo k jinému zjevně krátkodobému účelu.

Nově je také možné uzavřít nájemní smlouvu k bytu, který v budoucnu vznikne, popřípadě nechat nájemní vztah zapsat do katastru nemovitostí. Zapsání nájemního vztahu do veřejného rejstříku může ovšem provést pouze vlastník věci, nájemce pouze s jeho souhlasem. Užitečnost a faktické použití těchto institutů nám ukáže teprve praxe.

Nájemce s pronajímatelem se také mohou dohodnout, že k užívání bude předán byt, který není k obývání způsobilý, například aby si nájemce provedl opravy a úpravy, které budou odečteny od nájemného. K tomuto najdete další podrobnosti v části o předání bytu k užívání, str. 29.

Označení bytu a jeho vybavení – tak copak to tu máme?

Smlouva o nájmu sice nemusí přesně označovat předmět nájmu, jelikož stačí dostatečně vyjádřená shoda obou smluvních stran, ale v každém **případě je více než vhodné, aby byly prostory k užívání označeny co nejpřesněji.** Přesnější označení je výhodné pro obě smluvní strany, jelikož se vyvarují případné neplatnosti nájemní smlouvy.

Označení bytu ve smlouvě jako v katastru nemovitostí

Doporučujeme označení bytu ve smlouvě stejným způsobem jako v katastru nemovitostí.

Příklad

Předmětem nájmu je bytová jednotka č. 1710/5, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží stavby č. p. 1710, na adrese Ledvinova 1710, Praha 4-Chodov, postaveném na pozemku parc. č. 1292/1 o výměře 1019 m² – zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 35 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Chodov.

Pokud však prostory přenechávané k užívání neodpovídají rozčlenění podle prohlášení vlastníka a evidence v katastru nemovitostí, je třeba pokusit se o označení, které je zcela jednoznačné.

Příklad

Předmětem nájmu je byt v 1. nadzemním podlaží domu na adrese Ledvinova 1710, Praha 4-Chodov, při pohledu z ulice vpravo.

Je také vhodné důkladně specifikovat vybavení bytu, za které nájemník převezme odpovědnost. Škody na tomto vybavení je potom nájemce povinen uhradit. Součástí takové specifikace mohou být také fotografie nebo videozáznam. Tato specifikace může být součástí smlouvy nebo předávacího protokolu – předání bytu se budeme věnovat dále.

Příklad

Vybavení bytu tvoří: 1 záchodová mísa, 1 umyvadlo, kuchyňská linka, 5 litinových těles ústředního topení, 5 svítidel.

Nájemné a další platby – za co to platím?

Pokud smlouva nestanovila způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, byla podle staré úpravy považována za neplatnou.

Nově smlouva o nájmu nemusí uvádět výši nájemného. Aby byla platná, postačí, pokud je smluvní vztah sjednán jako úplatný.

Toto je pouze náhled elektronické knihy. Zakoupení její plné verze je možné v elektronickém obchodě společnosti eReading.