18. 10. 2023

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

Jak stanovit výši úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu

Nejvyššímu soudu byla v rámci dovolání předestřena k zodpovězení otázka, zda po vyloučení z družstva má bývalý člen bytového družstva a nájemce družstevního bytu, který byt nevyklidil a nadále ho užívá, povinnost platit úhradu ve výši sjednaného nájemného ve smyslu ust. § 2295 o. z., nebo bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného ve smyslu ust. § 2991 o. z.

Přitom je snad skoro každému zřejmé, že první veličina bude v praxi zásadně nižší, než druhá částka.[1] **Neoprávněné užívání družstevního bytu může trvat i dlouho, rozdíl (peněžitá částka jako předmět případného sporu) proto postupem času významněji naroste, a tak jde o otázku zajímající obě strany - pronajímatele (bytové družstvo) i nájemce, a to nikoliv teoretickou, nýbrž ryze praktickou, jejíž řešení má významné dopady na majetkové a finanční poměry obou účastníků nájemního poměru.**

Náhrada za užívání bytu nájemcem již bez právního důvodu

Podle ust. § 2295 o. z. má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Výkladem ust. § 2295 o. z., který upravuje jeden z důsledků prodlení nájemce s odevzdáním bytu, se Nejvyšší soud již zabýval.[2] Uzavřel, že **pronajímatel má právo na náhradu za užívání bytu (bývalým) nájemcem ve výši ujednaného nájemného podle ust. § 2295 o. z., a to až do doby, kdy mu je byt skutečně odevzdán (ust. § 2292 o. z.), bez ohledu na to, zda a jak ho nájemce užívá.** - To platí pro situaci, kdy jde o skončený tzv. obecný nájem bytu. Jde o nárok, který vychází ze skutečnosti, že nájemce, ačkoliv již nájem skončil, pokračuje v užívání bytu (není přitom významné jakým způsobem), pronajímatel s ním nemůže po tuto dobu disponovat a pronajmout ho jinému nájemci, který by platil nájemné. **Úprava v ust. § 2295 o. z. tak dává pronajímateli právo požadovat po (bývalém) nájemci úhradu za užívání bytu ve výši naposledy sjednaného nebo soudem stanoveného (ust. § 2249 o. z.) nájemného, ačkoliv již nájem skončil, a to až do doby, kdy mu (bývalý) nájemce byt předá; jde přitom o nárok, který vyplývá přímo ze zákona.**

Tyto závěry formulované pro obecný („komerční“) nájem bytu, se však nemohou prosadit u družstevního nájmu bytu, zhodnotil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 3735/2022, ze dne 20. 6. 2023.

Nájem družstevního bytu

Pojem družstevní byt je definován v ust. § 729 zákona o obchodních korporacích (z. o. k.), přičemž zákon za družstevní byt považuje byt ve vlastnictví bytového družstva, který současně slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva. Nájem družstevního bytu je upraven v ust. § 741 až 747 z. o. k., použijí se také ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu (§ 2235 a násl. o. z.) a ujednání stanov družstva. Smlouvou o nájmu družstevního bytu se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat svému členovi družstevní byt k dočasnému užívání a člen se jako nájemce zavazuje platit za to družstvu nájemné.

Nájemné za užívání družstevního bytu nemá generovat zisk, ale uhradit náklady

Nájemné družstevního bytu je upraveno v ust. § 744 z. o. k. V tomto ustanovení se promítá účel bytového družstva – zajišťování bytových potřeb jeho členů neziskovým způsobem. Obecný princip, že nájemce bytu platí nájemné v ujednané výši a není-li výše ujednána, má pronajímatel právo na nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy (ust. § 2246 o. z.), je tak tímto ustanovením u družstevního nájmu modifikován.

Pro členy bytového družstva neziskové, toliko "nákladové" nájemné

Je pravidlem, že z nájmu družstevních bytů družstvo nevytváří zisk, člen – nájemce hradí pouze náklady spojené s užíváním bytu, s provozem bytového domu, v němž se byt nachází, případně poskytuje paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva. U bytových družstev tedy platí neziskový princip placení nákladů za bydlení a placení nájemného jen ve výši účelně vynaložených nákladů.

Nutno rozlišit nájem bytu pro členy a nečleny bytového družstva

Proto se také u družstevních bytů neuplatní úprava zvyšování nájemného stanovená v § 2248–2250 o. z. Naopak úprava výše nájemného stanovená v § 744 z. o. k. se nepoužije, pronajme-li (výjimečně) bytové družstvo byt v domě ve svém vlastnictví osobě, která není jeho členem; v takovém případě totiž nejde o družstevní nájem.

Ztrátou členství v družstvu ztrácí nájemce bytu výhodu družstevníka

Užívá-li bývalý člen družstva a bývalý nájemce (družstevního bytu) byt i po skončení svého členství a s tím souvisejícím skončením nájmu, nemůže mu již náležet dobrodiní v podobě placení úhrady za užívání bytu na neziskovém principu, tedy jen ve výši účelně vynaložených nákladů. To je právem jedině člena bytového družstva a stejně tak se povinnost družstva požadovat za užívání bytu úhradu jen ve výši účelně vynaložených nákladů vztahuje pouze na jeho členy.

Bezdůvodné obohacení nájemce užívajícího družstevní byt bez právního důvodu

Nepoužije-li se na stanovení výše úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu do jeho vyklizení ust. § 2295 o. z. a jiné – speciální – ustanovení, z něhož by vyplýval způsob stanovení výše úhrady, neobsahuje ani občanský zákoník, ani zákon o obchodních korporacích, **je třeba výši úhrady stanovit podle principů bezdůvodného obohacení (ust. § 2991, 2999 o. z.), určil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 3735/2022, ze dne 20. 6. 2023.**

Protože obohacený samozřejmě není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva užívání cizí věci vrátit, je povinen nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou. Výše peněžité náhrady vychází z finančního ocenění prospěchu, který účastníku užíváním věci vznikl (ust. § 2999 odst. 1 o. z.). Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je **peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání věci, zpravidla formou nájmu**, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; tato náhrada se tak poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.

Nesplní-li bývalý člen družstva svou povinnost vyklidit a odevzdat byt poté, co jeho nájem k družstevnímu bytu skončil, a byt užívá i nadále, má povinnost zaplatit družstvu za jeho užívání peněžitou náhradu ve výši nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé – stejně jako by tomu bylo, kdyby takový byt užíval rovněž jako nečlen družstva, ale nikoliv bez právního důvodu, ale jako nájemce.

Okolnost, zda by družstvo mohlo tento byt pronajmout třetí osobě (tedy nikoli svému členovi) není za situace, kdy svým užíváním bez právního důvodu brání družstvu v

nakládání s tímto bytem, významná. Pouze člen bytového družstva, který si sám financuje své bydlení složením členského vkladu, má právo na placení nájemného jen ve výši účelně vynaložených nákladů, toto právo nenáleží osobám, které nejsou členy družstva. [3]

Richard W. Fetter,
právník specializující se na pracovní právo a související kapitoly práva občanského

---

[1] Zjednodušíme-li, pak v řešené sporné věci činilo obvyklé nájemné zhruba polovinu původně sjednaného nájemného.

[2] R 33/2022 čili Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 6. 2019, spis. zn. 26 Cdo 2059/2018

[3] V řešeném případě vyloučený člen družstva (přičemž k vyloučení došlo z důvodu neplacení nájemného.)

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Dítě a dovolená v zahraničí: Co dělat, když druhý rodič nesouhlasí s cestou?
- Cena zvláštní obliby – kdy má citový vztah poškozeného k věci vliv na výši odškodného?
- Umělá inteligence v právu: Efektivní pomoc nebo riziko pro odborný úsudek?
- Úvodní vhled do klasifikace povinných osob dle návrhu nového zákona o kybernetické bezpečnosti
- Rodinná nadace s dceřinou společností: Alternativa ke svěřenskému fondu pro správu rodinného majetku
- Řádné prověření podnětu jako podklad pro místní šetření (nález Ústavního soudu)
- Zákon č. 73/2025 Sb.: Advokacie v nové éře regulace a ochrany důvěrnosti
- Státní zaměstnanci a úředníci v byznysu: Flexinovela bourá hranice a otevírá dveře do podnikatelských orgánů
- K jednomu z výkladových úskalí na úseku regulace slev
- Student je spotřebitel: ÚS redefinoval smluvní vztahy se soukromými VŠ
- Zákaz změny k horšímu (reformace in peius) se neuplatní u nákladových výroků