

# Jak bydlet a podnikat v nájmu



- **odpovědi na nejčastější otázky a problémy v praxi**
- sjednávání nájemného a vyúčtování služeb
- práva a povinnosti nájemce a pronajímatele
- vzory smluv a podání
- výběr základních právních předpisů



# Jak bydlet a podnikat v nájmu



**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*

**Mgr. Lenka Veselá**

## **Jak bydlet a podnikat v nájmu**

Vydala GRADA Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7

tel.: 234 264 401, fax: 234 264 400

[www.grada.cz](http://www.grada.cz)

jako svou 7 508. publikaci

Realizace obálky Martina Charvátová

Sazba Jan Šístek

Odborná redaktorka: Ing. Michaela Průšová

Počet stran 328

První vydání, Praha 2020

Vytiskla tiskárna PBTisk, s.r.o., Příbram

© **GRADA Publishing, a.s., 2020**

ISBN 978-80-271-1450-4 (ePub)

ISBN 978-80-271-1449-8 (pdf)

ISBN 978-80-271-2590-6 (print)

# Obsah

Úvod . . . . .	7
Úvodní slovo . . . . .	8
<b>1. Nájem bytu a domu v otázkách a odpovědích . . . . .</b>	<b>9</b>
1.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti . . . . .	9
1.2 Nájemné, sjednávání nájmného . . . . .	18
1.3 Služby spojené s užíváním bytu . . . . .	27
1.4 Jistota . . . . .	32
1.5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele . . . . .	35
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 . . . . .	67
1.10 Následky smrti nájemce, přechod nájmu bytu . . . . .	70
1.11 Skončení nájmu . . . . .	74
1.12 Vyklizení bytu po skončení nájmu . . . . .	81
1.13 Nájem služebního bytu a bytu zvláštního určení . . . . .	84
<b>2. Nájem prostoru sloužícího podnikání v otázkách a odpovědích . . . . .</b>	<b>86</b>
2.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti . . . . .	86
2.2 Nájemné a platby za služby spojené s užíváním pronajatých prostor . . . . .	90
2.3 Některá práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání . . . . .	92
2.4 Skončení nájmu a vyklizení prostoru sloužícího podnikání . . . . .	96
<b>3. Vzory smluv a podání . . . . .</b>	<b>103</b>
3.1 Smlouva o nájmu bytu . . . . .	103
3.2 Oznámení nájemce o zvýšení počtu osob v bytě . . . . .	108
3.3 Uplatnění práva na slevu z nájmného . . . . .	109
3.4 Uplatnění práva na náhradu odůvodněných nákladů vynaložených na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu . . . . .	110
3.5 Námitky nájemce ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu . . . . .	111
3.6 Dohoda o zániku nájmu bytu . . . . .	112
3.7 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu neurčitou . . . . .	113
3.8 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu určitou . . . . .	114
3.9 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou . . . . .	115

3.10	Výzva pronajímatele před podáním výpovědi nájemci pro zvlášť závažné porušení povinností . . . . .	116
3.11	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce . . . . .	117
3.12	Námítky nájemce proti výpovědi pronajímatele . . . . .	118
3.13	Žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu . . . . .	119
3.14	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu . . . . .	121
3.15	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí o vyklizení bytu . . . . .	122
3.16	Návrh pronajímatel na zvýšení nájemného z bytu . . . . .	123
3.17	Žaloba na určení výše srovnatelného nájemného obvyklého . . . . .	124
3.18	Žaloba na zrušení společného nájemního práva k bytu po rozvodu manželství . . . . .	126
3.19	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání . . . . .	128
3.20	Výpověď nájemce z nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou . . . . .	132
3.21	Výpověď pronajímatele z nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou . . . . .	133
3.22	Protokol o předání a převzetí pronajatého prostoru . . . . .	134
3.23	Předžalobní výzva k zaplacení pokuty za nedodané vyúčtování služeb . . . . .	136
<b>4.</b>	<b>Výběr základních právních předpisů . . . . .</b>	<b>137</b>
4.1	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník . . . . .	137
4.2	Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. . . . .	231
4.3	Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. . . . .	237
4.4	Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. . . . .	243
4.5	Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., . . . . .	246
4.6	Zákon č. 67/2013 Sb. . . . .	254
4.7	Vyhláška č. 428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství, . . . . .	261
4.8	Vyhláška č. 269/2015 Sb. . . . .	264
4.9	Zákon č. 90/2012 Sb. . . . .	273
<b>5.</b>	<b>Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice nájmu . . . . .</b>	<b>320</b>
<b>6.</b>	<b>Použitá literatura . . . . .</b>	<b>323</b>

# Úvod

Vážení čtenáři,

dostáváte do rukou praktickou publikaci, která může být užitečnou pomůckou k základní orientaci v různých směrech souvisejících s nájemním bydlením a podnikáním v pronajatých prostorách. Kniha volně navazuje na úspěšnou řadu Rádce nájemníka bytu, na které jsem v posledních letech spolupracovala s panem Ing. Milanem Tarabou, předsedou Sdružení nájemníků ČR.

Snažila jsem obdobně jako ve vydáních Rádce nájemníka bytu o předání informací z oblasti nájmu jednoduchou formou otázek a odpovědí tak, jak ji znám ze své praxe a z poraden Sdružení nájemníků ČR. Obsahem publikace je i problematika související s podnikáním v pronajatých prostorách.

Cílem této knihy je seznámit zejména laickou, ale i odbornou veřejnost s obsahem zvláštních ustanovení občanského zákoníku upravujících institut nájmu bytu a institut nájmu prostoru sloužícího podnikání a s obsahem souvisejících předpisů. Součástí publikace jsou i vzory smluv a podání a výběr ze základních předpisů. Kniha má sloužit také jako pomůcka k nalezení dohody při řešení sporů, které mnohdy z nájemního vztahu vznikají, často zbytečně, pouze z důvodu neznalosti či nepochopení základních pravidel chování obsažených v základních právních normách.

Závěrem bych chtěla poděkovat panu Ing. Tarabovi a kolegům ze Sdružení nájemníků ČR za nesmírně důležitou práci, kterou odvádí pro všechny občany naší republiky s cílem zlepšit jejich informovanost, zajistit dostupnost bydlení a udržet korektnost v nájemních vztazích.

autorka

## Úvodní slovo

Vážení čtenáři,

právo na přijatelné a dostupné bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech a úmluvách. Bydlení patří mezi základní potřeby každého člověka. Ne vždy je však výklad práva v této oblasti jednoduchý. Publikace, která se vám dostává do rukou, by vám měla pomoci pochopit problematiku nájemního bydlení a usnadnit orientaci v předpisech upravujících institut nájmu. Konkrétní pomoc poskytujeme i v našich poradnách Sdružení nájemníků ČR a jsem velice rád, že autorka této publikace je jednou z našich odborných poradkyň a s naší organizací již více jak patnáct let úspěšně spolupracuje.

Děkuji touto cestou Ministerstvu pro místní rozvoj ČR za trvalou a dlouhodobou podporu našeho sdružení ve snaze zajistit všem občanům přístup k právu tak, aby se mohli lépe zorientovat a nalézt dohodu v problematických situacích souvisejících s bydlením. Děkuji i vydavateli Grada Publishing a. s. za trvalou snahu zlepšit informovanost našich spoluobčanů.

Přeji všem klidné bydlení, které je základem spokojeného rodinného života.

Milan Taraba,  
předseda Sdružení nájemníků ČR



# 1. Nájem bytu a domu v otázkách a odpovědích

## 1.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti

Nejčastějším právním důvodem pro užívání cizí věci je nájemní smlouva. Základními znaky nájmu jsou úplatnost a dočasnost. Dalším předpokladem je skutečnost, že věc, která se přenechává do nájmu, je nezužitelná, tj. jejím užíváním nedojde k jejímu spotřebování.

Nájem bytu či domu je jedním z nejrozšířenějších 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. Pro tento případ se má za to, že nájem je uzavřen na dobu neurčitou. Ať je nájem sjednán na dobu určitou či neurčitou, pronajímatel je oprávněn při splnění zákonem stanovených podmínek nájem ukončit. Nájemem nikdy nedochází k trvalému převedení užívacího práva na jinou osobu.

Nájemce je za užívání nemovitosti povinen pronajímateli hradit tzv. „nájemné“, čímž dochází k naplnění dalšího ze základních znaků nájmu – úplatnosti. Není bezpodmínečně nutné, aby si pronajímatel s nájemcem sjednal konkrétní výši nájemného, je však zapotřebí, aby se nájemce zavázal, že za užívání pronajatých prostor bude pronajímateli platit 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). Neujednají-li si strany výši nájemného, 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 (§ 2246 obč. z.)

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 narozdíl 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 nájemcovy domácnosti je novým občanským zákoníkem nadále chráněně, resp. je chráněn nájemce, a to důrazněji, než tomu bylo v předchozím právním předpisu (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 nevymahatelné.

Důležitým ustanovením v tomto směru je i ustanovení § 2239, tzv. „zakázaná ujednání“, podle něž se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ani k ujednání ukládajícímu 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. Žádné další finanční 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 nebo zákaz kouření v bytě. Soudní judikatura, která nám tyto „nepřiměřené povinnosti vzhledem k okolnostem“ má blíže definovat, se teprve vytváří. Pokud nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu, může pronajímatel za splnění zákonem stanovených podmínek, ukončit nájem výpovědí (viz kap. 1.11).

Předmětem nájmu je byt či dům. Občanský zákoník 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 jím 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 nebo pokud se bude chtít do tohoto prostoru přihlásit evidenčně, tj. bude zde chtít mít místo trvalého pobytu.

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 smlouvu uzavírá, ohledně jakého prostoru, a že se jedná o vztah úplatný. Podle uvedeného ustanovení 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, jako by nájem platně vznikl a trval. Zákon tedy ochraňuje nájemce před tím, aby pronajímatel namítal neplatnost smlouvy pouze pro to, 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 jediné 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 ustanoveních 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 společnostech a družstvech (zákon 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 poskytl 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 zavedl „nájem služebního bytu“. Jde o nájem bytu (či domu), který je ujednaný v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a kdy nájemcova práva mohou být omezena (§ 2297 a násl.). Dále je občanským zákoníkem upraven institut „nájmů bytu zvláštního určení“. Definic 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.

Zákon č. 89/2012 Sb., 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**

- **Máme k našemu nájemnímu bytu pouze dekret z roku 1975 a z těžé doby Dohodu o užívání bytu sepsanou mezi námi a bytovým podnikem, platí nám 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 uzavřít novou nájemní smlouvu či dodatek ke stávající dohodě. Nový občanský zákoník dopadá i na nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před jeho účinností.

### **Nájemní smlouva na dobu určitou a její obnova**

- **Na jakou dobu může být nájemní smlouva sjednána? Mám nájemní smlouvu sjednanou na dobu jednoho roku, ale není v ní žádné ujednání, co bude po uplynutí této doby následovat. Mám nárok na prodloužení nájemní smlouvy nebo prodlouží se 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 nejdéle 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 kromě označení smluvních stran obsahovat i definici předmětu nájmu (bytu a jeho příslušenství), rozsah jeho užívání, výši nájemného a úhrad za služby spojených s užíváním bytu, příp. další dohodnutá práva a povinnosti.

### 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.

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.

### **Při odmítnutí nabídky na koupi bytu nehrozí přímé nebezpečí ztráty bydlení, kupní cena je vždy věcí dohody mezi prodávajícím a kupujícím**

- **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, 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. Obce 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, obce 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/proávajícího, výši kupní ceny vlastník žádným způsobem nemusí zdůvodňovat. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do 6 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 vlastnictví 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 se na tom s pronajímatelem nedohodne.

Některé obce si byty, 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 obč. zákoníku). 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 obč. zákoníku).

### **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 případném 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 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 několika pronajímateli**

- **Můžete mi poradit, s kým musí být správně uzavřena nájemní smlouva bytu v případě, že jsou celkem 4 majitelé domu, každý s podílem 1/4. Byla mi předložena smlouva jen s jedním z nich. Dále by mě zajímalo, jak ve smlouvě přesně vymezit 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 obč. zákoníku 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 dvoutřetinové 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 obč. zákoníku. 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 výměře podlahové plochy 55 m<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.).

### **Pronajímatel nemusí být vždy vlastníkem bytu**

- **Ráda bych uzavřela nájemní smlouva k bytu, který se mi líbí. Nájemní smlouva mi však nebyla předložena vlastníkem bytu, ale „pachtýřem“, který má uzavřenou pachtovní smlouvu s vlastníkem a prý byt může pronajmout, je to možné?**

Pronajímatel je zpravidla vlastníkem bytu, ale také tomu tak v mnoha případech být nemusí. Podstatné je, aby osoba, která byt do nájmu přenechává, byla oprávněna s užívacím právem disponovat, tedy nájemní smlouvu sjednat a uzavřít. Touto osobou může být státní příspěvková organizace nebo státní podnik, ale může jí být osoba, která má toto právo disponovat s užívacím právem sjednané ve smlouvě (např. ve smlouvě pachtovní, o výpůjčce... apod.)

Pachtovní smlouvou přenechává propachtovatel věc pachtýři, aby ji dočasně nejenom užíval, ale i požíval (tj. měl z ní výnos), přičemž pachtýř za toto oprávnění hradí propachtovatelovi tzv. pachtovné. Lze si tedy představit situaci, kdy vlastník celý dům propachtuje pachtýři, který má z pozice pronajímatele oprávnění uzavřít nájemní smlouvy s nájemci

jednotlivých bytů. Nájemné pak hradí nájemci pachtýři (nikoliv vlastníkovi domu) a právě nájemné představuje onen výnos z požívání věci.

Nicméně i tak vám doporučuji ještě před podpisem nájemní smlouvy věc zkontrolovat s právníkem, který se danou problematikou zabývá, aby zkontroloval, že je vše v pořádku, a nedošlo v budoucnu ke zbytečným sporům.

## 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., občanský zákoník, 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 kterém 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 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 o 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 soudu.*

Odst. 3 „*Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohoda, 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 výši nájemného si strany dohodnou 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 (zejm. 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