

Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky. Srovnávací komentář

Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky. Srovnávací komentář
Petr Bezouška
Praha, Wolters Kluwer ČR, a. s., 2018, 88 stran

Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) - aktuální otázky. Srovnávací komentář

Autor: Petr Bezouška
Praha, Wolters Kluwer ČR, a. s., 2018, 88 stran

Publikaci je možné zakoupit >>> [zde](#).

2. Co tvoří příslušenství bytu?

Hledání odpovědi na tuto otázku ukazuje, jak složitě někdy opouštíme závěry či vzorce získané na základě předchozí právní úpravy. Ta totiž výslovně řešila, co bylo příslušenstvím bytu. Nová právní úprava ponechává řešení otázky na obecném pravidle, které však vede ke zcela jiným závěrům, než jsme byli zvyklí.

Související ustanovení: § 510, § 2236 obč. zák.

Doposud publikované názory:

■■ JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2235. In PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír et al. Občanský zákoník. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 2262.

Autorka připomíná předchozí právní úpravu, výslovně zmiňuje předsín, komoru a sklep a odvolává se na použitelnost dosavadní judikatury.

■■ TINTĚRA, Tomáš. Nájem bytu a domu. In TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel et al. Základy závazkového práva. 2. díl. Praha: Leges, 2017, s. 84.

Autor při vymezení příslušenství bytu odkazuje na obecné pravidlo o příslušenství.

■■ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 18-21.

Autoři upozorňují, že nová právní úpravy již výslovně nezná pojem „příslušenství bytu“, a proto je třeba vycházet z obecného vymezení § 510 obč. zák.: není-li byt věcí v právním slova smyslu, nemůže

mít ani příslušenství. Není tak možné dovodit, že předmětem nájmu jsou i vedlejší místnosti, aniž by to bylo výslovně smlouveno. Uvádějí však také, že příslušenstvím bytu jakožto předmětu nájmu je z hlediska absolutních majetkových práv jiná část věci nemovité hmotné (pozemku či stavby), která je určena k výlučnému užívání s jinou relativně samostatnou částí (byt) hmotné nemovité věci.

■ ■ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2236. In HULMÁK, Milan et al. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 348.

Autoři píší, že nájemce má výlučné právo užívat s bytem částí věci, které jsou obvykle s bytem pronajímány (např. zahrádka, sklep). Odkazují na obdobné použití § 510 obč. zák.

■ ■ KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2236. In KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 146. Autorka pouze připomíná předchozí právní úpravu.

Shrnutí publikovaných názorů:

Mezi publikovanými názory lze nalézt jak ty, které se vážou k pojetí podle předchozí právní úpravy, tak ty, které upozorňují, že řešení dle obecného pravidla o příslušenství je naprosto odlišné od předchozího pojetí. Nejpropracovanější text předkládají Hadamčík se Seluckou.

Komentář:

Předchozí právní úprava výslovně vymezovala pojem „příslušenství bytu“ (§ 121 odst. 2 obč. zák. 1964) jako vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Toto vymezení mělo svůj význam pouze tam, kde docházelo k přenechání bytu k užívání třetí osobě (obligačním jednáním), ne však pro věcněprávní nakládání s bytem. Vymezení se totiž vymykalo standardnímu požadavku pro vztah hlavní věci a příslušenství: aby v obou případech šlo o věci v právním slova smyslu.

Mezi vedlejší místnosti se nejčastěji počítaly samostatné místnosti mimo byt, zpravidla v tomtéž domě (sklepní místnost, samostatně uzamykatelná skladovací komora v jiném podlaží apod.), za prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány, pak sklepní nebo půdní kóje, která není samostatnou místností, anebo dřevník nebo kůlna na dvoře.[1]

Příslušenství bytu bylo též podstatnou náležitostí nájemní smlouvy (§ 686 odst. 1 obč. zák. 1964).

Nový občanský zákoník již výslovně příslušenství bytu nevymezuje. Proto je třeba vyjít z obecného pravidla o příslušenství v § 510 odst. 1 obč. zák. Předně platí, že hlavní věc je samostatnou věcí v právním smyslu. Byt jako místnost či soubor místností tvoří většinou část stavby, která je součástí pozemku, nebo práva stavby (v některých případech může být stavba i samostatnou věcí). Byt také může tvořit část jednotky dle § 1159 obč. zák. S ohledem na to již nelze pojmově správně hovořit o příslušenství bytu, ale pouze o příslušenství jednotky, která je samostatnou nemovitou věcí.

Rovněž pro příslušenství platí, že musí jít o samostatnou věc v právním smyslu, a to takovou věc, jejímž převážným účelem je, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Příslušenstvím jednotky proto může být v souladu s § 510 odst. 1 obč. zák. např. nebytová jednotka užívaná jako sklep (komora), zahrada nebo stavba, která není součástí pozemku (např. mobilní buňka užívaná jako kůlna, stavba garáže stojící na cizím pozemku). Překonaným je závěr judikatury o tom, že garáž nemůže být příslušenstvím bytu (viz rozsudek

Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99). Příslušenstvím jednotky je např. i hasicí přístroj nebo mobilní klimatizační jednotka.

Klade se otázka, jak posoudit nájemní smlouvu, v níž bude ujednáno, že byt je pronajímán s veškerým příslušenstvím. V takovém případě je třeba vyložit, jaký smysl smluvní strany přikládají pojmu „příslušenství bytu“ (§ 556 odst. 1 věta první obč. zák.), případně jaký význam mu přikládá nájemce, který bude nejčastěji v postavení toho, jemuž je adresován návrh na uzavření nájemní smlouvy (§ 556 odst. 1 věta druhá obč. zák.). Není vyloučeno, že takové ujednání bude vyloženo tak, že společně s bytem jsou nájemci přenechány do užívání též vedlejší místnosti či prostory nacházející se mimo byt. Lze však doporučit, aby nájemní smlouva tyto vedlejší místnosti a prostory vymezila výslovně, čímž se předejde budoucím sporům mezi smluvními stranami o výklad pojmu „příslušenství bytu“. Neobsahuje-li smlouva o nájmu bytu ujednání o „příslušenství bytu“ ani jinak nevymezuje další místnosti či prostory, které pronajímatel přenechává do užívání nájemci, je předmět nájmu omezen pouze na byt vymezený ve smlouvě.

Zbývá zaujmout stanovisko k nájemním smlouvám uzavřeným do 1. 1. 2014. Podle přechodného pravidla v § 3074 odst. 1 obč. zák. se vznik nájmu posuzuje podle dosavadních právních předpisů. Je-li ve smlouvě vymezeno příslušenství bytu v souladu s § 683 odst. 1 obč. zák. 1964, pak i po 1. 1. 2014 jsou takto vymezené vedlejší místnosti a prostory přenechány nájemci k užívání společně s bytem.

Závěr:

Byt není věcí v právním slova smyslu, proto nemůže mít ani příslušenství. Příslušenství může přináležet k jednotce, jejíž součástí je byt. Není vyloučeno, aby smluvní strany užívaly označení „příslušenství bytu“ pro takové místnosti a prostory, které se nacházejí vně bytu a společně s bytem tvoří předmět nájmu. To je však předmětem každé konkrétní nájemní smlouvy.

[1] Srov. ELIÁŠ, Karel. Komentář k § 121. In ELIÁŠ, Karel et al. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. Svazek. § 1-487. 1. vyd. Praha: Linde, 2008, s. 501-502; viz též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné](#)

[konference Wolters Kluwer](#)

- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. – právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)