

22. 7. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Charakteristické rysy nájmu bytu a vybrané instituty

Úprava nájmu bytu a domu vychází z obecné úpravy nájmu. To znamená, že základem je povinnost pronajímatele přenechat dočasně věc nájemci k užívání a na druhé straně povinnost nájemce platit pronajímateli nájemné. Důvodem pro speciální vyčlenění nájmu bytu je účel tohoto institutu, kterým je zajištění bytových potřeb nájemce. Ten se nachází v postavení slabší strany a je tedy potřebné poskytnout mu zvýšenou ochranu. Nájem bytu se od obecného nájmu dále liší svým předmětem a také též jedním ze subjektů. Předmětem nájmu bytu musí být byt nebo dům, pronajatý za účelem bydlení a nájemcem musí být fyzická osoba, tedy člověk. V případě nesplnění některé z daných podmínek se úprava nájmu bytu nepoužije.



Ochranu nájemci poskytuje především obecný zákaz ustanovení, která zkracují práva nájemce (např. povinnost zaplatit smluvní pokutu) a dále pak stanovení obligatorní písemné formy nájemní smlouvy. Současně se ale neplatnosti smlouvy z tohoto důvodu může dovolávat pouze nájemce, nikoliv pronajímatel.

Předmět nájmu

Co se týče předmětu tohoto závazku, je jím byt nebo dům, souhrnně označován jako „byt“. Nově je ovšem možné, aby si strany sjednaly i nájem **jiného než obytného prostoru**. Nový občanský zákoník je postaven na zásadě odděleného uplatňování práva soukromého a veřejného. Důsledkem tohoto rozlišování je, že veřejnoprávní rozhodnutí (např. kolaudační souhlas vydaný stavebním úřadem) nemůže ovlivnit práva a povinnosti ze soukromoprávní smlouvy. Strany si tedy mohou ujednat nájem prostoru, který není oficiálně určen k bydlení a dokonce i nájem prostoru, který k bydlení není způsobilý. Veřejnoprávní sankce ovšem vyloučeny nejsou.

Nájemce je také oprávněn v bytě podnikat i pracovat, pokud tím nezpůsobí pro byt zvýšené zatížení. Další nové pravidlo, které NOZ zavádí, je oprávnění nájemce chovat v bytě zvíře, pokud tím nepůsobí pronajímateli nebo dalším obyvatelům domu nepřiměřené obtíže.

Nájemné

Podstatnou náležitostí smlouvy je nájemné. V této souvislosti si strany mohou sjednat také každoroční zvyšování nájemného, a to např. v závislosti na inflaci (indexace nájemného). Zákon připouští i jednostranné zvýšení nájemného, kdy však v případě nesouhlasu nájemce musí být nová výše potvrzena soudem. Stanovené maximum je zvýšení o 20% v průběhu 3 let. Nájemné je možné zvýšit i z důvodu oprav a úprav, kterými pronajímatel byt zhodnotí, opět ovšem ve stanovených limitech. Pronajímatel může po nájemci požadovat složení jistoty za účelem zajištění řádného plnění

povinností ze strany nájemce, a to konkrétně placení nájemného. Maximální výše je stanovena hodnotou 6 měsíčních nájmů.

Přechod nájmu

Dalším ze specifik nájmu bytu je možnost přechodu nájmu na další osoby v případě smrti nájemce. Podmínkou je, aby daná osoba žila s nájemcem ve společné domácnosti ke dni smrti nájemce a neměla vlastní byt. V případě blízkých příbuzných není vyžadován souhlas pronajímatele.

Ukončení nájmu

Ochrana nájemce jako slabší smluvní strany se opět výrazně projevuje v úpravě ukončení nájmu. **Základním pravidlem** je, že pronajímatel může nájem vypovědět jenom ze zákonem stanovených důvodů a to v tříměsíční výpovědní době, zatímco nájemce je limitován podstatně méně. Novinkou je, že výpověď již nemusí schvalovat soud a odpadla také povinnost pronajímatele zajistit nájemci při skončení nájmu bytovou náhradu. Pronajímatel je však ve výpovědi povinen upozornit nájemce na možnost vznést námitky a navrhnout přezkum výpovědi soudem. V případě nájmu na **dobu určitou** je nájemce oprávněn vypovědět nájem, pokud se významně změní okolnosti, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely, zatímco pronajímatel jenom pokud:

- nájemce hrubě poruší svoje povinnosti plynoucí z nájmu
- je-li nájemce odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
- má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu
- je-li dán jiný obdobně závažný důvod

V případě nájmu na **dobu neurčitou** má nájemce v zásadě volnost ohledně vypovězení nájmu a může tak učinit kdykoli a i bez uvedení důvodu. V případě pronajímatele stále platí, že může nájemní smlouvu vypovědět pouze ze zákonem povolených důvodů, kdy k výše uvedeným důvodům přibývají následující:

- potřeba užívání bytu pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost nebo
- potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela

V rámci smluvní svobody je možné sjednat i jiné výpovědní důvody, ovšem nikoli v neprospěch nájemce.

Paulína Macháčová

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500

Fax: +420 255 706 550

e-mail: praha@dhplegal.com

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)