

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

## Další vývoj v „kauze deregulace“

V posledních letech toho bylo o regulaci a deregulaci nájmu bytů řečeno hodně - ze strany majitelů takto zatížených nemovitostí, nájemců, politiků i soudů. Již několik let se vedou soudní spory týkající se tohoto omezení vlastnických práv pronajímatelů. V několikaleté válce mezi nájemci žijícími v bytě s regulovaným nájmem a majiteli domů byla na poli Nejvyššího soudu České republiky vybojována další bitva. Ta se tentokrát vedla o problém zvaný „výměna bytu“.



Institut vzájemné výměny bytu upravuje zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník) v § 715 a §716. Podle ustanovení § 715 se mohou nájemci se souhlasem pronajímatelů dohodnout na výměně bytu. Dohoda i souhlas musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele. § 716 se zabývá už přímo otázkou splnění dohody o výměně.

Nejvyšší soud rozhodoval spor, který se týkal dvou bytů a jejich nájemci - jeden uživatel bytu byl plátcem regulovaného nájmu, druhý plátce tržního nájmu. Oba nájemci se domluvili na výměně bytů. Majitel „regulovaného“ bytu si však pro souhlas s výměnou stanovil podmínku, že nový uživatel bude muset platit tržní činži a dosavadní doba nájmu bude změněna z doby neurčité na dobu určitou. Senát Nejvyššího soudu ve svém rozhodnutí (sp. zn. 26 Cdo 425/2006) potvrdil předešlé verdikty soudů nižších instancí a rozhodl ve prospěch žalobců - nájemců bytů, a svým rozhodnutím nahradil projev vůle žalovaného, tedy vyjádřil souhlas s výměnou bytů. Ve svém odůvodnění zdůraznil, že se zde nejedná o uzavření nové nájmní smlouvy s novým nájemcem, ale že jde o specifický institut výměny bytů, při němž ke dni splnění dohody o výměně bytů (§ 716 občanského zákoníku) vstupují účastníci dohody ve výměnou získaných bytech do nájmního poměru založeného nájmní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. A proto majitel bytu nesmí podmiňovat výměnu bytu změnou regulovaného nájmu za nájem tržní.

V tomto duchu se už před lety vyjádřil Nejvyšší soud v jiném rozsudku (sp. zn. 20 Cdo 1230/99) - a to tak, že není-li před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájmní smlouvy, pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájmní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní jen co do osoby nájemce a už nikoliv v dalších rozhodných znacích. Řečené plyne už z toho, že předmětem dohody není byt (nepřevádí se tu vlastnické právo k bytu), ale právo užívat jej (právo nájmu).

S tímto právním názorem se setkáme například i v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1399/2000.

Toto však bezpochyby není poslední slovo, které bylo vysloveno v boji o deregulaci nájmního. Nadějí, ke které majitelé bytů zatížených státní regulací vzhlíží, je rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva.

## **Další články:**

- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)