

15. 4. 2013

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

Nájem bytu dle nového občanského zákoníku

Dne 1. 1. 2014 nabývá účinnosti nový občanský zákoník, který přináší některé změny v souvislosti s nájmem bytů. Úvodem je nutné zdůraznit, že nájem bytu se bude řídit novým občanským zákoníkem (dále jen „NOZ“) ode dne jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto datem. Podle dosavadní úpravy se bude posuzovat pouze vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před nabytím účinnosti NOZ, a to z důvodu ochrany práv nabytých v dobré víře za současné právní úpravy. To znamená, kromě uvedené výjimky, že i pro nájemní smlouvy uzavřené před 1. 1. 2014 budou platit pravidla stanovená NOZ.



Nájem domu

V rámci speciální úpravy o nájmu bytu a domu je nově upraven nájem domu, pokud slouží k bytové potřebě nájemce. Tato úprava tedy řeší problematiku bytu v rodinném domě jako jediného bytu v jednom domě. Tato změna bude zajisté pozitivním přínosem do stávající právní úpravy, dle které se na nájem domu aplikují obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu a nájemci domu není poskytována taková ochrana jako nájemci bytu, byť má rodinný dům pronajat za účelem bydlení. Současná právní úprava je v tomto směru nedostatečná, protože zcela nelogicky chrání pouze nájemce bydlící v bytech a nájemcům žijících v rodinných domech ochrana bydlení poskytována není.

Doba trvání nájmu

Dle současné právní úpravy lze nájemní smlouvu k bytu uzavřít na dobu určitou či neurčitou. Podle judikatury nájemní smlouva na dobu určitou může být uzavřena maximálně na 99 let. V případě, že by nájemní smlouva na dobu určitou byla uzavřena na delší dobu než 99 let, nezpůsobovala by tato skutečnost neplatnost nájemní smlouvy jako takové, ale nájemní smlouva by byla ve své podstatě nájemní smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou. Dle NOZ bude platit, že ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší než 50 let, má se za to, že byl ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět pouze z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Výpovědní důvody

Výše uvedená úprava má dopad na skončení nájmu bytu v případě výpovědi ze strany pronajímatele. Dle současné právní úpravy není v případě výpovědi rozlišeno, zda se jedná o výpověď z nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou či neurčitou. Dle úpravy v NOZ se nově rozlišují výpovědní důvody v závislosti na tom, zda pronajímatel vypovídá nájem sjednaný na dobu určitou či na dobu neurčitou.

Nájem bytu na dobu určitou či neurčitou lze nově vypovědět ze strany pronajímatele z těchto důvodů:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na 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, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V této souvislosti je nutné upozornit, že na rozdíl od současné právní úpravy není výčet výpovědních důvodů taxativní, neboť nově je umožněno pronajímateli vypovědět nájem bytu též: „je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“.

Nájem bytu na dobu neurčitou může pronajímatel dále vypovědět, pokud:

- má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Délka výpovědní doby bude jako při současné právní úpravě tříměsíční s tím, že jsou nově stanoveny výjimky z její délky pro případ, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. V takovémto případě bude mít pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Takovýmto porušením se rozumí, zejména, nezaplátit-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Tuto úpravu považují za velký přínos, neboť dle stávající právní úpravy i v těchto případech musel pronajímatel čekat na uplynutí tříměsíční výpovědní doby a neměl jinou možnost k předčasnému ukončení nájmu.

Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu

Další novinkou je, že nově nebude k žádnému výpovědnímu důvodu zapotřebí předchozího přivolení soudu. Nájemce bude pouze oprávněn ve lhůtě dvou měsíců žádat, aby soud přezkoumal oprávněnost výpovědi. Na toto pronajímatel musí nájemce ve výpovědi upozornit.

Konec bytových náhrad

V NOZ zcela vypuštěna povinnost pronajímatele v určitých případech skončení nájmu poskytovat nájemci bytové náhradu. Toto zcela koresponduje se současnou situací na trhu s byty a tuto povinnost pronajímatele lze již považovat za jistý „přežitek“.

Přechod nájmu bytu

K přechodu nájmu bytu dochází v současné době přímo ze zákona, jestliže nájemce zemře a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou jiná než osoba blízká, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma. Nově nebude sice vyžadován souhlas pronajímatele s přijetím kohokoliv do nájemcovy domácnosti, ale bude vyžadován, kromě vyjmenovaných osob

blízkých, až souhlas pronajímatele s přechodem nájmu bytu.

V této souvislosti považuji však za nutné zdůraznit, že i když má nájemce právo přijmout do své domácnosti bez souhlasu pronajímatele kohokoliv, je povinen bezodkladně (nejpozději do dvou měsíců) tuto skutečnost ohlásit pronajímateli. V případě, že tak neučiní, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.

Podnájem

Dle stávající právní úpravy je možné dát byt či jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. I zde dojde ke změně spočívající v tom, že nájemce bude nově moci dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, bude i zde nutný písemný souhlas pronajímatele.

Prodloužení nájmu

Zcela odlišně než ve stávající úpravě bude upravena tzv. prolongace nájmu, tedy prodloužení nájmu. Dne NOZ pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu. Stávající právní úprava takovéto prodloužení nájmu bytu vylučuje.

Výše jsem nastínila alespoň nejdůležitější změny v právní úpravě nájmu bytu, které nás čekají od 1. 1. 2014, kdy i závěrem je nutné opět zdůraznit, že tato úprava se bude vztahovat i na nájmy dle stávajících smluv.



JUDr. Eva Bartůňková,
advokátka

[Seddons s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karlova 48

110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 771 711

Fax: +420 222 316 805

e-mail: seddons@seddons.cz

Další články:

- [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“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)