

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

Společný nájem bytu - část. I

Pokud jde o vztah spolunájemců vůči třetím osobám platí, že z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. Tak tedy např. ve vztahu k pronajímateli není relevantní dohoda mezi společnými nájemci o způsobu, kterým se každý z nich bude podílet na úhradě nájemného či služeb s nájmem bytu spojených.

Pod shora uvedeným slovním spojením se nachází právní institut definovaný třemi základními rysy:

1. shodnými právy více osob, jež jsou zároveň omezeny právy druhého (dalšího),
2. dočasností úplatného užívání bytu (dočasnost je pojmovým znakem nájmu, to platí nejen pro nájem sjednaný na dobu určitou, ale i pro nájem sjednaný na dobu neurčitou),
3. předmětem nájmu - bytem, jehož definici nenalezneme v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník), nýbrž např. v § 3 písm. l) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. [137/1998](#) Sb., o obecných technických požadavcích výstavby, v platném znění, kde je byt definován jako soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen s tím, že pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m² (§ 3 písm. m), část věty za středníkem). Definice bytu, byt pro účely zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění (zákon o vlastnictví bytů), je obsažena rovněž v tomto zákoně. Podle § 2 písm. b) citovaného zákona se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Oběma definicím je společné určení místnosti nebo souboru místností - rozhodnutím stavebního úřadu - k bydlení. Judikatura se k otázce charakteristiky bytu vyjádřila např. prostřednictvím rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10.9.1998, sp.zn. 21 Co 569/1998, ve kterém nalezneme právní větu: „Bytem může být pouze takový soubor místností, který byl podle norem stavebního práva jako byt kolaudován.“ Tedy rozhodující je nikoliv stav faktického užívání, nýbrž stav kolaudační.

Práva osob k předmětu nájmu přitom musí být původní, nikoliv odvozená od práv jiných. Takový odvozený charakter přitom často mají např. práva spolubydlících členů rodiny, resp. domácnosti. Pojmově je vyloučen společný nájem bytu tam, kde je právní titul užívání bytu představován vlastnickým právem domu. Tedy je vyloučeno, aby vlastník domu byl zároveň společným nájemcem bytu ve svém vlastním domě. Stane - li se tak dodatečně, zaniká společný nájem bytu. Stejně tak je společný nájem vyloučen u družstevních bytů, vyjma případů, kdy vzniká společný nájem družstevního bytu mezi manžely. Společný nájem bytu je rovněž třeba odlišovat od podnájmu.

Nejběžnějším právním titulem, na základě kterého vzniká právo společného nájmu bytu je nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a více nájemci či dohoda mezi dosavadním nájemcem, pronajímatelem a dalšími osobami. Na rozdíl od nájemní smlouvy nestanoví zákon pro tuto dohodu písemnou formu. Lze ji však pouze doporučit. Mnohdy dochází ke vzniku společnému nájmu i ze zákona v důsledku přechodu práva nájmu (podle § 706 odst. 1 a § 708 občanského zákoníku, ovšem s výjimkou bytů uvedených v § 709 občanského zákoníku - tedy v důsledku smrti nájemce či opuštěním společné domácnosti nájemcem) či v důsledku založení nájemního vztahu nájemní smlouvou za trvání manželství, resp. „přířazení se“ do nájemního vztahu (zde hovoříme o společném nájmu bytu manžely).

Jak jsem již uvedl výše, spočívá podstata společného nájmu bytu v tom, že práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu svědčí více osobám společně a nedílně. Žádný ze společných nájemců nesmí vykonávat svá práva tak, aby tím znemožnil výkon stejných práv ostatních (tato zásada vyplývá již z ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku). Ve vzájemném vztahu mezi spolunájemci je rozhodující, zda se jedná o záležitosti běžné či zda se jedná o záležitosti závažnější. Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. Každý z nájemců je tak např. oprávněn hradit nájemné či provádět v bytě drobné opravy. V ostatních věcech je však zapotřebí souhlasu, a to byť dodatečného, všech „spolunájemců“. V opačném případě je právní úkon považován ve smyslu § 40a občanského zákoníku za relativně neplatný. Jinak řečeno, je platný, pokud se neplatnosti takového právního úkonu nedovolá osoba, jež je jím dotčena. Neplatnost takového právního úkonu tedy nenastává automaticky ze zákona, ale je závislá na iniciativě dotčené osoby. Právo dovolat se relativní neplatnosti se promlčuje v tříleté promlčecí lhůtě, jež začne běžet v okamžiku, kdy byl právní úkon učiněn.

Pokud jde o vztah spolunájemců vůči třetím osobám platí, že z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. Tak tedy např. ve vztahu k pronajímateli není relevantní dohoda mezi společnými nájemci o způsobu, kterým se každý z nich bude podílet na úhradě nájemného či služeb s nájmem bytu spojených. Je na pronajímateli, vůči kterému ze společných nájemců uplatní svůj nárok. Případná dohoda o míře účasti na platbách je tedy právně významná pouze ve vztahu mezi společnými nájemci.

Pokud mezi společnými nájemci dojde ke sporu o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud. Stejně tak lze postupovat, pokud mezi společnými nájemci byla dohoda o výkonu práv a povinností vyplývajících ze společného nájmu bytu uzavřena, avšak tato dohoda nebyla splněna. V případech zvláštního zřetele hodných může dokonce soud na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. V rámci takového rozhodnutí soud zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich, budou byt dále užívat. Zbývá doplnit, že pronajímatel podnět k zahájení takového řízení dát podnět nemůže.

Společný nájem bytu manžely

Výše jsem se zmínil o tom, že jedním ze způsobů zákonného vzniku společného nájmu bytu, je vznik nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou za trvání manželství uzavřené byt s jediným z manželů. V této souvislosti hovoříme o tzv. společném nájmu bytu manžely. Tedy jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely za předpokladu, že spolu manželé trvale žijí (v tom smyslu, že manželství plní svou společenskou funkci a není trvale rozvráceno). Není přitom rozhodující, zda s pronajímatelem uzavřou nájemní smlouvu oba manželé, či pouze jeden z nich. Stejně tak, stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Skutečnost, že se do nájemního vztahu jeden z manželů fakticky „přiženil“, může hrát případně roli pouze při rozhodování soudu o tom, kdo bude po rozvodu výlučným nájemcem nedružstevního bytu (u družstevních bytů platí úprava obsažená v § 705 odst. 2 občanského zákoníku - viz níže).

Svědčí - li pak oběma manželům nájemní právo ke dvěma různým bytům, což je situace velice častá, vznikne uzavřením manželství k oběma těmto bytům manželům právo společného nájmu bytu manžely. Za určitých okolností se tak však mohou manželé dostat do svízelné situace, neboť jim může svědčit výpovědní důvod dle § 711 odst. 1, písm. g) občanského zákoníku (nájemce má dva nebo více bytů, přičemž na něm zároveň lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt). Pokud však jeden z manželů má k bytu právo společného nájmu bytu dle § 700 občanského zákoníku, ne tedy právo výlučného nájmu, nevznikne jeho manželovi právo společného nájmu, ale pouze právo

odvozené, založené na rodinně-právních vztazích.

Odlišná je situace v případě přechodu práva dle § 706 občanského zákoníku. Přejde-li tak nájem bytu vedle další osoby i na manžele (př. právo nájmu přejde v důsledku smrti otce na syna a jeho manželku), nevznikne jim k bytu společný nájem bytu manžely, ale pouze společný nájem bytu dle § 700 občanského zákoníku. V neposlední řadě je třeba zdůraznit, že právo společného nájmu bytu manžely nemůže vzniknout k bytu služebnímu, k bytu zvláštního určení a k bytu v domech zvláštního určení (§ 709 občanského zákoníku). Lze si tak představit pouze vznik společného práva nájmu dle § 700 občanského zákoníku.

Společný nájem bytu manžely vzniká nejen k bytům nedružstevním, ale i k bytům družstevním, u kterých navíc platí, že se společným nájmem bytu manžely se zároveň konstituuje i společné členství manželů v družstvu. Z tohoto společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně (opět je tak založena tzv. pasivní solidarita). Vzniklo-li právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu některému z manželů před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. V takovém případě však nevzniká společné členství manželů v družstvu.

V otázkách rozsahu práv společných nájemců – manželů nebo vyřizování společných věcí při společném nájmu bytu manžely platí obecná ustanovení o společném nájmu potud, pokud není stanovena odchylná úprava týkající se výlučně společného nájmu bytu manžely. Tak i pro společný nájem bytu manžely platí, že z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni oba manželé společně a nerozdílně. Stejně tak dojde-li mezi manžely k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.

Mgr. Filip Macháček, advokát (akmachacek@tiscali.cz, mobil 724/244210)

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [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?](#)