

PRÁVNÍ MONOGRAFIE

Nájem
bytu a domu
po rekodifikaci
soukromého práva

MARKÉTA SELUCKÁ
LUKÁŠ HADAMČÍK



Wolters Kluwer

Vzor citace: Selucká, M., Hadamčík, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 264.

© Wolters Kluwer, a. s., 2015
ISBN 978-80-7478-837-6 (brož.)
ISBN 978-80-7478-838-3 (e-pub)

www.wolterskluwer.cz

Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva

Markéta Selucká, Lukáš Hadamčík

Vydává nakladatelství Wolters Kluwer, a. s.
U Nákladového nádraží 6, 130 00 Praha 3,
v roce 2015 jako svou 2010. publikaci.
Redaktorka Štěpánka Taxová

Vydání první
Stran 264

Sazba **SERIFA**[®], Jinonická 80, 150 00 Praha 5
Tisk Sowa Sp. z o. o., ul. Raszynska 13, 05-500 Piaseczno, Poland

Obsah této publikace naleznete také v systému ASPI



E-kniha k dostání na www.wolterskluwer.cz/obchod

www.wolterskluwer.cz
e-mail: obchod@wolterskluwer.cz
tel. 246 040 405, 246 040 400
fax: 246 040 401

ÚSTŘEDNÍ KNIHOVNA
právnícké fakulty MU

0-2876 / 163 071

OBSAH

O autorech	IX
Části zpracované jednotlivými autory	X
Seznam zkratk	XI
Úvodem	XIII

ČÁST PRVNÍ VZNIK NÁJMU BYTU A DOMU

I. Obecně	1
II. Účel nájmu	2
III. Subjekty nájmu	5
IV. Předmět nájmu	8
1. Obecně	8
2. Příslušenství bytu	18
V. Vznik nájmu na základě smlouvy	23
1. Kontraktace	23
2. Subjekty nájemní smlouvy	25
3. Obsah smlouvy	28
4. Forma smlouvy	41
5. Neplatnost a zdánlivost	42
VI. Jiné způsoby vzniku nájmu	48
1. „Vydržení“ nájemního práva	49
2. Vznik nájmu manželovi nájemce	51
3. Přistoupení ke smlouvě se souhlasem stran	52
4. Vznik nájmu ze zákona	53

ČÁST DRUHÁ PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU ČI DOMU

I. Obecně	55
II. Odevzdání bytu	56
III. Nájemné a jiné platby	60
1. Změna výše nájemného prostřednictvím novace	61
2. Změna výše nájemného dle § 2249 obč. zák.	62

	3. Změna výše nájemného dle § 2250 obč. zák.	66
	4. Další platby	68
	5. Splatnost	70
	6. Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků	70
	7. Sporná výše nájemného a dalších plateb	72
IV.	Práva a povinnosti stran	73
	1. Užívání bytu či domu	74
	2. Výkon práce (podnikání) v bytě či domě	75
	3. Pořádek v domě	76
	4. Udržování stavu bytu (domu)	77
	5. Chov zvířete	79
V.	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu	79
	1. Úpravy prováděné pronajímatelem	82
	2. Úpravy prováděné nájemcem	84
VI.	Odstranění poškození nebo vad (opravy)	87
VII.	Oznamovací povinnosti nájemce	87
	1. Poškození nebo vada	88
	2. Nepřítomnost	89
	3. Změna počtu osob v domácnosti	90
	4. Oznámení porušení povinnosti	90
	5. Prohlídka bytu či domu	91
VIII.	Více osob v bytě či domě (spolubydlení)	91
	1. Společný nájem	93
	2. Nájem části bytu či domu	94
	3. Bydlení manželů	95
	4. Členové nájemcovy domácnosti	95
	5. Část bytu daná do podnájmu	98
IX.	Podnájem	99
X.	Změna v obsahu závazku	102
XI.	Porušení povinnosti	103
	1. Prodlení	104
	2. Náhrada škody	107

ČÁST TŘETÍ ZÁNİK NÁJMU BYTU (DOMU)

I.	Obecně	113
II.	Zánik nájmu dohodou stran	115
	1. Nedodržení písemné formy	116

	2. Konkludentní projev vůle	117
III.	Zánik nájmu uplynutím doby	119
	1. Obnova nájmu	119
IV.	Zničení (zánik) předmětu plnění	123
V.	Splynutí osoby pronajímatele a nájemce	124
VI.	Výpověď daná nájemcem	125
	1. Dojití výpovědi do sféry pronajímatele	125
	2. Výpovědní doba	127
	3. Nájem sjednaný na dobu neurčitou	129
	4. Nájem sjednaný na dobu určitou	130
	5. Zvláštní zákonné okolnosti pro výpověď	132
	6. Smluvní důvody k výpovědi nájmu	133
VII.	Výpověď daná pronajímatelem	134
	1. Náležitosti výpovědi	135
	2. Námitky proti výpovědi	137
	3. Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem	137
	4. Důvody výpovědi	138
	5. Dojití výpovědi do sféry nájemce	139
	6. Výpovědní doba	140
	7. Porušení povinnosti nájemcem	141
	8. Výpověď s výpovědní dobou	144
	9. Výpověď nájmu na dobu neurčitou s výpovědní dobou	153
	10. Výpověď bez výpovědní doby	155
	11. Zvláštní zákonné okolnosti pro výpověď	167
	12. Ochrana nájemce před neoprávněnou výpovědí	167
	13. Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem	169
	14. Právo na bydlení	175
	15. Výpověď nájmu a přechodná ustanovení obč. zák.	177
VIII.	Odstoupení od smlouvy	178
IX.	Prohlášení o nepokračování v nájmu	179
X.	Zánik nájmu vyklizením po smrti výlučného nájemce	180
XI.	Zánik nájmu smrtí nájemce	182
XII.	Opuštění předmětu nájmu	183
XIII.	Postoupení smlouvy	186
XIV.	Dohoda o výměně bytu (domu)	189
XV.	Změna vlastnického práva	189
	1. Právní postavení pronajímatele	190

	2. Právní postavení nájemce	196
XVI.	Přechod nájmu po smrti nájemce	197
	1. Zesnulý nebyl výlučným nájemcem (společný nájem)	198
	2. Zesnulý byl výlučným nájemcem a v bytě s ním nežila jiná osoba	198
	3. Zesnulý byl výlučným nájemcem a v bytě s ním žila jiná osoba	199
	4. Změna v právech a povinnostech v souvislosti s přechodem nájmu	206
	5. Přechod práva nájmu na více subjektů	207
	6. Důkazní břemeno o přechodu nájmu	208
XVII.	Smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí	209
	1. Právo nájemce vypovědět zděděný nájem	210
	2. Právo pronajímatele vypovědět zděděný nájem	210
XVIII.	Vrácení předmětu plnění (odevzdání pronajímateli)	212
	1. Prodlení nájemce s odevzdáním bytu (domu)	216
	2. Věci nájemce zanechané v bytě	216
XIX.	Zánik společného nájmu bytu (domu)	217
	1. Zánik společného nájemního práva manželů	218
ČÁST ČTVRTÁ ZVLÁŠTNÍ TYPY NÁJMU BYTU (DOMU)		
I.	Nájem služebního bytu (domu)	221
II.	Nájem bytu zvláštního určení	223
ČÁST PÁTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU		
I.	Vznik nájmu družstevního bytu	225
	1. Vznik členství	227
	2. Převod družstevního podílu	228
	3. Přechod družstevního podílu	231
II.	Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce	232
III.	Zánik nájmu družstevního bytu	233
	Seznam literatury	237
	Seznam judikatury	239
	Věcný rejstřík	243

O AUTORECH

doc. JUDr. Markéta Selucká, Ph.D. (* 1971)

Absolvovala Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně. Postgraduální doktorské studium na Právnické fakultě MU dokončila pod vedením prof. JUDr. Josefa Fialy, CSc. V roce 2014 se habilitovala na Právnické fakultě MU s prací „Odpovědnost za vady s důrazem na ochranu spotřebitele“. Nejprve pracovala ve státní správě, později v advokacii a podnikatelské sféře. V současné době působí na Právnické fakultě MU na katedře občanského práva jako docentka. Je členkou Acquis Group (European Research Group on Existing EC Private Law). Jako národní zpravodaj se účastnila projektu Evropské komise „EC Consumer Law Compendium“ řešeného the European Legal Studies Institute at Osnabrück, Německo, projektu Evropské komise „Fundamental Rights Action Plan“ řešeného the European Legal Studies Institute at Osnabrück, Německo a dále pak projektu Evropské komise „The Perspectives of Europeization of Law of Succession“ (projekt v rámci „Civil Justice Programme of the European Commission“) řešeného Kozminski University in Warsaw (Polsko), Vilnius University (Litva) a Turiba Bisneska Austskola (Lotyšsko). Autorka se zaměřuje zejména na problematiku ochrany slabších kontrakčních stran v soukromoprávních vztazích, např. ochranu nájemce bytu či spotřebitele.

Mgr. Lukáš Hadamčík (* 1987)

V roce 2013 absolvoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně. Od téhož roku je studentem postgraduálního doktorského studia na katedře občanského práva Právnické fakulty MU pod vedením doc. JUDr. Markéty Selucké, Ph.D. Ve svém studiu se zaměřuje zejména na problematiku nájmu bytu. V letech 2012 až 2013 působil na Nejvyšším soudě jako stážista pod vedením asistenta předsedkyně Nejvyššího soudu JUDr. Ivy Brožové. V této době se zabýval zejména závazkovými právními vztahy z bezdůvodného obohacení. Od roku 2014 je asistentem předsedy občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu JUDr. Františka Ištvánka. Ve své práci se specializuje na problematiku odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci.

ÚVODEM

Naše společnost i česká právnická obec byla postavena před novou zásadní skutečností, a tou je přijetí nového občanského zákoníku do právního řádu ČR. Občanský zákoník reguluje ty nejobvyklejší a ve společnosti nejfrekventovanější vztahy. Vedle koupě a prodeje bývá poměrně velmi častým závazkem nájem, neboť ne každý člověk v naší společnosti vlastní nemovitost, kterou může užívat z titulu vlastnického práva.

Nový občanský zákoník pojem „nájem“ rozčlenil do dvou relativně samostatných institutů, a to do nájmu a pachtu. Vrací se tak k tradičnímu pojetí ABGB a v naší společnosti vyprázdňený pojem „pacht“, „propachtovatel“ či „pachtýř“ opět nabývá reálného obsahu. Základní klasifikační kritérium spočívá v tom, že v případě nájmu svědčí nájemci právo věc užívat, zatímco pachtýř je oprávněn předmět pachtu nejen užívat, ale i požívat plody, které užíváním předmětu pachtu vznikají. Typickým případem pachtu může být pacht zemědělského pozemku (zemědělský pacht).

K uspokojování základní lidské potřeby – potřeby lidsky důstojného bydlení – využívají lidé v naší společnosti tradiční soukromoprávní instituty, mezi které můžeme zařadit i nájem bytu a nájem domu (vedle např. výpůjčky či užívání z titulu služebnosti). Lze si však představit, že člověk a jeho rodina může uspokojovat svou potřebu bydlení i z důvodu pachtovní smlouvy. Pokud byl např. propachtován zemědělský statek jako komplex (srov. § 2332 odst. 2 obč. zák.), tj. pozemky zemědělské, ale i stavební, jejichž součástí jsou stavby různého účelu, zpravidla bude součástí propachtovaného souboru nemovitých hmotných věcí i část (součást) nemovitosti užívaná za účelem uspokojování bytové potřeby rodiny pachtýře (např. z hlediska stavebně technického byt či obytná část budovy statku). Máme za to, že vzhledem k § 2332 odst. 2 obč. zák. je možné propachtovat celý soubor věcí, i když bude část či součást propachtovaných pozemků užívaná za účelem uspokojování potřeby bydlení. Převažující činnost, resp. povaha věci hlavní je zemědělský účel užívání, pouze sekundární účel je pak uspokojování potřeby bydlení pachtýře a jeho rodiny.

Uzavírání pachtovních smluv nepřipadá v úvahu v případě rodinných domů, i když do užívání dostává nájemce nejen dům, resp. zpravidla dům jakožto součást hmotné nemovité věci, ale i zahradu (nájemce může užívat zahradu a dům i pozemek, na kterém dům stojí, a jehož bude zpravidla součástí; lze si ovšem představit nájem pouze rodinného domu). „Věc“ hlavní (srov. § 2332 odst. 2 obč. zák.) z hlediska závazkového práva je rodinný dům, tj. převažující účel je uspokojování potřeby lidsky důstojného bydlení, nikoli pěstování zeleniny na přilehlé zahradě.

S účinností nového kodexu soukromého práva od 1. 1. 2014 tak vyvstalo množství otázek stran aplikace a interpretace. Pronajímatelé a nájemci se např. ptají:

- Musím uzavírat novou nájemní smlouvu na byt, když je účinný nový občanský zákoník?
- Podle jakých ustanovení mám vypovědět nájem bytu (domu), když nájemní smlouva byla uzavřena podle starého občanského zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb.)?
- Musí kauce (jistota) odpovídat výši dle nového občanského zákoníku nebo dle zák. č. 40/1964 Sb.?

Předkládaná publikace se snaží na mnohé otázky odpovědět, nicméně vzhledem k neexistenci ustálené judikatury je třeba brát prezentované názory autorů jakožto příspěvky do diskuse nad aplikací ustanovení nového občanského zákoníku. Kniha je zpracována v kontextu judikatury (srov. judikaturu k § 685 a násl. zák. č. 40/1964 Sb.), takže čtenář se v textu může seznámit s relativně ustálenou judikaturou vztahující se k nájmu bytu v předcházejícím kodexu, avšak její reálná použitelnost v případě obč. zák. je otevřená.

Přechodná ustanovení občanského zákoníku

Obecně můžeme odkázat na přechodná ustanovení regulující přechod od starého k novému občanskému zákoníku. V rámci části páté hlavy II oddílu 7 obč. zák. nacházíme ustanovení vztahující se výslovně na nájem (srov. § 3074 a násl. obč. zák.). Obecná ustanovení, která můžeme aplikovat

na nájem, nacházíme přímo v § 3074 odst. 1 obč. zák., zatímco speciální ustanovení regulující specifické právní vztahy vznikající v souvislosti s nájmem bytu můžeme objevit v § 3074 odst. 2 obč. zák. (zohledněno v rámci kapitoly pojednávající o jednostranném zvyšování nájemného, resp. o novaci stran nájemného), § 3075 obč. zák. (blíže viz kapitola o nájmu bytu zvláštního určení) a § 3076 obč. zák. (blíže viz část třetí o zániku nájmu bytu).

Můžeme-li v úvodu shrnout základní teze stran přechodných ustanovení nového občanského zákoníku vztahujících se na nájem bytu (domu), pak platí pravidlo, že nájem bytu (domu) se řídí obč. zák. ode dne účinnosti, tj. od 1. 1. 2014, takže např. výpověď nájmu bude dávana dne 3. 5. 2014 podle nového občanského zákoníku, ačkoli např. dluh na nájemném vznikl za účinnosti starého občanského zákoníku.

Vznik nájmu bytu se však bude řídit okamžikem vzniku titulu tohoto závazkového vztahu, tj. platnost nájemní smlouvy uzavřené za účinnosti starého občanského zákoníku bude posuzována podle starého občanského zákoníku, neboť § 3074 odst. 1 obč. zák. výslovně stanoví, že vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti (právo na jistotu) se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Obecné pravidlo stanovené pro nájem (a tedy i nájem bytu a domu) se však nebude aplikovat na specifický nájem (nájem věci movité), ani na pacht. V těchto případech je namísto aplikace ustanovení regulujících obecně závazková práva, tj. § 3028 odst. 3 obč. zák. (právní vztahy se řídí i nadále dosavadními právními předpisy).