

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

Kam až sahá ochrana nájemce?

Pravděpodobně nelze nesouhlasit s tím, že nájemci, jakožto slabší straně soukromoprávního vztahu, je potřeba poskytnout určitou zákonnou ochranu. Otázkou však zůstává, do jaké míry je nutné a potřebné nájemce chránit na úkor omezení jednoho z nejdůležitějších atributů vlastnického práva, a to sice *ius disponendi* – práva s věcí nakládat dle vlastního uvážení.



Přínos soukromoprávní novelizace do nájemních vztahů

Novelizace soukromého práva, tj. zejména přijetí zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), která měla přinést liberalizaci základních principů a větší smluvní volnost stran, však rovněž přinesla vyšší míru ochrany slabším stranám. V rámci nájemního vztahu, jenž je upraven v ustanovení § 2201 a násl. OZ, však dle mého názoru dochází v určitých ohledech k přílišnému omezení jedné ze složek vlastnického práva, a to konkrétně práva nakládat s věcí dle vlastního uvážení (*ius disponendi*).

V první řadě lze uvést ochranu nájemce, kterou lze považovat za odpovídající a vhodnou. Příkladem lze uvést možnost zvýšení nájemného ze strany pronajímatele pouze jedenkrát za období 12ti po sobě jdoucích měsíců (viz ustanovení § 2248 OZ). V případě, že takovéto každoroční zvyšování není smluvně ujednáno, je pronajímatel oprávněn pouze písemně navrhnout zvýšení nájemného až do výše nájemného, které je srovnatelné s obvyklým nájemným v daném místě, nicméně takto lze zvýšit nájemné pouze o 20 % v porovnání s nájemným, které nájemce hradil před 3 lety (viz ustanovení § 2249 OZ). Dále byla z důvodu ochrany nájemce zavedena možnost výpovědi nájmu, který byl uzavřen na dobu určitou za předpokladu, že došlo k takové změně okolností, že již nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (viz ustanovení § 2287 OZ).

Změn, kterých zákonná úprava nájemních vztahů doznala v souvislosti s rekodifikací soukromého práva, je bezpočet, nicméně cílem tohoto článku je upozornit na změny, které by mohly negativně zasáhnout do samotného vlastnického práva pronajímatele.

Omezení pronajímatele antidiskriminačními pravidly

Prvním z velmi diskutovaných témat souvisejících právě s možným omezováním vlastnického práva je ne/možnost vlastníka nemovitosti vyloučit určité osoby z okruhu zájemců o pronájem nemovitosti. Mediálně známé je např. rozhodnutí Okresního soudu v Litoměřicích, který rozhodoval ve věci sporu romské občanky, která žalovala realitní makléřku pro diskriminační jednání spočívající v jejím vyřazení ze zájemců o pronájem bytu z důvodu, že je Romka, když realitní makléřka byla od vlastníka nemovitosti výslovně instruována, že nemá danou nemovitost nabízet Romům. Soud v této věci rozhodl tak, že jednání realitní makléřky shledal jako diskriminační, když v odůvodnění svého

rozsudku mj. uvedl, že realitní makléř nemůže diskriminační pokyn (tj. nepronajmout byt Romovi) ze strany vlastníka vůbec přijmout a považovat jej za jakkoliv závazný. Odškodnění, které romská občanka (nutno podotknout, že v rámci projevení zájmu o nájem vystupující pouze jako figurantka v rámci tzv. situačního testování za účelem zjištění, zda dochází k diskriminaci romských občanů či nikoliv) za výše uvedené diskriminační jednání požadovala, jí však soud nepřiznal s odůvodněním, že nelze založit takovýto precedens, neboť by pak snadno mohlo dojít ke zneužívání takového rozhodnutí a účelovému domáhání se odškodnění u soudu.[1]

V souvislosti se shora uvedeným sporem se pak napříč veřejností rozvinula debata, zda takovýmto rozhodnutím nedochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva pronajímatele. Dle ombudsmanky Anny Šabatové se zde do střetu dostávají dvě základní lidská práva, a to právo nebýt diskriminován a právo vlastnické. V rozhovoru pro internetový server Aktuálně.tv ombudsmanka uvádí, že právo nebýt diskriminován je jakýmsi jádrem všech ústav a že v případě rozporu práva vlastnického a práva nebýt diskriminován má přednost právě právo nebýt diskriminován. Ombudsmanka rovněž uvádí, že vlastník ve svém právu není nijak omezován a dále může zcela volně nakládat se svým majetkem, jen zároveň nesmí nikoho diskriminovat.[2]

Omezující chov zvířat

Odhlédneme-li od tak kontroverzního tématu, jakým je přání pronajímatele nepronajmout svou nemovitost Romům, gayům, handicapovaným apod., můžeme se zaměřit na jiná omezení vlastnického práva, které soukromé právo po rekodifikaci vlastníkovu nemovitosti přináší. Jedním z těchto omezení je nemožnost zakázat nájemci chovat v pronajatém bytě zvíře (viz ustanovení § 2258 OZ). Nájemci je přímo zákonem přiznáno právo chovat v bytě zvíře za předpokladu, že toto nezpůsobí pronajímateli či ostatním obyvatelům daného domu obtíže, které by byly nepřiměřené poměrům v domě. A zde se nabízí ona shora naznačená otázka: Do jaké míry je možné omezit vlastnické právo pronajímatele za účelem ochrany slabší strany nájemního vztahu, tj. nájemce? Nedochází přílišnou ochranou nájemce k omezování jednoho ze základních lidských práv (tj. práva vlastnického)?

V tomto případě již nelze hovořit o diskriminaci ve smyslu Listiny základních práv a svobod ani zákona č. [198/2009](#) Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), která by byla založena na rase, etnickém původu, národnosti, pohlaví, sexuální orientaci, věku, zdravotním postižení, náboženském vyznání, víře či světovém názoru. Zde se jedná pouze o přání vlastníka nemovitosti nepronajmout byt osobám, které chovají zvířata. Je pravdou, že některá zvířata nijak nepoškozují vlastnictví pronajímatele ani nijak neobtěžují sousedy. Je však rovněž pravdou, že chovem některých zvířat dochází ve větší míře k opotřebení dané nemovitosti, popř. k dalším negativním jevům s chovem zvířete spojeným (hluk, nečistota ve společných prostorách domu apod.). Majitelé zvířat mají svobodnou volbu si zvíře pořídit, na úkor toho je však nutné počítat s určitými omezeními. Nikoho např. nezaráží, že do obchodu je zakázán vstup se psem. Majitelé psů toto zpravidla beze slova respektují, i když se ve svém důsledku jedná pouze o přání vlastníka samotného obchodu. Z logiky věci, neměl by mít rovněž pronajímatel právo zvolit si, že v jeho nemovitosti nebudou chována zvířata?

Vzhledem k tomu, že právo chovat zvíře v pronajaté nemovitosti bylo přímo vtěleno do zákona, nelze ho již nájemcům upírat. Z mého pohledu se nicméně zakotvení takového práva nejeví jako šťastné, neboť se toto právo dostává do kolize s vlastnickým právem samotného vlastníka nemovitosti a s ohledem na základní zásadu zakotvenou v Listině základních práv a svobod, tj. že při omezení základních práv a svobod má být šetřeno jejich podstaty, by tímto způsobem vlastník neměl být omezován. Komentář k ustanovení § 2258 OZ, který předmětné právo chovat zvíře zakotvuje, mj. uvádí, že toto ustanovení bylo předmětem ostrých debat v rámci legislativního procesu a jeho

výsledné znění je určitým kompromisem mezi vlastnickým právem a právem nájemce spojeným s realitou života. Osobně v tom však příliš velký kompromis nenalézám.

Omezení vlastnického práva bez hranic

Postupně se však dostáváme k ustanovení § 2235 a § 2239 OZ. Prvé ustanovení stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu, např. bude-li v nájemní smlouvě sjednán zákaz chovu zvířat v pronajaté nemovitosti, je nutné na toto ustanovení nahlížet jako na zdánlivé, tj. nebude se k němu přihlížet. Druhé zmiňované ustanovení pak zakotvuje zákaz určitých ujednání v rámci nájemního vztahu - nelze tak v nájemní smlouvě ujednat povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu a rovněž uložit nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Vzhledem k tomu, že toto ustanovení je velmi obecné, nabízí se široký prostor pro jeho výklad. Jak úzce či naopak jak široce pojmout výše uvedené ustanovení § 2239 OZ? Problém, který zde vyvstává, lze jednoduše demonstrovat na další velmi diskutované problematice. Je možné nájemci zakázat v pronajaté nemovitosti kouřit? Budeme-li vykládat ustanovení § 2239 OZ široce, dojdeme k závěru, že zákaz kouření v pronajatém bytě (byť uvedený v nájemní smlouvě) by neměl být pro nájemce relevantní, jinými slovy, nemusí se jím řídit, neobtěžuje-li tím nad míru přiměřenou poměrům ostatní obyvatele domu. Je však požadavek pronajímatele nekouřit v pronajaté nemovitosti nepřiměřený? Je nesporné, že kouřením v uzavřených prostorách dochází k nepřiměřenému opotřebení těchto prostor a rovněž věcí v těchto prostorách se nacházejících. Pronajímateli tak vznikají neúměrné náklady na renovaci bytu po nájemcích-kuřácích, když je nucen minimálně vynaložit náklady na novou výmalbu, popř. rovněž na nové zařízení bytu (je-li tento k pronájmu nabízen jako zčásti či zcela zařízený).

Závěr

S ohledem na shora uvedené, jakožto i na samotnou podstatu nájemních vztahů (tj. zajištění bytových potřeb nájemců), se domnívám, že již došlo k narušení pomyslné hranice stanovující limity pro omezení vlastnického práva pronajímatele na úkor ochrany nájemce, jakožto slabší strany nájemního vztahu, a to například zakotvením práva chovat zvíře v pronajaté nemovitosti. Mám za to, že by ochrana nájemce v tomto směru neměla být dále rozšiřována, a to například v otázce nemožnosti pronajímatele zakázat kouření v pronajaté nemovitosti, neboť by se tak otevřel prostor pro další omezování pronajímatelů, jež by nadmíru zasahovalo do jejich vlastnických práv. Tento stav by byl dle mého názoru značně nežádoucí a do jisté míry popírající jednu ze složek vlastnického práva - ius disponendi.

Mgr. Denisa Slavíková,
advokátní koncipientka

[KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.](http://www.ksd.law.cz)

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 221 412 611
Fax: +420 222 254 030
e-mail: ksd.law@ksd.cz



[1] NOHL, R. Vlastník může odmítnout pronajmout byt cizincům nebo Romům. Makléři by za to hrozil soud. Hospodářské noviny [online]. 2015 [cit. 25. 7. 2016]. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Interview DVTV s Annou Šabatovou ze dne 26. 3. 2015 [online]. Dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)