

Nájem bytu a domu

JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D.

Historie nájemního bydlení

- bydlení náleží mezi základní lidské potřeby
- funkce: úkryt, odpočinek, výchova potomků, úschova majetku
- v průběhu času se stále zvyšují požadavky na komfort bydlení – potřeba lidsky důstojného bydlení
- původ nájmu v římskoprávním institutu locatio-conductio
- nájem původně vybudován na rovném postavení stran závazku
- problém přichází s průmyslovou revolucí, kdy dochází k markantnímu přesunu obyvatel do měst
- vrcholí v období první světové války
- objevují se první předpisy upravující nájmy bytů, původně však jako mimořádná a dočasná řešení
- zejména omezena možnost zvyšování nájemného a možnost ukončení nájmu, zavedena také ohlašovací povinnost volných bytů

Historie nájemního bydlení

- obdobné předpisy byly vydávány také v období první republiky i v průběhu druhé světové války
- po druhé světové válce byla problematika rozmělněna v řadě předpisů
- snaha o sjednocení úpravy
- přijat zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, jenž problematiku bydlení obšírně upravoval, zavedl rovněž definici bytu:

„Bytem se rozumí jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou sloužit tomuto svému účelu jako samostatné bytové jednotky.“

Historie nájemního bydlení

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zrušil řadu tradičních soukromoprávních institutů, včetně nájmu
- problematika bydlení se stala součástí řízeného hospodářství
- zaveden institut osobního užívání bytu
- na o. z. obsahově navazoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- „nájemné“ upravováno vyhláškou
- novela o. z. č. 509/1991 Sb. poprvé v naší historii zavedla komplexní úpravu nájmu bytu, došlo k zákonné transformaci osobního užívání bytu
- restituce a privatizace bytů narážela na problém regulovaného nájemného
- významný zásah Ústavního soudu, jenž i bez zákonného zmocnění uložil soudům rozhodovat o zvyšování nájemného

Ochrana bydlení z hlediska lidských práv

- čl. 25 odst. 1 Všeobecné deklaráce lidských práv
- čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech
- v roce 1991 otázku bydlení řešila Komise OSN pro hospodářská, sociální a kulturní práva: právo bezpečně, pokojně a důstojně někde žít
- jde však o právo sociální, proto

nebylo zahrnuto do Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, která se týká soukromých a politických práv

- v našem právním řádu významný čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod navazující na Hedemannovu koncepci vlastnického práva

Současná úprava nájmu bytu

- § 2201 až 2234 o. z. obecná úprava nájmu
- § 2235 až 2301 o. z. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu
- 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, ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Pojmové znaky nájmu

- úplatnost
- dočasnost – i nájem na dobu neurčitou je dočasný
- účelem je užívání – rozdíl od pachtu, u nějž je účelem také požívání
- v případě nájmu bytu je účelem užívání bytu k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti
- diferenční kritérium je nově účel, nikoliv předmět

Minimalistická nájemní smlouva:

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

Podpisy stran

Definice bytu pro účely nájmu

- místnost, nebo soubor místností, které:
 - jsou částí domu
 - tvoří obytný prostor
 - jsou určeny k účelu bydlení
 - 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

Vznik nájmu bytu

- Smlouva
 - nutná písemná forma
 - nedodržení – relativní neplatnost
 - neplatnost pro nedostatek formy může namítat jen nájemce
 - nejednotný výklad možnosti zhojení dle § 582 – bylo-li již plněno
- Další důvody vzniku:
 - „Vydržení“ nájemního práva – § 2238
 - Vznik nájmu manželovi nájemce – § 745
 - Přistoupení ke smlouvě se souhlasem stran – § 2270
 - Vznik nájmu ze zákona – např. zákonná transformace v roce 1992

Zápis nájmu do veřejného seznamu (katastru)

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

Základní ochranná ustanovení

- § 2235 odst. 1 in fine

„[N]epřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“

- § 2239

*„Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci **povinnost**, která je vzhledem k okolnostem **zjevně nepřiměřená**.“*

Odevzdání bytu nájemci

- Není-li ujednáno kdy, je nutné zpřístupnit byt prvního dne v měsíci následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.
- Byt musí být způsobilý k nastěhování a obývání – čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Pokud tomu tak není, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat.
- Lze sjednat i možnost nastěhování do bytu, který není způsobilý k obývání, pokud jsou současně s nájemcem smlouveny rekonstrukce a způsob, jak budou hrazeny.
- Vhodné sepsat protokol o předání bytu včetně stavu měřičů energií. Rovněž je vhodné pořídit fotodokumentaci bytu.

Nájemné

- Podle obecné úpravy může být i jiné plnění než peněžité (§ 2217 odst. 2).
- U nájmu bytu je to sporné.
- § 2246 odst. 1: „*Strany ujednají nájemné pevnou částkou.*“
- Dovozuje se tak možnost i jiného plnění, které by však mělo být stranami oceněno.
- Není-li sjednána výše, hradí se výše obvyklá (nařízení vlády č. 453/2013 Sb.)
- Nájemné se platí předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější.

Zvyšování nájemného

- Lze ujednat každoroční zvyšování § 2248.
- Dohoda o změně obsahu závazku § 1901.
- Dohoda dle § 2249.
- Určení soudem dle § 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.
- Nájemce musí souhlasit písemně.
- Nesdělí-li souhlas ve lhůtě dvou měsíců, může pronajímatel podat žalobu na určení nájemného soudem.

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.
 - Nejvýše 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně.
- Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.
- Při nesouhlasu podle druhého odstavce může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně.
- Není však určeno, komu to má navrhopvat. Pro určení soudem chybí kompetenční norma.

Plnění spojená s užíváním bytu (související služby)

- Závisí na ujednání stran.
- Není-li takové ujednání zajišťuje nezbytné služby pronajímatel.
- Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.
- Více upraveno zákonem č. 67/2013 Sb.
- Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné **paušální částky**, pokud si to strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

Vyúčtování služeb

§ 2252

(1) Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději **do čtyř měsíců** po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.

(2) Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné **do tří měsíců** po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.

§ 7 a 8 z. č. 67/2013 Sb.

Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději **do 5 měsíců** po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

...vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději **do 4 měsíců** od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou (...) nejpozději však **ve lhůtě 4 měsíců** ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

Nahlížení

Pronajímatel § 2252 odst. 1 ObčZ



Společenství vlastníků § 8 odst. 1 z. č.
67/2013 Sb.

Přeplatek / Nedoplatek

Pronajímatel § 2252 odst. 2 ObčZ

květen

červen

červenec

srpen

Společenství vlastníků § 7 odst. 3 z. č.
67/2013 Sb.

Jistota a smluvní pokuta

- Maximálně trojnásobek měsíčního nájemného (původně šestinásobek).
- Pouze nájemného, nikoliv záloh.
- K započtení na dluhy z nájmu dochází až při skončení nájmu, lze se však dohodnout i jinak.
- Vrácení jistoty pronajímatelem ke dni skončení nájmu. Je sporné, zda lze sjednat pozdější splatnost – např. ke dni vyúčtování služeb.
- V případě, že dojde ke změně vlastníka, musí jistotu vrátit aktuální vlastník, bez ohledu na to, zda mu původní vlastník jistotu převedl.
- Nájemce má právo na úroky nejméně ve výši zákonné sazby.
- Žádná zákonná sazba však nebyla upravena.
- Část doktríny z § 1802 dovozuje, že jde o úroky požadované za úvěry, které poskytují banky.

Další práva a povinnosti stran

- Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Právo v bytě pracovat či podnikat
- Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
- Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- Pronajímatel udržuje po dobu nájmu

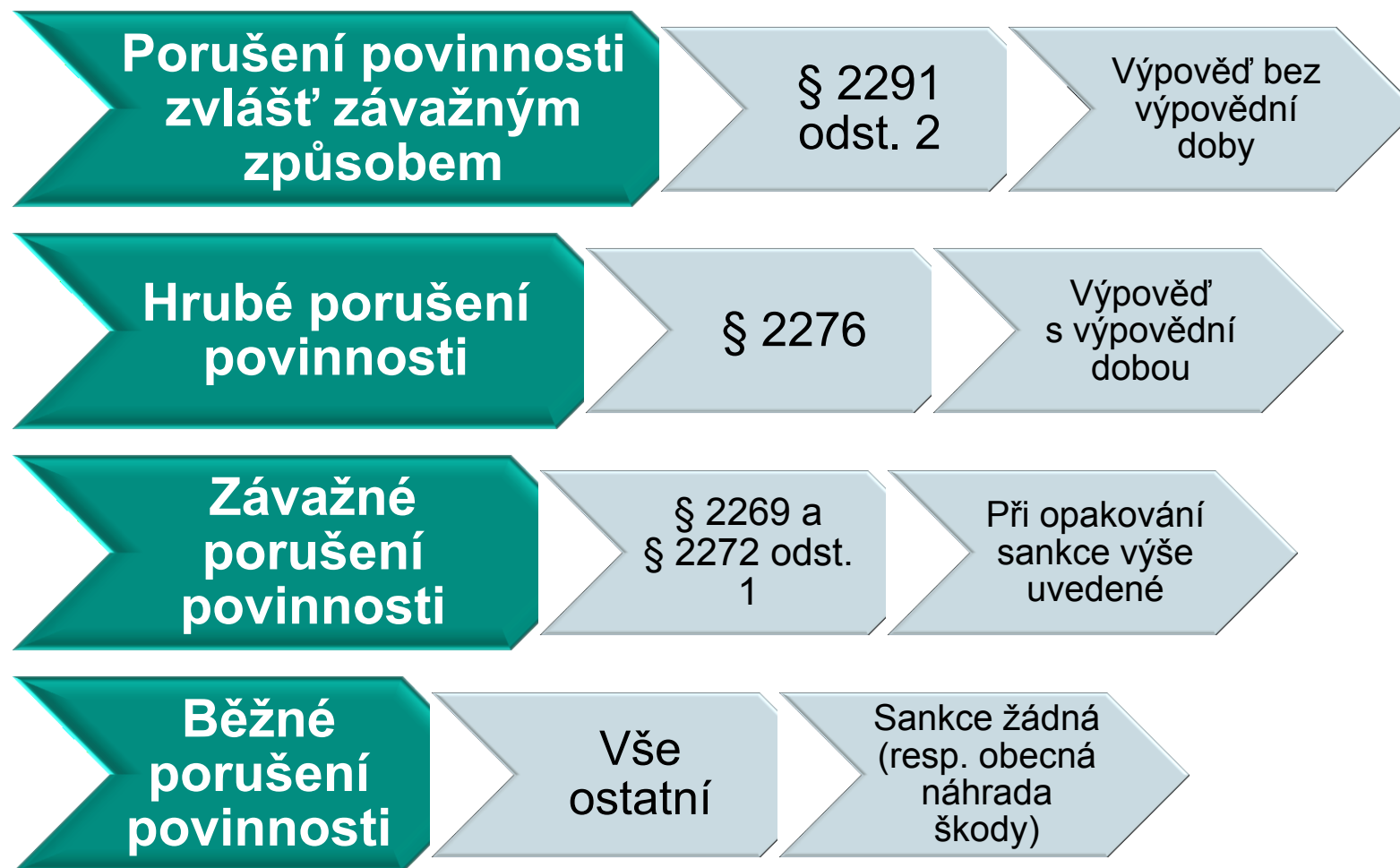
byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

- Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.).
- Právo chovat v bytě zvíře.
- Opravy a úpravy bytu (§ 2259 až 2268).
- Právo pronajímatele na prohlídku bytu (§ 2219)

Oznamovací povinnosti nájemce

- Oznámení poškození nebo vady bytu § 2264.
- Oznámení nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce § 2269.
- Oznámení změny počtu osob žijících v bytě § 2272. Bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou měsíců od změny. Týká se i narození nového potomka.
- Oznámení porušení povinnosti nájemcem § 2902.

Porušení povinnosti nájemcem



Bydlení dalších osob v bytě

- Nájemce může přijmout nového člena domácnosti.
- Pronajímatel si může ve smlouvě vyhradit, že k přijetí nového člena nájemcovy domácnosti může dojít pouze s jeho souhlasem.
- To však neplatí, pokud jde o osobu blízkou (§ 22 o. z.).
- Pronajímatel však má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Podnájem

- Právo přenechat byt do podnájmu je závislé na tom, zda nájemce v bytě sám trvale bydlí.
- Pokud tomu tak je, může tak učinit i bez souhlasu pronajímatele za podmínek obdobných jako v případě přijetí člena domácnosti.
- Nebydlí-li nájemce v bytě trvale, může dát byt do podnájmu pouze se souhlasem nájemce (vyžaduje písemnou formu).
- Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti o souhlas ve lhůtě 1 měsíce, považuje se za daný.
- Za jednání podnájemce odpovídá pronajímateli nájemce (§ 2216).
- Podnájem končí společně s nájmem.

Relativní zánik nájmu bytu

- Postoupení smlouvy (§ 1895 odst. 2)
 - Dohoda o výměně bytu či domu
- Změna vlastnictví (§ 2221 a násl.)
- 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.)

Přechod nájmu bytu

- V případě smrti nájemce, pokud nejde o společný nájem.
- Dvě skupiny osob
 - manžel, partner (§ 3020?), rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě, vnuk,
 - ostatní členové nájemcovy domácnosti – pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
- Potomek má přednostní právo na přechod nájmu.
- Do jednoho měsíce od přechodu nájmu může osoba, na níž nájem přešel, pronajímateli oznámit, že v nájmu nehodlá pokračovat.
- Omezení doby nájmu – nejdéle na dva roky.
 - výjimky – senioři, nezletilí
- Přechod nájmu na dědice § 2282 a násl.
 - Speciální výpovědní důvod jak ze strany nájemce, tak pronajímatele.

Změna vlastníka bytu

- Práva a povinnosti z nájmu přechází na nabyvatele § 2221.
- Nabyvatele nezavazují ty povinnosti, o nichž nevěděl a které zákon nestanoví.
- Žádná ze stran nemá právo z důvodu změny vlastníka bytu vypovědět nájem.

Absolutní zánik nájmu bytu

- Dohodou.
- Uplynutím doby.
- Výpovědí.
- Odstoupení od smlouvy
- Splynutím osoby pronajímatele a nájemce.
- Zánikem bytu.
- Absolutním zánikem práva pronajímatele, od něž je nájem odvozen.
- Vyklizením bytu – pouze v případě smrti nájemce, nedojde-li k přechodu nájmu a nájemcův dědic není znám ani do 6 měsíců od nájemcovy smrti (§ 2284)
- K absolutnímu zániku nájmu nevede opuštění bytu nájemcem – někdy chybně dovozováno z § 2292.

Relocatio tacita

- Prodloužení nájmu mlčky § 2285.
- 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 ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
- Vztahuje se pouze k užívání po uplynutí doby nájmu, nikoliv k užívání po skončení nájmu z jiného důvodu, např. v důsledku výpovědi.

Výpověď obecně

- Vyžaduje písemnou formu.
- Musí dojít druhé straně.
- Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Výpověď ze strany nájemce

- Tříměsíční výpovědní doba (§ 2231).
- Jde-li o nájem na dobu určitou, může nájemce vypovědět nájem jen, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287).
- Jde-li o nájem na dobu neurčitou, může nájemce vypovědět nájem i bez udání důvodu (§ 2231 odst. 2).
- Vždy může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby, porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí nájemci značnou újmu (§ 2232).

Výpověď ze strany pronajímatele

- Vždy jen z důvodů stanovených zákonem.
- S tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 nebo bez výpovědní doby dle § 2291.
- Dle § 2288 – u nájmu na dobu určitou i neurčitou
 - hrubé porušení povinností
 - nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin
 - veřejný zájem
 - jiný obdobně závažný důvod
- U nájmu jen na dobu neurčitou
 - 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.

Výpověď podle § 2291

- (1) Poruší-li nájemce svou povinnost **zvlášt' závažným** způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu **byt odevzdal**, nejpozději však **do jednoho měsíce** od skončení nájmu.
- (2) Nájemce porušuje svou povinnost zvlášt' závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- (3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášt' závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele

- Musí obsahovat skutkové vymezení výpovědního důvodu. Např. jde-li o dlužné nájemné, nestačí uvést, že nájemce dluží 30 000 Kč, ale je třeba specifikovat přesně za které měsíce.
- Podle § 2286 odst. 2: Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
 - Námitky jsou reliktem z přípravné fáze.
 - Původně navrhován dvoufázový postup jako v § 2314.
 - Ve verzi z roku 2009 již zjednodušeno na jednu fázi.
 - U nájmu bytu nelze vzít výpověď zpět jako v § 2314 odst. 3.

Řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi

- Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290).
- Vztahuje se i na výpověď podle § 2291.
- Sporné, zda jde o lhůtu promlčecí nebo prekluzivní (§ 654 jen v případech stanovených zákonem).
- Jsou tím omezeny jen námitky týkající se naplnění výpovědního důvodu.
- Soud se však v řízení bude zabývat i platností výpovědi. Neplatnost z jiného důvodu však lze namítat i později (např. v řízení o vyklizení bytu).

Odevzdání bytu pronajímateli

- Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
- Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Pokud se strany nedohodnou jinak, musí nájemce odstranit případné změny, které v bytě učinil.
- Vhodné pořídit protokol o odevzdání bytu včetně fotodokumentace.
- Pokud nájemce byt neodevzdá včas, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného.
- O věci, které v bytě zůstaly po nájemci, se pronajímatel musí na účet nájemce postarat. Nepřeveze-li je nájemce bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel po předchozím upozornění a poskytnutí lhůty k převzetí na účet nájemce prodat. To však neplatí, pokud jde o věci zjevně opuštěné.

Zvláštní úprava

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

„It is not too much to say that an adequate solution of the housing question is the foundation of all social progress. Health and housing are indissolubly connected.“

„Není příliš říci, že vhodné řešení otázky bydlení je základem celého společenského pokroku.

*Zdraví a bydlení
je nerozlučně spjato.“*

Jeho Veličenstvo Jiří V., Buckinghamský palác, 11. dubna 1919