



MASARYKOVA UNIVERZITA
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Užívání bytu a jiných prostor

Mgr. Lukáš Hadamčík

Zápatí prezentace



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Právní důvody užívání bytu (jiných prostor)



Věcněprávní

Vlastnické právo

- § 1011 - 1114

Spoluvlastnictví

- Obecné § 1115 - 1157
- Bytové spoluvlastnictví § 1158 - 1222

Služebnost bytu

- § 1297 - 1298



Závazkové

Výprosa § 2189 a násl.

- Bezplatnost, dočasnost, není ujednán účel užívání, jednotlivě určená věc
- Půjčitel může věc libovolně požadovat zpět

Výpůjčka § 2193 a násl.

- Bezplatnost, dočasnost, daný účel (resp. přiměřený povaze věci), jednotlivě určená věc

Nájem § 2201 a násl.

- Úplatnost, dočasnost, jednotlivě určená věc, za účelem užívání



Pacht § 2332 a násl.

- Úplatnost, dočasnost, jednotlivě určená věc, za účelem užívání i požívání

Výměnek § 2707 a násl.

- Odkaz na služebnost bytu

Inominát §1746 odst. 2

- Např. leasing (teoreticky)



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Nájem



Systematika

Obecná úprava § 2201 - 2234

Nájem bytu a domu § 2235 -2301

Nájem prostoru sloužícího k podnikání § 2302 - 2315

Podnikatelský pronájem věcí movitých § 2316 - 2320

Nájem dopravního prostředku § 2321 - 2325

Ubytování § 2326 - 2331



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Obecný nájem



Obecný nájem

■ Znaky

- úplatnost - § 2217 nájemné ve výši obvyklé
- dočasnost - § 2204 na dobu neurčitou
- účelem je užívání

■ Minimalistická nájemní smlouva:

- *Pronajímatel A uzavírá nájemní smlouvu s nájemcem B k bytu č. X na adrese MN. Dne YZ. Podpisy stran.*



Předmět nájmu

- Věc nemovitá a nezužitelná věc movitá
- Část nemovité věci
 - Může být předmětem část movité věci?
 - Může být část věci předmětem jiných závazků (např. výpůjčky)?
- Právo, které připouští opětovný nebo trvalý výkon
- Věc, která vznikne teprve v budoucnu, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy
 - x individualizace předmětu předáním § 553 odst. 2 (fikce)
- právní volnost předmětu - pouze právní vada, nezakládá neplatnost - § 1760 a § 1763



Nájemné

- Může být i naturální plnění (§ 2217 odst. 2)
- Může být jednorázové i opakované
- Výše nemusí být sjednána = obvyklá
- Je možné sjednat zvyšování
- Splatnost (§ 2218) - měsíčně pozadu
 - x nájem bytu (§ 2251) předem na každý měsíc



Dočasnost nájmu

■ § 2204 odst. 2

- Ujednají-li strany nájem na dobu určitou **delší než padesát let**, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

■ § 2000 odst. 1

- Byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že **zavazuje člověka na dobu jeho života**, anebo že zavazuje kohokoli **na dobu delší než deset let**, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilly do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.



Zápis do veřejného seznamu

- § 2203 - fakultativní - na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem
- zejména ochrana nájemce při změně pronajaté věci
 - vyloučení § 2221 odst. 2 a § 2222 odst. 2
- zapisuje se vkladem, nejde však o věcné právo, tj. na nabyvatele přechází bez ohledu na zápis



Změna vlastnictví předmětu nájmu

- Práva a povinnosti z nájmu přechází na nabyvatele § 2221
 - nezavazují ty povinnosti, o nichž nevěděl a které zákon nestanoví
- Žádná ze stran nemá právo vypovědět nájem z tohoto důvodu
 - lze ujednat jinak (u nájmu bytu nelze § 2224)
 - nový vlastník má právo vypovědět, pokud neměl rozumný důvod pochybovat o tom, že věc není pronajata (u nájmu bytu také nelze)
- Právo na přiměřené odstupné



Podnájem

- Pouze se souhlasem pronajímatele
- Jinak „**hrubé porušení povinnosti způsobující vážnější újmu**“ § 2215 odst. 2
 - x § 2232 „Porušuje-li strana **zvlášt’ závažným způsobem své povinnosti**, a tím působí **značnou újmu** druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“
- § 2216 za jednání podnájemce odpovídá pronajímateli nájemce



Absolutní zánik nájmu

- Dohodu (§ 1981)
- Uplynutí doby (§ 550, § 603 x § 2230, § 2285)
- Naplněním rozvazovací podmínky (§ 570)
- Zničení (zánik) předmětu plnění (srov. § 2006 a 2226)
- Splynutí osoby pronajímatele a nájemce (§ 1993)
- Výpověď ze strany nájemce (§ 2229, § 2231, § 2287)
- Výpověď ze strany pronajímatele (§ 2229, § 2231, § 2288)
- Odstoupení od smlouvy (§ 2002)
- Clausula rebus sic stantibus (§ 1764 a násl. x § 2287)
- Laesio enormis (§ 1793)
- Zánik nájmu prohlášením o nepokračování v nájmu (§ 2279 odst. 4)
- Smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu (srov. § 2279 a násl.)



Relativní zánik nájmu

- Postoupení smlouvy (§ 1895 odst. 2)
- Změna vlastnictví (§ 2221 a násl.)
- Dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2)
- Smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 a násl.)
- Smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (srov. § 2282 a násl.)



Relocatio tacita (Prolongace)

- = fikce opětovného uzavření smlouvy za stejných podmínek
- § 2230 - nájemce věc užívá a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby věc odevzdal (max. jeden rok)
- § 2285 - nájemce byt užívá alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil (max. dva roky)



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Nájem bytu a domu



Odlišující kritérium

- Odlišujícím kritériem je **účel** (zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti), nikoliv **předmět** (byt, dům)
- Výslovně vyloučeny nájmy ke zjevně krátkodobému účelu (§ 2235 odst. 2)
 - opět je významné hledisko účelu, nikoliv sjednaná doba nájmu (nájem sjednaný na tři měsíce může sloužit k zajištění bytových potřeb nájemce, nájem sjednaný na dobu neurčitou může být nájmem ke zjevně krátkodobému účelu)
- Jednostranně kogentní normy (§ 2235 odst. 1)
 - sankce - nicotnost ujednání



Definice bytu

- místnost nebo soubor místností, které:
 - 1. jsou částí domu
 - 2. tvoří obytný prostor (268/2009 Sb.)
 - 3. jsou určeny k účelu bydlení
 - 4. jsou užívány k účelu bydlení
- Předmět nájmu bytu
 - nemusí být část domu (Důvodová zpráva)
 - nemusí tvořit obytný prostor (§ 2236 odst. 1 věta druhá)
 - nemusí být určen k účelu bydlení (§ 2236 odst. 2)
 - zbývá - faktické užívání k účelu bydlení



Smlouva

- nutná písemná forma (§ 2237)
 - neplatnost pro nedostatek formy může namítat jen nájemce
 - nedostatek formy je možné zhojit (§ 582)
 - => relativní neplatnost
- „Vydržení“ nájmu (§ 2238)



Zakázaná ujednání

- § 2239
- smluvní pokuta (pouze ze strany nájemce)
 - ! § 3074 - pokuta stíhající obě strany?
- povinnosti vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené



Práva a povinnosti nájemce

- Řádně v souladu se smlouvou - § 2255
- Právo v bytě pracovat nebo podnikat
- Právo v bytě chovat zvíře - § 2258
- Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli - § 2272



Nájemné a úhrada za služby

- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
 - § 9 - Paušální platba
 - § 13 - Pokuta a poplatek z prodlení



Změna výše nájemného

- Ujednané každoroční zvyšování (§ 2248)
- Novace (§ 1902)
- Dohoda dle § 2249
 - Určení soudem § 2249 odst. 3
- Dohoda dle § 2250 odst. 1
- Návrh dle § 2250 odst. 2



Dohoda dle § 2249

■ Návrh

- obsahuje novou výši nájemného;
- nová výše nájemného dosahuje maximálně výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě;
- celkové zvýšení nájemného za poslední tři léta nepřesahuje 20 %;
- v předcházejících dvanácti měsících nájemné nebylo zvýšeno.
 - pronajímatel je povinen splnění podmínek doložit

■ Akceptace - písemná

■ Soud - „nesdělení souhlasu“ ve lhůtě dvou měsíců



Dohoda dle § 2250

- stavební úpravy, které zlepšují:
 - užitnou hodnotu pronajatého bytu či domu nebo
 - celkové podmínky bydlení v domě nebo
 - mají za následek trvalé úspory energie nebo vody
- souhlas 2/3 nájemců, zvýšení až o 10 % ročně z účelně vynaložených nákladů
- nesouhlas - návrh dle druhého odstavce - zvýšení o 3,5 % z vynaložených nákladů - domněnka účelnosti
 - návrh komu?



Splatnost a vyúčtování

- nejpozději pátý den příslušného měsíce (nelze sjednat dříve, později ano)
- § 2252 obsoletní - § 7 a§ 8 z. č. 67/2013 Sb.
 - vyúčtování do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období
 - vypořádání ve lhůtě dalších čtyř měsíců od doručení vyúčtování



Jistota

- Max. šestinásobek nájemného (ne záloh za služby!)
- zápočet až při skončení nájmu
- Úroky alespoň ve výši zákonné sazby
 - co je zákonná sazba?



Úpravy bytu

- Se souhlasem nájemce
- Bez souhlasu nájemce
 - na příkaz orgánu veřejné moci
 - hrozí-li přímo zvlášt' závažná újma
 - nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce
- § 2260 vyklizení bytu - nájem trvá



Bydlení dalších osob

- další osoby bez souhlasu pronajímatele (§ 2272)
 - informační povinnost (odst. 1)
 - přiměřený počet (odst. 3)
- výhrada s přijetím nového člena (§ 2272 odst. 2)
 - výjimky
- podnájem
 - bez souhlasu pronajímatele (§ 2274)
 - se souhlasem (§ 2275)
 - výhrada s podnájmem (§ 2272)



Přechod nájmu bytu

- smrt nájemce - není společný nájem
- dvě skupiny
 - manžel, partner (§ 3020?), rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk
 - ostatní jen se souhlasem pronajímatele
- omezení doby - nejdéle dva roky
 - výjimky - senioři, nezletilí
- přechod na dědice § 2282



Porušení povinnosti nájemcem





Výpověď ze strany pronajímatele

- Na dobu určitou i neurčitou
 - hrubé porušení povinnosti
 - nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin
 - veřejný zájem
 - jiný obdobně závažný důvod
- Na dobu neurčitou
 - rozvod
 - příbuzný
- Porušení povinnosti zvláště závažným způsobem § 2291
- Určovací žaloba na neoprávněnost výpovědi § 2290



Zvláštní úprava

- Nájem služebního bytu § 2297 a násl.
- Nájem bytu zvláštního určení § 2300 a násl.
- Bydlení manželů § 743 a násl.
- Nájem družstevního bytu (ZOK)



Nájem prostor sloužících k podnikání

- § 2302
 - prostor nebo místnost
 - účelem provozování podnikatelské činnosti
 - převážně slouží k podnikání
- odkaz na obecná ustanovení, poskytování služeb jako u nájmu bytu
- Převod podnikatelské činnosti - převod nájmu se souhlasem pronajímatele § 2307
- § 2315 převzetí zákaznické základny - jen při výpovědi ze strany pronajímatele (ne pro hrubé porušení povinnosti)



Pacht

- propachtovatel x pachtýř
- účel užívání i požívání
 - poživací práva u věcných práv § 1285
- přičinění pachtýře
- Přenechání více věcí - smlouva se posuzuje podle povahy hlavní věci § 2332 odst. 2
- odkaz na ustanovení o nájmu § 2341
- inventář § 2342
- zemědělský pacht (§ 2345) a pacht závodu (§ 2349)



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Děkuji za pozornost