

4. 5. 2006

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

Nová právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku

Nájem bytu, který je v současné době upraven v §685 a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), doznal od 31. března 2006 v souvislosti s účinností nového zákona č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, značných změn.

Tyto změny se týkají vzniku některých nových institutů souvisejících s právní úpravou nájmu bytu a také se především projevují ve značném omezení do dnešní doby až příliš rozsáhlých práv nájemce, která pronajímateli mohla ve spoustě věcí „komplikovat“ život. Dle již účinné právní úpravy se omezují některá práva nájemce a dále se k nim přidává řada povinností nájemce, které měly již delší dobu být v právní úpravě tohoto vztahu samozřejmostí. V poslední době je možné sledovat rozsáhlou pozornost nájmu bytů a vlastnictví bytových jednotek a činžovních domů vůbec ze strany Ústavního soudu České republiky, který po dlouhé době napravuje křivdy páchané pronajímatelům a vlastníkům formou svých nálezů. Ani zákonodárce v takové situaci nezůstává pozadu a snaží se o realističtější a demokratičtější řešení právní úpravy tohoto závazkového vztahu.

Nájem bytu i podle současného §685 občanského zákoníku vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Nájem bytu je i nadále chráněn a pronajímatel jej může vypovědět pouze z důvodů stanovených v zákoně. Tyto důvody sice co do množství a jejich obsahu zůstávají stejné, ale nově se liší dle toho, zda-li je k výpovědi z nájmu bytu zapotřebí přivolení soudu či nikoliv.

Do účinnosti novely občanského zákoníku tak, jak bylo uvedeno v §711 odst.1 musel pronajímatel žádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vždy, a to konkrétně v následujících případech:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;

c) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

d) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce (nově ne tři měsíce, ale ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu pronajímatele - viz níže);

e) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat

nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat;

f) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat;

g) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

h) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas;

i) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

V nové právní úpravě je stanoveno, že výpovědní důvody uvedené ve starém výčtu §711 občanského zákoníku pod písmeny c),d),g),h),i) (viz výše), se nově posuzují jako výpovědní důvody pronajímatele, kdy tento k nim již nepotřebuje přivolení soudu. Písemná výpověď pronajímatele v takovém případě musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta, která nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. Zcela novým prvkem, který se ve výpovědi musí nutně v těch případech objevit je poučení, že nájemce se může dožadovat možnosti zrušení výpovědi podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a to v prekluzivní lhůtě 60 dnů od doručení výpovědi pronajímatelem. Pokud nájemci podle občanského zákoníku přísluší bytová náhrada, musí pronajímatel splnit svou povinnost k zajištění odpovídající bytové náhradě. Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Takto nájemcem podaná žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu má odkladný účinek a podle zákona tedy není nájemce povinen byt vyklidit, pokud žalobu stihne podat včas a řízení do té doby nebude ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu. Vlivem této nové úpravy přecházejí na nájemcova bedra mnohé povinnosti, které se projeví nejen v rovině hmotněprávní, ale také procesní. Nájemce, který podá v souladu se shora uvedenou právní úpravou žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, se tak z procesního hlediska dostává do pozice žalobce a je tedy na něm, aby nesl důkazní břemeno. Nájemce bude v takovém řízení povinen před soudem prokázat zejména to,

- že se ani přes písemnou výstrahu ze strany pronajímatele nedopustil hrubého porušení dobrých mravů v domě,
- že hrubě neporušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (zejména, že řádně a včas platí nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu),
- že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jiný byt, pokud je jeho vlastníkem,
- že ze závažných důvodů byt, který je předmětem nájmu, neužívá, nebo
- že nájemce je zdravotně postiženou osobou a jedná se o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení.

V případech, kdy nájemce jako dominus litis („pán sporu“) neunesse důkazní břemeno a výše uvedené

skutečnosti jednoznačně v soudním řízení neprokáže, bude jeho žaloba zamítnuta s tím, že nastanou další zákonem aprobované skutečnosti. Nájemce bude mít dále nárok pouze na náhradní byt či náhradní ubytování, v některých případech toliko přístřeší. Jedinou alespoň trochu uklidňující zprávou pro nájemce bytů je, že v případech, kdy pronajímatel dal nájemci výpověď z nájmu bytu před 31. březnem 2006 (s přivolením soudu), se postup jejího řešení řídí dosavadními právními předpisy.

Ostatní výpovědní důvody uvedené v dřívějším §711 pod písmeny a),b),e),f) (viz výše) i nadále zůstávají výpovědními důvody, při jejichž užití musí pronajímatel získat přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci a pronajímatel v ní musí uvést důvod výpovědi a výpovědní lhůtu. O výpovědní lhůtě platí totéž, co je uvedeno výše. V případě výpovědi dané z důvodu uvedených pod písmeny a),e),f) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu (bez ohledu na to, zda-li se tak stalo s přivolením nebo bez přivolení soudu), může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Nově může soud uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let (počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu). Nájemce může úhradu rozdílu v nájemném žádat kdykoliv v průběhu celé pětileté lhůty, neboť zákon stanoví po tuto dobu nepromlčitelnost takového nároku nájemce. Není proto vyloučené, aby nájemce žádal tuto kompenzaci po pronajímateli až ex post ke konci pětiletého období.

Mezi další významné instituty, které byly do občanského zákoníku implementovány novým zákonem patří i tzv. „kauce“. Nově je totiž pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímateli se přitom ukládá povinnost tyto složené peněžní prostředky uložit u peněžního ústavu na svůj zvláštní účet, který je společný pro všechny nájemce. Výše složených peněžních prostředků nesmí přitom přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Důležitým upozorněním pro pronajímatele je skutečnost, že takto shromážděné finanční prostředky lze použít k úhradě pohledávek na nájemném a plnění poskytovaného v souvislosti s užíváním bytu nebo jiných závazků nájemce souvisejících s nájmem pouze, pokud tento závazek nájemce je přiznán vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo v případě, že nájemce sám svůj dluh na výše uvedených plnění písemně uzná. Tyto pohledávky pronajímatele vůči nájemci může pronajímatel jednostranně započíst na vrácení kauce. V případě oprávněného čerpání finančních prostředků z účtu u peněžního ústavu ze strany pronajímatele se stanovuje nájemci povinnost v podobě revolvingového doplnění finančních prostředků na tomto účtu na jejich původní výši. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen tuto kauci nájemci vrátit, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Nájemce je rovněž nově povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V tomto písemném oznámení nájemce musí uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud by

nájemce svou ohlašovací povinnost vůči pronajímateli nesplnil ani do jednoho měsíce od změny počtu osob v najatém bytě, zákon stanoví fikci hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může dát nájemci v takovém případě písemnou výpověď z nájmu bytu, a to i bez přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.

Významné změny po novele občanského zákoníku dostal i přechod nájmu bytu, který je nově upraven tak, že jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (nebo společnými nájemci v případě více spolužijících osob) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Těmito nájemci (nebo společnými nájemci) se stávají i vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň 3 roky před jeho smrtí a nemají společný byt. Co se vnuků zesnulého nájemce týče, u nich soud může z důvodu zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. V dřívější úpravě byli vnuci zařazeni mezi ostatní osoby uvedené výše, kteří nemuseli splňovat tříletou podmínku nepřetržitého žití se zesnulým nájemcem. Praxe ukázala časté zneužívání dříve platného ustanovení, a proto zákonodárci sáhli po razantnější úpravě přechodu nájmu mezi přímými příbuznými.

Podnájem bytu je i nadále vázán na písemný souhlas pronajímatele, jehož podmínkou je písemná smlouva mezi nájemcem a podnájemcem bytu, ve které je uvedena doba, na kterou je přenechán byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Pokud nájemce nemá písemný souhlas pronajímatele a nájemce přesto uzavře písemně smlouvu o podnájmu, je nově tato zákonem výslovně prohlášena za neplatnou od počátku a pronajímatel může takové jednání nájemce „potrestat“ výpovědí z nájmu bytu, a to výpovědním důvodem pro hrubé porušení povinností nájemce, ke kterému pronajímatel nebude potřebovat přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. V zákoně je dále výslovně uvedena zřejmá akcesorická povaha podnájemního vztahu vůči nájmu bytu, a proto se výslovně uvádí, že podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

Poslední významnou úpravou v novém pojetí nájmu bytu je ustanovení ryze praktické, ke kterému se občané již dlouho uchylují, a to prostřednictvím ústních dohod (výjimečně písemných), kdy se budoucí nájemce zaváže bytovou jednotku zhodnotit tím, že ji zrekonstruuje, upraví či opraví a o toto zhodnocení se mu v následujících měsících či letech bude krátit výše nájemného, které se smluvně sjednává mezi pronajímatelem a nájemcem. V občanském zákoníku je totiž nově uvedeno, že v nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobitelném pro řádné užívání (do nedávné doby zcela nemyslitelné, neboť se také jedná o jeden z možných důvodů pro odstoupení od smlouvy o nájmu bytu ze strany nájemce), pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností. Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

V souvislosti s přijetím nového zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu došlo k významnému posunu v právech a povinnostech smluvních stran u nájmu bytu, který byl do té doby v našich poměrech nad míru chráněn. V komparaci s cizími právními úpravami bylo nutné si uvědomit přehnanou péči o nájemníky ze strany státu (přetrvávající ještě z doby socialismu) na úkor vlastníků nemovitostí a tuto situaci řešit alespoň přechodně přijetím zmiňovaného zákona. Tento zásah jeví se jako zásahem polovičatým, avšak děkujeme alespoň za zjištění, že si zákonodárci uvědomují nutnost změny obsahu práv a povinností nájemců a pronajímatelů ve prospěch těch v současné době utiskovanějších. Je nutné si uvědomit, že základním stavebním kamenem soukromoprávních vztahů je autonomie vůle a vše se nedá nahradit autoritativními příkazy

zákonných ustanovení. Vlastnictví sice zavazuje, ale je také elementárním právem, jehož markantní význam si uvědomuje každý z nás. Lepší úpravu závazkových vztahů nejen na poli smlouvy nájemní nám snad nabídne již do závěrečné fáze přípravy se dostávající zcela nový občanský zákoník jako komplexní řešení soukromoprávních vztahů v České republice.

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

Další články:

- [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“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)