

# *Jak správně* pronajmout **dům** prodat, koupit **či byt**

153

**profi**  
&hobby

Kateřina Ronovská, Lenka Dobešová  
Filip Melzer, Miloslav Hrdlička

Obsahuje  
vzory smluv  
a podání



 GRADA®



Jak správně  
**pronajmout, prodat, koupit**  
dům či byt

Kateřina Ronovská, Lenka Dobešová  
Filip Melzer, Miloslav Hrdlička

### **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**.

JUDr. Kateřina Ronovská, Ph.D.

JUDr. Lenka Dobešová, Ph.D.

JUDr. Filip Melzer, Ph.D., L.L.M

Mgr. Miloslav Hrdlička

### **Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt**

Vydala Grada Publishing, a. s.

U Průhonu 22, Praha 7

obchod@grada.cz, www.grada.cz

tel.: +420 234 264 401, fax: +420 234 264 400

jako svou 4820. publikaci

Odpovědná redaktorka Věra Slavíková

Jazyková korektura Martina Mojzesová

Sazba JoshuaCreative, s. r. o.

Fotografii na obálku poskytla společnost Chemoplast BEC, a. s.

Počet stran 128

První vydání, Praha 2012

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a. s.

Recenzovala: JUDr. Markéta Selucká, Ph.D.

© Grada Publishing, a.s., 2012

Cover Design © Grada Publishing, a.s., 2012

*Tato publikace vychází za podpory Wavin Osma, s. r. o., a JV Projekt VH, s. r. o.*

*Názvy produktů, firem apod. použité v knize mohou být ochrannými známkami nebo registrovanými ochrannými známkami příslušných vlastníků.*

ISBN 978-80-247-4204-5 (tištěná verze)

ISBN 978-80-247-7139-7 (elektronická verze ve formátu PDF)

ISBN 978-80-247-7140-3 (elektronická verze ve formátu EPUB)

ISBN 978-80-247-7141-0 (elektronická verze ve formátu MOBIPOCKET)

# Obsah

Předmluva	9
Přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2012	10
<b>1 Úvod</b>	<b>11</b>
1.1 Místo úvodu několik rad	11
1.2 Poznámka k rozsahu	13
1.3 Vymezení některých pojmů	14
<b>2 Právní tituly bydlení</b>	<b>18</b>
2.1 Nájemní bydlení	18
2.1.1 Nájem nemovitosti	18
2.1.2 Nájem bytu	19
2.1.2.1 Předmět nájmu	20
2.1.2.2 Nájemné, jeho výše a splatnost	21
2.1.2.3 Vznik nájmu	22
2.1.2.4 Formální a obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu	22
2.1.2.5 Práva a povinnosti pronajímatele bytu	27
2.1.2.6 Práva a povinnosti nájemce bytu	28
2.1.3 Společný nájem bytu	30
2.1.4 Přejednost nájmu bytu	31
2.1.5 Zánik nájmu bytu	32
2.1.6 Společný nájem bytu manželů	35
2.1.6.1 Byt a manželé	35
2.1.6.2 Předpoklady vzniku společného nájmu manželů	36
2.1.6.3 Práva a povinnosti manželů jako společných nájemců bytu	36
2.1.6.4 Zánik práva společného nájmu bytu manželů	37
2.1.6.5 Zvláštnosti společného nájmu družstevního bytu manželů	37

2.1.7	Nájem nebytových prostor	39
2.1.7.1	Obecná charakteristika nájmu nebytových prostor	39
2.2	Podnájem nemovitosti	44
2.3	Vlastnictví aneb co by měl vědět vlastník nemovitosti	46
2.3.1	Vlastnické právo (povaha, omezení, ochrana)	46
2.3.2	Ochrana vlastnického práva	46
2.3.3	Nabývání vlastnického práva (nabývací tituly)	47
2.3.4	Smlouvy o převodech nemovitostí	47
2.3.4.1	Úvodem obecně o smlouvách	47
2.3.4.2	Obecné náležitosti smluv o nemovitostech	48
2.3.4.3	Nabytí vlastnického práva	53
2.3.4.4	Darovací smlouva	57
2.3.4.5	Směnná smlouva	59
2.3.4.6	Smlouva o zřízení předkupního práva s věcnými účinky	62
2.3.5	Rozhodnutí státního orgánu	64
2.3.6	Dědění	65
2.3.7	Vydržení	66
2.4	Více vlastníků jedné nemovitosti (spoluvlastnictví)	66
2.4.1	Podílové spoluvlastnictví	67
2.4.1.1	Hospodaření se společnou nemovitostí	67
2.4.1.2	Převod spoluvlastnického podílu	69
2.4.1.3	Zánik a vypořádání spoluvlastnictví	69
2.4.2	Společné jmění manželů (SJM)	73
2.4.2.1	Úprava rozsahu SJM dohodou	74
2.4.2.2	Úprava rozsahu SJM rozhodnutím soudu	75
2.4.2.3	SJM – zánik:	75
2.5	Bytové vlastnictví	76
2.5.1	Vlastnictví bytů a nebytových prostor, spoluvlastnictví k budovám podle zákona č. 72/1994 Sb. (ZOVB)	76
2.5.1.1	Základní pojmy ZOVB	77
2.5.2	Budova, jednotka, společné části domu a pozemek jako předměty bytového vlastnictví podle ZOVB	78
2.5.3	Vznik a zánik vlastnictví jednotky	78
2.5.4	Prohlášení vlastníka budovy	79
2.5.5	Vznik vlastnického práva k jednotce výstavbou jednotky, na základě smlouvy o výstavbě	80
2.5.6	Práva a povinnosti vlastníků jednotek	81

2.5.6.1	Faktické dispozice s jednotkou	81
2.5.6.2	Dispozice s (bytovou) jednotkou	82
2.5.7	Smlouva o převodu bytové (nebytové) jednotky	83
2.5.7.1	Specifika převodu první jednotky v domě	83
2.5.7.2	Převod další (nikoli první) jednotky	83
2.5.8	Společenství vlastníků jednotek	87
2.5.8.1	Registrace společenství	87
2.5.8.2	Orgány společenství vlastníků	88
2.5.9	Hlasování o podstatných záležitostech	89
2.5.10	Stanovy společenství vlastníků	90
2.5.11	Zánik bytového vlastnictví	90
2.6	Užívání domu (bytu) na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni	90
2.6.1	Obecně o věcných břemenech	90
2.6.2	Druhy věcných břemen	91
2.6.3	Vznik věcných břemen	92
2.6.4	Smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni	92
2.7	Zvláštní tituly bydlení	94
2.7.1	Užívání bytu jako osoba spolužijící	94
2.7.2	Užívání bytu mezi skončením nájmu bytu a posledním dnem lhůty pro vyklizení bytu	94
2.8	Smlouvy související	95
2.8.1	Smlouva o smlouvě budoucí (včetně vzoru)	95
2.8.2	Smlouva o převodu členství v družstvu	96
2.8.3	Dohoda o vzájemné výměně bytu (včetně vzoru)	99
<b>3</b>	<b>Další související otázky</b>	<b>101</b>
3.1	Evidence nemovitostí – katastr nemovitostí	101
3.1.1	Co je katastr nemovitostí	101
3.1.2	Právní úprava katastru nemovitostí	102
3.1.3	Základní pojmy	103
3.1.4	Jaké věci se evidují v katastru nemovitostí	103
3.1.5	Jaká práva k evidovaným nemovitostem se zapisují do katastru nemovitostí	104
3.1.6	Druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich účinky	105
3.1.6.1	Vklad	105
3.1.6.2	Záznam	107
3.1.6.3	Poznámka	108

3.1.7	Jak se postupuje u katastrálního úřadu při vkládání práva do katastru	109
3.1.7.1	Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (včetně vzoru)	109
3.1.7.2	Co posuzuje katastrální úřad	112
3.1.7.3	Jak rozhoduje katastrální úřad	112
3.1.8	Orientace v katastru nemovitostí, výpisy a opisy	113
3.1.9	Exkurz: ochrana dobré víry v zápisy do katastru nemovitostí	115
<b>4</b>	<b>Něco málo o daních a nemovitostech</b>	<b>116</b>
4.1	Daň z příjmů	116
4.2	Daň z nemovitosti	118
4.3	Daň dědická a darovací	119
4.4	Daň z (úplatného) převodu nemovitosti	120
	Související literatura	122
	Zajímavé internetové odkazy	122
	Rejstřík	123
	O autorech	125
	Jak se pozná dobrá realitní kancelář?	126
	Etický kodex realitního makléře, člena Asociace realitních kanceláří České republiky	128



# Předmluva

Milé čtenářky, milí čtenáři,

publikace je určena všem, kteří stojí před řešením jedné ze základních a nejdůležitějších otázek v životě lidském – otázky bydlení. Představy o ideálním bydlení, ale i finanční možnosti osob hledajících se však liší případ od případu.

Pokud se chystáte koupit či naopak prodat dům nebo byt, chcete-li se zorientovat v problematice nájmu, podnájmu a nalézt odpověď na celou řadu dalších souvisejících otázek, čtěte dál. Součástí publikace jsou i vzory smluv a dalších dokumentů týkajících se nemovitostí.

Publikace je „volnou variací“ našeho kolektivu autorů na předchozí brožuru „Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt“, která byla rozebrána v roce 2003 (a následně i v roce 2005).

Situace na trhu s nemovitostmi i právní úprava však doznaly řady změn, zejména co se týče nájmu bytu a otázek souvisejících; proto jsme se rozhodli text zásadním způsobem přepracovat.

Věříme, že vám bude vhodným průvodcem na vaší cestě k tomu pravému místu pro život!

Brno 2012

Autoři

# **Přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2012**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

## 1.1 Místo úvodu několik rad

Ke koupi domu či bytu je nutno přistupovat s rozmyslem a jistou dávkou pudu sebezáchovy. V každém případě je třeba doporučit, abyste si před samotnou koupí domu či bytu ujasnili nejen to, co vlastně chcete, ale i zda na to, co chcete, skutečně máte. Proto oddělujte sen a skutečnost. Buďte realisté a nejprve pečlivě zvažujte a počítejte. Doba je nejistá a odstrašujících příkladů a rodinných tragédií, kdy někdo není schopen dostát svým závazkům, jsou plné noviny. Pokud získání nemovitosti do vlastnictví překračuje vaše finanční možnosti, raději dejte přednost bydlení nájemnímu.

Autoři publikace zaměřují svou pozornost k jednotlivým právním titulům, na jejichž základě lze bydlet. Podávají základní informaci týkající se nájmu a podnájmu bytů v domech ve vlastnictví obcí, družstev i jiných fyzických nebo právnických osob (nájemní domy). Díky zásadním změnám, ke kterým dochází v posledních letech v souvislosti s postupnou deregulací nájemného, se pomalu a jistě mění i nájemní bydlení.

Jak najít vhodný byt a neudělat chybu? Základní pravidlo zní: pečlivě hledejte nejen byt a lokalitu, v níž se nachází, ale především zhodnoťte i korektnost chování pronajímatele. A pokud vám osoba, která je dosavadním nájemcem bytu, slibuje za tučné odstupné přenechání „svého“ pronajatého bytu a „garantuje“ vám nájemní vztah na dobu neurčitou se zaručenou a nezměnitelnou výší nájemného, buďte obezřetní. Váš nový nájemní vztah totiž závisí vždy a pouze na vaší dohodě s pronajímatelem, nikoli s původním nájemcem.

Pokud se rozhodnete koupit dům či byt, tím spíše myslíte do budoucna. Takové rozhodnutí děláte možná poprvé a naposledy v životě. Získejte co nejvíce souvisejících informací nejen o poloze a ceně nemovitosti, ale i o dalších důležitých skutečnostech.



*Získejte co nejvíce informací; poučený se chová kvalifikovaněji, ale i opatrněji, protože se lépe vyzná ve věcech, kterými se zabývá. Aneb jak říká nejménovaný profesor práva: vyvarujte se chyb těch druhých, abyste mohli udělat své vlastní.*



*Důvěřujte, ale prověřujte! Ne všechno, co vám vlastník nemovitosti, developer, realitní makléř či kdokoli jiný (např. soused) tvrdí, musí být pravda!*

Nekupujte kočku v pytli. Fotografie na internetu se od reality často liší jako nebe a dudy! Proto si jedte předmětnou nemovitost prohlédnout; většinu faktických vad lze odhalit pouhým okem, případně s sebou vezměte svého kamaráda z oboru stavebnictví. Chcete-li mít opravdu jistotu, přizvěte odborníka (architekta, statika, autorizovaného inženýra z oboru pozemních staveb), který má dostatek zkušeností, aby posoudil faktický stav nemovitosti a případně odhadl i cenu nutné rekonstrukce.

Věnujte pozornost statice budovy, kvalitě střechy, napojení na inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina), možnosti parkování, dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti (jak daleko je do obchodu, na poštu, do školy, k lékaři) a v neposlední řadě sousedům. Pokud hodláte nemovitost, kterou kupujete, užívat skutečně k bydlení, uvědomte si, že činíte rozhodnutí na dalších několik desítek let dopředu. Důležitá je nejen cena, ale i celková atmosféra místa.



*Buďte vždy ostražití! Nechejte si předložit aktuální výpis z katastru nemovitostí, z nějž lze zjistit „právní stav“ a „historii“ předmětné nemovitosti. Tato publikace vám poslouží i ke snazší orientaci v tomto výpisu.*

Na obecním úřadě si zjistěte dostatek informací o územním plánu obce i jeho chystaných změnách, případně o plánovaných soukromých i veřejných stavbách v okolí. Tím možná předejdete budoucímu nepříjemnému překvapení (např. v souvislosti s plánovanou výstavbou silničního obchvatu nebo úložištěm radioaktivního odpadu).

Jedním z nejdůležitějších faktorů při koupi nemovitosti, ale i pronájmu domu či bytu, je téměř vždy cena, která roste s atraktivitou místa, na kterém se předmětná nemovitost nachází. Zatímco ceny domů již nějakou dobu stagnují, ceny bytů v žádaných lokalitách dosáhly závratných výšek a téměř se vyrovnaly cenám bytů na západ od našich hranic. V ostatních lokalitách ceny bytů velmi pozvolna klesají. Cena starších domů a bytů je obvykle nižší než u novostaveb stavěných na klíč.



*Podvodníků, překupníků, lhářů, ale i neprofesionálních realitních makléřů, kteří jsou ochotni vám naslibovat hory doly (s vidinou tučné provize), je stále víc než dost. Proto*

*pokud se použítte do nějaké složitější transakce, odevzdejte se do rukou odborníků – renomovaných realitních kancelářů, případně vyhledejte odbornou právní pomoc u některého z notářů či advokátů. I když to něco stojí, určitě to stojí za to.*

Málokdo z nás smrtelníků disponuje takovými finančními prostředky, abychom mohli bez mrknutí oka z kapsy vytáhnout svazek bankovek a uhradit kupní cenu. I tak je však možností financování koupě domu či bytu celá řada. V současné době stavební spořitelny, banky i další subjekty nabízí možnost poměrně výhodných (levných) úvěrů. I proto využívá většina lidí těchto možností.



*Pokud plánujete koupit domu či bytu, kterou hodláte financovat zcela nebo částečně pomocí úvěru, zjistěte si s dostatečným předstihem, zda na takový úvěr vůbec tzv. „dosáhnete“. Vyjednávání s poskytovateli úvěrů se někdy může protáhnout. Příliš nevěřte zprostředkovatelům, žádejte informace zaručené (z bankovních centrál). Udělejte si rovněž průzkum u více peněžních ústavů, za jakých podmínek je vám kdo ochoten půjčit. Nabídky se mohou lišit zásadním způsobem.*



*Obvykle platí, že banka, u které nemáte svůj účet, vám nabídne výhodnější podmínky než ta vaše. Zároveň se vyvarujte financování bydlení pomocí nebankovních půjček. Takový postup by vás mohl v budoucnu hodně mrzet. Pokud už k tomu dojde, přečtěte si pečlivě smlouvu i další související dokumenty (zejména všeobecné obchodní podmínky apod.), případně vyhledejte odbornou konzultaci. Nebojte se vyjádřit svůj nesouhlas, což ovšem bude znamenat další průtahy.*

Solidní realitní kanceláře poskytují své služby takovým způsobem, aby se klient vyhnul všem rizikům, která dispozice s nemovitostmi provázejí. Jak poznáte, která realitní kancelář je skutečně „solidní“? Nutno přiznat, že celkem těžko. Ale většinou chybu neuděláte, pokud kontaktujete realitní kancelář, která je členem Asociace realitních kancelářů ČR ([www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)). Jedná se o největší profesní sdružení obchodníků a dalších profesionálů činných na trhu s nemovitostmi v naší zemi.

## **1.2 Poznámka k rozsahu**

Předkládaná publikace si klade za cíl seznámit ty, kteří mají v úmyslu (si) pronajmout, koupit nebo prodat nemovitost (dům, byt, chatu, chalupu), případně jiným způsobem řešit svůj problém s bydlením, s aktuálním stavem české právní úpravy týkající

se problematiky nájmu a podnájmu, vlastnictví a dispozic s nemovitostmi, převodu členských podílů v družstvu a dalších souvisejících témat.

Naopak se jen okrajově dotýká souvisejících správněprávních otázek: organizace a činnosti katastrálních úřadů a záležitostí daňových. Zcela stranou ponechává téma územního řízení, stavebního řízení i otázky spojené s agendou stavebních úřadů, neboť překračují možnosti rozsahu této publikace.

## 1.3 Vymezení některých pojmů

Pro usnadnění orientace uvádíme na samém začátku výklad pojmů, s nimiž následující text pracuje. Některé z nich lze nalézt v občanském zákoníku, jiné jsou definovány souvisejícími právními předpisy (např. zákonem o vlastnictví bytů, katastrálním zákonem, stavebním zákonem či stavebně-technickými vyhláškami).

**BUDOVA** je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně-technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

**BYT** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodující je právní stav (uvedený v kolaudačním rozhodnutí), nikoli stav faktického užívání určitých prostor. Ač občanský zákoník obecnou definici bytu neobsahuje, byt musí mít vždy obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup a místo k vaření. Jistá specifika platí pro byty družstevní (byty ve vlastnictví bytového družstva). Práva a povinnosti členů družstev se řídí vedle zákonné úpravy také základním vnitřním dokumentem družstva – stanovami, které jsou pro členy závazné.

**DOMÁCNOST** tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně hradí náklady na své potřeby.

**DROBNÉ STAVBY** jsou stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to jednak stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, a rovněž podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m.

## **DROBNÉ OPRAVY BYTU (analogicky NEBYTOVÉHO PROSTORU)**

Smluvní strany nejsou omezeny při vymezení pojmu „drobné opravy bytu“ ve smlouvě. Pokud se však nedohodnou jinak, za drobné opravy se většinou považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- ▶ opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- ▶ opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- ▶ výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků;
- ▶ výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt;
- ▶ opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku;
- ▶ opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění, včetně výměny drobných součástí výše uvedených předmětů.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

**HYPOTÉKA** je zástavní právo, pokud je zástavou nemovitost.

**JEDNOTKOU** je byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb. Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, ustanovením příslušných právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

**NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU** jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění plynových spotřebičů apod., malování včetně opravy

omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Za **NEMOVITOSTI** jsou zákonem považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nejdůležitějším kritériem je zde „spojení se zemí pevným základem“. Nemovitostí může být např. budova, ale i studna, plot, pokud splňují výše uvedenou podmínku. Naopak nemovitostí nejsou maringotky, stavební buňky, přenosné garáže ani pojízdné včelíny.

**OSOBOU BLÍZKOU** je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel. Jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Podle aktuální judikatury může být osobou blízkou za určitých podmínek i osoba právnická.

**PARCELA** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a určen parcelním číslem.

**PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU** je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu (tedy všech pokojů, kuchyně, koupelny, WC, před-síně, včetně sklepa).

**POZEMEK** je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Podle druhů jsou členěny na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travnaté plochy (zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

**POZEMKOVÁ PARCELA** je pozemek, který není stavební parcelou.

**PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI** jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

**PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU** jsou vedlejší místnosti (např. kuchyně, koupelna, před-síň) a vedlejší prostory (např. sklepní kóje), které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Ve smlouvě o prvním převodu jednotky (bytu, nebytového prostoru) je nutno příslušenství bytu řádně specifikovat.

**ROZESTAVĚNÁ BUDOVA** je budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrně stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

**SOUČÁSTÍ VĚCI** je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí pozemku jsou i porosty a prostor pod povrchem pozemku. Stavba není součástí pozemku.



**SPOLEČNÝMI ČÁSTMI DOMU** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).

**STAVBA** je chápána v občanskoprávním smyslu jako výsledek stavební činnosti (věc v právním smyslu), s níž může oprávněná osoba nakládat dle libosti. Stavba může být jak věcí movitou, tak věcí nemovitou. Stavbami nejsou jen budovy, ale i jiná technická zařízení.

Jinak na stavbu pohlížejí stavební předpisy: chápou ji jako činnost směřující k vytvoření díla (stavby). Ne každá stavba je nemovitostí, pouze ta, která je se zemí spojena pevným základem. Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně-technické provedení, účel a dobu trvání.

**VĚCNÁ BŘEMENA** jsou věcná práva k věci cizí, která omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

**ZASTAVĚNÝM POZEMKEM** je pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. S vlastnictvím jednotky jsou spojena i práva k zastavěnému pozemku (stavební parcele). Spoluvlastnictví k pozemku by mělo odpovídat spoluvlastnictví na společných částech domu.

**ZÁSTAVNÍ PRÁVO** je věcné právo, které slouží k zajištění závazku tím, že pro případ, že tento závazek nebude včas splněn, lze dosáhnout jeho uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.

# Právní tituly bydlení

Z povahy věci i platného práva je patrné, že nemovitost (dům nebo byt) nelze užívat bez existence některého z právních titulů bydlení (užívání). Bydlet můžete v domě (bytě), pokud jste jeho vlastníky, resp. spoluvlastníky; rozšířený je ovšem i nájem či podnájem nemovitosti. Užívat dům (byt) nebo i jen jeho část lze i na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu, ale i na základě dalších právních skutečností.

V této kapitole bude věnována pozornost nejdůležitějším právním titulům bydlení. Do textu jsou zapracovány i vzory smluv, kterých je možno využít při dispozicích s nemovitostmi.



*Při složitějších transakcích s vysokými majetkovými hodnotami je vždy vhodné vyhledat odbornou pomoc. I když smluvní strany jednají v zásadě ve shodě a smlouvu si sepíší samy, nechat si ji zkontrolovat od někoho, kdo se v právu alespoň „orientuje“, se vyplatí. Žádný učený z nebe nespádl. Uzavřít oboustranně akceptovatelnou vyváženou smlouvu, v níž jsou ošetřena všechna v úvahu přicházející rizika, je dovednost, ve které je třeba se cvičit a neustále zdokonalovat.*

## 2.1 Nájemní bydlení

### 2.1.1 Nájem nemovitosti

Pokud nemáte to štěstí a nejste vlastníky domu či bytu, pak je nejběžnějším způsobem bydlení (užívání bytu) nájem nemovitosti (její části).

Občanský zákoník obsahuje jednak obecnou úpravu nájmu (§ 663 a násl.) jako úplatného právního vztahu sjednaného na stanovenou dobu (určitou nebo neurčitou). Nájem je tak charakterizován dočasným užíváním individuálně určené věci (nebo její části) za úplatu. Občanský zákoník obsahuje ovšem i zvláštní ustanovení o nájmu bytu (§ 685 a násl.), která se, oproti obecné úpravě nájmu, vyznačují

určitými zvláštnostmi. Nájem a podnájem nebytových prostor řeší samostatný zákon č. 116/1990 Sb.

Nájem bytu je jedním z nejrozšířenějších způsobů bydlení. Pro svůj značný sociální význam je chráněným právním vztahem. Proto je třeba vycházet ze speciálních ustanovení o nájmu bytu a pouze tam, kde neexistuje zvláštní úprava, je možné použít obecnou úpravu nájmu. Nicméně je nutno mít na paměti, že nájemní smlouva je právním úkonem, proto je vždy nutno respektovat i kogentní ustanovení občanského zákoníku, především co se týká obecných náležitostí právních úkonů (jejich možnost, dovolenost, určitost, srozumitelnost atd.). Zákon v určitých ohledech posiluje postavení smluvní strany – nájemce, které je v porovnání s postavením pronajímatele fakticky slabší. Nežádka je pronajímání nemovitostí předmětem podnikání pronajímatelů. V takovém případě se bude jednat o právní vztah dodavatel (pronajímatel) – spotřebitel (nájemce), čímž bude ještě zesílena ochrana nájemce v režimu práva spotřebitelského.

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za úplatu – nájemné. Pokud by byla smlouva sjednána jako bezúplatná, nejednalo by se o nájem, ale o výpůjčku. Dále se nájemní vztah vyznačuje dočasností – nájemní smlouvu lze uzavřít na dobu určitou i dobu neurčitou; nelze se však dohodnout, že nájem bude sjednán „navždy“; takové ujednání by bylo neplatné. Pokud není ve smlouvě dohodnuta doba nájmu, má se za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou. Nájem bytu lze sjednat taktéž na dobu výkonu určité práce nájemce.

Předmět nájmu musí být individuálně určen. Může jím být dům, byt, nebytový prostor, ale i určitá část domu, která je ve smlouvě specifikována, nejlépe odkazem na schematické zobrazení, aby nemohlo dojít ke sporu, co je vlastně předmětem nájmu.



*Pokud je přenechávána do nájmu celá nemovitost, nejde o nájem bytu, ale domu, pro který je určující obecná úprava nájmu, nikoli zvláštní úprava nájmu bytu. Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven samostatně – zvláštním zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.*

## 2.1.2 Nájem bytu

Právní úprava nájmu bytu prošla v posledních desetiletích zásadní proměnou. Vlivem historických souvislostí, ale především neschopnosti a neochotě politiků řešit problém nalezení optimálního právního rámce pro právní vztah mezi nájemci (především těmi s regulovaným nájemným) a pronajímateli, došlo ke značné deformaci právních vztahů mezi těmito subjekty. Snaha zákonodárců, kteří se snaží tyto pokrivené vztahy narovnat, je touto skutečností nemálo poznamenána.

Deregulace nájemného, k níž dochází od roku 2007, a taktéž novelizace občanského zákoníku provedená v roce 2011 měly směřovat k utlumení vášní. Teprve budoucnost ukáže, zda a jakým způsobem bylo tohoto cíle dosaženo.

Speciální úprava nájmu bytu platí bez ohledu na to, zda se jedná o byt ve vlastnictví obce, družstva, vlastníka nájemního domu či jiné osoby. Pro některé druhy bytů (družstevní, zvláštního určení, v domech zvláštního určení) je však dána v rámci této speciální úpravy řada odlišností. V každém případě postupujeme od zvláštního k obecnému. Zákon poměrně striktně určuje požadavky na obsah i formu nájemní smlouvy, čímž je fantazie smluvních stran při úpravě vzájemných práv a povinností značně omezena.



*Proměnu úpravy nájmu bytu přinesla novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb. a následně dlouho připravovaná novela č. 132/2011 Sb. Proto pokud chcete nahlédnout do zákona (a věřte, že i letmý pohled se vyplatí), měl by být ve znění po listopadu 2011.*

Aktuální změny se netýkají pouze možnosti úpravy výše nájemného, ale i celé řady dalších práv a povinností účastníků nájemního vztahu. Výše zmíněné novely občanského zákoníku přinesly řadu novinek: pronajímatel má např. právo žádat po nájemci, aby složil kauci k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v zákonem stanovené výši; požadovat po nájemci, aby písemně oznámil pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a dokonce i ovlivnit počet osob bydlících v bytě. Nově si pronajímatel může ve smlouvě vyhradit právo vyslovovat souhlas s přijetím další osoby do bytu, což podle názoru autorů této publikace hraničí s právem na rodinný život. Nově je taktéž upravena možnost přechodu nájmu bytu a podmínky zániku nájmu.

### **2.1.2.1 Předmět nájmu**

Občanský zákoník neobsahuje zákonnou definici „bytu“. Pro objasnění tohoto pojmu je stěžejní především judikatura, tj. ustálený přístup soudů, prezentovaný v publikovaných soudních rozhodnutích. Bytem se rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. Rozhodující je právní stav (uvedený v kolaudačním rozhodnutí), nikoli stav faktického užívání určitých prostor. Pouze nájem bytu je chráněn a podléhá speciální právní úpravě.

Novela z roku 2011 zrušila pojem služebního bytu a do značné míry jej nahradila pojmem „byt sjednaný na dobu určité práce nájemce“ (§ 685 odst. 1 občanského zákoníku).